

**BOCCE**

Año XCVIII

Lunes

8 de Enero de 2024

Nº2

**EXTRAORDINARIO**



**CEUTA**

D.L.: CE.1-1958



# Boletín Oficial Ciudad de Ceuta

## SUMARIO

### DISPOSICIONES GENERALES

#### CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA

- 2.- Normas y Fichas Urbanísticas, y enlace al "Catálogo de Elementos Protegidos", incluidas en el Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta, aprobadas por el Pleno de la Asamblea en sesión celebrada el pasado día 28 de diciembre de 2023 en cumplimiento de la Orden TMA 840/2023 de 20 de julio de 2023.

**Pág. 8**

**DISPOSICIONES GENERALES****CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA****2.-****ANUNCIO**

El Pleno de la Asamblea en sesión celebrada el pasado día 28 de diciembre de 2023 adoptó acuerdo aprobando el Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta en cumplimiento de la Orden TMA 840/2023 de 20 de julio de 2023 por la que se aprobó definitivamente de forma parcial la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta. El texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva parcial - Orden TMA 840/2023 de 20 de julio - se publicó en el BOE Núm.174 el 22 de julio de 2023 de conformidad a lo dispuesto en los arts.134 del RPU y 25 del RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre ( TRLSRU/15). No obstante, respecto a las NNUU y ordenanzas es de aplicación la normativa de régimen local que determina que entrarán en vigor una vez sea publicado su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Ciudad de Ceuta y hayan transcurrido 15 días desde la recepción de la copia o extracto del acuerdo de aprobación definitiva por parte de la Administración del Estado según lo dispuesto en los artículos 65.2 y 70 ter.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local". Asimismo se procede a la inserción en el BOCCE de enlace del catálogo de elementos protegidos por imposibilidad técnica de publicación en formato papel. El art.132.3 b) párrafo segundo del RPU determina que sea la Entidad que acordó la aprobación provisional quien deba efectuar la subsanación de las deficiencias y una vez subsanadas, entren en vigor sin necesidad de solicitar un nuevo trámite de aprobación definitiva, dando cuenta de la subsanación reclamada. Consta notificación al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana , Subdirección Gral. de Políticas Urbanas. Lo anterior, sin perjuicio de la interposición de los recursos que se estimen convenientes.

EL PRESIDENTE ACCTAL,  
Alejandro Ramírez Hurtado  
Fecha 04/01/2024

# PGOU

# CEUTA

## REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CEUTA

- 4. NORMAS URBANÍSTICAS
  - 4.1 NORMATIVA URBANÍSTICA
  - 4.2 FICHAS URBANÍSTICAS



**TEXTO REFUNDIDO**

Diciembre - 2.023

# TOMO 3



Ciudad Autónoma  
de **Ceuta**





---

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
CIUDAD DE CEUTA  
TEXTO REFUNDIDO**

---

---

**Este tomo contiene:  
4.1 NORMATIVA URBANÍSTICA.  
4.2 FICHAS URBANÍSTICAS.**

---



## LEGISLACIÓN Y ABREVIATURAS UTILIZADAS

### GENERAL

ESTATUTO DE AUTONOMÍA DE LA CIUDAD DE CEUTA, LEY ORGÁNICA 1/1995, DE 13 DE MARZO.

REAL DECRETO 2495/1996, DE 5 DE DICIEMBRE DE 2006, REAL DECRETO DE TRASPASO DE FUNCIONES Y SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO A LA CIUDAD DE CEUTA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

LEY REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL: LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL.

DECRETO DE 17 DE JUNIO DE 1955, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE SERVICIOS DE LAS CORPORACIONES LOCALES.

REAL DECRETO LEGISLATIVO 781/1986, DE 18 DE ABRIL POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES EN MATERIA DE RÉGIMEN LOCAL.

LEY 39/2015 DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

LEY 40/2015 DE RÉGIMEN JURÍDICO DEL SECTOR PÚBLICO

ORDENANZA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA, DE 14 DE AGOSTO DE 1996 y MODIFICACIÓN PUBLICADA EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA CIUDAD DE CEUTA EL 16 DE JULIO DE 2010.

ORDENANZA MUNICIPAL DE LICENCIAS DE INSTALACIÓN Y APERTURA O FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS Y ACTIVIDADES, APROBADA POR ACUERDO DEL PLENO DE FECHA 30 DE ABRIL DE 2010 PUBLICADA EN EL BOCCE DE 28 DE MAYO DE 2010.

ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE EMISIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES Y OTRAS FORMAS DE ENERGÍA, DE 9 DE ABRIL DE 2013.

ORDENANZA PARA LA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS, DEL TRANSPORTE Y LA COMUNICACIÓN, DE 29 DE MAYO DE 2014.

REAL DECRETO 32/1999, DE 15 DE ENERO SOBRE TRASPASO DE FUNCIONES Y SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO A LA CIUDAD DE CEUTA EN

MATERIA DE SANIDAD, TRASPASA LA COMPETENCIA EN MATERIA DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA. REGLAMENTO DE SANIDAD MORTUORIA, APROBADO POR ACUERDO DEL PLENO DE LA ASAMBLEA EL 23 DE DICIEMBRE DE 2002 (BOCCE NÚMERO 4.184 DE 21 DE ENERO DE 2003).

## URBANÍSTICA

REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (TRLRSRU/15).

REAL DECRETO 1346/1976, DE 9 DE ABRIL, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA (TRLS/76).

REAL DECRETO 1492/2011, DE 24 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO.

REAL DECRETO-LEY 16/1981, DE 16 DE OCTUBRE, DE ADAPTACIÓN DE PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA (En vigor por reviviscencia tras STC 61/1997, de 20 de octubre).

REAL DECRETO 2159/1978, DE 23 DE JUNIO, REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

REAL DECRETO 3288/1978, DE 25 DE AGOSTO, REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

REAL DECRETO 2187/1978, DE 23 DE JUNIO, REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA.

DECRETO 635/1964, DE 5 DE MARZO, REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN FORZOSA

\*REAL DECRETO 314/2006, DE 17 DE MARZO, POR EL QUE SE APRUEBA EL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN Modificado por Real Decreto 450/2022 de 14 de junio.

REAL DECRETO 1093/1997, DE 4 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA

REAL DECRETO 390/2021 DE 1 DE JUNIO QUE DEROGA EL REAL DECRETO 235/2015 DE 5 DE ABRIL, QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS (en proceso de modificación).

LEY 38/1999, DE 5 DE NOVIEMBRE, DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (LOE).

REAL DECRETO 1000/2010, DE 5 DE AGOSTO, SOBRE VISADO COLEGIAL OBLIGATORIO.

LEY 9/2006 DE 28 DE ABRIL POR LA QUE SE APRUEBA LA LEY DE EVALUACIÓN DE EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE DETERMINADOS PLANES Y PROGRAMAS (LEA), LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL, MODIFICADA POR LA LEY 9/2018 DE 5 DE DICIEMBRE.

\*A la fecha de aprobación provisional de este documento (29-03-2022) no se había aprobado el RD 450/2022 de 14 de junio, por lo que las referencias realizadas a los arts. del RD 314/2006 de 17 de marzo se entenderán referidas a los correspondientes arts. modificados por el RD 450/2022.

## SECTORIAL

LEY 7/2021, DE 20 DE MAYO, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.

LEY 16/2002, DE 1 DE JULIO, DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN, MODIFICADA POR LEY 5/2013 Y REAL DECRETO 815/2013.

\*LEY 22/2011 DE RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS, DEROGADA POR LA LEY 7/2022, DE 8 DE ABRIL, DE RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS PARA UNA ECONOMÍA CIRCULAR.

REAL DECRETO 105/2008, DE 1 DE FEBRERO, POR EL QUE SE REGULA LA PRODUCCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.

LEY DE MONTES: LEY 43/2003, DE 21 DE NOVIEMBRE, DE MONTES MODIFICADA POR LEY 10/2006, DE 28 DE ABRIL Y LEY 21/2015, DE 20 DE JULIO Y LEY 9/2018 DE 5 DE DICIEMBRE.

DECRETO 2414/1961 DE 30 DE NOVIEMBRE POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2001, DE 20 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS.

REAL DECRETO 849/1986, DE 11 DE ABRIL POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

LEY 10/2001, DE 5 DE JULIO DEL PLAN HIDROLÓGICO NACIONAL, MODIFICADA POR LA LEY 11/2005, DE 22 DE JUNIO.



RESOLUCIÓN DE 7 DE SEPTIEMBRE DE 2015 DE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE POR LA QUE SE FORMULA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA CONJUNTA DE LOS PLANES HIDROLÓGICOS Y DE GESTIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DE CEUTA PARA EL PERÍODO 2016-2021.

LEY 37/2015, DE CARRETERAS, DE 29 DE SEPTIEMBRE.

REGLAMENTO DE LA LEY DE CARRETERAS, RD 1812/1994, DE 2 DE SEPTIEMBRE.

LEY 22/1988, DE 28 DE JULIO, DE COSTAS.

LEY 22/2013, DE 29 DE MAYO, DE PROTECCIÓN Y USO SOSTENIBLE DEL LITORAL Y MODIFICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

REAL DECRETO 876/2014, DE 10 DE OCTUBRE, REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS.

LEY 37/2003, DE 17 DE NOVIEMBRE, DEL RUIDO.

REAL DECRETO 1367/07, DE 19 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE DESARROLLA LA LEY DEL RUIDO MODIFICADO POR REAL DECRETO 1038/2012, DE 6 DE JUNIO.

LEY 16/1985, DE 25 DE JUNIO, DE PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL.

\*\*LEY 9/2014, DE 9 DE MAYO, DE TELECOMUNICACIONES DEROGADA POR LA LEY 11/2022, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES DE 28 DE JUNIO A EXCEPCIÓN DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOSEXTA Y LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS SÉPTIMA, NOVENA Y DUODÉCIMA, SIN PERJUICIO DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

REAL DECRETO 1/1998, DE 27 DE FEBRERO Y REAL DECRETO 346/2011, REGLAMENTO REGULADOR DE INFRAESTRUCTURA COMÚN DE TELECOMUNICACIONES PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN EN EL INTERIOR DE LOS EDIFICIOS.

ORDEN ITC/1644/2011, DE 10 JUNIO, DE DESARROLLO DEL REGLAMENTO DE TELECOMUNICACIONES.

DISPOSICIONES VIGENTES DE LA LEY 54/1997 DEL SECTOR ELÉCTRICO Y LEY 24/2013, DE 26 DE DICIEMBRE, DEL SECTOR ELÉCTRICO.

LEY 34/1998, DE 7 DE OCTUBRE, DEL SECTOR DE HIDROCARBUROS.

LEY 48/1960, DE 21 DE JULIO, DE NAVEGACIÓN AÉREA.

DECRETO 584/1972, DE 24 DE FEBRERO, DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

DECRETO 1844/1975, DE 10 DE JULIO, POR EL QUE SE DEFINEN LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS CORRESPONDIENTES A LOS HELIPUERTOS.

LEY 21/2003, DE 7 DE JULIO, DE SEGURIDAD AÉREA.

REAL DECRETO 1845/2009, DE 27 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL HELIPUERTO DE CEUTA.

REAL DECRETO 297/2013, DE 26 DE ABRIL, POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 584/1972, DE 24 DE FEBRERO, DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y QUE MODIFICA EL REAL DECRETO 2591/1998, DE 4 DE DICIEMBRE, SOBRE ORDENACIÓN DE AEROPUERTOS DE INTERÉS GENERAL Y SU ZONA DE SERVICIO.

REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2011, DE 5 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA LA LEY DE PUERTOS DEL ESTADO Y MARINA MERCANTE.

ORDEN FOM/819/2015, DE 21 DE ABRIL, POR LA QUE SE APRUEBA LA DELIMITACIÓN DE ESPACIOS Y USOS PORTUARIOS DEL PUERTO DE CEUTA.

RD LEGISLATIVO 1/2013, DE 29 DE NOVIEMBRE POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y DE SU INCLUSIÓN SOCIAL.

REAL DECRETO 505/2007, DE 20 DE ABRIL, POR EL QUE SE APRUEBA LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS.

ORDEN TMA/851/2021, DE 23 DE JULIO, POR LA QUE SE DESARROLLA EL DOCUMENTO TÉCNICO DE CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS (deroga la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero).

LEY 8/1975, DE 12 DE MARZO, DE ZONAS E INSTALACIONES DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL, REAL DECRETO 689/1978, DE 10 DE FEBRERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ZONAS E INSTALACIONES DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL Y SUS MODIFICACIONES.

LEY DE 16 DE DICIEMBRE DE 1954, DE EXPROPIACIÓN FORZOSA Y DECRETO DE 26 DE ABRIL DE 1957, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA.

LEY 33/2003, DE 3 DE NOVIEMBRE, DE PATRIMONIO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

REAL DECRETO 1093/1997, DE 4 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA.

LEY 12/2012, DE 26 DE DICIEMBRE DE MEDIDAS URGENTES DE LIBERALIZACIÓN DEL COMERCIO Y DETERMINADOS SERVICIOS (LMULCYS).

\*A la fecha de la aprobación provisional de este documento (29-03-2022) no se había aprobado la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular que deroga la ley 22/2011 de residuos y suelos contaminados, por lo que las referencias realizadas a la misma se entenderán hechas a los correspondientes artículos de la nueva Ley.

\*\*A la fecha de la aprobación provisional de este documento (29-03-2022) no se había aprobado la Ley 11/2022, de 28 de junio General de Telecomunicaciones, por lo que las referencias realizadas a la Ley 9/2014 tanto en la memoria como en las NNUU se entenderán referidas a los correspondientes artículos de la nueva Ley.

## ABREVIATURAS

ACEMSA:. Aguas de Ceuta Empresa Municipal, S.A.

AESA:. Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

AFO:. Asimilados a Fuera de Ordenación.

APE:. Áreas de Planeamiento Específico.

APR:. Áreas de Planeamiento Remitido.

art.:. artículo.

BIC:. Bien de Interés Cultural.

BOCCE:. Boletín Oficial de la Ciudad de Ceuta.

BOE:. Boletín Oficial del Estado.

CES:. Clasificación, Estructura General y Usos Globales del Suelo.

CRS:. Calificación y Regulación del Suelo Urbano y Urbanizable.

CTE:. Código Técnico de la Edificación.

DPH:. Dominio Público Hidráulico.

EPSG:. European Petroleum Survey Group.

IEE:. Inspección de Evaluación de Edificios.

IMD:. Intensidad Media Diaria.

IPA:. Itinerarios Peatonales Accesibles.

IPC: Índice de Precios de Consumo.

LBRL: Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

LGTEL: Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

LIC-ZEPA: Lugares de Importancia Comunitaria - Zonas de Especial Protección para las Aves.

LMULCYS: Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

LO: Ley Orgánica.

LOE: la Ley 38/99, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

LPACAP: Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

LRJSP: Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

MBC: Modulo Básico de Construcción.

MITERD: Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico ( antes Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino). Las referencias en las NNUU al MMARM se entenderán hechas al MITERD o, en su caso, al Ministerio que ostente las competencias según la materia., Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico ( antes Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino). Las referencias en las NNUU al MMARM se entenderán hechas al MITERD o, en su caso, al Ministerio que ostente las competencias según la materia.

MITMA: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (antes MFOM: Ministerio de Fomento). Las referencias en las NNUU al MFOM se entenderán hechas la MITMA o, en su caso, al Ministerio que ostente las competencias según la materia.

NNUU: Normas Urbanísticas.

NZ: Norma Zonal.

OM: Orden Ministerial.

ORDU: Ordenanza Reguladora de la Disciplina Urbanística.

PAUC: Plan de Arqueología Urbana de Ceuta.

PGOU: Plan General de Ordenación Urbana.

PGOUC: Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta.

PGRI: Plan de Gestión de Riesgo de Inundación de la demarcación hidrográfica de Ceuta.

PORNG: Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y Gestión.

PPC: Protección del Patrimonio Cultural.

RAMINP:.. Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

RD:.. Real Decreto.

RDL:.. Real Decreto Legislativo.

RDPH:.. Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

RDU:.. Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

RGA:.. Régimen, Gestión y Actuación Urbanística en Suelo Urbano y Urbanizable.

RGU:.. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

RHU:.. Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

RPU:.. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el 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, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

RSCL:.. Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales.

SNUC:.. Suelo No Urbanizable Común.

SNUPE-DPC:.. Suelo No Urbanizable de Protección Específica del Dominio Público de Carreteras.

SNUPE-DPH:.. Suelo No Urbanizable de Protección Específica del Dominio Público Hidráulico.

SNUPE- DPMT:.. Suelo No Urbanizable de Protección Específica del Dominio Público Marítimo Terrestre.

SNUPE-LIC\_ZEPA. Suelo No Urbanizable de Protección Específica Medio Ambiental.

SNUPP:.. Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento.

SRC:.. Sistema de Referencia de Coordenadas.

SU:.. Suelo Urbano.

SU-DPP:.. Suelo Urbano Dominio Público Portuario.



SUP: Suelo Urbanizable Programado., Suelo Urbanizable Programado.

SUPE-DPMT: Suelo Urbano de Protección Específica del Dominio Público Marítimo Terrestre.

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

TRLS/76: Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

TRLSRU/15: Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

TRRL: Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

UNE: Una Norma Española.

UTM: Sistema de coordenadas universal transversal de Mercator.

VPP: Viviendas de Promoción Pública.

ZFP: Zona de Flujo Preferente.

ZI: Zona Inundable.



## ÍNDICE

<b>4.1</b>	<b>NORMATIVA URBANÍSTICA. ....</b>	<b>19</b>
<b>TÍTULO 1.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES E INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ....</b>	<b>19</b>
<b>CAPÍTULO 1.1</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES. ....</b>	<b>19</b>
ARTÍCULO 1.1.1	NATURALEZA Y ÁMBITO.	19
ARTÍCULO 1.1.2	FINALIDADES Y PRINCIPIOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN.	20
ARTÍCULO 1.1.3	VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.	21
ARTÍCULO 1.1.4	EFFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL.	21
ARTÍCULO 1.1.5	RÉGIMEN GENERAL DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN.	23
ARTÍCULO 1.1.6	REVISIÓN.	24
ARTÍCULO 1.1.7	REVISIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.	25
ARTÍCULO 1.1.8	MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL.	25
<b>CAPÍTULO 1.2</b>	<b>CONTENIDO DEL PLAN GENERAL. ....</b>	<b>27</b>
ARTÍCULO 1.2.1	DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL: CONTENIDO Y VALOR RELATIVO DE SUS DOCUMENTOS.	27
ARTÍCULO 1.2.2	INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL.	30
ARTÍCULO 1.2.3	DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.	32
ARTÍCULO 1.2.4	DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE CEUTA.	33
ARTÍCULO 1.2.5	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVAS.	36
<b>CAPÍTULO 1.3</b>	<b>INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ....</b>	<b>37</b>
ARTÍCULO 1.3.1	PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.	37
ARTÍCULO 1.3.2	CONSULTAS.	37
ARTÍCULO 1.3.3	INFORMES URBANÍSTICOS.	38
ARTÍCULO 1.3.4	CÉDULAS URBANÍSTICAS.	38
ARTÍCULO 1.3.5	CONSULTAS QUE REQUIERAN INTERPRETACIÓN DEL PLANEAMIENTO.	39
ARTÍCULO 1.3.6	PUBLICACIÓN.	39
<b>TÍTULO 2.</b>	<b>INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. ....</b>	<b>41</b>
<b>CAPÍTULO 2.1</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES. ....</b>	<b>41</b>
ARTÍCULO 2.1.1	LA ACTIVIDAD DE PLANIFICACIÓN Y LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.	41
ARTÍCULO 2.1.2	INICIATIVA EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.	41
ARTÍCULO 2.1.3	PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PARTICULAR.	42
ARTÍCULO 2.1.4	RESERVAS DOTACIONALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.	43
ARTÍCULO 2.1.5	TIPOS DE INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO.	44
<b>CAPÍTULO 2.2</b>	<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN. FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN BÁSICA. ....</b>	<b>45</b>

TEXTO REFUNDIDO

ARTÍCULO 2.2.1	PLANES PARCIALES.	45
ARTÍCULO 2.2.2	PLANES ESPECIALES.	46
ARTÍCULO 2.2.3	ESTUDIOS DE DETALLE.	47
ARTÍCULO 2.2.4	NORMAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN. CATÁLOGOS.	50
ARTÍCULO 2.2.5	ORDENANZAS MUNICIPALES.	50
ARTÍCULO 2.2.6	REGISTRO DE SOLARES Y TERRENOS SIN EDIFICAR.	51
CAPÍTULO 2.3	GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	51
ARTÍCULO 2.3.1	GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.	51
ARTÍCULO 2.3.2	EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.	51
ARTÍCULO 2.3.3	DIRECCIÓN DE LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.	51
ARTÍCULO 2.3.4	PRIORIDADES Y NORMA GENERAL DE LA EJECUCIÓN.	52
ARTÍCULO 2.3.5	URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA.	53
ARTÍCULO 2.3.6	DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.	53
ARTÍCULO 2.3.7	SISTEMAS DE ACTUACIÓN.	54
ARTÍCULO 2.3.8	PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO Y LA SUSTITUCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN.	54
ARTÍCULO 2.3.9	EXCEPCIONES A LA EJECUCIÓN SISTEMÁTICA.	55
ARTÍCULO 2.3.10	EXPROPIACIÓN FORZOSA.	56
ARTÍCULO 2.3.11	REPARCELACIONES.	56
ARTÍCULO 2.3.12	CONTRIBUCIONES ESPECIALES Y NORMALIZACIÓN DE FINCAS.	57
ARTÍCULO 2.3.13	CONVENIOS URBANÍSTICOS.	57
ARTÍCULO 2.3.14	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	59
CAPÍTULO 2.4	POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.....	59
ARTÍCULO 2.4.1	INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.	59
ARTÍCULO 2.4.2	PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.	59
ARTÍCULO 2.4.3	DERECHO DE SUPERFICIE.	61
ARTÍCULO 2.4.4	VENTA Y SUSTITUCIÓN FORZOSAS.	61
CAPÍTULO 2.5	DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO. ....	61
ARTÍCULO 2.5.1	DELIMITACIÓN DE ÁREAS.	61
ARTÍCULO 2.5.2	PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS.	62
ARTÍCULO 2.5.3	NOTIFICACIÓN DE TRANSMISIÓN.	62
ARTÍCULO 2.5.4	EJERCICIO DEL RETRACTO.	63
ARTÍCULO 2.5.5	CADUCIDAD DE LA NOTIFICACIÓN.	63
ARTÍCULO 2.5.6	PAGO DEL PRECIO.	63
ARTÍCULO 2.5.7	TRANSMISIONES SIN NOTIFICACIÓN PREVIA.	63
ARTÍCULO 2.5.8	ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS.	64
<b>TÍTULO 3.</b>	<b>INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. ....</b>	<b>65</b>
CAPÍTULO 3.1	DISPOSICIONES GENERALES.....	65
ARTÍCULO 3.1.1	POTESTADES ADMINISTRATIVAS EN MATERIA DE DISCIPLINA.	65
ARTÍCULO 3.1.2	COMPETENCIA MUNICIPAL.	65
ARTÍCULO 3.1.3	CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS.	66
CAPÍTULO 3.2	DISPOSICIONES GENERALES DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS. ....	67

ARTÍCULO 3.2.1	ACTOS Y ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA.	67
ARTÍCULO 3.2.2	CLASES DE LICENCIAS.	68
ARTÍCULO 3.2.3	LICENCIA URBANÍSTICA.	69
ARTÍCULO 3.2.4	ALCANCE DE LAS LICENCIAS.	70
ARTÍCULO 3.2.5	PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LAS LICENCIAS.	70
ARTÍCULO 3.2.6	PLAZOS PARA TRAMITAR Y RESOLVER.	75
ARTÍCULO 3.2.7	RESOLUCIÓN EXPRESA Y CONDICIONANTES.	75
ARTÍCULO 3.2.8	RESOLUCIÓN PRESUNTA.	76
ARTÍCULO 3.2.9	MODIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS.	76
ARTÍCULO 3.2.10	TRANSMISIBILIDAD DE LICENCIAS.	77
ARTÍCULO 3.2.11	CADUCIDAD, PRÓRROGA, SUSPENSIÓN Y REANUDACIÓN.	77
ARTÍCULO 3.2.12	RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS.	79
<b>CAPÍTULO 3.3</b>	<b>CLASES DE OBRAS.</b> .....	<b>79</b>
ARTÍCULO 3.3.1	OBRAS DE URBANIZACIÓN.	79
ARTÍCULO 3.3.2	OBRAS DE EDIFICACIÓN.	80
ARTÍCULO 3.3.3	OBRAS DE DEMOLICIÓN.	84
ARTÍCULO 3.3.4	OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.	85
ARTÍCULO 3.3.5	USOS Y OBRAS PROVISIONALES.	86
ARTÍCULO 3.3.6	COMPLEJOS INMOBILIARIOS.	87
<b>CAPÍTULO 3.4</b>	<b>CLASIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS.</b> .....	<b>88</b>
ARTÍCULO 3.4.1	TIPOS DE LICENCIA.	88
ARTÍCULO 3.4.2	LICENCIA DE PARCELACIÓN.	88
ARTÍCULO 3.4.3	LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.	90
ARTÍCULO 3.4.4	LICENCIA DE EDIFICACIÓN.	90
ARTÍCULO 3.4.5	LICENCIA DE DEMOLICIÓN.	92
ARTÍCULO 3.4.6	LICENCIA DE OBRAS DE EFICACIA DIFERIDA.	93
ARTÍCULO 3.4.7	LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO O APERTURA.	93
ARTÍCULO 3.4.8	LICENCIA DE INSTALACIÓN.	94
ARTÍCULO 3.4.9	LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE EDIFICIOS.	94
ARTÍCULO 3.4.10	LICENCIA DE CAMBIO DE USO.	96
ARTÍCULO 3.4.11	LICENCIA DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.	96
ARTÍCULO 3.4.12	LICENCIA DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES.	97
<b>CAPÍTULO 3.5</b>	<b>DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.</b> .....	<b>97</b>
<b>SECCIÓN 1ª</b>	<b>DEBERES DE USO.</b> .....	<b>97</b>
ARTÍCULO 3.5.1	RÉGIMEN GENERAL DE USO Y CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICACIONES Y TERRENOS.	97
ARTÍCULO 3.5.2	RÉGIMEN DE LOS USOS.	98
<b>SECCIÓN 2ª</b>	<b>DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.</b> .....	<b>98</b>
ARTÍCULO 3.5.3	DEBER DE CONSERVACIÓN.	98
ARTÍCULO 3.5.4	CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, ORNATO Y ACCESIBILIDAD.	99
ARTÍCULO 3.5.5	OBRAS DE CONSERVACIÓN POR MOTIVOS ESTÉTICOS.	101
ARTÍCULO 3.5.6	DESTINO PROVISIONAL DE LOS SOLARES.	101
ARTÍCULO 3.5.7	INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE).	102



ARTÍCULO 3.5.8	EL DEBER DE REHABILITACIÓN.	103
CAPÍTULO 3.6	ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.....	103
<b>SECCIÓN 1ª</b>	<b>SITUACIONES DE RUINA.....</b>	<b>103</b>
ARTÍCULO 3.6.1	RÉGIMEN GENERAL.	103
ARTÍCULO 3.6.2	CLASES DE RUINAS.	104
ARTÍCULO 3.6.3	ESPECIALIDAD RESPECTO DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR LA TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTE DE DECLARACIÓN DE BIC.	104
ARTÍCULO 3.6.4	DEFICIENCIAS TÉCNICAS.	105
<b>SECCIÓN 2ª</b>	<b>DE LA SITUACIÓN DE LA RUINA ECONÓMICA.....</b>	<b>105</b>
ARTÍCULO 3.6.5	DEFINICIÓN DE OBRAS DE REPARACIÓN Y DE REHABILITACIÓN CONEXAS.	105
ARTÍCULO 3.6.6	DETERMINACIÓN DEL PORCENTAJE DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN RESPECTO DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN.	106
<b>SECCIÓN 3ª</b>	<b>RUINA TÉCNICA.....</b>	<b>107</b>
ARTÍCULO 3.6.7	RÉGIMEN GENERAL DE LA RUINA TÉCNICA.	107
<b>SECCIÓN 4ª</b>	<b>DE LA RUINA URBANÍSTICA.....</b>	<b>108</b>
ARTÍCULO 3.6.8	RUINA PROPIAMENTE URBANÍSTICA.	108
<b>SECCIÓN 5ª</b>	<b>DE LA RUINA FÍSICA INMINENTE.....</b>	<b>109</b>
ARTÍCULO 3.6.9	CONCURRENCIA DE LAS CAUSAS DETERMINANTES DE LA RUINA FÍSICA INMINENTE.	109
ARTÍCULO 3.6.10	OBJETO DE LA RUINA INMINENTE.	109
<b>SECCIÓN 6ª</b>	<b>PROCEDIMIENTO DEL EXPEDIENTE DE RUINA.....</b>	<b>109</b>
ARTÍCULO 3.6.11	PROCEDIMIENTO CONTRADICTORIO DE RUINA.	109
ARTÍCULO 3.6.12	RUINA INMINENTE.	112
ARTÍCULO 3.6.13	OBLIGACIÓN DE DEMOLICIÓN PARA LA RUINA INMINENTE.	113
ARTÍCULO 3.6.14	EJECUCIÓN SUBSIDIARIA EN CASO DE RUINA.	113
CAPÍTULO 3.7	INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.....	113
<b>SECCIÓN 1ª</b>	<b>EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>113</b>
ARTÍCULO 3.7.1	SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.	113
ARTÍCULO 3.7.2	RÉGIMEN DE OBRAS Y DE USOS EN LOS EDIFICIOS EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y ASIMILADOS A FUERA DE ORDENACIÓN (AFO).	114
<b>SECCIÓN 2ª</b>	<b>EDIFICACIONES INADECUADAS Y SITUACIONES URBANÍSTICAS IRREGULARES.....</b>	<b>116</b>
ARTÍCULO 3.7.3	EDIFICACIONES INADECUADAS.	116
ARTÍCULO 3.7.4	SITUACIONES URBANÍSTICAS IRREGULARES.	116
<b>TÍTULO 4.</b>	<b>RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....</b>	<b>117</b>
CAPÍTULO 4.1	DISPOSICIONES GENERALES.....	117
ARTÍCULO 4.1.1	PRINCIPIOS GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DE SUELO.	117
ARTÍCULO 4.1.2	RÉGIMEN DEL SUBSUELO.	118
ARTÍCULO 4.1.3	RÉGIMEN GENERAL DE DERECHOS Y DEBERES.	118
<b>SECCIÓN 1ª</b>	<b>DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO.....</b>	<b>119</b>
ARTÍCULO 4.1.4	DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN.	119

ARTÍCULO 4.1.5	DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO TERRENOS DOTACIONALES.	120
ARTÍCULO 4.1.6	DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE SU CALIFICACIÓN.	121
ARTÍCULO 4.1.7	DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DEL PLANEAMIENTO APLICABLE.	121
ARTÍCULO 4.1.8	DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.	122
<b>CAPÍTULO 4.2</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO.....</b>	<b>122</b>
ARTÍCULO 4.2.1	DEFINICIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. SUS CLASES Y DETERMINACIÓN.	122
ARTÍCULO 4.2.2	CONDICIONES PARA LA EFECTIVIDAD Y LEGITIMIDAD DEL APROVECHAMIENTO.	124
ARTÍCULO 4.2.3	FACULTADES URBANÍSTICAS.	124
ARTÍCULO 4.2.4	DERECHO A URBANIZAR.	125
ARTÍCULO 4.2.5	DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.	125
ARTÍCULO 4.2.6	CONDICIONES GENERALES PREVIAS PARA LA EDIFICACIÓN.	126
ARTÍCULO 4.2.7	DERECHO A EDIFICAR.	126
ARTÍCULO 4.2.8	DERECHO A LA EDIFICACIÓN.	127
<b>CAPÍTULO 4.3</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....</b>	<b>128</b>
<b>SECCIÓN 1ª</b>	<b>DETERMINACIONES GENERALES.....</b>	<b>128</b>
ARTÍCULO 4.3.1	DEFINICIÓN.	128
ARTÍCULO 4.3.2	DELIMITACIÓN.	128
ARTÍCULO 4.3.3	ÁREAS DE PLANEAMIENTO.	129
ARTÍCULO 4.3.4	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN.	129
<b>SECCIÓN 2ª</b>	<b>RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE).....</b>	<b>130</b>
ARTÍCULO 4.3.5	ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.	130
ARTÍCULO 4.3.6	CONTENIDO DE LA FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LAS APE.	130
ARTÍCULO 4.3.7	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APE	131
ARTÍCULO 4.3.8	FICHERO DE LAS APE.	132
<b>SECCIÓN 3ª</b>	<b>ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR).....</b>	<b>132</b>
ARTÍCULO 4.3.9	ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.	132
ARTÍCULO 4.3.10	CONTENIDO DE LAS FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LAS APR.	133
ARTÍCULO 4.3.11	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APR.	134
ARTÍCULO 4.3.12	FICHERO DE LAS APR.	135
<b>SECCIÓN 4ª</b>	<b>EXCEPCIONES.....</b>	<b>135</b>
ARTÍCULO 4.3.13	AUTORIZACIÓN DE OBRAS EXCEPCIONALES.	135
<b>CAPÍTULO 4.4</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....</b>	<b>135</b>
<b>SECCIÓN 1ª</b>	<b>DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.....</b>	<b>135</b>
ARTÍCULO 4.4.1	DEFINICIÓN.	135
<b>SECCIÓN 2ª</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.....</b>	<b>136</b>
ARTÍCULO 4.4.2	DEFINICIÓN.	136
ARTÍCULO 4.4.3	DELIMITACIÓN.	136

## TEXTO REFUNDIDO

ARTÍCULO 4.4.4	DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.	136
ARTÍCULO 4.4.5	APROVECHAMIENTO MEDIO.	137
ARTÍCULO 4.4.6	DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.	137
ARTÍCULO 4.4.7	FICHAS PARTICULARES.	138
ARTÍCULO 4.4.8	ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES PARTICULARES.	139
CAPÍTULO 4.5	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	140
<b>SECCIÓN 1ª</b>	<b>DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.....</b>	<b>140</b>
ARTÍCULO 4.5.1	DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.	140
ARTÍCULO 4.5.2	CATEGORÍAS.	140
ARTÍCULO 4.5.3	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA MEDIO AMBIENTAL (SNUPE-LIC-ZEPA).	141
ARTÍCULO 4.5.4	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (SNUPE-DPMT).	141
ARTÍCULO 4.5.5	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SNUPE-DPH).	141
ARTÍCULO 4.5.6	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS (SNUPE-DPC).	142
ARTÍCULO 4.5.7	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO (SNUPP).	142
ARTÍCULO 4.5.8	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC).	143
<b>SECCIÓN 2ª</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. ....</b>	<b>144</b>
ARTÍCULO 4.5.9	CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA.	144
ARTÍCULO 4.5.10	USOS ESPECÍFICOS.	145
<b>SECCIÓN 3ª</b>	<b>RÉGIMEN GENERAL Y ESPECIAL. ....</b>	<b>151</b>
ARTÍCULO 4.5.11	RÉGIMEN URBANÍSTICO.	151
ARTÍCULO 4.5.12	CONDICIONES DE LAS PARCELAS.	152
ARTÍCULO 4.5.13	PARCELACIONES RÚSTICAS.	153
ARTÍCULO 4.5.14	PREVENCIÓN DE LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN SNU.	154
ARTÍCULO 4.5.15	NÚCLEO DE POBLACIÓN.	155
ARTÍCULO 4.5.16	LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.	157
ARTÍCULO 4.5.17	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES SUJETAS A LICENCIA MUNICIPAL EN EL SUELO NO URBANIZABLE.	158
ARTÍCULO 4.5.18	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES SUJETAS A AUTORIZACIÓN ESPECIAL POR INTERÉS PÚBLICO EN EL SUELO NO URBANIZABLE.	159
ARTÍCULO 4.5.19	PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE AUTORIZACIÓN DE ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.	160
ARTÍCULO 4.5.20	CONDICIONES GENERALES PARA LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.	162
<b>SECCIÓN 4ª</b>	<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>162</b>
ARTÍCULO 4.5.21	DOCUMENTACIÓN GENERAL DE PROYECTOS Y PLANES DE LOS DISTINTOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.	162
ARTÍCULO 4.5.22	CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.	163

ARTÍCULO 4.5.23	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.	171
ARTÍCULO 4.5.24	CONDICIONES ESTÉTICAS.	175
<b>SECCIÓN 5ª</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.....</b>	<b>175</b>
ARTÍCULO 4.5.25	SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES.	175
ARTÍCULO 4.5.26	DESARROLLO DE LAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN.	176
ARTÍCULO 4.5.27	EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.	176
ARTÍCULO 4.5.28	PROTECCIÓN RESPECTO A LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES.	177
ARTÍCULO 4.5.29	PROTECCIÓN RESPECTO A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.	178
ARTÍCULO 4.5.30	PROTECCIÓN RESPECTO A LOS VERTIDOS DE RESIDUOS URBANOS.	178
ARTÍCULO 4.5.31	PROTECCIÓN RESPECTO A ACTIVIDADES GANADERAS.	179
<b>SECCIÓN 6ª</b>	<b>RÉGIMEN DE LOS USOS Y EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE. ....</b>	<b>179</b>
SUBSECCIÓN 1ª	USOS Y OBRAS LEGALMENTE AUTORIZADOS.....	179
ARTÍCULO 4.5.32	EDIFICACIÓN DISPERSA PREEXISTENTE.	179
ARTÍCULO 4.5.33	OTROS USOS LEGALMENTE AUTORIZADOS.	180
SUBSECCIÓN 2ª	USOS Y OBRAS NO AUTORIZADOS LEGALMENTE.....	180
ARTÍCULO 4.5.34	USOS Y EDIFICACIONES NO AUTORIZADOS LEGALMENTE.	180
ARTÍCULO 4.5.35	NÚCLEOS DE POBLACIÓN IRREGULARES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.	181
CAPÍTULO 4.6	RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.....	182
<b>SECCIÓN 1ª</b>	<b>RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES. ....</b>	<b>182</b>
ARTÍCULO 4.6.1	DEFINICIÓN E IDENTIFICACIÓN.	182
ARTÍCULO 4.6.2	ADSCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES A EFECTOS DE VALORACIÓN Y OBTENCIÓN.	183
ARTÍCULO 4.6.3	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.	183
ARTÍCULO 4.6.4	CONDICIONES, PLAZOS Y PRIORIDADES.	183
ARTÍCULO 4.6.5	EJECUCIÓN MATERIAL.	183
<b>SECCIÓN 2ª</b>	<b>RÉGIMEN DE DOTACIONES O SISTEMAS LOCALES.....</b>	<b>184</b>
ARTÍCULO 4.6.6	DEFINICIÓN DE DOTACIONES LOCALES.	184
ARTÍCULO 4.6.7	MODOS DE OBTENCIÓN DE LAS DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANO.	184
ARTÍCULO 4.6.8	MODOS DE OBTENCIÓN DE LAS DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANIZABLE.	184
ARTÍCULO 4.6.9	OCUPACIÓN DIRECTA PARA LA OBTENCIÓN DE TERRENOS DESTINADOS PARA LAS REDES PÚBLICAS.	185
<b>TÍTULO 5.</b>	<b>CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.....</b>	<b>187</b>
CAPÍTULO 5.1	INTRODUCCIÓN.....	187
ARTÍCULO 5.1.1	PRINCIPIOS BÁSICOS.	187
ARTÍCULO 5.1.2	INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN.	187
ARTÍCULO 5.1.3	SUSTITUCIÓN DE USOS EN INMUEBLES PROTEGIDOS.	188
CAPÍTULO 5.2	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL. .....	189
ARTÍCULO 5.2.1	IDENTIFICACIÓN.	189

## TEXTO REFUNDIDO

ARTÍCULO 5.2.2	RÉGIMEN DE APLICACIÓN.	189
ARTÍCULO 5.2.3	ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL.	190
ARTÍCULO 5.2.4	NIVELES DE PROTECCIÓN.	190
ARTÍCULO 5.2.5	EFFECTOS SOBRE LA PROPIEDAD.	191
ARTÍCULO 5.2.6	TIPOS DE INTERVENCIONES Y OBRAS PERMITIDAS.	192
ARTÍCULO 5.2.7	CONDICIONES DE LAS OBRAS.	197
ARTÍCULO 5.2.8	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN.	199
ARTÍCULO 5.2.9	CONDICIONES PARTICULARES POR NIVEL DE PROTECCIÓN.	200
ARTÍCULO 5.2.10	MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO.	202
CAPÍTULO 5.3	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. ....	202
ARTÍCULO 5.3.1	DEFINICIÓN.	202
ARTÍCULO 5.3.2	GRADOS DE PROTECCIÓN.	203
ARTÍCULO 5.3.3	PROCEDIMIENTO.	204
<b>TÍTULO 6.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL. ....</b>	<b>207</b>
CAPÍTULO 6.1	DISPOSICIONES GENERALES. ....	207
ARTÍCULO 6.1.1	APLICACIÓN.	207
ARTÍCULO 6.1.2	LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN.	207
ARTÍCULO 6.1.3	COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.	207
ARTÍCULO 6.1.4	MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.	208
CAPÍTULO 6.2	CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. ....	209
ARTÍCULO 6.2.1	PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.	209
ARTÍCULO 6.2.2	VERTIDOS SÓLIDOS.	210
ARTÍCULO 6.2.3	VERTIDOS LÍQUIDOS.	211
ARTÍCULO 6.2.4	VERTIDOS GASEOSOS.	212
ARTÍCULO 6.2.5	CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.	213
ARTÍCULO 6.2.6	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.	213
ARTÍCULO 6.2.7	UTILIZACIÓN DE EXPLOSIVOS.	213
ARTÍCULO 6.2.8	EXIGENCIAS SOBRE EL USO DE MATERIALES.	214
ARTÍCULO 6.2.9	CONDICIONES DE DISEÑO MEDIOAMBIENTAL.	214
ARTÍCULO 6.2.10	OBLIGACIÓN DE RESTITUCIÓN MEDIOAMBIENTAL.	215
CAPÍTULO 6.3	PROTECCIÓN DEL SUELO, DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS, DE LA VEGETACIÓN Y DE LA FAUNA. ....	215
<b>SECCIÓN 1ª</b>	<b>PROTECCIÓN DEL SUELO. ....</b>	<b>215</b>
ARTÍCULO 6.3.1	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y VERTIDOS.	215
<b>SECCIÓN 2ª</b>	<b>PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS. ....</b>	<b>216</b>
ARTÍCULO 6.3.2	CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES.	216
ARTÍCULO 6.3.3	PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS.	217
ARTÍCULO 6.3.4	ORDENACIÓN DE TERRENOS INUNDABLES.	218
ARTÍCULO 6.3.5	PROTECCIÓN DEL ACUÍFERO.	219
ARTÍCULO 6.3.6	REGULACIÓN DE RECURSOS.	220
<b>SECCIÓN 3ª</b>	<b>PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN. ....</b>	<b>220</b>
ARTÍCULO 6.3.7	OBJETO.	220



ARTÍCULO 6.3.8	NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.	221
ARTÍCULO 6.3.9	NORMAS CAUTELARES.	222
ARTÍCULO 6.3.10	CONSERVACIÓN DE ZONAS VERDES.	222
ARTÍCULO 6.3.11	PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.	223
ARTÍCULO 6.3.12	PROHIBICIONES.	223
ARTÍCULO 6.3.13	IMPLANTACIÓN DE NUEVAS ZONAS VERDES.	224
ARTÍCULO 6.3.14	DIRECTRICES PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO.	225
ARTÍCULO 6.3.15	TALA Y PODA DE LA VEGETACIÓN.	226
<b>SECCIÓN 4ª</b>	<b>PROTECCIÓN DE LA FAUNA.....</b>	<b>226</b>
ARTÍCULO 6.3.16	ACTIVIDADES CINEGÉTICAS, PROTECCIÓN PISCÍCOLA Y DE LA AVIFAUNA.	226
CAPÍTULO 6.4	PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS. ....	226
<b>SECCIÓN 1ª</b>	<b>APLICACIÓN Y PRINCIPIOS GENERALES. ....</b>	<b>226</b>
ARTÍCULO 6.4.1	PRINCIPIOS GENERALES.	226
<b>SECCIÓN 2ª</b>	<b>CONFIGURADORES DEL PAISAJE. ....</b>	<b>227</b>
ARTÍCULO 6.4.2	CONFIGURADORES PRINCIPALES DEL PAISAJE.	227
ARTÍCULO 6.4.3	CRITERIOS ESCÉNICOS PARA EL DISEÑO Y ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.	228
ARTÍCULO 6.4.4	CRITERIOS BÁSICOS DE INTERVENCIÓN EN LAS EDIFICACIONES.	228
ARTÍCULO 6.4.5	COMPONENTES SECUNDARIOS DEL PAISAJE.	228
ARTÍCULO 6.4.6	CONSTRUCCIONES AUXILIARES EN ESPACIOS LIBRES DE PARCELA.	229
ARTÍCULO 6.4.7	CERRAMIENTOS DE PARCELAS Y SOLARES.	230
ARTÍCULO 6.4.8	ELEMENTOS AUXILIARES DE LAS EDIFICACIONES.	231
ARTÍCULO 6.4.9	SOPORTES INFORMATIVOS Y PUBLICITARIOS.	231
ARTÍCULO 6.4.10	ANTENAS DE RADIODIFUSIÓN Y TELEVISIÓN.	232
ARTÍCULO 6.4.11	ADAPTACIÓN AL AMBIENTE E IMAGEN URBANA.	233
CAPÍTULO 6.5	NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES. ....	236
ARTÍCULO 6.5.1	DISPOSICIÓN GENERAL.	236
ARTÍCULO 6.5.2	PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.	236
ARTÍCULO 6.5.3	PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.	240
ARTÍCULO 6.5.4	SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO, EN EL SUELO NO URBANIZABLE.	246
ARTÍCULO 6.5.5	CARRETERAS DEL ESTADO Y OTRAS VÍAS DE COMUNICACIÓN.	246
ARTÍCULO 6.5.6	SERVIDUMBRES DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	251
ARTÍCULO 6.5.7	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y RADIOELÉCTRICAS.	251
ARTÍCULO 6.5.8	AFECCIONES EN ZONAS DE SEGURIDAD DE LA DEFENSA NACIONAL.	255
<b>TÍTULO 7.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN. ....</b>	<b>257</b>
CAPÍTULO 7.1	DISPOSICIONES GENERALES. ....	257
ARTÍCULO 7.1.1	APLICACIÓN.	257
CAPÍTULO 7.2	PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA. ....	258
ARTÍCULO 7.2.1	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS.	258

TEXTO REFUNDIDO

ARTÍCULO 7.2.2	CONTENIDO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.	259
ARTÍCULO 7.2.3	DISPOSICIONES GENERALES PARA LA ORDENACIÓN DEL SUBSUELO EN LOS SERVICIOS URBANOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.	260
ARTÍCULO 7.2.4	PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	261
ARTÍCULO 7.2.5	DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS.	261
ARTÍCULO 7.2.6	EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.	262
ARTÍCULO 7.2.7	GARANTÍAS DEL PROMOTOR PARA LA EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS EN ESPACIOS PÚBLICOS.	263
ARTÍCULO 7.2.8	RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.	264
CAPÍTULO 7.3	LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS.....	264
ARTÍCULO 7.3.1	CARACTERÍSTICAS DE LAS SENDAS PÚBLICAS PARA PEATONES. ITINERARIOS LIBRES DE OBSTÁCULOS.	264
ARTÍCULO 7.3.2	URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	267
ARTÍCULO 7.3.3	PLANTACIONES DE ARBOLADO Y JARDINERÍAS.	268
ARTÍCULO 7.3.4	URBANIZACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS.	269
ARTÍCULO 7.3.5	REURBANIZACIÓN DE LOS VIARIOS PÚBLICOS EXISTENTES A LOS CRITERIOS DE ACCESIBILIDAD DEL PLAN GENERAL.	271
ARTÍCULO 7.3.6	PROHIBICIÓN.	271
CAPÍTULO 7.4	INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS. ....	271
ARTÍCULO 7.4.1	DIMENSIONAMIENTO Y TRAZADO DE REDES.	271
ARTÍCULO 7.4.2	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.	272
ARTÍCULO 7.4.3	RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES.	273
ARTÍCULO 7.4.4	INFRAESTRUCTURAS PARA LA ENERGÍA ELÉCTRICA.	274
ARTÍCULO 7.4.5	INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO.	275
ARTÍCULO 7.4.6	UBICACIÓN DE CONTENEDORES PARA RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS.	275
ARTÍCULO 7.4.7	INFRAESTRUCTURAS DE REDES DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA.	275
<b>TÍTULO 8.</b>	<b>NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>277</b>
CAPÍTULO 8.1	APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	277
ARTÍCULO 8.1.1	APLICACIÓN.	277
ARTÍCULO 8.1.2	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.	277
CAPÍTULO 8.2	CONDICIONES DE LA PARCELA. ....	277
ARTÍCULO 8.2.1	DEFINICIÓN.	277
ARTÍCULO 8.2.2	APLICACIÓN.	278
ARTÍCULO 8.2.3	DEFINICIONES REFERENTES A LAS CONDICIONES DE LA PARCELA.	278
ARTÍCULO 8.2.4	SOLAR.	281
ARTÍCULO 8.2.5	RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA.	282
ARTÍCULO 8.2.6	SEGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN DE PARCELAS.	282

ARTÍCULO 8.2.7	DEFINICIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS.	283
ARTÍCULO 8.2.8	CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA.	283
CAPÍTULO 8.3	CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS. ....	284
<b>SECCIÓN 1ª</b>	<b>DEFINICIÓN Y APLICACIÓN. ....</b>	<b>284</b>
ARTÍCULO 8.3.1	CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.	284
ARTÍCULO 8.3.2	APLICACIÓN.	284
<b>SECCIÓN 2ª</b>	<b>CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA. ....</b>	<b>284</b>
ARTÍCULO 8.3.3	ALINEACIÓN PÚBLICA O EXTERIOR.	284
ARTÍCULO 8.3.4	LÍNEA DE EDIFICACIÓN, ALINEACIÓN INTERIOR Y FONDO EDIFICABLE.	284
ARTÍCULO 8.3.5	FACHADA Y MEDIANERÍA.	285
ARTÍCULO 8.3.6	ALINEACIÓN VIRTUAL.	285
ARTÍCULO 8.3.7	SEPARACIÓN A LINDEROS.	285
ARTÍCULO 8.3.8	RETRANQUEOS.	286
ARTÍCULO 8.3.9	EDIFICIOS COLINDANTES Y SEPARACIONES ENTRE EDIFICIOS.	286
ARTÍCULO 8.3.10	ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.	287
ARTÍCULO 8.3.11	RASANTES, COTA NATURAL DEL TERRENO Y COTA DE NIVELACIÓN.	287
<b>SECCIÓN 3ª</b>	<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN. .....</b>	<b>287</b>
ARTÍCULO 8.3.12	OCUPACIÓN, SUPERFICIE OCUPABLE Y COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.	287
ARTÍCULO 8.3.13	SUPERFICIE OCUPABLE.	288
ARTÍCULO 8.3.14	OCUPACIÓN BAJO RASANTE.	288
ARTÍCULO 8.3.15	SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.	288
ARTÍCULO 8.3.16	CONSTRUCCIONES AUXILIARES.	289
<b>SECCIÓN 4ª</b>	<b>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO. ....</b>	<b>289</b>
ARTÍCULO 8.3.17	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA, SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL, SUPERFICIE ÚTIL, SUPERFICIE EDIFICABLE Y COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA.	289
ARTÍCULO 8.3.18	CÓMPUTO DE LA SUPERFICIE EDIFICADA.	290
ARTÍCULO 8.3.19	CONSIDERACIÓN DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.	290
<b>SECCIÓN 5ª</b>	<b>CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS. ....</b>	<b>291</b>
ARTÍCULO 8.3.20	SÓLIDO CAPAZ.	291
ARTÍCULO 8.3.21	ALTURA DEL EDIFICIO.	293
ARTÍCULO 8.3.22	ALTURA MÁXIMA.	294
ARTÍCULO 8.3.23	CONSIDERACIÓN DE LA CONDICIÓN DE ALTURA.	294
ARTÍCULO 8.3.24	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA MÁXIMA.	294
ARTÍCULO 8.3.25	CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA COTA DE REFERENCIA Y DE LA ALTURA.	295
ARTÍCULO 8.3.26	ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.	302
ARTÍCULO 8.3.27	PLANTAS.	303
ARTÍCULO 8.3.28	ALTURA LIBRE Y COTA DE PLANTA PISO.	304
ARTÍCULO 8.3.29	SÓTANOS.	304
ARTÍCULO 8.3.30	ENTREPLANTAS.	304

TEXTO REFUNDIDO

ARTÍCULO 8.3.31	PLANTA BAJA.	305
ARTÍCULO 8.3.32	PLANTA PISO.	305
ARTÍCULO 8.3.33	ÁTICOS Y PLANTAS BAJO CUBIERTA.	305
ARTÍCULO 8.3.34	PATIOS.	305
ARTÍCULO 8.3.35	ANCHURA DE PATIOS.	306
ARTÍCULO 8.3.36	MEDICIÓN DE LA ALTURA DE LOS PATIOS.	306
ARTÍCULO 8.3.37	DIMENSIÓN DE LOS PATIOS DE PARCELA.	307
ARTÍCULO 8.3.38	DIMENSIÓN DE LOS PATIOS ABIERTOS.	308
ARTÍCULO 8.3.39	DIMENSIÓN DE LOS PATIOS INGLESES.	308
ARTÍCULO 8.3.40	COTA DE PAVIMENTACIÓN.	308
ARTÍCULO 8.3.41	ACCESO A PATIO.	308
ARTÍCULO 8.3.42	CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS.	309
ARTÍCULO 8.3.43	CUBRICIÓN DE PATIOS.	309
ARTÍCULO 8.3.44	RÉGIMEN DE MANCOMUNIDAD DE PATIOS.	309
CAPÍTULO 8.4	CONDICIONES DE ESTÉTICA. ....	310
ARTÍCULO 8.4.1	DEFINICIÓN.	310
ARTÍCULO 8.4.2	APLICACIÓN.	310
ARTÍCULO 8.4.3	ARMONIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN SU ENTORNO.	310
ARTÍCULO 8.4.4	PROTECCIÓN DE LOS AMBIENTES URBANOS.	310
ARTÍCULO 8.4.5	FACHADAS.	311
ARTÍCULO 8.4.6	TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS.	311
ARTÍCULO 8.4.7	MATERIALES DE FACHADA.	312
ARTÍCULO 8.4.8	MODIFICACIÓN DE FACHADAS.	312
ARTÍCULO 8.4.9	SOPORTALES.	312
ARTÍCULO 8.4.10	PLANTAS BAJAS PORTICADAS.	313
ARTÍCULO 8.4.11	FACHADAS CIEGAS.	313
ARTÍCULO 8.4.12	INSTALACIONES EN LA FACHADA.	313
ARTÍCULO 8.4.13	CUERPOS SALIENTES.	314
ARTÍCULO 8.4.14	ELEMENTOS SALIENTES PERMANENTES.	315
ARTÍCULO 8.4.15	ELEMENTOS SALIENTES NO PERMANENTES.	316
ARTÍCULO 8.4.16	PORTADAS Y ESCAPARATES.	318
ARTÍCULO 8.4.17	MEDIANERÍAS.	318
ARTÍCULO 8.4.18	CERRAMIENTOS.	318
ARTÍCULO 8.4.19	PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.	319
ARTÍCULO 8.4.20	CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO.	320
ARTÍCULO 8.4.21	URBANIZACIÓN Y AJARDINAMIENTO DE LOS PATIOS DE MANZANA.	320
CAPÍTULO 8.5	CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS. ....	321
ARTÍCULO 8.5.1	DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.	321
<b>SECCIÓN 1ª</b>	<b>CONDICIONES DE CALIDAD. ....</b>	<b>321</b>
ARTÍCULO 8.5.2	CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.	321
ARTÍCULO 8.5.3	CONDICIONES DE AISLAMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO PASIVO.	321
<b>SECCIÓN 2ª</b>	<b>CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES. ....</b>	<b>323</b>
ARTÍCULO 8.5.4	LOCAL.	323
ARTÍCULO 8.5.5	LOCAL EXTERIOR.	323

ARTÍCULO 8.5.6	PIEZAS HABITABLES.	323
ARTÍCULO 8.5.7	PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS SÓTANO.	323
ARTÍCULO 8.5.8	VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.	324
ARTÍCULO 8.5.9	OSCURECIMIENTO DE LAS PIEZAS HABITABLES.	324
ARTÍCULO 8.5.10	SERVICIOS HIGIÉNICOS.	324
CAPÍTULO 8.6	CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.	325
ARTÍCULO 8.6.1	DEFINICIÓN.	325
ARTÍCULO 8.6.2	APLICACIÓN.	325
<b>SECCIÓN 1ª</b>	<b>DOTACIÓN DE AGUA.</b>	<b>326</b>
ARTÍCULO 8.6.3	DOTACIÓN DE AGUA POTABLE.	326
ARTÍCULO 8.6.4	DOTACIÓN DE AGUA CALIENTE.	326
ARTÍCULO 8.6.5	ENERGÍA ELÉCTRICA.	326
ARTÍCULO 8.6.6	GAS ENERGÉTICO.	326
ARTÍCULO 8.6.7	COMBUSTIBLES LÍQUIDOS.	327
ARTÍCULO 8.6.8	COMBUSTIBLES SÓLIDOS.	327
ARTÍCULO 8.6.9	ENERGÍAS ALTERNATIVAS.	327
ARTÍCULO 8.6.10	CUARTOS DE CALDERAS.	327
<b>SECCIÓN 2ª</b>	<b>DOTACIONES DE COMUNICACIÓN.</b>	<b>327</b>
ARTÍCULO 8.6.11	REDES DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA.	327
ARTÍCULO 8.6.12	RADIO Y TELEVISIÓN.	328
ARTÍCULO 8.6.13	TELECOMUNICACIONES.	328
ARTÍCULO 8.6.14	SERVICIOS POSTALES.	328
<b>SECCIÓN 3ª</b>	<b>SERVICIOS DE EVACUACIÓN.</b>	<b>328</b>
ARTÍCULO 8.6.15	EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.	328
ARTÍCULO 8.6.16	EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.	329
ARTÍCULO 8.6.17	EVACUACIÓN DE HUMOS, GASES Y OLORES.	329
ARTÍCULO 8.6.18	EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.	330
<b>SECCIÓN 4ª</b>	<b>INSTALACIONES DE CONFORT.</b>	<b>331</b>
ARTÍCULO 8.6.19	INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL.	331
ARTÍCULO 8.6.20	APARATOS ELEVADORES.	333
CAPÍTULO 8.7	CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.	334
ARTÍCULO 8.7.1	DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.	334
ARTÍCULO 8.7.2	ACCESOS A LAS EDIFICACIONES.	334
ARTÍCULO 8.7.3	VISIBILIDAD DEL EXTERIOR.	335
ARTÍCULO 8.7.4	SEÑALIZACIÓN EN LOS EDIFICIOS.	335
ARTÍCULO 8.7.5	PUERTA DE ACCESO.	335
ARTÍCULO 8.7.6	CIRCULACIÓN INTERIOR.	335
ARTÍCULO 8.7.7	ESCALERAS.	336
ARTÍCULO 8.7.8	RAMPAS.	336
ARTÍCULO 8.7.9	SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.	337
ARTÍCULO 8.7.10	PREVENCIÓN DE INCENDIOS.	337
ARTÍCULO 8.7.11	PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS.	338
CAPÍTULO 8.8	CONDICIONES AMBIENTALES.	338
ARTÍCULO 8.8.1	DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.	338
ARTÍCULO 8.8.2	COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.	339

TEXTO REFUNDIDO

ARTÍCULO 8.8.3	EMISIÓN DE RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS.	339
ARTÍCULO 8.8.4	EMISIÓN DE GASES, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS.	340
<b>TÍTULO 9.</b>	<b>RÉGIMEN DE LOS USOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.</b>	<b>341</b>
CAPÍTULO 9.1	DETERMINACIONES GENERALES.....	341
ARTÍCULO 9.1.1	DEFINICIÓN Y OBJETO.	341
ARTÍCULO 9.1.2	APLICACIÓN.	341
ARTÍCULO 9.1.3	ACTIVIDADES PERMISIBLES.	342
ARTÍCULO 9.1.4	DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO.	342
ARTÍCULO 9.1.5	COMPLEJOS INMOBILIARIOS.	343
CAPÍTULO 9.2	CLASIFICACIÓN DE LOS USOS. ....	343
ARTÍCULO 9.2.1	CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA.	343
ARTÍCULO 9.2.2	CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN.	345
CAPÍTULO 9.3	USO RESIDENCIAL. ....	347
ARTÍCULO 9.3.1	DEFINICIÓN.	347
ARTÍCULO 9.3.2	CLASIFICACIÓN.	347
ARTÍCULO 9.3.3	CONDICIONES DE HABITABILIDAD.	347
ARTÍCULO 9.3.4	CLASE RES-1: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.	351
ARTÍCULO 9.3.5	CLASE RES-2: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.	351
ARTÍCULO 9.3.6	CLASE RES-3: RESIDENCIAL COMUNITARIO.	352
ARTÍCULO 9.3.7	CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	352
CAPÍTULO 9.4	USO INDUSTRIAL. ....	352
ARTÍCULO 9.4.1	DEFINICIÓN.	352
ARTÍCULO 9.4.2	CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y SITUACIONES	352
ARTÍCULO 9.4.3	RÉGIMEN DE APLICACIÓN.	354
ARTÍCULO 9.4.4	CLASE IND-1: INDUSTRIAL PRODUCTIVO.	354
ARTÍCULO 9.4.5	CLASE IND-2: INDUSTRIAL DE ALMACENAJE.	356
ARTÍCULO 9.4.6	CLASE IND-3: SERVICIOS EMPRESARIALES.	357
CAPÍTULO 9.5	USO TERCIARIO. ....	357
ARTÍCULO 9.5.1	DEFINICIÓN.	357
ARTÍCULO 9.5.2	CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y SITUACIONES	357
ARTÍCULO 9.5.3	RÉGIMEN DE APLICACIÓN.	361
ARTÍCULO 9.5.4	CLASE TER-1: TERCIARIO COMERCIAL.	361
ARTÍCULO 9.5.5	CLASE TER-2: TERCIARIO HOTELERO.	364
ARTÍCULO 9.5.6	CLASE TER-3: TERCIARIO DE OFICINAS.	365
ARTÍCULO 9.5.7	CLASE TER-4: TERCIARIO RECREATIVO.	366
CAPÍTULO 9.6	USO DOTACIONAL. ....	369
ARTÍCULO 9.6.1	DEFINICIÓN.	369
ARTÍCULO 9.6.2	CLASIFICACIÓN.	369
ARTÍCULO 9.6.3	CARÁCTER DE LAS DOTACIONES.	370
<b>SECCIÓN 1ª</b>	<b>CLASE DOT-1: DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS.....</b>	<b>370</b>

ARTÍCULO 9.6.4	DEFINICIÓN.	370
ARTÍCULO 9.6.5	CONDICIONES GENERALES.	371
ARTÍCULO 9.6.6	CATEGORÍAS.	375
ARTÍCULO 9.6.7	CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.	375
ARTÍCULO 9.6.8	CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO SANITARIO.	375
ARTÍCULO 9.6.9	CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO DE BIENESTAR SOCIAL.	376
ARTÍCULO 9.6.10	CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO CULTURAL.	377
ARTÍCULO 9.6.11	CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.	377
ARTÍCULO 9.6.12	CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO RELIGIOSO.	378
ARTÍCULO 9.6.13	CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO GENÉRICO.	378
<b>SECCIÓN 2ª</b>	<b>CLASE DOT-2: DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES. ....</b>	<b>379</b>
ARTÍCULO 9.6.14	DEFINICIÓN.	379
ARTÍCULO 9.6.15	CATEGORÍAS.	379
ARTÍCULO 9.6.16	CONDICIONES GENERALES.	380
ARTÍCULO 9.6.17	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PARQUES.	381
ARTÍCULO 9.6.18	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS AJARDINADOS.	382
ARTÍCULO 9.6.19	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN.	383
ARTÍCULO 9.6.20	CONDICIONES PARTICULARES DEL ESPACIOS LIBRES EN DPMT.	383
<b>SECCIÓN 3ª</b>	<b>CLASE DOT-3: DOTACIONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS. ....</b>	<b>383</b>
ARTÍCULO 9.6.21	CATEGORÍAS Y SITUACIONES.	383
ARTÍCULO 9.6.22	CONDICIONES GENERALES.	385
<b>SECCIÓN 4ª</b>	<b>CLASE DOT-4: DOTACIONAL ADMINISTRACIÓN PÚBLICA. ....</b>	<b>386</b>
ARTÍCULO 9.6.23	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	386
ARTÍCULO 9.6.24	CONDICIONES GENERALES.	387
<b>SECCIÓN 5ª</b>	<b>CLASE DOT-5: DOTACIONAL DE SERVICIOS DE LA DEFENSA. ....</b>	<b>388</b>
ARTÍCULO 9.6.25	DEFINICIÓN.	388
ARTÍCULO 9.6.26	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	388
<b>SECCIÓN 6ª</b>	<b>CLASE DOT-6: DOTACIONAL PARA LA VÍA PÚBLICA. ....</b>	<b>389</b>
ARTÍCULO 9.6.27	DEFINICIÓN.	389
ARTÍCULO 9.6.28	APLICACIÓN.	389
ARTÍCULO 9.6.29	CATEGORÍAS.	390
ARTÍCULO 9.6.30	CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA.	390
ARTÍCULO 9.6.31	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS GARAJES-APARCAMIENTO.	398
ARTÍCULO 9.6.32	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE PARA VEHÍCULOS.	404
<b>SECCIÓN 7ª</b>	<b>CLASE DOT-7: DOTACIONAL DEL TRANSPORTE. ....</b>	<b>405</b>



ARTÍCULO 9.6.33	DEFINICIÓN.	405
ARTÍCULO 9.6.34	CATEGORÍAS.	405
ARTÍCULO 9.6.35	CONDICIONES PARTICULARES DEL PUERTO.	406
ARTÍCULO 9.6.36	CONDICIONES PARTICULARES DEL HELIPUERTO.	407
<b>SECCIÓN 8ª</b>	<b>CLASE DOT-8: DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS. ....</b>	<b>407</b>
ARTÍCULO 9.6.37	DEFINICIÓN.	407
ARTÍCULO 9.6.38	CATEGORÍAS.	407
ARTÍCULO 9.6.39	CONDICIONES GENERALES.	408
ARTÍCULO 9.6.40	CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.	410
ARTÍCULO 9.6.41	CONDICIONES PARTICULARES LAS INSTALACIONES PARA EL SANEAMIENTO.	411
ARTÍCULO 9.6.42	CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	411
ARTÍCULO 9.6.43	CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS TELECOMUNICACIONES.	412
ARTÍCULO 9.6.44	CONDICIONES PARTICULARES PARA LA RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS.	412
<b>TÍTULO 10.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN SUELO URBANO. ....</b>	<b>415</b>
<b>CAPÍTULO 10.1</b>	<b>PRELIMINAR. ....</b>	<b>415</b>
ARTÍCULO 10.1.1	INTRODUCCIÓN.	415
ARTÍCULO 10.1.2	APLICACIÓN.	415
ARTÍCULO 10.1.3	MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES.	415
ARTÍCULO 10.1.4	DIVISIÓN DEL ÁREA DE ORDENACIÓN.	416
ARTÍCULO 10.1.5	RÉGIMEN DE LAS OBRAS EN LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS.	416
<b>CAPÍTULO 10.2</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL. ....</b>	<b>417</b>
ARTÍCULO 10.2.1	ÁMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS Y CUALIFICADOS.	417
ARTÍCULO 10.2.2	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.	417
<b>SECCIÓN 1ª</b>	<b>OBRAS. ....</b>	<b>418</b>
ARTÍCULO 10.2.3	OBRAS ADMISIBLES.	418
<b>SECCIÓN 2ª</b>	<b>CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN. ....</b>	<b>418</b>
ARTÍCULO 10.2.4	CONDICIONES DE PARCELACIÓN.	418
ARTÍCULO 10.2.5	CONDICIONES DE OCUPACIÓN.	419
ARTÍCULO 10.2.6	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	420
ARTÍCULO 10.2.7	CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.	421
ARTÍCULO 10.2.8	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.	423
ARTÍCULO 10.2.9	CONDICIONES ESTÉTICAS.	424
ARTÍCULO 10.2.10	CONDICIONES COMPLEMENTARIAS.	424
<b>SECCIÓN 3ª</b>	<b>RÉGIMEN DE USOS. ....</b>	<b>424</b>
ARTÍCULO 10.2.11	USOS COMPATIBLES.	424
ARTÍCULO 10.2.12	USOS ALTERNATIVOS	425
ARTÍCULO 10.2.13	USOS PROHIBIDOS.	425
<b>CAPÍTULO 10.3</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: EDIFICACIONES EN BLOQUE ABIERTO. ....</b>	<b>426</b>



ARTÍCULO 10.3.1	ÁMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS Y CUALIFICADOS.	426
ARTÍCULO 10.3.2	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.	426
<b>SECCIÓN 1ª</b>	<b>OBRAS.....</b>	<b>427</b>
ARTÍCULO 10.3.3	OBRAS ADMISIBLES.	427
<b>SECCIÓN 2ª</b>	<b>CONDICIONES PARA LA NUEVA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>427</b>
ARTÍCULO 10.3.4	CONDICIONES DE PARCELACIÓN.	427
ARTÍCULO 10.3.5	CONDICIONES DE OCUPACIÓN.	427
ARTÍCULO 10.3.6	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	428
ARTÍCULO 10.3.7	CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.	429
ARTÍCULO 10.3.8	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.	431
ARTÍCULO 10.3.9	CONDICIONES ESTÉTICAS.	431
ARTÍCULO 10.3.10	CONDICIONES COMPLEMENTARIAS.	431
<b>SECCIÓN 3ª</b>	<b>RÉGIMEN DE USOS. ....</b>	<b>432</b>
ARTÍCULO 10.3.11	USOS COMPATIBLES.	432
ARTÍCULO 10.3.12	USOS ALTERNATIVOS	433
ARTÍCULO 10.3.13	USOS PROHIBIDOS.	433
CAPÍTULO 10.4	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA.....	433
ARTÍCULO 10.4.1	ÁMBITO Y USO CARACTERÍSTICO.	433
ARTÍCULO 10.4.2	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.	434
<b>SECCIÓN 1ª</b>	<b>OBRAS.....</b>	<b>434</b>
ARTÍCULO 10.4.3	OBRAS ADMISIBLES.	434
<b>SECCIÓN 2ª</b>	<b>CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>434</b>
ARTÍCULO 10.4.4	CONDICIONES DE PARCELACIÓN.	434
ARTÍCULO 10.4.5	CONDICIONES DE OCUPACIÓN.	434
ARTÍCULO 10.4.6	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	435
ARTÍCULO 10.4.7	CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.	435
ARTÍCULO 10.4.8	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.	436
ARTÍCULO 10.4.9	CONDICIONES ESTÉTICAS.	436
ARTÍCULO 10.4.10	CONDICIONES COMPLEMENTARIAS.	437
<b>SECCIÓN 3ª</b>	<b>RÉGIMEN DE USOS. ....</b>	<b>437</b>
ARTÍCULO 10.4.11	USOS COMPATIBLES.	437
ARTÍCULO 10.4.12	USOS ALTERNATIVOS	438
ARTÍCULO 10.4.13	USOS PROHIBIDOS.	438
CAPÍTULO 10.5	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: EDIFICACIÓN EN VILLAS Y CHALETs. ....	438
ARTÍCULO 10.5.1	ÁMBITO Y USO CARACTERÍSTICO.	438
ARTÍCULO 10.5.2	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.	439
<b>SECCIÓN 1ª</b>	<b>OBRAS.....</b>	<b>439</b>
ARTÍCULO 10.5.3	OBRAS ADMISIBLES.	439
<b>SECCIÓN 2ª</b>	<b>CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>439</b>
ARTÍCULO 10.5.4	CONDICIONES DE PARCELACIÓN.	439
ARTÍCULO 10.5.5	CONDICIONES DE OCUPACIÓN.	439
ARTÍCULO 10.5.6	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	439
ARTÍCULO 10.5.7	CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.	440
ARTÍCULO 10.5.8	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.	440

ARTÍCULO 10.5.9	CONDICIONES ESTÉTICAS.	440
ARTÍCULO 10.5.10	CONDICIONES COMPLEMENTARIAS.	441
<b>SECCIÓN 3ª</b>	<b>RÉGIMEN DE USOS.....</b>	<b>441</b>
ARTÍCULO 10.5.11	USOS COMPATIBLES.	441
ARTÍCULO 10.5.12	USOS ALTERNATIVOS	442
ARTÍCULO 10.5.13	USOS PROHIBIDOS.	442
<b>CAPÍTULO 10.6</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: EDIFICACIÓN EN NÚCLEOS ECONÓMICO-PRODUCTIVOS. ....</b>	<b>442</b>
ARTÍCULO 10.6.1	ÁMBITO Y USO CARACTERÍSTICO.	442
ARTÍCULO 10.6.2	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.	443
<b>SECCIÓN 1ª</b>	<b>OBRAS. ....</b>	<b>443</b>
ARTÍCULO 10.6.3	OBRAS ADMISIBLES.	443
<b>SECCIÓN 2ª</b>	<b>CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN. ....</b>	<b>443</b>
ARTÍCULO 10.6.4	CONDICIONES DE PARCELACIÓN.	443
ARTÍCULO 10.6.5	CONDICIONES DE OCUPACIÓN.	444
ARTÍCULO 10.6.6	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	444
ARTÍCULO 10.6.7	CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.	444
ARTÍCULO 10.6.8	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.	445
ARTÍCULO 10.6.9	CONDICIONES ESTÉTICAS.	445
<b>SECCIÓN 3ª</b>	<b>RÉGIMEN DE USOS.....</b>	<b>445</b>
ARTÍCULO 10.6.10	USOS COMPATIBLES.	445
ARTÍCULO 10.6.11	USOS ALTERNATIVOS.	446
ARTÍCULO 10.6.12	USOS PROHIBIDOS.	447
<b>4.2</b>	<b>FICHAS URBANÍSTICAS. ....</b>	<b>449</b>

## **4. NORMAS URBANÍSTICAS.**

### **4.1 NORMATIVA URBANÍSTICA.**

#### **TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

##### **CAPÍTULO 1.1 DISPOSICIONES GENERALES.**

###### **ARTÍCULO 1.1.1 NATURALEZA Y ÁMBITO.**

1 La Ciudad de Ceuta en el ejercicio de las competencias que ostenta en materia de urbanismo en virtud del artículo 25.2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), los arts. 21.1 y 21.2 de la Ley Orgánica (LO) 1/1995 de 13 de marzo, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía y el Real Decreto (RD) 2495/1996, de traspaso de funciones y servicios en materia de ordenación del territorio y urbanismo ha elaborado el presente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) como instrumento de la ordenación integral urbanística de la Ciudad.

La Ciudad de Ceuta ejercerá la potestad normativa reglamentaria de acuerdo a la Disposición Adicional Tercera del Real Decreto Legislativo (RDL) 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU/15).

El Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta (PGOUC) tiene naturaleza jurídica reglamentaria.

2 Es objeto del presente Plan General el establecimiento de la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Ceuta y la organización de la gestión y su ejecución, de conformidad a la legislación vigente:

- a) Define los elementos de la estructura general y orgánica del territorio.
- b) Clasifica el suelo, estableciendo el régimen jurídico correspondiente a cada clase y categoría.
- c) Delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de sus facultades, directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.
- d) Establece el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de vigencia.
- e) Regula los mecanismos previstos en la legislación urbanística vigente para intervenir en el mercado del suelo de acuerdo a la función social de la propiedad.

- f) Contempla medidas de protección y conservación para el medio ambiente y el patrimonio histórico-artístico, de conformidad a la legislación sectorial que le es de aplicación.
- g) Respeta e incorpora la normativa sectorial propia de las materias con incidencia en el urbanismo y ordenación del territorio; Carreteras, Costas, Dominio Público Hidráulico (DPH), Defensa, Servidumbres Aeronáuticas y Radioeléctricas, Puertos, Montes, Hidrocarburos, sector Eléctrico, Medio Ambiente, Patrimonio; así como su impacto en cuanto al género, la infancia, la juventud y la familia.

3 Las referencias efectuadas en estas Normas Urbanísticas (NNUU) a disposiciones legales y/o reglamentarias de carácter estatal vigentes a la fecha de aprobación provisional se entenderán realizadas a la legislación vigente a la fecha de aprobación definitiva y a las modificaciones y/o sustituciones que se aprueben con posterioridad.

#### **ARTÍCULO 1.1.2 FINALIDADES Y PRINCIPIOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN.**

Son fines de la ordenación urbanística de este Plan General, así como, de los instrumentos de desarrollo que el mismo prevé y/o asume, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas para hacer efectivos los mandatos constitucionales de los artículos 40, 45, 46 y 47 dentro de los límites competenciales que se definen en la LO 1/1995, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Estatuto de Autonomía de Ceuta y los Reales Decretos de traspaso de competencias y servicios relacionados con estas materias, y a tal fin, se configuran como principios inspiradores del presente Plan, los siguientes:

- a) La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, de accesibilidad universal e igualdad con el objetivo de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, garantizando la disponibilidad de suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a la vivienda y la implantación de actividades económicas.
- b) La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad y garantizando el disfrute de un medio ambiente adecuado para mantener y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.
- c) La conservación y protección del patrimonio histórico, cultural, artístico y arquitectónico de la Ciudad.
- d) La subordinación de los usos del suelo y sus edificaciones al interés general de conformidad a la función social de la propiedad.

- e) La participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística en materia de clasificación y calificación del suelo y en la ejecución de las obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras para la propiedad privada.
- f) El justo reparto de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento.

### **ARTÍCULO 1.1.3 VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.**

El PGOUCE tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe una revisión íntegra que lo sustituya, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones. No obstante, se señala que el plazo mínimo de vigencia previsto es de ocho años a partir de la aprobación definitiva del documento, debiendo la Ciudad, transcurrido dicho período, verificar la oportunidad y/o necesidad de proceder a su revisión parcial o total.

### **ARTÍCULO 1.1.4 EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

1 El PGOUCE entrará en vigor una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial del Estado (BOE), debiéndose publicar también en el Boletín Oficial de la Ciudad de Ceuta (BOCCE) junto con el articulado de las NNUU.

2 El PGOUCE sustituye plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Ceuta, al precedente Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Orden Ministerial (OM) el 15 de julio de 1992, el cual queda derogado a la entrada en vigor del presente.

3 La entrada en vigor del Plan General le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regula según las presentes Normas.

La publicidad tiene como fin facilitar a los propietarios de suelo el cumplimiento de los deberes legales mediante el conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, mediante los distintos tipos de información urbanística que se regulan en las presentes Normas.

- b) Ejecutoriedad y ejecutividad.

La gestión y ejecución del presente Plan la llevará a cabo la Ciudad de Ceuta, a través de la Consejería de Fomento o aquella que en su caso tenga

atribuidas las competencias en materia de Urbanismo, que ostentará la condición de Administración Urbanística Actuante, salvo las que correspondan legalmente al Presidente o al Pleno de la Asamblea.

La aprobación del PGOUCE, así como la de los demás instrumentos urbanísticos que lo desarrollen y la delimitación de unidades de actuación a desarrollar por el sistema de expropiación, conllevará la implícita declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de la expropiación o imposición de servidumbres, alcanzando a todas las superficies necesarias de influencia a las obras previstas, para asegurar el pleno valor de éstas. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubiesen de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificados de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse cuando lo acordare la Administración Urbanística Actuante, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de acuerdo a lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (RHU).

c) Obligatoriedad.

Lo que implica el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para la Administración como para los particulares. Dicho cumplimiento estricto será exigible por cualquier medio mediante el ejercicio de la acción pública.

La aprobación del PGOUCE, así como la del resto de instrumentos de planeamiento que lo desarrollen produce el efecto de la vinculación de los terrenos, las instalaciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación, así como, al régimen urbanístico que se derive de estas determinaciones.

El PGOUCE y los Planes y demás instrumentos urbanísticos que lo desarrollen obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, siendo nula cualquier reserva de dispensación. El cumplimiento de sus términos será exigible por cualquier persona mediante el ejercicio de la acción pública.

Los Proyectos de obras públicas y los de implantación de infraestructuras y servicios promovidos por la Administración General del Estado, deberán ser remitidos a la Ciudad de Ceuta. Será preceptiva la obtención de licencia de obras, salvo los supuestos en los que concurra excepcional o urgente interés público, de conformidad a lo establecido en la Disposición Adicional Décima del TRLSRU/15 o la normativa sectorial propia los exceptúe de esta obligación.

#### **ARTÍCULO 1.1.5 RÉGIMEN GENERAL DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN.**

1 El PGOUCE podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión o mediante su modificación.

A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General, se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, las partes estructurantes que el presente Plan propone como constituyentes del modelo, estrategia y objetivos del desarrollo territorial.

2 Toda innovación que se redacte del PGOUCE deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y el adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecte, en función de sus objetivos y alcance. Cualquiera que sea la innovación deberá justificarse mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisarlo. El documento de modificación que en su caso se elabore, estará integrado por la siguiente documentación y cualquier otra que resulte exigible atendiendo a la sustancialidad y alcance de la misma:

- a) Memoria justificativa que trate la necesidad de la alteración propuesta y los fines pretendidos, motivando las necesarias mejoras que la misma conlleve para el bienestar de la población y el mejor logro de los principios y fines de la función pública urbanística y observancia de las reglas y estándares de ordenación exigidos legalmente.
- b) Documentación planimétrica refundida, parcial o íntegra, en función de las determinaciones que incorpore, a igual escala y definición que aquella que altere en el Plan General.
- c) Evaluación económica –financiera de las actuaciones urbanísticas propuestas y/o estudio de sostenibilidad y viabilidad económica en su caso.
- d) Memoria ambiental o evaluación ambiental según proceda de conformidad a la normativa vigente.

3 La competencia para la formulación de modificaciones y revisiones del PGOUCE, salvo en lo que se refiere a la aprobación definitiva de las mismas en los supuestos en que corresponda a la Administración General del Estado según lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 7/2015, de 30 de octubre, es del Pleno de la Asamblea de Ceuta. No obstante lo anterior, y sólo cuando se refiera a modificaciones del planeamiento, las administraciones o entidades públicas podrán formular propuestas.

#### **ARTÍCULO 1.1.6 REVISIÓN.**

1 A los ocho años de vigencia del PGOUCE, la Ciudad verificará la oportunidad de proceder a su revisión que, no obstante, podrá producirse cuando hayan de adoptarse nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación de la estructura del territorio.

2 Se entiende por Revisión de Plan General la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

Se procederá a la revisión del PGOUCE, cuando se presente alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Si se producen modificaciones en la legislación del régimen urbanístico del suelo que impongan alteraciones sustanciales de las determinaciones del Plan en esta materia.
- b) Cuando la ejecución del Plan ponga de manifiesto la posibilidad y conveniencia de ampliar objetivos mediante ulteriores desarrollos del mismo modelo de ordenación previstos inicialmente y que requieran la reconsideración global de las previsiones económico-financieras.
- c) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general y orgánica del territorio del municipio o sobre determinaciones sustanciales que la caracterizan.
- d) Cuando se trate de actuaciones de nueva ordenación que conlleven por sí o en unión de las aprobadas en los dos últimos años un incremento superior al 20% de población o de la superficie de suelo urbano del municipio o ámbito territorial.
- e) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del



suelo o se agoten sus previsiones y así lo acuerde motivadamente el Pleno de la Asamblea de la Ciudad de Ceuta.

#### **ARTÍCULO 1.1.7 REVISIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**

La Ciudad de Ceuta revisará cada cuatro años el programa de actuación del PGOUCE, y llevará a cabo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 22.6 del TRLSRU/15, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica, con objeto de verificar si procede la modificación del Planeamiento.

#### **ARTÍCULO 1.1.8 MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL.**

1 Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el art.1.1.6 y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2 Las modificaciones de cualquiera de los elementos del Plan General se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación. Su tramitación responderá al procedimiento que corresponda en atención al tipo de modificación de que se trate, de conformidad al Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana(TRLR/76), Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana(RPU) y atendiendo a las competencias establecidas en la Disposición Adicional Tercera del TRLSRU/15.

3 Las modificaciones del PGOUCE en función de la importancia y ámbito de los elementos que pretenda pueden clasificarse en:

- a) Modificación cualificada: constituida por aquella alteración de la ordenación que, sin llegar a ser revisión, alberga especial relevancia por suponer una diversa zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el PGOUCE.
- b) La modificación ordinaria, simple o puntual: aquella alteración de la ordenación que no supone transformación de la estructura territorial, que no afecta a los parámetros fundamentales de la misma y que no supone una diversa zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres establecidas en el Plan.

Tiene la consideración especial de modificación puntual ordinaria, aquélla que tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, para lo que se requerirá en todo caso, la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población, y el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación. El aumento de edificabilidad de una superficie dada de suelo urbano, siempre y cuando se prevean mayores espacios libres, debe mantener la proporcionalidad entre volumetría edificable y espacios libres.

#### 4 No se considerarán modificaciones del Plan:

- a) Las innovaciones que, en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle) dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, y siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan, de modo gráfico o escrito.
- b) La modificación de las ordenaciones pormenorizadas que el presente PGOUCE asume del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente bajo la vigencia del anterior planeamiento se considerarán modificaciones de esos instrumentos, salvo que afecten a determinaciones de la ordenación estructural o a las ordenaciones pormenorizadas preceptivas del PGOUCE.
- c) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física y edificada del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.
- d) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.
- e) La delimitación de unidades de actuación y determinación de sistemas de actuación urbanística, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.
- f) La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Ciudad de Ceuta, así como, la alteración de aquellas.

- g) La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.
- h) Los criterios de interpretación del Plan General para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del PGOUCE, previstos o no en estas Normas, de conformidad con lo dispuesto en las mismas.
- i) Las modificaciones del Catálogo que se aprobaran como consecuencia de la formulación o modificación de Planes Especiales de Protección.

5 No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la Revisión total o parcial del mismo. A tal efecto, si una alteración puntual afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan, o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí sola o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará Revisión.

## **CAPÍTULO 1.2 CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.**

### **ARTÍCULO 1.2.1 DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL: CONTENIDO Y VALOR RELATIVO DE SUS DOCUMENTOS.**

1 Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.

2 El PGOUCE está integrado por los siguientes documentos:

- a) Informe de contestación a las alegaciones a la aprobación inicial de 2016 y consulta de entidades públicas.
- b) La Memoria justificativa y Estudios complementarios del Plan General, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación, y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos, o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.
- c) El Programa de la ejecución del Plan General contiene:
  - Programa de Actuación: Determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan General, tanto en el tiempo, como en el espacio, así como la prioridad de determinados usos sobre otros, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones, en lo referente a la realización de los Sistemas

Generales; a la ejecución del suelo urbanizable; y a las actuaciones en suelo urbano, (completadas con las mayores especificaciones contenidas en la Memoria y en las presentes Normas), vinculan a la Ciudad de Ceuta -como Administración responsable del cumplimiento del Plan-, así como a los agentes públicos y privados, en sus respectivas actuaciones urbanísticas.

- Estudio Económico y Financiero, con el contenido de evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el artículo 42 del RPU. Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos, en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna la Ciudad de Ceuta, y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, públicas o privadas, y a la evaluación de los costes. Se incluye la memoria de viabilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística en documento anexo denominado *Memoria de Viabilidad Económico-Financiera de las actuaciones de transformación urbanística previstas en el documento no de aprobación provisional de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta*.
- Estudio de Sostenibilidad Económica, complementario del anterior, en el que se pondera en particular el impacto de las actuaciones previstas en el Plan General en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos (art.22.4 y 5 del TRLSRU/15).
- Suspensión de licencias.
- Resumen ejecutivo.

d) Planos de justificación del cumplimiento de las disposiciones supramunicipales.

- CES\_0: Cumplimiento de las disposiciones supramunicipales. Disposiciones normativas.

e) Planos de Clasificación, Estructura General y Usos Globales del Suelo (CES), a escala 1:10.000. Expresan el modelo resultante de la ordenación establecida, y la imagen de la estructura general y orgánica del territorio, y reflejan la dinámica de desarrollo del Plan General. Contienen, asimismo, la clasificación del territorio municipal en los diversos tipos de suelo recogidos por la Ley y el PGOUCE. Se utilizan, asimismo, como complemento de los planos de Calificación y Regulación del Suelo Urbano y Urbanizable(CRS)y planos de Régimen,

Gestión y Actuación Urbanística en Suelo Urbano y Urbanizable (RGA), en lo relativo a edificios y conjuntos a conservar. La información contenida se estructura en tres planos:

- CES\_1: Clasificación del Suelo.
- CES\_2: Estructura General y Orgánica del Territorio.
- CES\_3: Usos Globales del Suelo.

f) Planos de Protección del Patrimonio Cultural (PPC). Contiene la información relativa a elementos y zonas que están catalogados o cuentan con algún tipo/nivel de protección.

La información contenida se estructura en tres planos:

- PPC\_01 CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS. BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC).
- PPC\_02 CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS. NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL.
- PPC\_03 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

g) Documentación Ambiental, que incorpora la memoria ambiental como el documento que valora la integración de los aspectos ambientales realizada durante el proceso de evaluación, así como, el informe de sostenibilidad ambiental y su calidad, el resultado de las consultas y cómo éstas se han tomado en consideración, además de la previsión sobre los impactos significativos de la aplicación del plan o programa, y establece las determinaciones finales. Los aspectos relacionados con la memoria ambiental se tratan en el Tomo 2, junto con sus anejos, donde se establece su carácter preceptivo (art.22.1 y 3 del TRLSRU/15).

h) Las Normas Urbanísticas: incluye tanto la normativa específica de la ordenación urbanística de la Ciudad de Ceuta, como las fichas urbanísticas que establecen la ordenación, gestión y ejecución prevista.

i) Catálogo de elementos protegidos y fichas.

Tiene por objeto completar las determinaciones del PGOUCE relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio arqueológico y arquitectónico.

j) Planos de Calificación y Regulación del Suelo Urbano y Urbanizable (CRS), a escala 1:1.000 (Tomo 5). Establecen la zonificación del suelo, el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propio de cada zona, incluso los usos pormenorizados de los Sistemas Generales y los ámbitos del planeamiento de desarrollo, así como los sectores y

edificios sujetos a las normas de conservación. Como planos de ordenación, prevalecen en sus materias específicas sobre los demás planos.

- k) Planos de Régimen y Gestión del Suelo y Actuaciones Urbanísticas (RGA), a escala 1:1.000 (Tomo 6). Recogen la delimitación de los ámbitos de gestión: ámbitos de ordenación específicos; áreas de ordenanza y planeamiento, asumido y de desarrollo; y sitúa las principales acciones y previsiones del Programa de Actuación del Plan. Incluye también los elementos catalogados.
- l) Anexo: Estudios Hidrológicos e Hidráulicos.
- m) Anexo 1: Memoria de viabilidad económico-financiera de las actuaciones de transformación urbanística previstas en el Documento de Aprobación Provisional de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta.

3 Las Normas Urbanísticas prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo, y de los aprovechamientos, públicos o privados, admisibles sobre el mismo. Para lo no previsto en ellas, se estará a lo dispuesto en la normativa legal vigente en la materia.

Los demás documentos serán vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos. En todo caso, se entenderán de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no entrañasen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

El resto de la documentación del Plan General tiene un carácter fundamentalmente informativo.

## **ARTÍCULO 1.2.2 INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

1 La interpretación del Plan General corresponde a la Ciudad de Ceuta en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, con arreglo a las Leyes vigentes, sin perjuicio de las facultades propias del Estado y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2 Las determinaciones del PGOUCE, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se hayan de aplicar.

3 No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes urbanísticos que se integran por determinaciones escritas y gráficas, se tendrán en cuenta los siguientes criterios generales de interpretación:

- a) Los distintos documentos integradores del PGOUCE gozan de carácter unitario, debiéndose aplicar sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria.
- b) Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión del suelo, son aproximados, teniendo en cuenta que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica 1/1000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del PGOUCE deberá corregir el dato de la superficie.
- c) En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerá el contenido de las normas escritas sobre los planos de ordenación, salvo que, del conjunto del instrumento de planeamiento, especialmente de la Memoria, resultase conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos se cumplimentasen mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica. Esta prevalencia no será de aplicación a las determinaciones relativas a la clasificación y categorías de suelo, determinaciones en las que los planos de ordenación prevalecen sobre las Normas del Plan.
- d) Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre planos de idéntica escala y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del plan, tendrá prevalencia a los efectos de ordenación, lo señalado en los planos de ordenación.

4 Sí, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos señalados en las presentes Normas Urbanísticas, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamiento urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la

menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

5 Los simples errores materiales, de hecho, o aritméticos que se detecten en el PGOUCE podrán corregirse mediante acuerdo del Pleno de la Asamblea. Una vez aprobada la corrección se incorporará al documento del Plan como anotación complementaria de la determinación que se corrige y se publicará de acuerdo a lo establecido en el art.70.2 de la LBRL, entrando en vigor cuando se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el art.65.2 de la LBRL (15 días hábiles desde la recepción de la comunicación del acuerdo).

### **ARTÍCULO 1.2.3 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.**

1 El presente Plan General desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que se opta de acuerdo con la legislación medioambiental y urbanística vigente.

2 El PGOUCE establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística. La clasificación del suelo es la técnica de división básica del suelo del municipio que sirve de presupuesto para el establecimiento del contenido del derecho de propiedad inmobiliaria.

3 Todos los terrenos o parcelas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General.

La calificación del Suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:

- a) Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en cuanto a generadoras de movimientos de la población.
- b) Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en cuanto a actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.
- c) Determinar la intensidad de utilización del suelo y edificación correspondiente a cada uso, en cuanto a la gradación de las concentraciones de actividades.
- d) Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignados por el Plan.



4 El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se halle.

5 El régimen urbanístico y el régimen jurídico de la propiedad, establecidos por la clasificación del suelo en el Plan, son estatutos de vigencia indefinida o vinculada en todo caso a la del propio Plan, que garantizan la seguridad mercantil en el tráfico jurídico de la propiedad; excepto cuando la modificación o revisión formal del Plan alteren la clasificación, calificación o régimen urbanístico del suelo.

6 No obstante el número anterior, en desarrollo y ejecución de las determinaciones y plazos del Plan se producirán, conforme a las previsiones de la legislación urbanística, transformaciones automáticas en la clase de suelo y categoría de suelo, en sentido creciente de consolidación urbana y en cumplimiento de las condiciones de desarrollo impuestas, que no requieren modificación o revisión del mismo.

#### **ARTÍCULO 1.2.4 DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE CEUTA.**

1 Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

2 El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente Plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad, a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

3 La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones:

3.1 La clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo, igualmente el Plan, las categorías a las que pertenece.

El presente Plan General distingue las siguientes categorías en cada clase de suelo:

a) **Suelo urbano:** Constituido por los terrenos que están legalmente integrados en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cuando cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- Tener instaladas y operativas conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión a la red para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstas por la ordenación o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes.
- Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de 2/3 de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el PGOUCE para ellos propone.
- También ostentará esta condición el suelo incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que se les atribuya la condición de suelo urbano o asimilado y, cuando de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

En esta clase de suelo se distinguen:

SU	SUELO URBANO
SU-DPP	SUELO URBANO DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO
SUPE-DPMT	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

b) **Suelo urbanizable:** Lo constituyen los terrenos que el Plan declare aptos para urbanizar, pero que no alcanzarán la condición de urbanos hasta tanto se termine la correspondiente actuación de urbanización.

SUP	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
-----	------------------------------

c) **Suelo no urbanizable:** Lo constituyen aquellos suelos que el Plan no incluye en ninguna de las categorías anteriores incluidos los terrenos excluidos de transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural así como los espacios que el propio Plan determina otorgándoles una especial protección en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de la posibilidad de explotación de sus recursos naturales,

de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora y el equilibrio ecológico y aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves y cuantos otros se prevean en la legislación de ordenación territorial o urbanística. En la clase de suelo no urbanizable, distinguimos:

<b>SNUC</b>	<b>SUELO NO URBANIZABLE COMÚN</b>
<b>SNUPE-DPC</b>	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS
<b>SNUPE-DPH</b>	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
<b>SNUPE-DPMT</b>	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
<b>SNUPE-LIC_ZEPA</b>	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA MEDIO AMBIENTAL
<b>SNUPP</b>	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO

3.2 Los sistemas generales ya obtenidos no se adscriben a ninguna clasificación de suelo. Los no obtenidos se adscriben a los efectos únicos de su obtención.

3.3 El Plan define una red de viarios estructurantes que queda reflejada en el plano CES\_2\_01 y en los planos CRS.

Gozan de carácter estructurante los elementos identificados en el PGOU como Sistemas Generales de Comunicaciones y Transportes y la Red de Aparcamientos.

3.4 La determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Área o Sector del Suelo Urbano y Urbanizable, se contienen en los Planos CRS.

3.5 Las referidas a la delimitación de los Ámbitos de Ordenación Específicos y la fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable.

3.6 Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas protegidas sometidas a los distintos regímenes de protección pública.

3.7 Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

El Plan establece el Régimen del suelo no urbanizable, regulando el suelo no urbanizable de especial protección, tanto por legislación específica como por planificación territorial y urbanística.

3.8 Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable, reguladas en el CAPÍTULO 4.5 del TÍTULO 4 de las presentes Normas.

3.9 Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como, aquellas otras contenidas en el Catálogo de Bienes Protegidos en las Categorías de especial protección.

3.9 Las que establecen el régimen de protección y dominio público marítimo-terrestre.

3.11 Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

3.12 Las condiciones de programación y gestión, si afectan a determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural.

4 Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

5 En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

#### **ARTÍCULO 1.2.5 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVAS.**

1 Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.

Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

- a) En el suelo urbano, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

- b) En el suelo urbanizable programado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.
- c) En el suelo no urbanizable, la normativa de aplicación que no tenga el carácter de estructural.
- d) La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico y que no tengan carácter de estructural por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.

### **CAPÍTULO 1.3 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **ARTÍCULO 1.3.1 PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.**

La publicidad de los Planes, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, con sus Normas, ordenanzas y catálogos se referirá a la totalidad de los documentos que los constituyan. La Ciudad dispondrá de un ejemplar completo de cada instrumento de ordenación territorial y urbanística vigente, así como, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos, destinados a la consulta por los ciudadanos, ejemplar al que se incorporará testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional- cuando proceda-y definitiva que se hará constar mediante diligencia.

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

#### **ARTÍCULO 1.3.2 CONSULTAS.**

1 Todos los ciudadanos tienen derecho a acceder a la información de que dispongan las Administraciones públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como a obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos en la legislación reguladora.

2 El personal encargado prestará auxilio para la localización de los documentos de su interés. Asimismo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, previo pago de las tasas correspondientes.

3 Los lugares de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los diferentes documentos de desarrollo y ejecución del Plan General aprobados o en trámite: planes de desarrollo, delimitaciones de unidades de actuación, Proyectos de Urbanización y reparcelación, etc., de conformidad a lo previsto en la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4 Asimismo, se formalizará un libro registro en el que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

5 Todos los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se haya adjudicado formalmente la participación privada, previa autorización de la Administración Urbanística competente, tendrán derecho a que se les faciliten cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo su redacción.

#### **ARTÍCULO 1.3.3 INFORMES URBANÍSTICOS.**

Los ciudadanos tienen derecho a ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada por el órgano o servicio municipal al que corresponda.

La solicitud deberá identificar la finca, polígono o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran.

#### **ARTÍCULO 1.3.4 CÉDULAS URBANÍSTICAS.**

1 La Ciudad creará mediante Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurran en las fincas de su ámbito territorial al que se denominará cédula urbanística.

2 La cédula urbanística es un documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición con arreglo al artículo 63 del TRLS/76. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las mismas, quienes acreditarán su condición, de

manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren.

3 Las cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del RPU.

4 El valor acreditativo de las cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

#### **ARTÍCULO 1.3.5 CONSULTAS QUE REQUIERAN INTERPRETACIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

Cuando los informes o cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, habrá que estar a lo previsto en el CAPÍTULO 1.2 de las presentes Normas Urbanísticas.

#### **ARTÍCULO 1.3.6 PUBLICACIÓN.**

La Ciudad de Ceuta publicará por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, el anuncio de su sometimiento a información pública y cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración.

Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, incluido el contenido del articulado de sus normas, así como los convenios urbanísticos, se publican en el BOCCE de conformidad a la legislación vigente.





## **TÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.**

### **CAPÍTULO 2.1 DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **ARTÍCULO 2.1.1 LA ACTIVIDAD DE PLANIFICACIÓN Y LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.**

1 La formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística es una facultad integrante de la actividad urbanística que corresponde a los poderes públicos.

2 El PGOUCE se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todos o algunos de los siguientes instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación: aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan General.
- b) Instrumentos de gestión o de ejecución jurídica del planeamiento, aquellos cuya finalidad es posibilitar el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, rescatar las plusvalías correspondientes a los entes públicos, posibilitar la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas y en su caso, distribuir la carga de las obras de urbanización necesarias.
- c) Instrumentos de ejecución material. Todos aquellos proyectos técnicos cuyo objeto es viabilizar la realización de las actividades de uso, urbanización o edificación de los terrenos.
- d) Instrumentos de protección: aquellos cuya finalidad es la protección, conservación y regulación del patrimonio histórico y arquitectónico, del medio físico o natural y del medio urbano.

La base cartográfica de todos los planos de información y de proyecto de los instrumentos se referirá a la red local municipal de coordenadas. Sistema de Referencia de Coordenadas (SRC) Datum ETRS-89/UTMZONA 30N (EPSG):25830).

#### **ARTÍCULO 2.1.2 INICIATIVA EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

1 La dirección y control del proceso urbanístico corresponde a los Entes públicos, que suscitarán la participación de los propietarios.

2 El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa de la Consejería de Fomento de la Ciudad de Ceuta o aquella que ostentara las

competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de otras Administraciones Públicas competentes y a iniciativa particular.

3 El Plan General determina con relación a los distintos ámbitos que precisen instrumentos de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada o en detalle, a quién le corresponde la iniciativa en la redacción de la respectiva figura de planeamiento. En aquellos supuestos en que no se indique nada, estos podrán ser redactados indistintamente por iniciativa pública o privada.

4 Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite de los instrumentos de ordenación que formulen, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso y sean conformes a Derecho y al Plan General.

5 En aquellos supuestos en que el planeamiento de desarrollo no sea redactado a iniciativa municipal, la Ciudad de Ceuta, además del control de legalidad, habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a las determinaciones y criterios adoptados por el redactor. A tales efectos, podrá adoptar justificadamente aquellos criterios de oportunidad sobre la ordenación pormenorizada que mejor satisfagan el interés general.

6 Cada instrumento de planeamiento que haya de ser elevado para su tramitación y aprobación deberá ser completado con un ejemplar en soporte informático. La información geográfica deberá presentarse, correctamente georreferenciada, en formato vectorial CAD (dwg, dxf) y/o GIS (shape file, geodatabase, GML, KML...). Asimismo, la información alfanumérica deberá presentarse en algún formato digital editable mediante software de procesador de texto y tabla de cálculo.

### **ARTÍCULO 2.1.3 PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PARTICULAR.**

1 El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones exigidas por la legislación urbanística y el presente Plan, habrá de recoger las siguientes:

- a) Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que deriven los derechos y cargas, así como los datos identificativos y dirección de los propietarios y titulares de derechos que pudieran verse afectados. La documentación señalada estará en concordancia con la documentación planimétrica que se acompañe.

- b) En su caso, escritura pública de constitución de la persona jurídica promotora y acreditación de la representación por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna, en su caso.
- c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión de la conservación de las mismas.
- d) Estudio económico-financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación, así como medios económicos con que cuente el promotor/es para llevar a cabo la misma.
- e) Compromisos con la Ciudad de Ceuta en orden a:
  - La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por la Ciudad y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.
  - La necesaria constancia de la publicación que se realice con relación a las ventas de inmuebles, de referencia expresa a si el planeamiento ejecutivo o preciso se encuentra aprobado y, en caso de estarlo, de fecha de aprobación definitiva del Plan y del proyecto de reparcelación.
  - La necesaria constancia en los títulos por los que se transmitan fincas, de los extremos dispuestos en el art.27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, así como dar traslado de copia de las mismas.
  - En su caso, otros compromisos asumidos con ocasión de la suscripción de Convenios Urbanísticos.

2 Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento de iniciativa particular deberá depositarse garantía en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local por el importe del 6% del coste de las obras que resulten necesarias para llevar a cabo la actuación prevista, de conformidad a lo previsto en el art. 46.c) del RPU.

#### **ARTÍCULO 2.1.4 RESERVAS DOTACIONALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

1 Las reservas de terrenos dotacionales de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, sanitarios y viales respetarán los mínimos establecidos en el presente Plan.

2 Las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios señaladas en el Presente Plan en el interior de los sectores que no fuesen sistemas generales, se considerarán señalados de forma orientativa para su

ubicación pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otra diferente previa justificación de las mejoras que incorpore su propuesta.

3 Cuando no se proponga su ubicación concreta en el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que los servicios a sus usuarios garanticen un mínimo de recorridos.

4 Las zonas verdes para parques y jardines se ubicarán necesariamente donde ya existiera arbolado importante y en sitios fácilmente accesibles y céntricos respecto a las viviendas a las que sirven.

5 Las reservas de suelo de carácter docente se realizarán buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas de acuerdo con la legislación educativa vigente y distribuyéndolos adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sea la mínima, debiéndose garantizar el acceso a los mismos tanto desde la red viaria como de la peatonal.

6 La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan General.

7 El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad adecuada a los usuarios configurándolo de manera que satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

8 Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público. No obstante, la condición demanial de la superficie no es incompatible con el uso privado del suelo, siempre que el planeamiento lo permita.

9 En cuanto al diseño de la red viaria, se estará a lo dispuesto en el TÍTULO 7 y 10 de las presentes normas urbanísticas al respecto.

#### **ARTÍCULO 2.1.5 TIPOS DE INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO.**

El presente Plan se desarrollará según cada clase de suelo mediante todas o algunas de las siguientes figuras:

a) Figuras de planeamiento y ordenación básica.

- Planes Parciales, en Suelo urbanizable.
- Planes Especiales.

b) Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria.

- Estudios de Detalle.
- Normas Especiales de Protección en toda clase de suelos.
- Ordenanzas Municipales: de policía de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación....
- Catálogos de conservación.

c) Figuras o proyectos de ejecución y gestión.

- Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Compensación, Cooperación, Expropiación y Reparcelación.
- Proyectos de obras de edificación o instalación.

Las figuras o proyectos anteriores de planeamiento, ordenación y ejecución tienen distinto ámbito espacial de aplicación según la clase de suelo que desarrollen.

## **CAPÍTULO 2.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN. FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN BÁSICA.**

### **ARTÍCULO 2.2.1 PLANES PARCIALES.**

1 Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General en planos CRS, señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y Proyectos de Urbanización que procedan.

2 Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones y documentación que se señalan en el artículo 13 del TRLS/76, en los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RPU) y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.

3 Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de los usos y condiciones de edificación que se ajustará, salvo determinación en contrario, a

las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique un incremento de la edificabilidad prevista en el Plan General para cada sector.

4 Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada entre las distintas manzanas.

5 Serán determinaciones de carácter obligatorio para cada uno de los Planes Parciales, en principio, los sistemas generales señalados en los planos que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, sino mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. Igual consideración tendrán las propuestas de tipologías y usos globales dominantes, estructura general u organización espacial del ámbito interior de los Planes Parciales que constituyan un sistema integrado en relación con los demás espacios de suelo urbano o urbanizable.

6 Serán determinaciones de carácter indicativo las propuestas de diseño concreto, volúmenes, morfología, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados y zonas libres interiores, así como las que con tal carácter se contengan en las presentes normas porque convenga mantener, detallar o recoger.

#### **ARTÍCULO 2.2.2 PLANES ESPECIALES.**

1 Los Planes Especiales tienen por objeto en toda clase de suelos, determinar la ordenación o ejecución, directa o derivada de aspectos sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial como temática que deba ser regulada.

2 Los Planes Especiales que se elaboren podrán ser:

- a) Derivados, en desarrollo directo del presente Plan General al venir delimitados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas.
- b) Independientes, cuando el presente Plan no contuviese las previsiones detalladas oportunas.

3 Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

- a) El desarrollo de infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales.
- b) La ordenación de sectores determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas

referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por el Plan General.

- c) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otros análogos, los siguientes objetivos: la conservación y valoración de bellezas naturales; la protección del paisaje; la protección de las vías de comunicación; la protección y mejora del medio rural o agrícola; la protección de espacios naturales; la protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras urbanas, etc.

4 Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 17 y siguientes del TRLS/76, y los artículos 76 y siguientes del RPU.

5 Cuando se redacten Planes Especiales de Reforma Interior no previstos en el presente Plan General, las determinaciones de uso, intensidad y aprovechamiento de los mismos podrán alterar los establecidos de forma pormenorizada por este Plan General para su ámbito, incluso cuando supongan modificación del espacio público. Sin embargo, no podrán alterar ni la estructura fundamental, ni los sistemas generales salvo que se tramitase simultáneamente la modificación o revisión del Plan General.

6 En ningún caso, los Planes Especiales de cualquier tipo, podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que compete al Plan General, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

### **ARTÍCULO 2.2.3 ESTUDIOS DE DETALLE.**

1 Podrán redactarse en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el PGOUCE o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo, o cuando la Ciudad lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

2 En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye una condición previa a la ejecución del planeamiento.

3 En aquellos ámbitos caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del mismo.

4 Los Estudios de Detalle tienen por objeto:

- I Establecer alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el PGOUCE o por los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, en las condiciones fijadas por esos instrumentos.
- II Reajustar y adaptar la alineaciones previstas y rasantes previstas en este Plan, o en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquel, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuviera en los planos.
- III Establecer la ordenación concreta dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que desarrollen aquél de:
  - a) Los volúmenes arquitectónicos.
  - b) El trazado del viario local.
  - c) La localización de los espacios públicos y dotaciones.
- IV Reajustar y adaptar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local, la localización del suelo dotacional público previsto en el PGOU o en los Planes Parciales o Especiales en desarrollo de aquel, adaptándola a las situaciones de hecho, que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, no podrán desempeñar tal función salvo que el propio Plan o los Planes Parciales o especiales que desarrollen aquello habiliten expresamente y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.

5 En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

6 La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.

- 7 En el suelo urbano no podrán ser modificados mediante Estudios de Detalle:
- a) Los usos pormenorizados y la superficie de techo de cada uno.
  - b) Las ordenanzas de edificación.



8 En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

9 En todos los casos los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del PGOUCE y ajustarse a las siguientes condiciones.

- a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.
- b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento que se indiquen en el PGOUCE o Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas de mejor aprovechamiento según los fines a que se destinen.
- c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología edificatoria exigida.
- d) En la adaptación o reajuste no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

10 Además, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios en cuanto a la ordenación de volúmenes:

- a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
- b) Tratar las medianerías existentes con una propuesta estética, a costear por cuenta del promotor del Estudio de Detalle previa aprobación por los Servicios Técnicos Municipales.
- c) No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
- d) Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar, o en caso de imposibilidad justificada de ejecución del proyecto con la conservación de los árboles, proponer una alternativa de reposición a los mismos.
- e) Los pasajes transversales de acceso a espacio público interior tendrán una anchura mínima de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
- f) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten se harán coincidir en lo posible con las alineaciones de las edificaciones contiguas.

11 Los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones y documentación que señala el artículo 14 del TRLS/76 y en el artículo 66 del RPU. En cuanto a la tramitación se estará lo dispuesto en el artículo 140 del RPU.

#### **ARTÍCULO 2.2.4 NORMAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN. CATÁLOGOS.**

1 Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del RPU, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios no requiera la redacción de Planes Especiales o en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas especiales de protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados. A los efectos de su tramitación se estará a lo establecido en el art.149 del RPU.

2 Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 86 del RPU.

#### **ARTÍCULO 2.2.5 ORDENANZAS MUNICIPALES.**

1 Las ordenanzas Municipales de urbanización y edificación tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística. El contenido de las ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes.

2 De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal que regulen determinados aspectos relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación y cuantas otras materias sean de competencia urbanística municipal.

3 La tramitación de las Ordenanzas, en tanto no impliquen modificación o revisión del PGOUCE se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido en el art.49 de la LBRL, correspondiendo su aprobación definitiva a la Ciudad de Ceuta.

**ARTÍCULO 2.2.6 REGISTRO DE SOLARES Y TERRENOS SIN EDIFICAR.**

Se formará un Registro de Solares y Terrenos sin edificar, al amparo de los artículos 154 y 155 del TRLS/76, para los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos. El acuerdo de inclusión en este Registro contendrá la valoración del terreno conforme al grado de adquisición de facultades urbanísticas por su titular y determinará la imposibilidad para éste de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio de acuerdo con los artículos 156 y siguientes del TRLS/76. También se incluirán en este Registro los terrenos sin urbanizar al amparo de lo previsto en los arts.49 y 50 del TRLSRU/15.

**CAPÍTULO 2.3 GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.****ARTÍCULO 2.3.1 GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

Se denominan instrumentos de gestión, aquellos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales.

**ARTÍCULO 2.3.2 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante los proyectos técnicos regulados en el ARTÍCULO 3.1.3 de estas Normas, los cuales pueden tener por objeto cualquiera de las siguientes clases de obras:

- a) Obras de urbanización, según vienen definidas en el ARTÍCULO 3.3.1. de las presentes Normas Urbanísticas.
- b) Obras de edificación, según vienen definidas en el ARTÍCULO 3.3.2 de las presentes Normas Urbanísticas.
- c) Obras de demolición, según vienen definidas en el ARTÍCULO 3.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.
- d) Otras actuaciones urbanísticas, según se definen en el ARTÍCULO 3.3.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

**ARTÍCULO 2.3.3 DIRECCIÓN DE LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

1 La dirección y control de la gestión urbanística corresponde, en todo caso a la Ciudad de Ceuta, que la ejercerá a través de la Consejería de Fomento o la que en su caso ostente las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2 La gestión podrá ser asumida directamente por la Administración Urbanística o encomendarse, a la iniciativa privada o a entidades mixtas.

3 Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico lo aconseje se suscitará la iniciativa privada que podrá alcanzar incluso al sistema de expropiación forzosa mediante la concesión, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística.

4 En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, las Administraciones Urbanísticas competentes deberán asegurar la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

5 La ejecución del Plan General, así como los planes y demás instrumentos que se aprueben en desarrollo del mismo, comprende las siguientes facultades: la determinación por la Administración actuante del carácter público o privado de la forma de gestión de la actividad de ejecución, la programación temporal, la delimitación de las unidades de actuación y la elección del sistema de actuación, la realización de las obras de urbanización y de edificación, la exigencia, autorización, inspección y control en la realización de las obras de urbanización en los sistemas de ejecución que lleve a cabo la iniciativa privada y la determinación del responsable de la conservación de las obras de urbanización de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RGU).

6 Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de actuación sólo podrán llevarse a cabo por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme al sistema de actuación establecido.

#### **ARTÍCULO 2.3.4 PRIORIDADES Y NORMA GENERAL DE LA EJECUCIÓN.**

1 La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de planeamiento que lo desarrollen se realizará según los objetivos y prioridades indicados en el Programa de Actuación y en el Estudio Económico y Financiero.

2 La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

3 La ejecución del planeamiento urbanístico se llevará a cabo mediante las unidades de actuación que se delimiten, salvo en aquellos supuestos previstos legalmente en que no sea exigible.

**ARTÍCULO 2.3.5 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA.**

1 La urbanización y edificación simultánea de unidades de actuación, se regulará por lo establecido en el RGU, así como por lo establecido en el apartado siguiente en cuanto a la relación de obras correspondientes a la urbanización básica.

2 A los efectos de lo establecido en los artículos 41 y 42 del RGU sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la unidad de actuación correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de aceras y base del firme de calzada.
- d) Cruces de calzadas de los servicios.
- e) Galerías de servicios.
- f) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.

3 Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización.

4 El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

5 Para el suelo urbano que no reúna la condición de solar se estará a lo dispuesto en el art. 40 del RGU.

**ARTÍCULO 2.3.6 DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

1 La ejecución de los planes se realizará por unidades completas salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

2 En el suelo urbano, cuando no sea posible la determinación de un ámbito con los requisitos establecidos en el art.117.2 del TRLS/76, ni se trate de actuaciones de dotación, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

3 La delimitación se podrá contener en los instrumentos de planeamiento correspondientes, según la clase de suelo de que se trate, sujetándose al procedimiento de formulación de los mismos, o bien realizarse con posterioridad, con arreglo al procedimiento regulado por los artículos 117 del TRLS/76 y 38.1 del RGU.

### **ARTÍCULO 2.3.7 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.**

1 Determinaciones generales:

- a) Para cada unidad de actuación se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución. El sistema de actuación se fijará en el presente Plan o en su caso en los Planes de desarrollo o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de las unidades de actuación.
- b) Para la determinación del sistema se tendrán en cuenta las prioridades y necesidades del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que cuenta efectivamente la Administración actuante y la iniciativa privada real para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.
- c) Las unidades de actuación podrán ser discontinuas. En suelo urbanizable, todos los terrenos salvo los sistemas generales, en su caso, quedarán incluidos en unidades de actuación. Las características y delimitación de polígonos y unidades de actuación se regulan en el ARTÍCULO 2.3.6 de las presentes Normas Urbanísticas.

2 La gestión del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en el artículo 119 del TRLS/76 y 152 y siguientes del RGU:

- a) Compensación.
- b) Cooperación.
- c) Expropiación.

3 No obstante lo anterior, la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del 50% de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico de gestión, el sistema de actuación y la forma de gestión de éste.

### **ARTÍCULO 2.3.8 PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO Y LA SUSTITUCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN.**

1 El procedimiento para la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación por compensación, y su

sustitución por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se iniciará de oficio o a instancia de parte y se determinará reglamentariamente con observancia de lo dispuesto en el artículo anterior.

2 En todo caso, el procedimiento a que se refiere el apartado anterior deberá tener por objeto la determinación de:

- a) La existencia de incumplimientos de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidos y, en su caso, su identificación y alcance.
- b) En caso de comprobación de incumplimientos, la concreción de los deberes legales y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento y de las obras de urbanización y edificación que aún resten por ejecutar.

3 La terminación del procedimiento podrá:

- a) Ser preparada mediante convenios urbanísticos con los propietarios que, no obstante, la sustitución del sistema de actuación, deseen continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio.
- b) Tener lugar, sustituyendo a la resolución administrativa unilateral, mediante convenio urbanístico suscrito con todos los propietarios afectados, en los términos establecidos en el ARTÍCULO 2.3.13 de las presentes Normas, y las demás personas incorporadas al sistema de actuación sustituido.

4 La resolución del procedimiento de declaración de incumplimiento, cuando no proceda la expropiación mediante gestión directa, conllevará la aprobación del convenio urbanístico para la aplicación del sistema de cooperación, en el supuesto de haberse producido la resolución declaratoria del incumplimiento en procedimiento incoado de oficio.

### **ARTÍCULO 2.3.9 EXCEPCIONES A LA EJECUCIÓN SISTEMÁTICA.**

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

- a) La ejecución de los sistemas generales no incluidos en la delimitación de una unidad de actuación. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas como sistemas generales e incluidas en el ámbito de una unidad de actuación sin que se haya aprobado el correspondiente proyecto redistributivo.
- b) La edificación de los solares en suelo urbano.
- c) Las parcelas edificables del suelo urbano no incluidas en los ámbitos de unidades de actuación que sean objeto de reparcelación voluntaria para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

**ARTÍCULO 2.3.10 EXPROPIACIÓN FORZOSA.**

La expropiación como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el PGOUCE o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de beneficios y cargas entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de actuación previamente delimitada, esto es:

- 1 Para la adquisición de sistemas generales y obtención de dotaciones locales no incluidas en la delimitación de una unidad de actuación.
- 2 Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales o locales incluidos en unidad de actuación.
- 3 Para la constitución o ampliación del patrimonio municipal del suelo.
- 4 Para la obtención de terrenos destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas con algún régimen de protección o a otros usos de interés social.
- 5 En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad por el incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación previstos en la vigente Ley del suelo o la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas por el incumplimiento de edificar los solares incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

**ARTÍCULO 2.3.11 REPARCELACIONES.**

- 1 Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.
- 2 La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan.
- 3 No resultará necesaria la reparcelación, en los casos previstos por el artículo 73 del RGU y así se declare por la Ciudad de Ceuta en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio Reglamento.
- 4 Por todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone el TRLS/76 (artículos 97 y siguientes), sus



Reglamentos, en especial el Título Tercero del de Gestión Urbana y a cuanto se señale en estas Normas, que sea de aplicación.

5 Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del RGU.

#### **ARTÍCULO 2.3.12       CONTRIBUCIONES ESPECIALES Y NORMALIZACIÓN DE FINCAS.**

1 El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos cuando no estén incluidos en alguna unidad de actuación, así como, el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de los servicios públicos, cuando no fuere posible costear mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento, podrá ser repercutido sobre los que resultaren especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales.

2 Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de Haciendas Locales.

3 La normalización de fincas se aplicará siempre que no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, de conformidad con la legislación aplicable.

#### **ARTÍCULO 2.3.13       CONVENIOS URBANÍSTICOS.**

##### **A. DE PLANEAMIENTO.**

1 La Ciudad de Ceuta, así como, los organismos adscritos o dependientes, podrán suscribir entre sí y con otras Administraciones y sus organismos convenios interadministrativos para definir de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico la realización de los intereses públicos que gestionen.

Será de aplicación la legislación estatal vigente en la materia.

2 La Ciudad de Ceuta, así como los organismos adscritos o dependientes, podrán también suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.

Los convenios a que se refiere el párrafo anterior tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y les serán de aplicación las siguientes reglas.

- a) Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán a las Administraciones públicas en el ejercicio de sus potestades.
- b) La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, bien en suelo o cantidad sustitutoria en metálico según las condiciones que se establezcan en el convenio, se integrará en el patrimonio público de suelo correspondiente.
- c) En los casos en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios técnicos de la Administración.
- d) El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración urbanística competente en los términos previstos en el ARTÍCULO 1.3.6 de las presentes Normas Urbanísticas. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

3 La tramitación, celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este artículo se regirán por las disposiciones aplicables de la LPAP, Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP), Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL), TRLSRU/15 y los principios de transparencia, publicidad e información pública en los términos previstos por el artículo 25 del TRLSRU/15, LPAP y LBRL.

## B. DE GESTIÓN.

1 La Administración de la Ciudad de Ceuta, así como, los organismos adscritos o dependientes, podrán suscribir en el ámbito de sus competencias, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

4 Los convenios a que se refiere el párrafo anterior tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo. Su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se regirán por las disposiciones aplicables de la LPAP, LRJSP, TRRL,

TRLSRU/15 y los principios de transparencia, publicidad e información pública en los términos previstos por el artículo 25 del TRLSRU/15, LPAP y LBRL y de acuerdo con las reglas señaladas para los convenios de planeamiento en el art.2.3.13 A.2. Asimismo, los convenios que tengan por finalidad la elección o sustitución del sistema de ejecución, la fijación de sus bases, o incluyan entre sus compromisos algunos de los objetos establecidos para la reparcelación, deberán ser sometidos antes de su firma a información pública por un plazo de veinte días.

#### **ARTÍCULO 2.3.14 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

Son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica en suelo urbano las determinaciones correspondientes del PGOUCE y, en suelo urbanizable, la realización material de las determinaciones propias de los Planes Parciales. También pueden redactar la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.

Constituyen instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización, tales como las de viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas. Se regula en los arts.67 y siguientes del RPU y se define en el art.7.2.1 de estas NNUU.

### **CAPÍTULO 2.4 POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.**

#### **ARTÍCULO 2.4.1 INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.**

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas condicionando su ejercicio, de modo que éstas quedan subordinadas a los intereses generales.

Son instrumentos de la política de la Ciudad de Ceuta en materia de suelo y vivienda:

- a) El Patrimonio Municipal del suelo.
- b) El derecho de superficie.
- c) La venta y sustitución forzosa.
- d) La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

#### **ARTÍCULO 2.4.2 PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.**

1 El Patrimonio Municipal del Suelo de la Ciudad de Ceuta constituye el instrumento básico de la política de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.

2 Los bienes del patrimonio público de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero en su caso, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación de aplicación, o a los usos propios de su destino, según se establece en el 52 del TRLSRU/15.

3 El Patrimonio Municipal del Suelo de la Ciudad de Ceuta, se destinará a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo lo dispuesto en el art.18.2 a) TRLSRU/15, y a otros usos de interés social con carácter general, y en particular a las siguientes finalidades:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución del planeamiento.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.
- e) Promover y facilitar la eficacia del planeamiento y la ejecución de las políticas públicas sectoriales no incompatibles con el modelo territorial propuesto por el presente Plan.
- f) Asimismo, excepcionalmente y de conformidad a lo dispuesto en el art. 52.5 del TRLSRU/15, podrá destinarse a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento cuando se cumplan los requisitos legalmente establecidos.

4 La gestión del Patrimonio Municipal del Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el apartado anterior. La Administración Urbanística podrá hacer uso de todas las formas de gestión previstas legalmente para la ejecución del planeamiento.

5 Integran el Patrimonio Municipal de Suelo, entre otros:

- a) Los terrenos y construcciones, así como, los recursos y derechos obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.
- b) Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración Urbanística por cualquier título con el fin de su incorporación al mismo.

**ARTÍCULO 2.4.3 DERECHO DE SUPERFICIE.**

El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo o en el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

Esta figura se aplicará de conformidad a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

**ARTÍCULO 2.4.4 VENTA Y SUSTITUCIÓN FORZOSAS.**

El incumplimiento de los deberes establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU/15), habilitará a la Ciudad para decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso, previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. Las figuras señaladas se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

**CAPÍTULO 2.5 DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.****ARTÍCULO 2.5.1 DELIMITACIÓN DE ÁREAS.**

1 A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquel, la Ciudad de Ceuta podría delimitar previa habilitación legal al efecto en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la propia Ciudad. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

2 Al delimitarse estas áreas deberá establecerse, en su caso, si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconformes con la ordenación aplicable.

3 Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente

acuerdo podría establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarcase incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.

4 Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que impongan dicha limitación, se podrían delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

5 El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sería de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

#### **ARTÍCULO 2.5.2 PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS.**

1 La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo anterior podrá efectuarse por el planeamiento urbanístico o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de actuación.

2 En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

3 En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

#### **ARTÍCULO 2.5.3 NOTIFICACIÓN DE TRANSMISIÓN.**

1 Los propietarios de bienes incluidos en una de las áreas a que se refiere el ARTÍCULO 2.5.1 de las presentes Normas Urbanísticas deberán notificar a la Administración actuante la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días desde que se haya producido la notificación.

2 La transmisión onerosa de más del 50% de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del 80% por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto, tendrá la consideración de transmisión onerosa a los efectos de lo dispuesto en este capítulo.

#### **ARTÍCULO 2.5.4 EJERCICIO DEL RETRACTO.**

1 La Ciudad de Ceuta podría ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida en el artículo anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma.

2 Este derecho deberá ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá notificar en todo caso a la Administración actuante, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada. Este derecho de retracto es preferente a cualquier otro. Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma.

#### **ARTÍCULO 2.5.5 CADUCIDAD DE LA NOTIFICACIÓN.**

1 Los efectos de la notificación de transmisión a la Administración actuante para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe dicha transmisión.

2 La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

#### **ARTÍCULO 2.5.6 PAGO DEL PRECIO.**

1 El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen.

2 Cuando el precio deba pagarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Administración de cualquiera de ellos dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de aquella.

#### **ARTÍCULO 2.5.7 TRANSMISIONES SIN NOTIFICACIÓN PREVIA.**

No podrán efectuarse transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas en los artículos anteriores.

A tal efecto, la Ciudad de Ceuta remitirá al Registro de la Propiedad copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado, en su caso, de copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y extensión del derecho de adquisición preferente.

#### **ARTÍCULO 2.5.8 ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS.**

Se delimita una única área que coincide con la totalidad del suelo urbano y urbanizable, que afectará a las segundas y posteriores transmisiones de Viviendas de Promoción Pública (VPP) que sean adjudicadas en propiedad a partir de la entrada en vigor del presente Plan por un plazo de 5 años.



## **TÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.**

### **CAPÍTULO 3.1 DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **ARTÍCULO 3.1.1 POTESTADES ADMINISTRATIVAS EN MATERIA DE DISCIPLINA.**

1 La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

- a) La intervención preventiva de los actos de instalación, edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en la normativa urbanística.
- b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.
- c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

2 La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos proceda. En lo no previsto en las presentes Normas será de aplicación la legislación básica del Estado, tanto general: Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP) como especial: Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDU), TRLS/76, TRLSRU/15, así como la Ordenanza Reguladora de la Disciplina Urbanística (ORDU) vigente o cualquiera otra norma que lo modifique, complemente y/o sustituya.

#### **ARTÍCULO 3.1.2 COMPETENCIA MUNICIPAL.**

1 La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones sobre el mismo al Plan General, sus instrumentos de desarrollo y a la legislación urbanística aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

2 La intervención municipal del suelo, que es de ejercicio inexcusable, se ejerce mediante los siguientes procedimientos:

- a) Licencias urbanísticas o sometimiento a comunicación previa o declaración responsable.

- b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras o de otros usos.
- c) Inspección urbanística.

### **ARTÍCULO 3.1.3           CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS                                   TÉCNICOS.**

1 A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2 Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas y en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en la legislación aplicable.

3 Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir redactados por profesional/es que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

4 Cuando la obra sea promovida por una Administración Pública o sus entidades adscritas, así como por los organismos de ella dependientes, siempre que los proyectos se redacten en el marco de una relación funcional o laboral entre la Administración y el profesional competente, el visado podrá sustituirse por la intervención de la oficina de supervisión de proyectos o la aprobación del proyecto por el órgano competente en cada caso.

5 Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

## CAPÍTULO 3.2 DISPOSICIONES GENERALES DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

### ARTÍCULO 3.2.1 ACTOS Y ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA.

1 En general, están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, sin perjuicio de las demás autorizaciones e informes que sean procedentes con arreglo a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, los actos de construcción, edificación e instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, que impliquen o requieran alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos y en general los que tengan la consideración de obra mayor y demás actos señalados en el art.178 del TRLS/76 y art.1 del RDU, sin perjuicio de aquellos actos que se sujeten a declaración responsable en virtud de lo dispuesto en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios (LMULCYS) y demás que se pudieran sujetar a lo dispuesto en los arts.84. de la LBRL y 69 de la Ley 39/2015.

2 La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas como para Administraciones Públicas y sus entidades adscritas y dependientes. Esta regla general tiene una serie de excepciones recogidas en RDU, en la Disposición Adicional Décima del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 7 de octubre (TRLSRU/15) así como en la legislación sectorial.

3 Lo anterior es aplicable incluso cuando dichas actuaciones afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público y ello, sin perjuicio de la necesidad, en ese caso, de previa autorización o concesión administrativa que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

4 Cuando los actos de construcción, instalación y uso del suelo sean promovidos por la Ciudad de Ceuta o sus organismos autónomos dependientes, se declarará la innecesaridad de obtención de licencia sin perjuicio de la sujeción a idénticos requisitos que las licencias urbanísticas y sumisión a sus efectos, salvo que se trate de actos en ejecución del planeamiento, proyectos de obras de urbanización u obras ordinarias que se hayan sometido a control previo por la Administración Urbanística.

5 En particular, estarán exentos de obtención de licencia previa de instalación, funcionamiento o actividad los actos establecidos en el art.34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (LGTEL), la DA Tercera de la Ley 12/2012 de 26 de diciembre y la DA Octava de la Ley 38/99, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE). *(Las referencias que este apartado realiza a la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones se entenderán realizadas a la*

*Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, conforme a su Disposición derogatoria única)* y serán sustituidas por declaraciones responsables de conformidad a lo dispuesto en los arts.69 de la Ley 39/2015 y 84 de la LBRL las siguientes:

- a) La instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la DA Tercera de la Ley 12/2012 cuando reúnan los siguientes requisitos:
  - Que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.
  - Que la superficie que ocupen sea igual o inferior a 300 metros cuadrados.
  - Que no tengan impacto en el patrimonio Histórico-Artístico.
  - Las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.
- b) La instalación en dominio privado de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas distintas de las señaladas, es decir, con una superficie superior a 300 metros cuadrados, que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en espacios naturales protegidos en el caso de que el operador haya presentado a la Administración competente para el otorgamiento de licencia o autorización, un plan de despliegue o instalación de red pública de comunicaciones electrónicas en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones y siempre que el citado plan haya sido previamente aprobado por dicha Administración.
- c) Las licencias de obras de instalación de estructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones en dominio privado.

6 No requerirán de licencia previa ni de presentación de declaración responsable o comunicación previa a la Administración urbanística, las actuaciones de innovación o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radio eléctricas nuevas bandas de frecuencia o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil o mástil, que se lleven a cabo sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas que ya esté ubicada en dominio público o privado.

### **ARTÍCULO 3.2.2 CLASES DE LICENCIAS.**

A los efectos de las presentes Normas, los distintos tipos de licencia se establecen en el ARTÍCULO 3.4.1.

**ARTÍCULO 3.2.3 LICENCIA URBANÍSTICA.**

1 Se define como el acto administrativo mediante el que se otorga al peticionario de la misma la preceptiva autorización municipal para la realización de alguno de los actos urbanísticos enumerados en los artículos siguientes. Las licencias urbanísticas tienen carácter reglado y se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico y las determinaciones de las presentes normas.

2 Es objeto de la licencia el acto urbanístico para el que se solicita la autorización municipal y cuyo desarrollo debe cumplir las condiciones previstas por la legislación y el planeamiento urbanístico y demás determinaciones reguladas en las presentes normas.

3 Las licencias se conceden salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, excepto cuando se hayan de recabarlas autorizaciones y/o concesiones por instarse sobre bienes de titularidad municipal y dominio público (servidumbres, afecciones y protecciones) en aplicación de la legislación sectorial.

4 Se considera titular de una licencia a cualquier persona física o jurídica que haya promovido la solicitud del acto urbanístico correspondiente y en cuya virtud sea beneficiario de la misma.

5 Los actos de edificación en parcelas que tengan la condición de solar sólo podrán ser realizados por sus propietarios o por los titulares de derechos suficientes al efecto, previa obtención de la licencia de obras correspondiente.

6 La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, salvo las excepciones establecidas expresamente en la legislación, tiene como presupuesto los siguientes requisitos:

- a) La vigencia de la ordenación urbanística idónea para legitimar la actividad de ejecución y edificación.
- b) El cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos legalmente conforme a la clase de suelo que se trate.
- c) La obtención, vigencia y eficacia de la licencia y resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa.

7 La competencia para otorgar licencias urbanísticas corresponde al Alcalde – Presidente de la Ciudad de Ceuta, que podrá delegarla en la Consejería de Fomento o a la que en su caso ostente las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

8 Los actos de uso del suelo y subsuelo realizados sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones darán lugar a la adopción de las medidas de protección de la legalidad y disciplinaria urbanísticas previstas en la legislación vigente y demás disposiciones contenidas en las Ordenanzas municipales.

#### **ARTÍCULO 3.2.4 ALCANCE DE LAS LICENCIAS.**

El otorgamiento de las licencias supondrá la legitimación de los actos urbanísticos correspondientes. Se otorgarán, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, produciendo efectos entre la Ciudad de Ceuta y los titulares de las mismas, pero sin alterar las situaciones jurídicas privadas de aquellos respecto a las demás personas. En ningún caso podrán ser invocadas para eludir la responsabilidad civil o penal en que incurrieren sus titulares en el desarrollo o ejercicio de los actos urbanístico autorizados.

#### **ARTÍCULO 3.2.5 PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LAS LICENCIAS.**

1 El procedimiento para otorgar licencias se adecuará según lo previsto en el art.178 del TRLS/76 y 4 del RDU, al art.84 de la LBRL y los arts.9 y siguientes del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales (RSCL), así como a la Ordenanza Reguladora de Disciplina Urbanística y supletoriamente a la legislación vigente en materia de régimen jurídico y procedimiento administrativo común. No obstante, se establecen las especificaciones que a continuación se detallan.

2 Las solicitudes de licencia irán acompañadas de cuanta documentación se exija por las presentes Normas atendiendo al tipo de acto que se solicite y por cuantas ordenanzas e instrucciones se dicten en desarrollo de las mismas con objeto de normalizar las instancias por esta Administración, y en especial, de las autorizaciones e informes que la legislación general y sectorial aplicable exija con carácter previo a la licencia y de las concesiones y/o autorizaciones necesarias en el caso de que supongan ocupación o utilización del dominio público o sus zonas de servidumbre o afección. Se formularán en impreso oficial correspondiente en cada caso, dirigidas a quien tenga atribuidas las competencias en materia de Urbanismo, y suscritas por el interesado o quien legalmente le represente, indicando:

- a) Nombre, apellidos, y DNI o documento oficial que acredite la identidad cuando sea persona física y, razón social, domicilio, inscripción en el correspondiente Registro Público y NIF cuando el solicitante sea persona jurídica.
- b) Iguales datos referentes al representante, si lo hubiere, quien además deberá acreditar la representación.

- c) Identificación de los técnicos intervinientes en el proyecto, en su caso y dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- d) Situación, superficie y referencia catastral de la finca objeto de licencia. Además, cuando se solicite licencia de parcelación, para actuaciones en Suelo no Urbanizable, para usos y obras de carácter provisional, o cuando la licencia solicitada puede afectar a bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones Públicas (de dominio público y/o patrimoniales) deberá acreditarse la titularidad y datos registrales de la finca. Dicha acreditación podrá ser, igualmente, exigida por esta Administración, en cualquier otro supuesto, de manera motivada.
- e) Definición de los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar, con indicación de su destino que deberá ser conforme a las características de la construcción o instalación.
- f) Las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico suscrito por facultativo competente, visado por el Colegio Profesional correspondiente, cuando sea exigible de conformidad a la LOE, con el grado de detalle que establezca la legislación general y sectorial y las instrucciones complementarias a las instancias oficiales de solicitud de licencia que en su caso se elaboren por esta Administración.
- g) Para el otorgamiento de licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de proyecto básico, pero no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución.
- h) Cuando no sea exigible un proyecto técnico, de conformidad a la LOE o legislación sectorial de aplicación, o en aplicación de estas NNUU u Ordenanzas, las solicitudes se acompañarán de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo, o igualmente, de aquellos documentos que se exijan en las instrucciones complementarias que en su caso se elaboren por esta Administración que acompañarán a las solicitudes oficiales.
- i) Las demás circunstancias que, de conformidad con lo dispuesto en estas Normas y demás normativa aplicable, se establezcan según el tipo de licencia solicitada.
- j) Plazo para el inicio y terminación de las obras.
- k) Lugar y fecha.

### 3 Solicitada la licencia se comprobará:

- a) Que la solicitud se presenta en plazo y acompañada de la documentación precisa.

- b) Que el proyecto presentado se ajusta y es conforme al ordenamiento urbanístico aplicable y, en especial a este Plan General, al planeamiento de desarrollo del mismo y al sistema de actuación determinado y aprobado, en su caso.
- c) En actuaciones asistemáticas, que el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación por el propietario, de acuerdo a lo previsto en estas normas.

4 Informado el expediente, la Ciudad comunicará al interesado, de forma conjunta y en un sólo acto, de ser posible, los posibles reparos técnicos, jurídicos y de cualquier otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación aportada que se entiendan subsanables para que, en el plazo de un (1) mes, proceda a corregirlas, con advertencia de que de no atenderlo se le tendrá por desistido de su petición previa resolución al efecto.

5 No se consideran deficiencias subsanables las siguientes:

- a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
- b) No respetar las determinaciones del Plan en relación a los usos y tipologías permitidos, o en relación a la intensidad de dichos usos. En especial, la ocupación de zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento.
- c) No ajustarse a normativas específicas de carácter imperativo.

6 Las licencias se otorgarán conforme a las previsiones de las presentes Normas y la legislación urbanística y, en su caso, sectorial que le sea de aplicación, así como conforme al planeamiento vigente en el momento de su resolución siempre y cuando se resuelvan en el plazo legalmente establecido, siendo aplicable en otro caso el planeamiento vigente a la fecha de solicitud de la licencia, debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico.

7 Cuando las obras a realizar afecten a dominio público, sus zonas de servidumbre y afección o se realicen en inmuebles con algún tipo de protección se tendrá en cuenta, además el régimen especial regulado en el TÍTULO 5 y TÍTULO 6 de las presentes NNUU, lo siguiente:

- a) En especial, y por lo que se refiere a las servidumbres aeronáuticas/radioeléctricas, para el otorgamiento de licencias habrá que tener en cuenta lo siguiente:
  - De conformidad con Real Decreto 1845/2009, de 27 de noviembre, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del helipuerto de Ceuta, los organismos del Estado, así como los



autonómicos y municipales, no podrán autorizar construcciones, instalaciones o plantaciones en los espacios y zonas afectadas por dichas servidumbres aeronáuticas, sin la previa resolución favorable del Ministerio de Fomento.

- Según el artículo 30 del Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en relación a las condiciones para la realización de actuaciones en zonas de servidumbre o que supongan obstáculos:

*“1.No podrán adquirirse derechos en contra de las servidumbres aeronáuticas. Las Administraciones Públicas no podrán autorizar, ni expresa ni implícitamente o mediante consideración favorable de una comunicación previa o declaración responsable, ninguna construcción, instalación o plantación ubicada en los espacios y zonas afectados por servidumbres aeronáuticas o que pueda constituir obstáculo con arreglo a lo previsto en el presente real decreto, sin el previo acuerdo favorable de la Autoridad Nacional de Supervisión Civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus propias competencias.*

*El mismo acuerdo favorable se exigirá para las actuaciones no sujetas a control previo administrativo.*

*Las personas físicas o jurídicas sólo podrán desarrollar actuaciones, tales como construcciones, instalaciones o plantaciones, con pleno respeto al contenido de la normativa sobre servidumbres aeronáuticas. A tales efectos, no podrán desarrollarse actuaciones que se encuentren en los espacios y zonas afectados por servidumbres aeronáuticas o que puedan ser consideradas obstáculos, si las autorizaciones emitidas por las administraciones públicas no cuentan con el previo acuerdo favorable de la Autoridad Nacional de Supervisión Civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus propias competencias.*

*Los organismos, entidades y Administraciones competentes en materia de urbanismo y obras públicas, así como en materia de*

*transporte, distribución, comercialización y suministro de energía eléctrica y en el establecimiento de la autorización y planificación de instalaciones del dominio público radioeléctrico, vendrán obligadas a obtener el acuerdo favorable de la Autoridad Nacional de Supervisión Civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda y colaborarán con la Administración aeronáutica para garantizar el pleno cumplimiento de las servidumbres”.*

- En relación al procedimiento para la obtención de la Autorización se estará a lo dispuesto en los art. 31 y siguientes del Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, relativo al Procedimiento aplicable para actuaciones en zonas de servidumbre incluidas en planes informados previamente.

b) En cuanto al dominio público hidráulico:

- La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas(RDPH). Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas de conformidad a lo dispuesto en el 9.4 de este texto legal.
- Conforme al art.78.1 del RDPH para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. En todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis.

8 Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase podrán ser objeto de regulación detallada mediante una Ordenanza, dictada en desarrollo de lo dispuesto en el presente Plan General, de conformidad con la legislación

urbanística y territorial, así como la restante legislación estatal y en especial la legislación de régimen local.

### **ARTÍCULO 3.2.6 PLAZOS PARA TRAMITAR Y RESOLVER.**

1 Las solicitudes de licencias se resolverán en los plazos establecidos en la ORDU o normativa municipal que en su caso la sustituya, y supletoriamente conforme a lo dispuesto en el art. 9 del RSCL y la Ley 39/2015.

Con carácter general:

- Las licencias de obras menores y parcelaciones en suelo urbano, así como las de actividades inocuas habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de un mes.
- Las licencias de obra mayor (nueva construcción o grandes reformas) así como para grandes instalaciones habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses.

2 Lo anterior sin perjuicio de los plazos de suspensión aplicables en virtud de la normativa vigente en materia de régimen jurídico y de la legislación sectorial que en su caso sea de aplicación.

### **ARTÍCULO 3.2.7 RESOLUCIÓN EXPRESA Y CONDICIONANTES.**

1 El órgano municipal competente otorgará licencia cuando se compruebe el cumplimiento de los requisitos, siempre que el proyecto, sea conforme con el ordenamiento urbanístico aplicable y se haya ajustado en su caso el aprovechamiento del proyecto al susceptible de apropiación por el titular; en caso contrario, ésta será denegada debiéndose justificar/motivar adecuadamente dicha denegación.

2 El acto administrativo de otorgamiento de la licencia podrá introducir, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas o condiciones que eviten la denegación de éstas, mediante la incorporación a la misma de exigencias derivadas del ordenamiento vigente que puedan cumplimentarse a posteriori y siempre con carácter previo a la materialización de la licencia en el correspondiente documento expeditivo. Estas condiciones habrán de cumplimentarse en todo caso en el plazo máximo de seis (6) meses desde que la licencia fue otorgada, transcurrido el cual, sin que ello se produzca, se adoptará resolución en la que se indique que el acto administrativo de concesión de licencia no ha cobrado eficacia quedando extinguidos los efectos de la licencia.

3 Será de aplicación el régimen de comunicación previa o declaración responsable a las actividades y obras previstas en la Ley 12/2012 de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y determinados servicios o, en su caso, a la normativa vigente que regule esta materia.

#### **ARTÍCULO 3.2.8 RESOLUCIÓN PRESUNTA.**

1 En cualquier caso y siendo obligación de la Administración la resolución expresa, la Ciudad de Ceuta, a través de la Consejería de Fomento u órgano que tenga atribuidas las competencias en materia de urbanismo previo los correspondientes informes técnicos y jurídicos, podrá resolver:

- a) Sobre la inaplicabilidad del silencio administrativo positivo, cuando la licencia solicitada contravenga la ordenación territorial y urbanística, en virtud de lo dispuesto en el artículo 11.3 del TRLSRU/15.
- b) Sobre la efectiva obtención de la licencia urbanística por silencio administrativo positivo al adecuarse a la legislación y al planeamiento urbanístico, debiéndose materializar ésta en el correspondiente documento expeditivo.

2 Serán expesos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen movimientos de tierras, explanaciones; las obras de edificación, la construcción e implantación en los términos establecidos por el fundamento jurídico 23 de la STC 143/2017 de nueva planta, la ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes y la tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva cuando dicha tala se derive de legislación sobre protección del dominio público.

#### **ARTÍCULO 3.2.9 MODIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS.**

1 Conforme a lo previsto en estas Normas, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las mismas.

2 Si durante la ejecución material de las obras resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán el alcance de la modificación. En el caso de que ésta se calificara como sustancial, será preceptivo el otorgamiento de una nueva licencia.

3 Se considerarán modificaciones sustanciales las que afecten a las condiciones de volumen o forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, a las condiciones de seguridad o a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos.

4 Los cambios de uso y la modificación del número de viviendas, locales y garajes requerirán de previa autorización municipal.

5 No requerirán modificación las meras especificaciones constructivas, o desarrollos interpretativos del mismo, que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

#### **ARTÍCULO 3.2.10 TRANSMISIBILIDAD DE LICENCIAS.**

1 Las licencias urbanísticas podrán transmitirse a otros titulares dando cuenta de ello por escrito a la Ciudad en solicitud suscrita, con firma autenticada, tanto por el transmitente como por el que vaya a ser el nuevo titular. En el caso de que en escritura pública constase fehacientemente la transmisión de la titularidad de la licencia concedida, será suficiente con la solicitud del nuevo titular acompañado de dicha escritura.

2 En el supuesto de licencias de obras, el adquirente, expresamente, debe comprometerse a ejecutar las obras conforme al contenido de la licencia urbanística concedida y al proyecto técnico presentado para el otorgamiento de la misma. Además, si estuviesen en curso de ejecución, deberá acompañarse acta suscrita de conformidad por ambas partes, en la que se especifique el estado en que éstas se encuentran y, en su caso, el grado de ejecución en el que hallan las obras de urbanización que debían ejecutarse simultáneamente.

3 En el caso de que no se cumplimenten los requisitos establecidos en los apartados anteriores, las responsabilidades que se deriven de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

#### **ARTÍCULO 3.2.11 CADUCIDAD, PRÓRROGA, SUSPENSIÓN Y REANUDACIÓN.**

1 Plazo de duración de las obras: toda licencia será válida por las obras que en ella se detallan y por el tiempo que en la misma se fije. Si no se fijara por la Administración este plazo, se entenderá que es el señalado por el solicitante en la petición de licencia o documento que a ella se incorpore. Transcurrido el plazo para ejecución de obras, que se contará a partir de la fecha de iniciación de las mismas, se considerará que la licencia está incurso en causa de caducidad.

2 Plazo de inicio e interrupción: asimismo, las licencias estarán incursas en causa de caducidad a los seis meses de su otorgamiento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. También estarán incursas en causa de caducidad como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras y actividades por un período igual o superior al señalado

anteriormente. Estas circunstancias se harán constar expresamente mediante el correspondiente acto administrativo y previa audiencia del interesado.

3 Prórroga de los plazos: en el caso de falta de iniciación de las obras o actividades, al igual que en el supuesto de interrupción de las mismas una vez iniciadas, con carácter excepcional y por una sola vez, se podrá otorgar una prórroga, que no excederá de los plazos inicialmente concedidos, solicitada antes de la finalización de éstos y siempre que en ese momento se justifique en debida forma el incumplimiento del plazo y que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente al tiempo de otorgar la prórroga, siempre y cuando las circunstancias lo aconsejen y con ello no se perjudiquen derechos de terceros.

4 El incumplimiento de los plazos y de su prórroga legitimará al Ayuntamiento para, de oficio o instancia de parte, iniciar procedimiento de declaración de caducidad, previa audiencia al interesado, siendo la consecuencia más inmediata la imposibilidad de iniciar o proseguir los actos que éstas legitimaban. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

5 En el supuesto de caducidad por falta de inicio de la actividad autorizada, el cómputo del plazo se iniciará a partir del momento en que se haya practicado la notificación del documento expeditivo de la licencia. En el supuesto de interrupción de las obras o actividades, el cómputo del término se iniciará a partir del momento de la suspensión o paralización de las mismas.

6 Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesaridad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de presentación en la Ciudad, dentro de los seis meses siguientes a su otorgamiento, de la escritura pública en la que se obtenga el acto de parcelación. La no presentación en el plazo conlleva la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesaridad por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. Se podrá prorrogar el plazo de presentación por razones justificadas, con sujeción a lo dispuesto en el apartado 3.

7 Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta que los Servicios Técnicos de la Ciudad no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen, previa instrucción del procedimiento legalmente establecido.

Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida salvo trabajos de seguridad y mantenimiento se consideraran como no autorizadas dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procediesen.

8 Sin perjuicio de lo establecido en los apartados precedentes, cuando una licencia esté incurso en causa de caducidad y no se haya incoado el procedimiento correspondiente en orden a declararla, el titular de la misma podrá solicitar la reanudación de ésta siempre y cuando dicha licencia sea conforme con la ordenación vigente al tiempo de solicitarla. El acto administrativo que la acuerde, establecerá el plazo máximo en que debe llevarse a cabo la obra o actividad autorizada, que deberá comenzar a ejecutarse de inmediato. El incumplimiento de los plazos y de su prórroga legitimará al Ayuntamiento para, de oficio o instancia de parte, declarar expresamente la caducidad de las licencias, de conformidad al procedimiento legalmente establecido.

9 El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares.

#### **ARTÍCULO 3.2.12 RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS.**

Además de lo establecido en las presentes NNUU serán aplicables a la tramitación de los distintos tipos de licencias urbanísticas las disposiciones previstas en la legislación de régimen local (LBRL y RSCL), el TRLS/76, el RGU, el Reglamento de Disciplina Urbanística, así como, las Ordenanzas Municipales y cualquier otra norma que regule la materia.

### **CAPÍTULO 3.3 CLASES DE OBRAS.**

#### **ARTÍCULO 3.3.1 OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Son aquellas que se refieren a las condiciones mínimas que han de reunir los terrenos o parcelas, en cuanto a los servicios e infraestructuras necesarias para que adquieran la condición de solar referidas principalmente al acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y telecomunicaciones, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable a cada caso.

### **ARTÍCULO 3.3.2 OBRAS DE EDIFICACIÓN.**

1 A los efectos de las presentes Normas, podemos distinguir entre obra mayor y menor.

- I OBRA MAYOR: Son aquellas que suponen una obra nueva de la totalidad o parte una parcela, finca o solar, así como obras de gran envergadura técnica y aumento de volumen en edificaciones existentes.
- II OBRA MENOR: Se consideran obras menores a los efectos de estas NNUU, las que se caracterizan por su menor impacto urbanístico y mayor sencillez en el empleo de técnicas constructivas. Para las mismas se requerirá proyecto técnico cuando así lo determine la LOE y/o el Código Técnico de la Edificación (CTE), sin perjuicio de la legislación sectorial que le fuera de aplicación, y de las autorizaciones y/o concesiones que fueren preceptivas atendiendo a la titularidad del terreno, parcela o edificación.

2 A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación se establecen los siguientes tipos de obras de edificación que se tramitarán conforme a lo dispuesto en el ARTÍCULO 3.1.3 y en el ARTÍCULO 3.2.5 , sin perjuicio de las especialidades que se señalan en cuanto a la documentación técnica. En lo no previsto en estas NNUU se estará a lo dispuesto en la ORDU o aquella otra normativa que en sustitución o desarrollo regule estos aspectos, sin perjuicio de la aplicación de la legislación básica del Estado.

2.1 Obras sobre edificios existentes.

a) OBRAS DE RESTAURACIÓN: Las que, sin alterar las condiciones morfológicas del edificio, están encaminadas a recuperar el estado original de una parte o de la totalidad del elemento o edificio. A su vez podemos dividir las en las siguientes categorías:

a.1) Obras de conservación: Dirigidas al mantenimiento de elementos y edificios, de las condiciones estructurales, de salubridad, accesibilidad, ornato exterior e interior y de la habitabilidad.

a.2) Obras de consolidación: Dirigidas a la recuperación, refuerzo o reparación de las estructuras existentes con posible sustitución de éstas para asegurar la estabilidad del elemento.

a.3) Obras de restitución morfológica: Dirigida a eliminación puntual de impactos negativos, cuerpos añadidos, cubiertas inadecuadas, marquesinas en patios, etc, así como la restitución de elementos y características morfológicas originales.



b) **OBRAS DE REHABILITACIÓN:** Son las necesarias para recuperar y/o mejorar las condiciones de confort, habitabilidad, seguridad, accesibilidad y salubridad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior en ambos casos, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología arquitectónica y constructiva. Dentro de estas obras se especifica la siguiente categoría:

b.1) **Obras de acondicionamiento:** Son las necesarias para mejorar en los edificios las condiciones de habitabilidad en cuanto a la salubridad, accesibilidad, adecuación a la normativa técnica vigentes de sus dotaciones de servicio y a la redistribución de su espacio interior; y todo ello sin alteraciones de sus características morfológicas.

Comprenden las siguientes:

b.1.1) **Obras de salubridad:** Cuya finalidad es adecuar a la normativa vigente las redes de fontanería, saneamiento, ventilación e iluminación natural, etc.

b.1.2) **Obras de accesibilidad:** Tendentes a la supresión de barreras arquitectónicas, renovación o nueva instalación de ascensores o colocación de otros medios mecánicos, posibilitando el acceso universal desde o hacia la vía pública o exterior del edificio.

b.1.3) **Obras de adecuación a la normativa técnica:** Tendente a la protección contra incendios, eficiencia energética, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, etc. o aquella exigida para el ejercicio de una actividad por la normativa sectorial que le sea de aplicación.

b.1.4) **Obras de redistribución interior:** Tiene por objeto modificar los espacios o locales existentes para adaptarlos a un uso diferente del existente, sin intervenir sobre las características morfológicas ni sobre la estructura portante, ni sobre la envolvente del edificio.

c) **OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN:** Son aquellas que trascienden de las de rehabilitación, al poder afectar a algunas de las características morfológicas del edificio mediante obras que puedan referirse a la reestructuración, puntual, parcial o general.

c.1) **Obras de reestructuración puntual:** Son aquellas que trascienden de las de rehabilitación, al poder afectar a algunas de las características morfológicas del edificio. Obras dirigidas a la estructura portante, sustitución puntual de forjados o supresión parcial de los mismos siempre

que no afecten a más de 10% del conjunto de las estructuras o de sus elementos.

c.2) Obras de reestructuración parcial: Sustitución de forjados completos hasta un 25% del conjunto de la estructura o de sus elementos. Incluye obras en los patios de nueva creación, de ampliación de los existentes y de cubrición, así como nueva creación o sustitución de los núcleos verticales existentes.

c.3) Obras de reestructuración general: Cuando las obras señaladas en el apartado anterior suponen una afección máxima de un 50% del conjunto de la estructura o de sus elementos. Se incluyen obras dirigidas a la envolvente/fachadas y cubiertas.

d) OBRAS DE RECUPERACIÓN TIPOLOGICA: Son las necesarias para adecuar el edificio a un modelo tipológico determinado propuesto por el planeamiento, para la restitución tipológica del edificio total o parcialmente desaparecidos y para las sustituciones permitidas en el ámbito de la edificación protegida. A su vez podemos dividir las en las siguientes categorías:

d.1) Obras de adecuación tipológica: Son aquellas obras determinadas por el planeamiento para algunos conjuntos homogéneos, como en las colonias protegidas, a través de la modificación controlada que fije la ficha correspondiente.

d.2) Obras de restitución tipológica: Son obras de sustitución parcial de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición total o parcialmente desaparecido, realizadas con criterios de obra nueva, pudiendo incorporar algunas áreas o elementos que hubieran sido preservados de la edificación original.

d.3) Obras de renovación tipológica: Son obras de nueva planta de sustitución de un edificio perteneciente al grado de protección ambiental, con criterios de respeto a las características morfológicas y el tipo edificatorio, con relación al edificio que se sustituye y/o al de los edificios dominantes del tejido urbano donde se inserta.

Además de las obras enumeradas en el presente artículo, se permiten con carácter general las de urbanización, que tendrán en cuenta las características del área, debiendo además adecuar a su entorno la jardinería, la pavimentación, el mobiliario, etc.

e) OTRAS: A efectos de estas normas las siguientes obras, que se enumeran a título enunciativo y no limitativo, se tramitarán con la presentación de una memoria descriptiva y/o técnica de la actuación, según venga exigida o no en la LOE o CTE, y PEM, además de la general exigida para la tramitación de licencia en cuanto a condiciones subjetivas e identificación de la finca, parcela o edificación. Se señalan las siguientes:

- Ejecución de obras en interiores de viviendas (redistribución interior, tabiquería, sustitución de sanitarios, colocación de azulejos, tarimas u otros revestimientos).
- Reparación y mantenimiento de instalaciones y zonas de usos común interiores de las edificaciones y obras de escasa entidad para eliminar barreras arquitectónicas que no afecten a la vía pública:
  - Pintura, estuco y reparación de fachadas en edificios.
  - Colocación de puertas y ventanas, rejas y cancelas.
  - Reparación y sustitución de tuberías de instalaciones, desagües....
  - Modificación de balcones, repisas y de otros elementos salientes.
  - Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
  - Formación de aseos en locales comerciales.
  - Construcción o modificación de escaparates.
  - Reposición de elementos menores alterados por accidente o deterioro de fachadas.
  - Instalación de equipos de telecomunicación, de no estar sujetos a declaración responsable.
  - Cualquier otra similar que estimen los Servicios Técnicos.

No estarán sujetas a licencia municipal de obras, las meras reparaciones de instalaciones interiores, tales como sustitución parcial de tuberías, griferías, instalaciones eléctricas, carpintería, pintura interior de estancias, etc., que tendrán la consideración de trabajos de bricolaje a efectos de estas normas.

## 2.2 Obras de nueva edificación.

Comprende los siguientes tipos:

a) OBRAS DE NUEVA PLANTA: Son las de nueva construcción. En general se refiere a las que se llevan a cabo sobre solares vacantes o parcelas aptas para la edificación una vez se hayan urbanizado o se urbanicen de manera simultánea. No obstante, las condiciones particulares de

zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar.

- b) **OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN:** Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características morfológicas.
- c) **OBRAS DE SUSTITUCIÓN:** Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
- d) **OBRAS DE AMPLIACIÓN:** Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
- Adición de una o más plantas sobre las existentes.
  - Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
  - Ampliación de forjados a nivel.
- e) **COLMATACIÓN O EDIFICACIÓN DE NUEVA PLANTA EN ESPACIOS RESIDUALES: EN EL SOLAR U OCUPADOS POR EDIFICACIONES MARGINALES.** No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

### **ARTÍCULO 3.3.3 OBRAS DE DEMOLICIÓN.**

1 Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer total o parcialmente un edificio, por lo que serán de:

- a) **DEMOLICIÓN TOTAL:** Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
- b) **DEMOLICIÓN PARCIAL:** Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

2 Tienen la consideración a efectos de estas NNUU de obra mayor y requieren de proyecto técnico visado y demás documentación exigida legalmente. A efectos de su tramitación le será de aplicación lo dispuesto en el ARTÍCULO 3.1.3 y en el ARTÍCULO 3.2.5.

#### **ARTÍCULO 3.3.4 OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.**

A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los apartados anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

**1 OBRAS CIVILES SINGULARES:** Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de Proyectos de Urbanización o de edificación.

**2 ACTUACIONES ESTABLES:** Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Limpieza y desbroce de parcelas o solares.
- c) Movimientos de tierra que no alteren sustancialmente la morfología del terreno en el suelo no urbanizable.
- d) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas, la apertura de pozos y fosas sépticas.
- e) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- f) Nuevos cerramientos exteriores, muros y vallados de fincas y parcelas o modificación de los existentes.
- g) La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones militares, excepto que se efectúen dentro de campamentos de turismo o camping legalmente autorizados y en zonas expresamente previstas para dicha finalidad en el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.
- h) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o, actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- i) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

- j) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- k) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- l) Depósitos de residuos o escombros, sin tratamiento ni gestión.
- m) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- n) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en Proyectos de Urbanización o de edificación.
- o) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario, de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.
- p) Terraplenados, y vertidos de áridos y piezas de hormigón en el litoral y cualquier actuación destinada a ganar terreno al mar.

3 ACTUACIONES PROVISIONALES: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y calas.
- d) Instalación e incluso depósito temporal de maquinaria, grúas, andamiajes y apeos.
- e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre. Instalaciones y/o construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos públicos y actividades recreativas.
- f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.
- g) Ocupación provisional de solares vacantes de acuerdo a lo previsto en estas NNUU.

### **ARTÍCULO 3.3.5 USOS Y OBRAS PROVISIONALES.**

1 Los instrumentos de planeamiento, una vez aprobados, obligan a todos los sujetos ya sean públicos o privados. Éstos, habrán de estar a las previsiones recogidas en los mismos para poder ejercer las facultades inherentes a sus respectivos derechos de propiedad.

2 No obstante lo anterior, y con el objeto de compatibilizar el interés general del planeamiento con el ejercicio del derecho de propiedad, de conformidad a

lo dispuesto en el art. 58 del TRLS/76 y los arts.13 y 14 del TRLSRU15 (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), y sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del PGOUCE y su planeamiento de desarrollo, la Ciudad podrá autorizar usos y obras de carácter provisional.

3 Estos usos y obras provisionales sólo se autorizarán de no dificultar la ejecución de los instrumentos de planeamiento siempre y cuando no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial, urbanística o sectorial. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso ser demolidas las obras sin derecho a indemnización alguna cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

4 La eficacia de las autorizaciones correspondientes bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

5 El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos estarán excluidos del régimen rustico y urbano y en todo caso finalizarán automáticamente acordando la demolición o desalojo para ejecutar los Proyectos de Urbanización. En estos supuestos no será aplicable la obligación de realojo prevista en materia de expropiaciones.

### **ARTÍCULO 3.3.6 COMPLEJOS INMOBILIARIOS.**

1 La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza a considerar su superficie total como una única parcela, siempre que dentro de ésta no quede superficie alguna que deba tener la condición de dominio público, servir de uso público o servir de soporte a obras de urbanización o puedan computarse a efectos de los deberes de actuaciones de transformación urbanística establecidos en el art.18.1.a) TRLSRU/15.

2 Complejo inmobiliario de carácter urbanístico: se constituirá cuando los instrumentos de ordenación destinen superficies superpuestas en la rasante y el subsuelo o el vuelo a la edificación o uso privado y al dominio público.

3 Cuando sea preceptivo en virtud de lo dispuesto en el art. 26 del TRLSRU/15 la Administración Urbanística autorizará la constitución y modificación del complejo inmobiliario siempre y cuando se ajuste a la normativa urbanística vigente.

4 La tramitación de estas autorizaciones será de conformidad a lo dispuesto al procedimiento de concesión de licencias en estas Normas y las Ordenanzas que

en aplicación de las mismas en su caso se aprobasen, pudiéndose requerir aquella documentación que se estime oportuna atendiendo al acto cuya autorización se pretenda.

### **CAPÍTULO 3.4 CLASIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS.**

#### **ARTÍCULO 3.4.1 TIPOS DE LICENCIA.**

A los efectos de las presentes Normas, sin perjuicio de todos los actos objeto de licencia regulados en el TRLS/76, RDU y demás establecidos en la legislación vigente se regulan en las presentes NNUU de forma detallada determinados tipos de licencias urbanísticas debido a su especial importancia cuantitativa y cualitativa, distinguiéndose las siguientes:

- a) De parcelación.
- b) De obras de urbanización.
- c) De edificación.
- d) De demolición.
- e) De obras de eficacia diferida.
- f) De funcionamiento o apertura.
- g) De instalación.
- h) De primera ocupación o utilización de edificios.
- i) De cambio de uso.
- j) De otras actuaciones urbanísticas.
- k) Licencias de usos y obras provisionales.

#### **ARTÍCULO 3.4.2 LICENCIA DE PARCELACIÓN.**

1 La parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, es toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes. La parcelación puede clasificarse atendiendo a su finalidad como rústica y urbanística. La parcelación rústica se regula en el Capítulo correspondiente al suelo no urbanizable y/o en situación de rural.

2 En cuanto a la parcelación urbanística, este tipo de licencia comprende los actos relativos, a la agrupación y división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos y urbanizables programados por el Plan General, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo o la constitución de núcleos de población.



- 3 La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística.
- 4 Las licencias de parcelación se entenderán concedidas con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.
- 5 No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables sin la correspondiente aprobación del instrumento de planeamiento que corresponda, excepto que la parte de la parcela que se pretenda segregar del resto esté en suelo urbano con ordenación pormenorizada.
- 6 En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas consistentes en la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. Igualmente requieren licencia de parcelación o su declaración de innecesaridad, los actos reveladores de una posible parcelación urbanística de conformidad lo dispuesto en el art.26.2 del TRLSRU/15.
- 7 La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en los arts. 94 y siguientes del TRLS/76 y art.26 del TRLSRU/15.
- 8 La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma se reputará infracción urbanística, con los efectos en materia de disciplina que procedan.
- 9 Serán requisitos de solicitud de las licencias de parcelación o las declaraciones de su innecesaridad la aportación de los siguientes documentos:
- a) Solicitud de licencia de parcelación o declaración de innecesaridad, con indicación de la finalidad de la misma (compraventa de suelo, fines agrarios no edificatorios, división de comunidad de bienes, adjudicación de herencia, inmatriculación, expediente de dominio...).
  - b) Planos de situación a escala adecuada marcando con claridad el lugar donde se solicita.
  - c) Referencia catastral.
  - d) Nota simple registral actualizada de la/s finca/s objeto de la licencia. Si no coinciden los datos del titular de la finca con la reflejada en la nota simple deberá aportar además copia compulsada de la escritura de propiedad de la/s finca/s de no poseer escrituras, cualquier documento público o privado que acredite la titularidad.

- e) Planos y documentación técnica firmada por profesional competente y visado por colegio oficial correspondiente, con indicación de las parcelas/fincas de origen y resultado e indicando si existen edificaciones sobre las mismas, formato GML o KMZ según directiva catastral y Registral.
- f) Cualquier otro que exija la normativa vigente en la materia.

### **ARTÍCULO 3.4.3 LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

1 Este tipo de licencia comprende los actos relativos a la realización de obras para el acondicionamiento urbanístico del suelo de acuerdo con las prescripciones establecidas en el TÍTULO 7 de las presentes Normas. Estas obras de urbanización, a diferencia de las incluidas en un proyecto de urbanización se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación y no conforme al art.141 y siguientes del RPU.

2 Las obras de urbanización incluidas en los Proyectos de Urbanización, definidas en el art.67.1 del RPU se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de éstos sin perjuicio de que pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras.

3 Autorizado el comienzo de las obras de urbanización, el promotor notificará con una antelación mínima de 15 días su intención de comenzar, y se fijará día para la firma del Acta de comprobación de replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente de la firma del Acta de Replanteo. Durante la ejecución de las obras la Administración ejercerá sus funciones inspectoras de vigilancia y control de acuerdo con la normativa urbanística.

### **ARTÍCULO 3.4.4 LICENCIA DE EDIFICACIÓN.**

1 Este tipo de licencia comprende los actos relativos a la realización de cualquier tipo de obras en los edificios existentes, así como a la ejecución de proyectos arquitectónicos de nueva construcción. A dichos actos se refiere el ARTÍCULO 3.3.2 de las presentes Normas Urbanísticas.

2 En los casos en que se tratase de parcelas en suelo urbano que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso como garantía de la realización de las obras de urbanización de acuerdo a lo previsto en el artículo 40 del RGU, lo siguiente:

- a) Que en la solicitud de licencia el interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

- b) Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d) El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten el frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.
- e) El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comporta la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiese irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 2.b) del presente artículo.

3 En las parcelas en suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación podrán así mismo solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar siempre que concurren los requisitos siguientes.

- a) Que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación o de Compensación si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan General.
- b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de edificación, la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la edificación hasta que no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado. Serán de aplicación las disposiciones previstas en el punto tercero del número anterior.

4 Serán requisitos para la tramitación de las licencias de obras mayores de edificación los señalados en el ARTÍCULO 3.1.3 y en el ARTÍCULO 3.2.5 de las presentes NNUU sin perjuicio de la aplicación de las especialidades propias atendiendo al tipo de obras y su situación.

5 Para las obras menores, además de los datos identificativos del promotor y de los gráficos (planos y referencia catastral) de la parcela, edificación, construcción o instalación se aportará memoria descriptiva de la actuación o proyecto técnico y presupuesto con descripción de las unidades de obra según determinen los Servicios Técnicos en base a criterios objetivos tales como:

- a) Nivel de afectación de instalaciones o elementos comunes de la edificación.
- b) Uso/actividad de concurrencia pública.
- c) Presupuesto de ejecución material.

6 Lo anterior, sin perjuicio de las normas especiales que pudieran serle de aplicación atendiendo al tipo de inmueble en el que se pretenda realizar.

En lo no previsto se aplicará la ORDU o normativa que le sustituya.

#### **ARTÍCULO 3.4.5 LICENCIA DE DEMOLICIÓN.**

1 Este tipo de licencia comprende los actos relativos al derribo de construcciones y desmantelamiento de instalaciones. A dichos actos se refiere, el ARTÍCULO 3.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

2 Para su otorgamiento será preciso la presentación de proyecto redactado por técnico competente, visado por el Colegio profesional correspondiente, o en caso de que el solicitante sea una Administración u organismo dependiente, la supervisión del proyecto por el órgano que ostente las competencias correspondientes.

3 La documentación a presentar es la establecida en el ARTÍCULO 3.1.3 y en el ARTÍCULO 3.2.5 de las presentes NNUU. En lo no previsto se aplicará la ORDU o normativa que le sustituya.

4 Cuando se tratare de la demolición de inmuebles catalogados y aquellos otros que estén protegidos de conformidad a la legislación sectorial aplicable será preceptiva la consulta y/o informe a la Comisión de Patrimonio Cultural al objeto de que dictamine lo que proceda.

**ARTÍCULO 3.4.6 LICENCIA DE OBRAS DE EFICACIA DIFERIDA.**

1 La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2 El plazo de validez de las licencias de eficacia diferida será de seis meses (6) caducando a todos los efectos si en dicho plazo no se solicita en legal forma el correspondiente permiso de obras, previa tramitación del procedimiento con audiencia del interesado. La modificación del planeamiento o suspensión de licencias durante dicho plazo de validez dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio. La Administración podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida ya sea con carácter general o circunscrito a sectores determinados cuando así lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

**ARTÍCULO 3.4.7 LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO O APERTURA.**

1 Consiste en la autorización municipal que permite comenzar el ejercicio de una actividad tras comprobar que los locales o instalaciones reúnen las condiciones idóneas de tranquilidad, seguridad, salubridad y accesibilidad y se ajustan a los usos determinados por la normativa y el planeamiento urbanístico, así como a cualquier otro aspecto medio ambiental establecido en las presentes Normas Urbanísticas, ordenanzas municipales o normativa sectorial aplicable.

2 Dicha comprobación se podrá efectuar directamente por los Servicios Técnicos de la Ciudad que podrán exigir la aportación de los correspondientes certificados de acuerdo con lo establecido en las presentes normas y ordenanzas municipales.

3 La tramitación de estas licencias se regula en las Ordenanzas de apertura y funcionamiento vigentes o normativa legal que les sustituya y/ o complemente.

4 Será de aplicación el régimen de comunicación previa o declaración responsable a las actividades previstas en la Ley 12/2012 de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y determinados servicios o, en su caso, a la normativa vigente que regule esta materia.

#### **ARTÍCULO 3.4.8 LICENCIA DE INSTALACIÓN.**

1 Con carácter previo a la licencia de apertura, la implantación de las actividades clasificadas de acuerdo con el RAMINP o normativa que en su caso le sustituya o complemente requerirá la obtención de la licencia de instalación.

2 La concesión de la licencia de instalación está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en las presentes normas y a la reglamentación técnica exigible de acuerdo a lo previsto en la Ordenanza municipal de desarrollo y demás normas que le sean de aplicación.

#### **ARTÍCULO 3.4.9 LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE EDIFICIOS.**

1 La licencia de primera ocupación se exigirá cuando el uso principal previstos sea el de vivienda y la licencia de utilización en los demás supuestos.

2 La licencia de ocupación y/o utilización tiene por objeto comprobar si lo edificado se ajusta a las condiciones de la licencia de obras de la que trae causa y que el uso previsto es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación, que se encuentra debidamente terminado y apto según las determinaciones urbanísticas de su destino específico, y en su caso, si el promotor ha cumplido con el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización.

3 Están sujetas a licencia de primera ocupación las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total.

4 Están sujetos a licencia de utilización la puesta en uso de edificaciones no destinadas a vivienda, de nueva planta o resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios sustanciales en la configuración de los locales. La sustancialidad se determinará conforme a criterios objetivos que determinarán los Servicios técnicos atendiendo a la normativa sectorial aplicable a la actividad de que se trate.

5 No se concederá licencia de instalación ni de apertura de un local carente de la licencia primera ocupación, si el mismo es fruto de una nueva edificación o de licencia de utilización en los demás supuestos. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación/utilización cuando fuese preceptiva, constituye una infracción grave de acuerdo a las normas para el restablecimiento de la ordenación urbanística incluida la clausura de edificios afectados o instalaciones. En los casos de nuevas edificaciones y una vez obtenida la licencia de primera ocupación, no se exigirá

expedición de cedula de habitabilidad, siempre que se aporte ficha descriptiva de cada una de las viviendas y locales que componen la edificación.

6 La concesión de la licencia de primera ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

- a) Certificado conjunto de terminación de las obras firmado por los técnicos intervinientes en la ejecución y dirección de éstas visado por los respectivos colegios profesionales.
- b) Documentación técnica final de obras, debidamente visada, donde se recojan los cambios que se hayan producido durante la ejecución de las obras que no estén amparados por licencia de modificación (estado final).
- c) Otra documentación que según el Decreto de concesión de la licencia deba aportarse, en su caso.
- d) Fotografías de la obra ejecutada, firmada por el promotor y técnico que haya dirigido la obra, y en su caso, de las obras de urbanización/infraestructura.
- e) Documentación acreditativa de la correcta instalación de las acometidas generales del inmueble expedido por las empresas suministradoras de electricidad, suministro de agua, alcantarillado, saneamiento.
- f) Certificado de conformidad de telecomunicaciones emitido por el órgano competente en materia de infraestructura común de telecomunicaciones.
- g) Licencias de implantación y otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- h) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubieran acometido simultáneamente a la edificación y cumplimiento de todas las condiciones urbanísticas que hubieren quedado diferidas al momento de solicitar licencia de primera ocupación en la licencia de obras.
- i) Aportación de la demás documentación y/o requisitos que sea exigible conforme a la normativa vigente.
- j) Liquidación de las tasas que en su caso correspondan.

7 La licencia de primera ocupación y/o utilización se solicitará por la propiedad y/o promotor y se concederá o denegará en virtud del procedimiento de carácter general establecido en estas NNUU y demás normativa legal que le sea de aplicación.

8 Podrán otorgarse licencias de primera ocupación conforme a los requisitos señalados en los números anteriores a edificaciones que se hayan ejecutado por fases previamente autorizadas en la licencia de obras siempre y cuando resulten técnica y funcionalmente independientes y susceptibles de ser utilizadas sin detrimento del resto, previo aseguramiento de que no se perjudicarán las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto así como justificación de las medidas de seguridad que hayan de adoptarse durante la ejecución de las obras restantes.

#### **ARTÍCULO 3.4.10 LICENCIA DE CAMBIO DE USO.**

1 Se entiende por cambio de uso el ejercicio en una finca de un uso distinto al autorizado en la licencia de primera ocupación o utilización o de obras. Será precisa la obtención de licencia para legitimar dicha modificación.

2 El cambio de uso que requiera la realización de obras necesarias para su materialización se tramitará de manera conjunta.

3 No será posible la concesión del cambio de uso que conlleve un incremento de superficie computable a efectos de edificabilidad y/o volumen ni aquel que sea incompatible con la ordenanza zonal que le sea de aplicación.

4 La tramitación de la licencia requiere la aportación de Proyecto Técnico que justifique el cumplimiento de la normativa urbanística y en su caso contemple las obras necesarias para materializar el cambio de uso, fotografías del estado actual, y escritura pública o cualquier documentación pública acreditativa de la titularidad, superficie y uso actual de la finca objeto de la licencia.

#### **ARTÍCULO 3.4.11 LICENCIA DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.**

1 Este tipo de licencia comprende los actos relativos a aquellas intervenciones urbanísticas que se relacionan en el epígrafe referido a otras actuaciones urbanísticas recogidas en el en el ARTÍCULO 3.3.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2 Los proyectos a que se refiere este artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos en estas Normas. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto, sin perjuicio de cuanta otra documentación pueda determinarse mediante las instrucciones que se pudieran elaborar por la Administración como complemento de las instancias de solicitud.



3 El procedimiento para la concesión de estas licencias se regula actualmente en la ORDU. No obstante, le será de aplicación lo dispuesto en la legislación aplicable vigente en la materia y en las ordenanzas que en desarrollo de las presentes Normas pudieran dictarse por la Ciudad.

#### **ARTÍCULO 3.4.12 LICENCIA DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES.**

1 Este tipo de licencia comprende los actos relativos a aquellas intervenciones urbanísticas, de carácter provisional, a que se refieren en el ARTÍCULO 3.3.5 de las presentes Normas Urbanísticas, a las que será de aplicación lo dispuesto en el TRLS/76 y TRLSRU/15.

2 En todo caso, la solicitud de licencia deberá justificar su oportunidad.

3 Los proyectos a que se refiere este artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la obra y/o uso de que se trate y a los contenidos en estas Normas. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento y presupuesto, sin perjuicio de cuanta otra documentación pueda determinarse mediante las instrucciones que se pudieran elaborar por la Administración como complemento de las instancias de solicitud.

4 El procedimiento para la concesión de estas licencias se regula actualmente en la ORDU. No obstante, le será de aplicación lo dispuesto en la legislación aplicable vigente en la materia y en las ordenanzas que en desarrollo de las presentes Normas pudieran dictarse por la Ciudad.

5 Se podrá exigir la aportación de garantía por el importe correspondiente a la restitución del estado original, con carácter previo a la expedición de la autorización cuando así lo determinen los Servicios Técnicos atendiendo al carácter de las obras.

### **CAPÍTULO 3.5 DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.**

#### **SECCIÓN 1ª DEBERES DE USO.**

##### **ARTÍCULO 3.5.1 RÉGIMEN GENERAL DE USO Y CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICACIONES Y TERRENOS.**

1 Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato público.

2 También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y su utilidad pública, y a tal fin deberán cumplimentar las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, así como las normas de rehabilitación urbana.

### **ARTÍCULO 3.5.2 RÉGIMEN DE LOS USOS.**

1 El régimen de los usos vendrá determinado:

- a) En el suelo urbano, por las normas zonales o por las áreas de planeamiento específico y remitido.
- b) En suelo urbanizable programado, por los Planes Parciales.
- c) En suelo no urbanizable preservado, por las presentes Normas, salvo que existiese planeamiento especial con regulación al respecto y, en cualquier caso, por la legislación sectorial vigente.

2 En su defecto, por las disposiciones generales sobre los usos contenidas en las presentes Normas y demás disposiciones legales vigentes en la materia.

### **SECCIÓN 2ª DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.**

### **ARTÍCULO 3.5.3 DEBER DE CONSERVACIÓN.**

1 Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato público realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo. Asimismo, el deber de conservación se extiende hasta la realización de las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber de conservación, debiendo en este caso la Administración motivar el nivel de calidad en la ejecución de las obras necesarias para adaptarse a todas o algunas de las exigencias básicas del CTE.

2 A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidos en el deber genérico de conservación los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y

elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

3 El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordenen las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general, de conformidad a lo dispuesto en el art.15 TRLSRU/15. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa del propietario en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación fuera autorizable, o en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. La Ciudad de Ceuta, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento del deber legal de conservación de conformidad a la legislación aplicable. El acto firme de aprobación de la orden de ejecución determinará la afección real, directa e inmediata del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, que se hará constar mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad según lo establecido en el art.15.4 del TRLSRU/15. En los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas en el plazo conferido se procederá a la realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo al titular/es del inmueble/s. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en las presentes normas.

4 La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

5 En el procedimiento de orden de ejecución habrá que estar al RDU, a la ORDU y demás disposiciones legales o reglamentarias vigentes.

6 Los propietarios de construcciones y edificios deberán efectuar una Inspección de Evaluación de Edificios (IEE) dirigida a determinar su estado de conservación conforme al art.3.5.7 de las NNUU.

#### **ARTÍCULO 3.5.4 CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, ORNATO Y ACCESIBILIDAD.**

Se entenderán como condiciones mínimas:

1 En urbanizaciones:

- a) El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de suministro de los servicios públicos en correcto estado de funcionamiento en los términos establecidos en la legislación sectorial vigente.
- b) En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios o entidad ejecutora de la urbanización la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elementos que configuren la urbanización, esto es, incluso las zonas verdes, espacios ajardinados y mobiliario urbano.

## 2 En construcciones:

- a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección su estructura interna frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
- b) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garanticen su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales que pueden ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
- c) Condiciones de ornato: Las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
- d) Condiciones de accesibilidad. A las edificaciones les será de aplicación la legislación estatal vigente en materia de accesibilidad y la Ordenanza Municipal para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y cualquier otra disposición que regule la materia.

3 En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole serán exigibles las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo a su naturaleza.

4 En solares: Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar deberá estar vallado, de conformidad a lo establecido en las presentes Normas, salvo que se le aplique lo dispuesto en el ARTÍCULO 3.5.6 de las presentes NNUU en relación al destino provisional de los mismos y siempre que se protejan de forma adecuada los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, desprovistos de cualquier tipo de vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

#### **ARTÍCULO 3.5.5 OBRAS DE CONSERVACIÓN POR MOTIVOS ESTÉTICOS.**

1 Aun cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, la Ciudad de Ceuta, por motivos de interés estético o turístico, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

- a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.
- b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2 En los casos señalados en el apartado anterior, se podrá proponer la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene, con los límites del deber de conservación señalados en el ARTÍCULO 3.5.3.3.

#### **ARTÍCULO 3.5.6 DESTINO PROVISIONAL DE LOS SOLARES.**

1 En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:

- a) De descanso y estancia de personas.
- b) De recreo para la infancia.
- c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

d) Vallas publicitarias.

2 Excepcionalmente, la Ciudad de Ceuta podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario, para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3 El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

4 La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

5 Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare la Ciudad de Ceuta sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

#### **ARTÍCULO 3.5.7 INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE).**

1 Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, podrán ser requeridos por la Administración competente, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación al estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

2 El procedimiento de elaboración del Informe de Evaluación de Edificios se desarrollará mediante una Ordenanza. No obstante, hasta la aprobación y entrada en vigor de la misma, se estará lo dispuesto en el art.29 del TRLSRU/15 y /o normativa estatal que la sustituya o complemente.

3 En cuanto al procedimiento para certificarla eficiencia energética exigido en el art.28 del TRLSRU/15 se estará a lo regulado en el Real Decreto 235/2013, de 5 abril (*derogado por RD 390/2021, por lo que las referencias se entenderán hechas a la legislación en vigor*) sin perjuicio de su regulación complementaria mediante una Ordenanza. El régimen de infracciones y sanciones en esta materia es el establecido en las Disposiciones Adicionales duodécima y décimo tercera del TRLSRU/15.

## **ARTÍCULO 3.5.8 EL DEBER DE REHABILITACIÓN.**

- 1 El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:
  - a) Los edificios incluidos en los diversos catálogos de protección del presente Plan General o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
  - b) Los edificios, catalogados o no, incluidos en un área de rehabilitación y cuya rehabilitación forzosa la prevea un planeamiento especial.
  - c) Los edificios sometidos a un régimen de protección cautelar hasta tanto se desarrolle el correspondiente planeamiento especial de desarrollo que determine su catalogación o no.
  - d) Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o el establecimiento de un régimen de protección integral.
- 2 El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiará por los propietarios y, en su caso, con cargo a fondos de la Ciudad de Ceuta teniendo en cuenta lo previsto en el ARTÍCULO 3.5.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.
- 3 Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.
- 4 El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación que a estos efectos integran también las de conservación podrá dar lugar a:
  - a) La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.
  - b) La imposición de las sanciones que corresponda en su caso.
  - c) La expropiación forzosa del inmueble de conformidad con la legislación urbanística y protección del patrimonio histórico cuando esta medida resulte necesaria para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.

## **CAPÍTULO 3.6 ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.**

### **SECCIÓN 1ª SITUACIONES DE RUINA.**

#### **ARTÍCULO 3.6.1 RÉGIMEN GENERAL.**

- 1 Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el organismo competente, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa

audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2 La tramitación y el procedimiento de la declaración de ruina se rigen por lo dispuesto en estas Normas, por el RDU y las Ordenanzas que en desarrollo de éstas se aprueben por la Ciudad de Ceuta, sin perjuicio de la legislación sectorial vigente que afecte a la materia.

### **ARTÍCULO 3.6.2 CLASES DE RUINAS.**

De acuerdo con la legislación urbanística aplicable se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:

- a) Ruina económica: Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver el edificio a las condiciones preexistentes de seguridad, salubridad y habitabilidad sea superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio, excluido el valor del suelo. La valoración atenderá a los criterios de valoración establecidos en los arts. 35 y 37 del TRLSRU/15.
- b) Ruina Técnica: Cuando la edificación presente daños no reparables técnicamente por los medios normales, lo que equivale a la presentación de un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Ruina Urbanística: Cuando existan circunstancias urbanísticas que, añadidas a la situación de deterioro, aconsejen la demolición de la edificación.
- d) Ruina física inminente: Cuando en una construcción/edificación concurren las circunstancias señaladas en el ARTÍCULO 3.6.9.

### **ARTÍCULO 3.6.3 ESPECIALIDAD RESPECTO DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR LA TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTE DE DECLARACIÓN DE BIC.**

Cuando el expediente de ruina afectase a un bien inmueble declarado Bien de Interés Cultural (BIC), se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán en todo caso la autorización prevista en el artículo 16.1 de la Ley 16/1985, debiéndose prever además la reposición de los elementos retirados.



**ARTÍCULO 3.6.4 DEFICIENCIAS TÉCNICAS.**

- 1 A efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las carencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica vigente, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a la habitabilidad del inmueble y no afectar a su estado ruinoso.
- 2 Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.
- 3 Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad, en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, salvo que, se ordene su rehabilitación conforme lo establecido en estas Normas Urbanísticas.
- 4 La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición, sino que requiere la previa aprobación del proyecto que se tramitará de conformidad a lo dispuesto en estas Normas para la obtención de la licencia de demolición y demás normativa reguladora vigente en la materia, sin perjuicio de las especialidades respecto a la declaración de ruina inminente.

**SECCIÓN 2ª DE LA SITUACIÓN DE LA RUINA ECONÓMICA.****ARTÍCULO 3.6.5 DEFINICIÓN DE OBRAS DE REPARACIÓN Y DE REHABILITACIÓN CONEXAS.**

- 1 Se entiende por obras de reparación, exclusivamente, aquellas que devuelven al edificio a las condiciones preexistentes de seguridad, salubridad y habitabilidad. No se estiman gastos de reparación incluíbles las obras que obedezcan a la finalidad de conseguir en el edificio una mayor comodidad y un ornato o embellecimiento superior al que tenía, las que excedan de reparaciones meramente funcionales y tengan por objeto renovaciones, modernizaciones o mejoramiento ni las que nunca hayan formado parte del edificio.
- 2 Se entiende por obras de rehabilitación conexas, las que son imprescindibles de acometer como consecuencia de la realización de las obras a que se refiere el número anterior.

**ARTÍCULO 3.6.6 DETERMINACIÓN DEL PORCENTAJE DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN RESPECTO DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN.**

A los efectos de determinar si el coste de las obras de reparación supera el 50 por 100 del valor de la construcción, se aplicará el RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores de suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, para lo que se utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{Pr} = \frac{\text{Cr.}}{\text{Va.}} \times 100.$$

Donde:

“Pr” es el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de reparación.

“Cr” es el coste de las obras de reparación necesarias, según lo fijado en el artículo precedente, con exclusión de las obras de rehabilitación conexas.

“Va” es el valor actual del edificio, que se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{Va} = \text{Vr} \times \text{Ce} \times \text{Cn}.$$

Siendo:

“Vr” el valor de reposición a nuevo del edificio, que se obtendrá en función del último Modulo Básico de Construcción (MBC) publicado, aplicable a la Ciudad de Ceuta, a que se refieren las Normas Técnicas de Valoraciones y Cuadro Marco de Valores para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Si en el momento de efectuar la valoración hubiera transcurrido más de un año desde aquel en que se produjo la aprobación del último modulo básico de construcción sin que se hubiere actualizado, se corregirá el mismo por aplicación del Índice de Precios de Consumo (IPC) general por los años completos transcurridos.

Dicho modulo básico se corregirá de acuerdo con su uso, tipología y categoría contenido en las citadas Normas y teniendo en cuenta:

Se considerará como calidad media la categoría 4.

Finalmente, se aplicará el coeficiente 1,20 para considerar otros gastos necesarios a efectos de valor del edificio como: honorarios facultativos de proyecto y dirección de obras, I.P.S.I., tasas municipales de licencia de obras y demás impuestos que graven la edificación, gastos de notaría y registro, etc.

“Ce” es el coeficiente de depreciación por edad, que se obtendrá por aplicación de los coeficientes que aparecen en el punto 1 de la Norma 13 de Normas Técnicas de Valoraciones y Cuadro Marco de Valores para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Se podrán contemplar los casos de reformas parciales a efectos de aplicación de este coeficiente.

“Cn”: es el coeficiente de depreciación, en función del estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva. Dependiendo de dicho estado, dicho coeficiente será:

Estado de conservación normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera esta, no necesitan reparaciones importantes): 1,00.

Estado de conservación regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,85.

Estado deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0.50.

Estado de conservación ruinoso (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina): 0,00.

### **SECCIÓN 3ª RUINA TÉCNICA.**

#### **ARTÍCULO 3.6.7 RÉGIMEN GENERAL DE LA RUINA TÉCNICA.**

1 Se considerará que un edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales cuando aquellos no admiten consolidación o refuerzo y sea necesario sustituir o reconstruir dichos elementos en una extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos repartidos por todo el edificio.

2 Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

En todo caso se entenderán como elementos estructurales o fundamentales los siguientes:

- a) Cimentación de muros, en metros lineales (ml).
- b) Cimentación de pilares o soportes, en unidad (Ud.).
- c) Muros de carga y otros con función estructural, en metros cuadrados (m<sup>2</sup>).
- d) Soportes o pies derechos (ml).
- e) Carreras o vigas (ml).
- f) Forjados de piso (m<sup>2</sup>).
- g) Escalera (m<sup>2</sup>).
- h) Cubierta (m<sup>2</sup>).
- i) Cerramientos exteriores (m<sup>2</sup>).

3 Para la obtención del límite establecido en el número 1 se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos, que se cuantificará en las unidades métricas en cada caso indicadas, calculándose su proporcionalidad en relación con el conjunto de los elementos en forma de tantos por cientos.
- b) Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos la proporción que debe ser reconstruida.
- c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) de este número, y sumados, darán la cuantía de los daños respecto de la totalidad del inmueble.

#### **SECCIÓN 4ª DE LA RUINA URBANÍSTICA.**

##### **ARTÍCULO 3.6.8 RUINA PROPIAMENTE URBANÍSTICA.**

1 Podrá declararse la ruina de una edificación cuando existan circunstancias urbanísticas que, añadidas a la situación de deterioro físico de la edificación aconsejen la demolición de aquella.

2 La situación de fuera de ordenación de un edificio no implica automáticamente la declaración de ruina del mismo, para ello el edificio, además, debe estar afectado por daños cuya reparación requiera la ejecución de obras no autorizables.

3 Son obras no autorizables por encontrarse la construcción en situación de fuera de ordenación aquellas que no estuvieran permitidas por el Plan General.

**SECCIÓN 5ª DE LA RUINA FÍSICA INMINENTE.****ARTÍCULO 3.6.9 CONCURRENCIA DE LAS CAUSAS DETERMINANTES DE LA RUINA FÍSICA INMINENTE.**

Una construcción se encuentra en situación de ruina física inminente cuando concurren en ellas las siguientes circunstancias:

- a) La gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible.
- b) La ejecución de medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulta inútil y arriesgada.
- c) La demora en los trabajos de demolición, implica un peligro real para las personas.

**ARTÍCULO 3.6.10 OBJETO DE LA RUINA INMINENTE.**

1 La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o parte de ella, acordando, su demolición total o parcial.

2 En el supuesto de edificios catalogados o protegidos la correspondiente resolución declarativa de ruina inminente deberá especificar qué partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción, en lo que fuere posible, mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.

**SECCIÓN 6ª PROCEDIMIENTO DEL EXPEDIENTE DE RUINA.****ARTÍCULO 3.6.11 PROCEDIMIENTO CONTRADICTORIO DE RUINA.**

1 El procedimiento para la declaración de ruina se iniciará de oficio o a instancia de parte interesada.

2 Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Datos de identificación del inmueble (referencia catastral), edad del edificio o construcción e informe de las actuaciones de rehabilitación realizadas en su caso.
- b) Certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.
- c) Relación de inquilinos, moradores y titulares de cualesquiera otros derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.

- d) Certificado expedido por facultativo competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se hagan constar las causas en las que se funda la solicitud de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble y, en su caso, su nivel de protección; planos de la planta o diferentes plantas de la finca, debidamente acotados; cuadro de superficies por usos y locales; año de construcción del edificio, así como si el mismo reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros.
- e) Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción.
- f) Acreditación de liquidación de la Tasa de la tramitación del Expediente de Ruina, en caso de que ésta sea exigible.

3 A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.

4 Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.

5 Iniciado el expediente, los Servicios Técnicos de la Ciudad, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.

6 Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas cautelares propuestas por los Servicios Técnicos de la Ciudad, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del

inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios el edificio.

7 El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.

8 Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, obligando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar el estado de ruina de parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando la demolición de la misma y conservación del resto.
- c) Declarar que, aun existiendo ruina en una parte del inmueble, esta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias.
- d) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate y determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

9 En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso habrá lugar a la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

10 La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a los moradores e inquilinos, aunque no se hubieran personado en aquel.

11 La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.

12 En el supuesto de demolición de la edificación se fijará el plazo en el que hayan de iniciarse las obras. Una vez firme la declaración de ruina, si transcurrido tal plazo no se hubiese iniciado la demolición, se procederá a su ejecución forzosa en los términos previstos en las Normas Urbanísticas y el RDU, con respeto a lo establecido en la legislación estatal reguladora de procedimiento administrativo, salvo que concurriera causa legal justificativa del incumplimiento, en cuyo caso el plazo de ejecución anterior comenzará a contarse desde su desaparición.

### **ARTÍCULO 3.6.12 RUINA INMINENTE.**

1 Cuando como consecuencia de comprobaciones realizadas por los servicios de la Administración, de oficio o en virtud de denuncia de particulares, o como consecuencia del escrito de iniciación del expediente de ruina, se estime que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente su demolición y existe peligro para las personas o bienes en la demora que supone la tramitación del expediente, el Alcalde-Presidente de la Ciudad, a propuesta del organismo competente, acordará el desalojo de los ocupantes y adoptará las medidas referidas a la seguridad de la construcción.

2 A tal efecto, recibida la instancia solicitando declaración de ruina o la denuncia de cualquier persona, se dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección de los técnicos del organismo competente, emitiéndose el correspondiente informe. En el informe se describirán las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos, que hayan de aplicarse con carácter inmediato.

3 Si el informe técnico expresara la posibilidad de continuar ocupándose el inmueble, previa la adopción, si procediere, de medidas de apeo y apuntalamiento, se proseguirá el expediente por los trámites normales de ruina ordinaria.

4 No obstante, se girarán las visitas de inspección que sean necesarias y, al menos, las que se hayan indicado en el informe técnico, por si variaran las circunstancias apreciadas al emitirlo, o aparecieran otras nuevas que aconsejaran una decisión distinta.

5 Finalizado el expediente, se mantendrá la vigilancia en los mismos términos que durante su tramitación, hasta el total desalojo del inmueble.



**ARTÍCULO 3.6.13 OBLIGACIÓN DE DEMOLICIÓN PARA LA RUINA INMINENTE.**

1 La demolición de la construcción corresponde a su propietario. Salvo que hubiese ocupantes afectados, la demolición deberá iniciarse en el plazo máximo de cinco días, debiendo comunicarse al organismo competente la identidad de la dirección facultativa y el Coordinador en materia de Seguridad y Salud responsable en el plazo de cuarenta y ocho horas.

2 En el supuesto en el que la construcción se encontrare ocupada por personas, el mismo acto administrativo que declare la ruina inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible. El desalojo será efectuado por la Ciudad de Ceuta, que comunicará a la propiedad del inmueble la fecha en que se realice el mismo a los efectos de inicio del cómputo de plazo para su demolición.

3 Si hubiese oposición al desalojo, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada en el inmueble. En este caso, una vez determinada por la autoridad judicial la fecha o fechas para realizar el desalojo, se citará al propietario para que inicie la demolición del edificio en dicha fecha, inmediatamente después de efectuado el desalojo, procediéndose a la ejecución subsidiaria si el propietario no lo hiciera en ese momento o si hubiere renunciado previamente a hacerlo.

**ARTÍCULO 3.6.14 EJECUCIÓN SUBSIDIARIA EN CASO DE RUINA.**

En el supuesto en que la propiedad del inmueble/construcción no iniciara las obras de demolición de la misma en el plazo ordenado, se procederá, previo desalojo en su caso, a su demolición en ejecución subsidiaria por el organismo competente.

**CAPÍTULO 3.7 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.****SECCIÓN 1ª EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.****ARTÍCULO 3.7.1 SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.**

1 Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del PGOUCE que resultaren disconformes con el mismo o con su planeamiento asumido o de desarrollo o sus modificaciones o revisiones serán calificados como fuera de ordenación.

La situación de fuera de ordenación no es necesariamente irreversible, pudiendo el edificio o construcción desordenado volver a la ordenación por vía de revisión o modificación del planeamiento o por medio del desarrollo del planeamiento general que determine la situación de fuera de ordenación.

2 Son presupuestos de hecho de esta situación:

- a) La preexistencia de una obra amparada en el planeamiento anterior.
- b) Aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento.
- c) Disconformidad entre la obra o uso preexistente con el nuevo régimen de planeamiento.

3 El presente Plan General, diferencia varios grados de la situación de fuera de ordenación:

- a) Fuera de Ordenación Absoluta: Están en esta situación los edificios, construcciones e instalaciones que resulten incompatibles con las determinaciones del nuevo planeamiento por estar afectados por viales, zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos.
- b) Fuera de Ordenación Relativa o por Remisión: Aquellas construcciones, edificaciones o instalaciones que resulten incompatibles con las determinaciones del nuevo planeamiento por algún motivo distinto a los señalados para el caso anterior y/o por estar remitidas a planeamiento de desarrollo previsto por el PGOUCE sin fijación de ordenación ni usos pormenorizados.
- c) Situaciones Asimiladas a Fuera de Ordenación: Aquellas construcciones o edificaciones ilegales desde el momento de su nacimiento que han quedado inmunes a la acción del restablecimiento de la legalidad urbanística perturbada por el transcurso del tiempo.

4 A las construcciones, edificaciones e instalaciones señaladas en este precepto le son de aplicación los arts. 27.2, 28.4, 35.3 y 48.a) del TRLSRU/15 vigente y demás normativa que en sustitución o desarrollo pueda serle de aplicación.

#### **ARTÍCULO 3.7.2 RÉGIMEN DE OBRAS Y DE USOS EN LOS EDIFICIOS EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y ASIMILADOS A FUERA DE ORDENACIÓN (AFO).**

1 Con carácter general, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor a efectos de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren, la higiene, ornato y conservación del inmueble.

En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la edificación o construcción en el plazo de 15 años desde la fecha en que se solicitara su realización.

2 Estas limitaciones de las facultades del dominio han de interpretarse restrictivamente en tanto que no deben impedir el aprovechamiento óptimo del inmueble, siempre que no se sobrepasen los límites señalados en el apartado anterior y en tanto no obstaculicen la ejecución del planeamiento.

3 En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta son obras permitidas las siguientes:

- a) Las obras en los edificios reguladas en el ARTÍCULO 3.3.2 apartado 2.1, pero condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

A título enunciativo se consideran obras permitidas aquellas que tengan como objeto garantizar medidas de seguridad como la ampliación de la anchura de una escalera para garantizar el cumplimiento de la normativa contra incendios y/o accesibilidad, obras y reparaciones en baños y cocinas, la redistribución o supresión de tabiquería, las relativas a elementos desmontables y las de escasa envergadura que apliquen técnicas constructivas sencillas.

- b) En todo caso, se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

4 Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación.

La situación de fuera de ordenación de un edificio no es causa para denegar la licencia de apertura de un establecimiento en el mismo, siempre que la actividad a desarrollar no suponga aumento de valor expropiatorio de la edificación, que no comporte obras prohibidas y que se cumpla con el uso previsto en la nueva ordenación o con el régimen de tolerancia de actividades precedentes, esto es, que sea conforme con los usos permitidos según el planeamiento anterior.

5 En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa o por remisión se podrán admitir, además de las señaladas en el apartado 3, usos y obras con carácter provisional de conformidad a lo previsto en 3.3.5 de las presentes NNUU y al TRLSRU/15 siempre y cuando no hayan de dificultar la

ejecución del planeamiento en el plazo previsto y demás condicionantes legalmente exigibles.

6 En las construcciones y edificaciones en situación asimilada a la de fuera de ordenación sólo podrán autorizarse aquellas obras que resulten necesarias para garantizar la seguridad, la salubridad y accesibilidad definidas en el ARTÍCULO 3.3.2 apartado 2.1 o las necesarias para proceder a su legalización.

## **SECCIÓN 2ª EDIFICACIONES INADECUADAS Y SITUACIONES URBANÍSTICAS IRREGULARES.**

### **ARTÍCULO 3.7.3 EDIFICACIONES INADECUADAS.**

1 Los edificios existentes en los que un uso disconforme con el planeamiento urbanístico alcance una superficie edificada superior al 50% de la superficie total edificada del mismo, podrán dar lugar a la declaración de edificación inadecuada.

2 Para entender que existe disconformidad, la discrepancia deberá producirse tanto con los usos característicos y cualificados como con aquellos que puedan implantarse a través del régimen de compatibilidad de usos establecido en la regulación de la normativa aplicable.

3 La declaración de edificación inadecuada llevará consigo los efectos de asimilación al régimen de fuera de ordenación (AFO).

### **ARTÍCULO 3.7.4 SITUACIONES URBANÍSTICAS IRREGULARES.**

Las edificaciones urbanísticas irregulares podrán acogerse al procedimiento de legalización establecido en el ARTÍCULO 3.2.5 de las NNUU -procedimiento de concesión de licencias- siempre que las obras realizadas así lo permitan y con ellas no se impida el desarrollo del planeamiento previsto.

## **TÍTULO 4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

### **CAPÍTULO 4.1 DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **ARTÍCULO 4.1.1 PRINCIPIOS GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DE SUELO.**

1 La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas condicionando su ejercicio, de modo que éstas quedan subordinadas a los intereses generales.

2 Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios que diversifica el régimen urbanístico de cada clase de suelo. Por ello, la clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo establecidas por el presente Plan y los demás instrumentos de ordenación vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

3 En consecuencia, el presente Plan, para el logro de los intereses generales conforme a la legislación de ordenación territorial y urbanística, delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de la propiedad inmobiliaria para las distintas clases de suelo, regulando la utilización del mismo, su urbanización y edificación, así como, el régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes.

4 El presente Plan garantiza el reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento y asegura la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

5 Los propietarios deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderán, en todo caso, la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquéllos.

6 La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

7 Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

8 Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los instrumentos de desarrollo que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General en donde así esté establecido, la delimitación de unidades de actuación conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

#### **ARTÍCULO 4.1.2 RÉGIMEN DEL SUBSUELO.**

1 El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones y equipamiento servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

2 Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, el aprovechamiento subjetivo del subsuelo, únicamente se genera cuando no existan afecciones derivadas de la protección del patrimonio arqueológico.

3 Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas concretas de regulación de usos pormenorizado, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos, trasteros o a instalaciones técnicas, equipamientos y servicios.

#### **ARTÍCULO 4.1.3 RÉGIMEN GENERAL DE DERECHOS Y DEBERES.**

En cuanto al régimen general de derechos y deberes se estará a lo dispuesto en los arts. 11 y siguientes del TRLSRU/15 vigente y/ o legislación que lo desarrolle o sustituya.

**SECCIÓN 1ª DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO.****ARTÍCULO 4.1.4 DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN.**

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, se establecen tres clases:

- a) SUELO URBANO (SU), definido en el art.1.2.4.3, a su vez diferenciado en las siguientes categorías:

<b>SU</b>	<b>SUELO URBANO</b>
<b>SU-DPP</b>	SUELO URBANO DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO
<b>SUPE-DPMT</b>	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

La delimitación del suelo urbano aparece fijada en los planos de ordenación y gestión y se regula específicamente en el CAPÍTULO 4.3 del presente Título.

- b) SUELO URBANIZABLE, definido en el art.1.2.4.3, en el que se distingue únicamente la categoría de SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SUP).

<b>SUP</b>	<b>SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO</b>
------------	-------------------------------------

La delimitación del suelo urbanizable aparece fijada en los planos de ordenación y gestión y se regula específicamente en el CAPÍTULO 4.4 del presente Título.

- c) SUELO NO URBANIZABLE, definido en el art.1.2.4.3, es el preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización. Dentro de esta clase el Plan General distingue las siguientes categorías:

<b>SNUC</b>	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
<b>SNUPE-DPC</b>	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS
<b>SNUPE-DPH</b>	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
<b>SNUPE-DPMT</b>	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
<b>SNUPE-LIC_ZEPA</b>	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA MEDIO AMBIENTAL
<b>SNUPP</b>	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO

La delimitación del Suelo No Urbanizable aparece fijada en los planos de ordenación y clasificación del suelo y se regula específicamente en el CAPÍTULO 4.5 del presente Título.

#### **ARTÍCULO 4.1.5 DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO TERRENOS DOTACIONALES.**

Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrables en cualquiera de los dos apartados siguientes:

- a) **SISTEMAS GENERALES:** Son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, configuran junto con la clasificación del suelo la estructura general y orgánica del territorio. Los sistemas generales son:
- Elementos del Sistema General de Equipamientos.
  - Elementos del Sistema General de Espacios Libres.
  - Elementos del Sistema Viario General.
  - Elementos del Sistema General de Infraestructuras.

El régimen jurídico del suelo incluido en los sistemas generales, tanto en relación con su adscripción a las diferentes clases de suelo, como los métodos para su obtención, es el regulado en el CAPÍTULO 4.6 del presente Título.

El señalamiento del suelo de sistemas generales queda reflejado en los planos CES, CRS y RGA especificándose en éste su adscripción a los efectos de obtención y valoración.

- b) **SISTEMAS LOCALES:** Son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de determinadas áreas de planeamiento o ámbitos territoriales equivalentes. Los sistemas locales son:
- Elementos de Sistema Local de Equipamientos.
  - Elementos del Sistema Local de Espacios Libres.
  - Elementos del Sistema Viario Local.
  - Elementos del Sistema Local de Infraestructuras.

El régimen jurídico de las dotaciones locales, en lo que respecta a su incidencia en la delimitación de unidades de actuación y en cuanto a su ejecución se regula igualmente en el CAPÍTULO 4.6 de este Título.



El señalamiento de dotaciones locales y su adscripción a los efectos de obtención y valoración figuran en el plano RGA.

#### **ARTÍCULO 4.1.6 DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE SU CALIFICACIÓN.**

1 Mediante su calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter global para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas en suelo urbano de ordenación directa.

2 La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de urbano sujetas a transformación, es función propia del planeamiento de desarrollo correspondiente.

3 El régimen de usos queda establecido:

- a) Para el Suelo No Urbanizable en el CAPÍTULO 4.5. del presente Título.
- b) Para los Suelos Urbano y Urbanizable en el TÍTULO 9 de las presentes Normas.

#### **ARTÍCULO 4.1.7 DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DEL PLANEAMIENTO APLICABLE.**

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General en las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen las siguientes áreas:

1 EN EL SUELO URBANO:

- a) SUELO URBANO: Ordenado de modo finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.
- b) ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE), caracterizadas bien por fijar el Plan General las determinaciones de planeamiento básico o remitidas a la redacción de un ED. Su gestión es de desarrollo posterior.
- c) ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR), son aquéllas para las que el Plan General contiene la ordenación básica, con remisión a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma Interior o, en su caso, a Estudios de Detalle.

2 EN EL SUELO URBANIZABLE: Sectores de SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SUP), sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales (PP) correspondientes.

3 EN EL SUELO INCLUIDO EN LOS SISTEMAS GENERALES, el Plan General permite su ejecución directa o remite la ejecución de determinados elementos a su desarrollo por medio de Planes Especiales.

#### **ARTÍCULO 4.1.8 DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.**

1 Por razón de la gestión urbanística el Plan General distingue:

- a) Los ámbitos constituidos por las unidades de actuación delimitadas en las distintas clases de suelo, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de ellas.
- b) Los ámbitos de suelo urbano donde no es posible delimitar unidades de actuación, pero precisan de reparcelación para completar las dotaciones; en estas zonas se definirán actuaciones aisladas a realizar mediante el sistema de obras ordinarias.

2 La ejecución de la ordenación urbanística prevista por el Plan General para el suelo urbanizable, tendrá lugar a través de las unidades de actuación que delimiten los Planes Parciales para el desarrollo de cada uno de los sectores.

3 Las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbanizable, en cuanto a la obtención de sistemas generales, son las que contiene el plano RGA.

#### **CAPÍTULO 4.2 CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO.**

##### **ARTÍCULO 4.2.1 DEFINICIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. SUS CLASES Y DETERMINACIÓN.**

1 El aprovechamiento urbanístico es la concreción mediante la fijación de un parámetro, determinado en este Plan como aprovechamiento medio, que define la relación entre metros cuadrados construibles por metros cuadrados de suelo.

2 Clases de aprovechamiento:

- a) Aprovechamiento medio: Se define como la superficie construible de uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un sector a fin de garantizar a todos los propietarios incluidos en el mismo un aprovechamiento idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el planeamiento permita materializaren sus terrenos.

- b) Aprovechamiento objetivo o real: Son los metros cuadrados de techo edificable que el planeamiento determina en una parcela concreta o superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento sobre un terreno conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo. En definitiva, es la edificabilidad real que tendrá la edificación que se levante sobre un solar, sin perjuicio de la edificabilidad subjetiva que tenga el propietario.
- c) Aprovechamiento subjetivo o patrimonializable: La cantidad de metros cuadrados edificables a que tiene derecho cada propietario en función de los metros cuadrados de suelo que aporte una vez cumplidos los deberes legales derivados de la actuación de transformación urbanística, cuando proceda.

### 3 Determinación del aprovechamiento urbanístico.

- a) Con carácter general la previsión por la ordenación territorial y urbanística de edificabilidad no integra a ésta por sí misma en el contenido del derecho de propiedad del suelo, siendo el régimen urbanístico de la propiedad del suelo estatutario, resultando de su vinculación a los destinos concretos establecidos en el planeamiento.
- b) Sin perjuicio de lo anterior, se determina que cada parcela es susceptible del aprovechamiento que le otorga el Plan General o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.
- c) Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.
- d) Son requisitos necesarios para la distribución del aprovechamiento urbanístico en todo suelo que no responda a la clasificación de suelo urbano directo, según lo establecido en el ARTÍCULO 4.2.2. de las presentes Normas Urbanísticas, la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo que, en su caso, deba completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General y la delimitación de los polígonos o unidades de actuación conforme a lo dispuesto en estas Normas.
- e) El reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento y la cesión a la Ciudad de Ceuta del aprovechamiento correspondiente será requisito imprescindible para el desarrollo de todo tipo de suelo.
- f) Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

#### **ARTÍCULO 4.2.2           CONDICIONES PARA LA EFECTIVIDAD Y LEGITIMIDAD DEL APROVECHAMIENTO.**

1 Los derechos y facultades conferidos por el planeamiento y las leyes a la propiedad del suelo, se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones en ellos establecidos. La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en la Ley.

2 La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes con carácter general y, en todo caso, los dispuestos en el TRLSRU/15, atendiendo a la clase de suelo y las actuaciones urbanísticas a llevar a cabo en los mismos:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

El cumplimiento de estos deberes determinará la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen en el artículo siguiente.

3 Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y accesibilidad. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.

4 El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos establecidos en las presentes Normas y demás legislación aplicable.

#### **ARTÍCULO 4.2.3           FACULTADES URBANÍSTICAS.**

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.
- b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico.
- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

#### **ARTÍCULO 4.2.4 DERECHO A URBANIZAR.**

La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo. El instrumento de planeamiento será:

- a) En suelo urbano, en su caso: Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.
- b) En suelo urbanizable programado: Plan Parcial de Ordenación.

El expresado derecho sólo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación especificado para cada caso.

#### **ARTÍCULO 4.2.5 DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

1 El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere de dos formas:

- a) Si el terreno se incluye en una unidad de actuación, por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y por la realización de la urbanización en los plazos fijados por el correspondiente planeamiento, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno incluido en una unidad de actuación será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento medio del sector o área homogénea en que se encuentre.
- b) En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de actuación, caso de actuaciones asistemáticas, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del planeamiento preciso y condicionado al cumplimiento de lo ordenado por el mismo.

2 En suelo urbano directo, pendiente de cumplimentar el deber de alineación que otorga la condición de solar, el derecho al aprovechamiento urbanístico comportará la entrega a la Administración de la parte de la parcela que deba conformar el viario público completamente urbanizado, previa segregación de la finca matriz, sin perjuicio de las indemnizaciones que en su caso procedan de conformidad a la legislación vigente.

#### **ARTÍCULO 4.2.6           CONDICIONES GENERALES PREVIAS PARA LA EDIFICACIÓN.**

1 El suelo urbano, además de por las limitaciones que se imponen por el Plan General y el planeamiento de desarrollo y en especial, las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación del polígono o unidad de actuación en que se incluyen los terrenos y esté ejecutada en su totalidad.
- b) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos al polígono o unidad de actuación.
- c) Que esté totalmente ejecutada la urbanización del polígono o unidad de actuación, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el ARTÍCULO 4.2.2. de las presentes Normas y el RGU.
- d) Que haya sido efectivamente adquirido el derecho a edificar por parte de la propiedad tras el cumplimiento de los deberes consignados en el ARTÍCULO 4.2.7. de las presentes Normas, con las salvedades previstas, así como que haya sido solicitada en plazo y obtenida la licencia de edificación.

2 Adquirirán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el ARTÍCULO 8.2.4. de las presentes Normas.

#### **ARTÍCULO 4.2.7           DERECHO A EDIFICAR.**

1 El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable. En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y

perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia imputables al perjudicado.

2 La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

Extinguído el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada salvo, previa autorización u orden de la administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada. La Ciudad de Ceuta expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa.

3 El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras de conformidad.

#### **ARTÍCULO 4.2.8 DERECHO A LA EDIFICACIÓN.**

1 La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística queda incorporada al patrimonio de su titular.

2 La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento, será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

3 La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no quedará incorporada al patrimonio del propietario del terreno. La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

El valor del terreno a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó la licencia.

En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia en plazo no superior a un año, computándose desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

4 Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo fijado para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso. Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos casos, la Administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

### **CAPÍTULO 4.3 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.**

#### **SECCIÓN 1ª DETERMINACIONES GENERALES.**

##### **ARTÍCULO 4.3.1 DEFINICIÓN.**

Constituyen el suelo urbano, conforme se ha definido en el art.1.2.4.3 a) de estas NNUU, aquellos que cuentan con carácter general con los servicios de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación en la forma determinada por el Plan General, en al menos dos terceras partes de su superficie y los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los elementos de urbanización. En el PGOUCE esta categoría de suelo incluye a los señalados en los planos de ordenación como APE y APR.

Específicamente habrá que estar a las limitaciones de los usos en la Zona de Flujo Preferente (ZFP) en aplicación de lo dispuesto en el art.9.ter del RDPH, así como a las limitaciones de los usos del suelo en Zonas Inundables (ZI) según el art.14 bis) del RDPH como se especifica en el art.6.5.3 de las NNUU.

Con carácter general, la utilización del dominio público marítimo-terrestre debe ser acorde con la naturaleza del mismo, de acuerdo con lo regulado en el artículo 31 de la Ley de Costas. De acuerdo con lo regulado en el artículo 32 de la Ley de Costas, únicamente se podrá permitir la ocupación de dicho dominio para aquellas actividades o instalaciones, que por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, previo a la obtención del título habilitante para su ocupación.

##### **ARTÍCULO 4.3.2 DELIMITACIÓN.**

La delimitación del suelo urbano se contiene en los planos CES de Clasificación, Estructura General y Usos Globales del Suelo y CRS de Calificación y Regulación del Suelo Urbano y Urbanizable, mediante la adscripción a dicha clase de suelo



de las áreas que a esos efectos se señalan en los mismos. Para ello, el Plan establece los siguientes ámbitos:

- a) Suelo urbano, integrado por aquellos terrenos delimitados en el plano de ordenación y afectos a las diferentes normas zonales. El Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala el artículo 12.2.1 del TRLS/76, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.
- b) Áreas de Planeamiento Específico, integradas por aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código APE.
- c) Áreas de Planeamiento Remitido, integradas por aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código APR.

#### **ARTÍCULO 4.3.3 ÁREAS DE PLANEAMIENTO.**

1 En el suelo clasificado como urbano para el que no se prevé la renovación o reforma interior, no se establecen áreas de planeamiento, ya que se considera realizada la equidistribución histórica de cargas y beneficios.

2 El suelo clasificado como urbano para el que el Plan prevé operaciones de renovación o reforma interior, o en la terminología del TRLSRU/15, actuaciones de transformación, queda dividido en áreas de planeamiento para el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la superficie de suelo público. En suelo urbano, dichas áreas de planeamiento podrán ser discontinuas, previa justificación de la imposibilidad de su cumplimiento en la misma área.

#### **ARTÍCULO 4.3.4 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN.**

1 El aprovechamiento urbanístico o permitido por el planeamiento es el que se deriva de la ordenación urbanística directa e inmediata, esto es, la superficie edificable que resulta de la aplicación de las determinaciones que sobre cantidad o intensidad de un uso y tipología establece el planeamiento para un terreno determinado. El Plan General define este aprovechamiento mediante:

- a) Índice de edificabilidad por superficie de parcela.
- b) En función de ordenación específica.
- c) Aplicación de parámetros formales, dispositivos, limitativos u otros.

2 El aprovechamiento susceptible de apropiación por un propietario es aquel que le reconoce la ley en función del derecho de propiedad que ostenta sobre una parcela determinada, independientemente del aprovechamiento urbanístico que el Plan General establece para la misma.

## **SECCIÓN 2ª RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE).**

### **ARTÍCULO 4.3.5 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.**

1 Son áreas en las que el Plan General establece una ordenación detallada, específica y pormenorizada, y en las que se ha estimado necesaria una actuación urbanística integrada, que en muchos casos excede de las posibilidades de representación de los planos CRS y RGA, por lo que cuenta con una ficha individual, que desarrolla y concreta su régimen urbanístico propio, y completa así las determinaciones gráficas.

2 Las Áreas de Planeamiento Específico aparecen identificadas en los planos CRS y RGA con las siglas “APE”.

3 Cada APE cuenta con una ficha individual, que particulariza su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.

### **ARTÍCULO 4.3.6 CONTENIDO DE LA FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LAS APE.**

1 La ficha establece las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como, las condiciones numéricas de la actuación y objetivos del desarrollo urbanístico.

2 La ficha se divide en cuatro secciones organizadas por hojas:

a) La hoja 1 se estructura en los siguientes apartados:

- En el primer bloque, se describen los datos generales del ámbito. Clase de suelo, superficie, figura de desarrollo etc. En el “Plano de Situación”, se recoge la ubicación del ámbito.
- En la casilla “Objetivos”, se especifican cuáles son los objetivos que se pretenden con la ordenación planteada.

b) La hoja 2, “Ordenación”, se estructura en los siguientes apartados:

- En el primer bloque se fijan todos los parámetros básicos de la ordenación, como son la superficie, coeficiente de edificabilidad, normas zonales etc.
- En la casilla “Condiciones de ordenación”, se especifica la Norma Zonal (NZ) de aplicación, así como cualquier otro condicionante fijado desde el Plan para la ordenación del área.
- En el “Plano de Ordenación”, se recoge la definición gráfica de las condiciones de ordenación.

c) La hoja 3, “Gestión”, se estructura en los siguientes apartados:

- En el primer bloque se fijan todos los parámetros que intervienen en la gestión, como son el sistema de actuación, programación, delimitación, la iniciativa del planeamiento etc.
- En la casilla “Condiciones de gestión”, se especifica cualquier condición concreta y particular a tener en cuenta en la gestión del ámbito.
- En el “Plano de Gestión”, se recoge la definición gráfica de las condiciones de gestión.

d) La hoja 4, “Cesiones de Suelo Dotacional Público y Parámetros Urbanísticos”, se estructura en los siguientes apartados:

- En la casilla “Cesiones de suelo dotacional público”, se especifican los suelos destinados a dotaciones públicas.
- En la casilla de “Parámetros urbanísticos”, se fijan las edificabilidades de cada uno de los usos lucrativos, siempre que se trate de suelo calificado con dichos usos; no contemplándose la edificabilidad de los usos compatibles, ya que su implantación no viene obligatoriamente impuesta por el Plan.

#### **ARTÍCULO 4.3.7 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APE**

1 El ámbito de cada APE aparece delimitado en los planos CRS y RGA. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas.

2 La ejecución del planeamiento se realizará mediante las unidades de actuación, que aparecen identificadas en el plano RGA, con las siglas UA seguidas del código del Área de Planeamiento Específico correspondiente. En caso de constituirse una única unidad de actuación, se especifica únicamente el código del Área de Planeamiento Específico.

3 Las indicaciones del sistema de actuación, iniciativa del planeamiento y prioridad, tienen carácter de asignaciones preferentes.

4 Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

5 Para la fijación de la edificabilidad total del APE, es determinante el contenido de la casilla de las condiciones de ordenación que indica el coeficiente de edificabilidad ( $C_e$ ), ya que en el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es el mencionado coeficiente de edificabilidad de la unidad de actuación, aplicado a la nueva superficie total del ámbito.

6 Para la determinación de las superficies de usos dotacionales, tanto públicos como privados, predomina siempre la definición gráfica del plano CRS, sobre las indicaciones numéricas de la ficha de cada APE.

7 El número de viviendas que figure en las condiciones de ordenación que se incorpora tiene carácter vinculante en ordenaciones de vivienda unifamiliar y carece de este carácter en los demás casos, siendo en cualquier supuesto obligatorio el cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos en todas las ordenaciones.

8 Las APE se regulan, a efectos de condiciones generales, por lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones particulares contenidas en sus propias fichas.

#### **ARTÍCULO 4.3.8 FICHERO DE LAS APE.**

Las condiciones particulares de las áreas de planeamiento específico se recogen en el documento "Normas Urbanísticas. Fichas" del presente Tomo.

### **SECCIÓN 3ª ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR).**

#### **ARTÍCULO 4.3.9 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.**

1 En este tipo de áreas, el Plan General no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que el Plan General le fija.

2 Las Áreas de Planeamiento Remitido aparecen identificadas en los planos CRS y RGA con las siglas "APR".

3 Cada APR cuenta con una ficha individual que establece sus condiciones normativas concretas, según se especifica en los artículos siguientes.

4 Los planeamientos de desarrollo diferenciarán los niveles de las dotaciones de acuerdo con las características que para los mismos se establecen en las Normas y en las propias fichas.

#### **ARTÍCULO 4.3.10 CONTENIDO DE LAS FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LAS APR.**

1 La ficha establece las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación y objetivos del desarrollo urbanístico.

2 La ficha se divide en cuatro secciones organizadas por hojas:

a) La hoja 1 se estructura en los siguientes apartados:

- En el primer bloque, se describen los datos generales del ámbito. Clase de suelo, superficie, figura de desarrollo etc. En el “Plano de Situación”, se recoge la ubicación del ámbito.
- En la casilla “Objetivos”, se especifican cuáles son los objetivos que se pretenden con la ordenación planteada.

b) La hoja 2, “Ordenación”, se estructura en los siguientes apartados:

- En el primer bloque se fijan todos los parámetros básicos de la ordenación, como son la superficie, coeficiente de edificabilidad, normas zonales etc.
- En la casilla “Condiciones de ordenación”, se especifica la norma zonal de aplicación, así como cualquier otro condicionante fijado desde el Plan para la ordenación del área.
- En el “Plano de Ordenación”, se recoge la definición gráfica de las condiciones de ordenación.

c) La hoja 3, “Gestión”, se estructura en los siguientes apartados:

- En el primer bloque se fijan todos los parámetros que intervienen en la gestión, como son el sistema de actuación, programación, delimitación, la iniciativa del planeamiento etc.
- En la casilla “Condiciones de gestión”, se especifica cualquier condición concreta y particular a tener en cuenta en la gestión del ámbito.
- En el “Plano de Gestión”, se recoge la definición gráfica de las condiciones de gestión.

d) La hoja 4, “Cesiones de suelo dotacional público y Parámetros Urbanísticos”, se estructura en los siguientes apartados:

- En la casilla “Cesiones de suelo dotacional público”, se especifican los suelos destinados a dotaciones públicas.
- En la casilla de “Parámetros urbanísticos”, se fijan las edificabilidades de cada uno de los usos lucrativos, siempre que se trate de suelo calificado con dichos usos; no contemplándose la edificabilidad de los usos compatibles, ya que su implantación no viene obligatoriamente impuesta por el Plan.

#### **ARTÍCULO 4.3.11 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APR.**

El ámbito de cada APR aparece determinado en los planos CRS y RGA. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas. El régimen urbanístico de las APR es el siguiente:

1 La cifra de superficie del ámbito que aparece en la ficha correspondiente, tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa.

2 Para la fijación de la edificabilidad total del APR es determinante el contenido de la casilla de las condiciones de ordenación que indica el coeficiente de edificabilidad ( $C_e$ ), ya que en el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es el mencionado coeficiente de edificabilidad de la unidad de actuación, aplicado a la nueva superficie total del ámbito.

3 Las cifras que se especifican como superficies mínimas de cesión para usos dotacionales tienen carácter de mínimos absolutos que no pueden disminuirse, salvo indicación en contrario en las propias fichas.

4 Las indicaciones del sistema de actuación, iniciativa del planeamiento y prioridad, tienen carácter de asignaciones preferentes.

5 El número de viviendas que figure en las condiciones de ordenación que se incorpora tiene carácter vinculante en ordenaciones de vivienda unifamiliar y carece de este carácter en los demás casos, siendo en cualquier supuesto obligatorio el cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos en todas las ordenaciones.

6 A efectos de condiciones generales, se estará en lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones particulares detalladas en la propia ficha.

**ARTÍCULO 4.3.12 FICHERO DE LAS APR.**

Las condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Remitido se recogen en el documento "Normas Urbanísticas. Fichas Urbanísticas" del presente Tomo.

**SECCIÓN 4ª EXCEPCIONES.****ARTÍCULO 4.3.13 AUTORIZACIÓN DE OBRAS EXCEPCIONALES.**

1 Cuando hayan transcurrido los plazos previstos en las fichas de las APR y en las APE, sin que se hayan llevado a efecto las actuaciones previstas, se podrán autorizar excepcionalmente las obras descritas en el ARTÍCULO 3.3.2 apartado 2.1, tendentes a garantizar el estado de conservación de lo edificado, con carácter provisional y/o las provisionales establecidas en el ARTÍCULO 3.3.5, siempre que medie renuncia del promotor de las mismas al incremento de valor del justiprecio en caso de expropiación o a los efectos de valoración que procedan en aplicación del sistema de actuación que corresponda, sin perjuicio de lo dispuesto en el art.14 en relación con el art.13.2.b) del TRLSRU/15.

2 No cabrá autorizar las obras a las que se refiere el apartado anterior si la finca o parcela sobre la que se pretenden llevar a cabo está calificada como zona verde, espacio libre o sistema general. En estos casos, sólo podrán autorizarse vallados provisionales con el objeto de preservar las condiciones de seguridad y salubridad.

**CAPÍTULO 4.4 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.****SECCIÓN 1ª DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.****ARTÍCULO 4.4.1 DEFINICIÓN.**

1 Constituyen el suelo urbanizable conforme al art.1.2.4.3 b) aquellas áreas del territorio, que el Plan General declara aptos, en principio, para ser urbanizados en las condiciones y los términos establecidos por el Plan.

2 De las dos categorías de suelo urbanizable contempladas por el TRLS/76 y reglamentos que la desarrollan, el Plan General, prevé únicamente la delimitación de ámbitos de suelo urbanizable programado.

**SECCIÓN 2ª RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.****ARTÍCULO 4.4.2 DEFINICIÓN.**

Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable que se consideran aptos para ser urbanizados en el plazo temporal previsto en el programa de actuación, de acuerdo con las etapas cuatrienales en que este se divide.

**ARTÍCULO 4.4.3 DELIMITACIÓN.**

Integran el suelo urbanizable programado aquellos terrenos delimitados como sectores en los planos CES, CRS y RGA donde están señalados con el código SUP.

Los sectores de suelo urbanizable programado, grafiados en los planos CES, CRS y RGA y los parámetros para los mismos, están recogidos en las fichas del suelo urbanizable identificadas con las siglas SUP-nº.

**ARTÍCULO 4.4.4 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.**

1 El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el plano CRS.

2 Los Planes Parciales y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en el presente Título, ni a las condiciones establecidas en estas Normas ni a la legislación urbanística vigente. Tampoco podrán desvirtuar las condiciones reguladas en los Títulos 5 a 10.

3 Los Planes Parciales deberán referirse a sectores completos de suelo urbanizable programado, salvo determinación expresa en contrario en la ficha correspondiente, en cuyo caso se cumplirán las condiciones reguladas al efecto.

4 Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

5 En la redacción de los Planes Parciales se deberá respetar, en todo caso, la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, estableciendo la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia, igualmente, al uso y tipología característicos.



6 En desarrollo de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

7 En todo caso, los Proyectos de Urbanización se regularán según lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas y legislación vigente en la materia.

8 Se estará a lo dispuesto en el artículo 22 del TRLSRU/15, en relación con la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano. En este sentido, la Ciudad de Ceuta estará obligada a emitir informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia.

#### **ARTÍCULO 4.4.5 APROVECHAMIENTO MEDIO.**

1 El Plan General señala el aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado y de cada uno de los sectores, en las fichas correspondientes a cada sector.

2 El Plan General establece los coeficientes de ponderación relativa entre el uso característico, al que se le asigna el valor de la unidad, y los restantes compatibles, a los que corresponden valores superiores o inferiores. El cálculo se desarrolla en la forma que se establece en la memoria justificativa.

#### **ARTÍCULO 4.4.6 DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.**

1 Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable programado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.

2 Con carácter general, las facultades que integran el derecho de propiedad en suelo urbanizable programado se recogen en el art.13 del TRLSRU/15 y los deberes y cargas en el art.15 y 16 del TRLSRU/15.

3 Según lo regulado en el artículo 84 del TRLS/76, el suelo urbanizable programado estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial. No obstante, en virtud de lo dispuesto en el art. 13.2.del TRLSRU/15y 58 del TRLS/76 las facultades del propietario incluyen el derecho a la realización de usos y obras de carácter

provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial, y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración Urbanística. Estas autorizaciones serán eficaces bajo las condiciones aceptadas expresamente por sus destinatarios y la constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria. Asimismo, se podrán realizar las obras o instalaciones que se hayan de ejecutar mediante la redacción de los Planes Especiales, a que se refiere el artículo 17.2 del TRLS/76.

4 No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable programado sin la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

5 Específicamente habrá que estar a las limitaciones a los usos en la ZFP, en aplicación de lo dispuesto en el art.9.bis del RDPH, así como a las limitaciones a los usos del suelo en Zonas Inundables (ZI) según el art.14 bis) del RD 849/1986 como se especifica en el art.6.5.3 de las NNUU.

#### **ARTÍCULO 4.4.7 FICHAS PARTICULARES.**

1 La ficha establece las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación y objetivos del desarrollo urbanístico.

2 La ficha se divide en cuatro secciones organizadas por hojas:

a) La hoja 1 se estructura en los siguientes apartados:

- En el primer bloque, se describen los datos generales del ámbito. Clase de suelo, superficie, figura de desarrollo etc. En el “Plano de Situación”, se recoge la ubicación del ámbito.
- En la casilla “Objetivos”, se especifican cuáles son los objetivos que se pretenden con la ordenación planteada.

b) La hoja 2, “Ordenación”, se estructura en los siguientes apartados:

- En el primer bloque se fijan todos los parámetros básicos de la ordenación, como son la superficie, coeficiente de edificabilidad, normas zonales etc.
- En la casilla “Condiciones de ordenación”, se especifica la norma zonal de aplicación, así como cualquier otro condicionante fijado desde el Plan para la ordenación del área.

- En el “Plano de Ordenación”, se recoge la definición gráfica de las condiciones de ordenación.
- c) La hoja 3, “Gestión”, se estructura en los siguientes apartados:
- En el primer bloque se fijan todos los parámetros que intervienen en la gestión, como son el sistema de actuación, programación, delimitación, la iniciativa del planeamiento etc.
  - En la casilla “Condiciones de gestión”, se especifica cualquier condición concreta y particular a tener en cuenta en la gestión del ámbito.
  - En el “Plano de Gestión”, se recoge la definición gráfica de las condiciones de gestión.
- d) La hoja 4, “Cesiones de suelo dotacional público y Parámetros Urbanísticos”, se estructura en los siguientes apartados:
- En la casilla “Cesiones de suelo dotacional público”, se especifican los suelos destinados a dotaciones públicas.
  - En la casilla de “Parámetros urbanísticos”, se fijan las edificabilidades de cada uno de los usos lucrativos, siempre que se trate de suelo calificado con dichos usos; no contemplándose la edificabilidad de los usos compatibles, ya que su implantación no viene obligatoriamente impuesta por el Plan.

#### **ARTÍCULO 4.4.8 ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES PARTICULARES.**

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de los sectores tienen el alcance que a continuación se señala:

- a) Delimitación y superficie: La superficie del sector es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser evaluada con mayor precisión en el momento de redactar el Plan Parcial. La cifra que resulte de dicha evaluación será válida a todos los efectos. Con independencia de ello y una vez precisada ésta, los límites del sector podrán alterarse incorporando superficies que no superen el 10% sobre la superficie resultante del proceso anterior.
- b) Las superficies de sistemas locales de cesión gratuita, deberán ser en cualquier caso de la cuantía mínima que establece el RPU.
- c) El Plan General indica las condiciones que estime necesarias para la viabilidad del desarrollo de determinado sector de suelo urbanizable

programado, distinguiéndolas en la ficha correspondiente como “Condiciones de ordenación” y/o “Condiciones de gestión”.

## **CAPÍTULO 4.5 RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

### **SECCIÓN 1ª DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 4.5.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.**

1 Tendrán la condición de suelo no urbanizable de conformidad al artículo 1.2.4.3.c), los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Los que el Plan no incluya en alguno de los tipos de suelo urbano o urbanizable porque conforme a la estrategia y el modelo territorial previsto por el PGOUCE, deba ser excluido del proceso urbanizador por razones de sostenibilidad y racionalidad.
- b) Los espacios que el Plan determine por otorgarles una especial protección, a los efectos de la Ley, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal, cinegético o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

2 Aquellas áreas del territorio que, por sus condiciones naturales o por estar sujetos a algún régimen específico de protección sean incompatibles con su transformación urbanística, en razón de sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o extractivo, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público y cuantos otros prevean la legislación vigente.

3 Los terrenos que constituyen el suelo no urbanizable aparecen definidos en el plano CES con el código SNU.

#### **ARTÍCULO 4.5.2 CATEGORÍAS.**

En función de la regulación diferencial se distinguen las siguientes categorías cuya regulación se especifica pormenorizadamente en la <sup>a</sup> RÉGIMEN DE LOS USOS Y EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE del presente Capítulo:

1 SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN ESPECÍFICA (SNUPE). Comprende los siguientes tipos:

- a) SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA MEDIO AMBIENTAL (SNUPE-LIC\_ZEPA).
  - b) SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (SNUPE-DPMT).
  - c) SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SNUPE-DPH).
  - d) SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS (SNUPE-DPC).
- 2 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO (SNUPP).
- 3 SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC).

#### **ARTÍCULO 4.5.3 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA MEDIO AMBIENTAL (SNUPE-LIC-ZEPA).**

1 Son terrenos que, por su especial relevancia en cuanto a su implantación geográfica y su alto valor natural, ecológico, botánico, faunístico, así como por los hábitats existentes, han sido incluidos en Lugares de Importancia Comunitaria - Zonas de Especial Protección para las Aves (LIC-ZEPA) que forman parte de la Red Natura 2000.

2 La ordenación en detalle de estas áreas se llevará a efecto mediante la redacción de Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y Gestión (PORNG). Cuando sobre las diversas áreas se desarrollen sus respectivos PORNG, se estará a lo dispuesto en estas figuras de desarrollo de la protección.

3 Subsidiariamente, hasta la aprobación de los correspondientes PORNG, será de aplicación lo dispuesto en las presentes Normas, así como en la legislación sectorial aplicable, no admitiéndose en esta categoría de suelo ningún uso u obra no permitido por la normativa medioambiental.

#### **ARTÍCULO 4.5.4 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (SNUPE-DPMT).**

1 Comprende el ámbito definido por el Dominio Público Marítimo-Terrestre.

2 Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de costas en lo relativo tanto al régimen de usos como a las de afecciones y limitaciones a la edificación sobre los terrenos aledaños.

#### **ARTÍCULO 4.5.5 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SNUPE-DPH).**

1 Comprende el ámbito definido por el Dominio Público Hidráulico.

2 El Dominio Público Hidráulico tendrá el fin y usos que determine la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en aras a la explotación sus recursos hidráulicos.

3 Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de aguas en lo relativo tanto a las de afecciones y limitaciones a la edificación y los usos sobre los terrenos aledaños.

#### **ARTÍCULO 4.5.6 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS (SNUPE-DPC).**

1 Esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se define en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de infraestructuras de carreteras y las servidumbres que éstas generan. A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo no Urbanizable genérico o especial que la infraestructura va atravesando, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añadan al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial de la infraestructura de que se trate.

2 Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de carreteras en lo relativo tanto al régimen de usos como a las de afecciones y limitaciones a la edificación sobre los terrenos aledaños.

#### **ARTÍCULO 4.5.7 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO (SNUPP).**

1 Incluye terrenos que deben quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores ecológicos, forestales y paisajísticos en ellos concurrentes. Conforman zonas de protección de los ámbitos LIC-ZEPA y completa la protección paisajística y forestal del Monte Hacho.

2 Se establece para esta categoría el siguiente régimen de usos:

a) Son usos prohibidos los siguientes:

- Cualquier uso que suponga la pérdida de masa forestal.
- Usos productivos rústicos (uso 1), conforme al art.4.5.9.
- Usos productivos incompatibles con el medio urbano (clase 3.A), conforme al art.4.5.9.

b) Son usos permitidos el resto de los previstos en el CAPÍTULO 4.5, SECCIÓN 2ª CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. de las presentes Normas Urbanísticas.

c) En cualquier caso, quedan prohibidas todas aquellas actividades que:

- Constituyan directa o indirectamente, fuentes de contaminación atmosférica, lumínica o acústica, perturbaciones a la fauna o alteraciones de la cobertura edáfica o vegetal.
- Lleven aparejado el uso de vehículos a motor de cualquier tipo fuera de las vías asfaltadas.

3 Se establecen las siguientes condiciones de urbanización:

- a) Se evitará en lo posible la roturación de vegetación para la construcción de nuevos caminos, accesos, aparcamientos y vías, y en este sentido, se considerará prioritario el cierre y la recuperación de las áreas degradadas por vías de comunicación y caminos infrautilizados.
- b) Solo podrán realizarse tendidos eléctricos o de comunicación aéreos cuando el soterramiento sea inviable desde un punto de vista técnico, ambiental o económico lo que deberá ser debidamente justificado y, en cualquier caso, sujeto a la preceptiva tramitación ambiental y la adopción de medidas de protección de la avifauna.
- c) Así mismo, las infraestructuras lineales nuevas de saneamiento o de abastecimiento de agua se realizarán de forma soterrada y por franjas contiguas a las infraestructuras viarias existentes.

4 Se establecen las siguientes condiciones para los elementos edificados:

- a) Se establece una altura de cornisa de 7 metros y una altura total de 9 metros.
- b) Quedan restringidas las instalaciones que supongan la colocación de infraestructuras en altura, salvo las necesarias para la prestación de servicios públicos.

#### **ARTÍCULO 4.5.8 SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC).**

1 Esta categoría incluye los suelos no sujetos a ningún régimen de protección cuya transformación urbanística no está prevista, quedando por tanto como suelo de reserva.

2 Comprende aquellos terrenos no urbanizables que no gozan de valores agrícolas, paisajísticos o ecológicos que requieran una protección especial y se consideran inadecuados para el crecimiento urbano del municipio.

3 Se autoriza la implantación de todos los usos y actividades previstos para el Suelo No Urbanizable en las condiciones establecidas en el presente capítulo.

**SECCIÓN 2ª CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.****ARTÍCULO 4.5.9 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA.**

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el Suelo No Urbanizable regulan las limitaciones de los usos característicos, compatibles, alternativos, prohibidos y de las edificaciones vinculadas a ellos, que estarán en conformidad con las afecciones hidrológicas de la cuenca en donde se sitúen para lo cual, la Ciudad redactará previamente el preceptivo Estudio Hidrológico Hidráulico, solicitando a Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, el Dominio Público Hidráulico.

La incorporación de las determinaciones de este Estudio en cuanto a las ZFP y Zonas Inundables (ZI) establecerá las limitaciones a los siguientes Usos:

1 Usos productivos rústicos. Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales, incluidas la vivienda rural tradicional existente y la vivienda familiar asociada a los usos permitidos. Cuando se conceda licencia para vivienda vinculada a alguno de los usos autorizados en las presentes normas, se hará constar expresamente esta circunstancia como condición de la licencia, con acceso al Registro de la Propiedad. Se definen los siguientes subgrupos:

- a) Uso de cultivo.
- b) Uso de explotaciones agrarias.
- c) Uso de explotaciones ganaderas.
- d) Usos extractivos.

2 Usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente. Este concepto incluye las intervenciones de mejora ambiental de los espacios naturales y los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

- a) Actuaciones de protección y mejora del medio.
- b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las infraestructuras y obras públicas.
- c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

3 Usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en Suelo no Urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida en el párrafo y cuadro siguiente, sin perjuicio de la



valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente de conformidad a lo dispuesto en el ARTÍCULO 4.5.18.

Aun cuando en principio se les supone usos compatibles con esta clase de suelo, su compatibilidad con el medio deberá establecerse de forma individualizada, con las medidas de protección o corrección precisas, mediante procedimientos de evaluación ambiental cuando proceda. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes subgrupos:

- a) Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano que requieran emplazarse en medio rural pero que implican una potencial incidencia negativa sobre el medio.
- b) Usos de carácter recreativo o usos dotacionales que deban emplazarse en el medio rural.
- c) Usos asimilables a los servicios públicos que requieran emplazarse en esta clase de suelo.
- d) Usos vinculados con las instalaciones militares-defensivas.

Se adjunta a continuación un cuadro sinóptico:

USO	CLASE	
1.USOS PRODUCTIVOS RÚSTICOS	.1.A	CULTIVOS
	.1.B	EXPLOTACIONES AGRARIAS
	.1.C	EXPLOTACIONES GANADERAS
	.1.D	EXTRACTIVOS
2.USOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN, MANTENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS Y DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL MEDIO AMBIENTE	.2.A	ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL MEDIO
	.2.B	ACTUACIONES DE IMPLANTACIÓN Y ENTRETENIMIENTO, INFRAESTRUCTURAS Y OBRAS PUBLICAS
	.2.C	ACTUACIONES AL SERVICIO DE LOS USUARIOS DE LAS OBRAS PUBLICAS
3.USOS DE INTERÉS PÚBLICO QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL	.3.A	PRODUCTIVOS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO
	.3.B	RECREATIVOS O DOTACIONALES
	.3.C	SERVICIOS PÚBLICOS
	.3.D	MILITAR-DEFENSIVO

#### ARTÍCULO 4.5.10 USOS ESPECÍFICOS.

##### 1. USOS PRODUCTIVOS RÚSTICOS.

##### 1.A. USO DE CULTIVO.

1 Comprende los usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivos agrícolas, praderas y pastizales, plantaciones forestales, y otros análogos.

2 Este uso puede incluir la ejecución de obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las

explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas, creación de praderas y pastizales, y otras labores propias de la agricultura.

3 Requerirán licencia urbanística la roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal, excepto los viveros autorizados. La licencia se concederá de conformidad con lo establecido por el plan para cada tipo de suelo.

#### 1.B. USO DE EXPLOTACIONES AGRARIAS.

1 Comprende este uso las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas.

2 También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones que en cada caso se establecen.

3 Los usos y las obras de edificación e instalaciones, siempre que estén efectivamente vinculados a la explotación agraria, deberán ser autorizados por la Ciudad mediante licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente.

4 Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del titular, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.

5 Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades, y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está vinculado a la explotación.

6 Si dicha justificación no existe o se estima insuficiente, la solicitud de licencia podrá tramitarse como actuación específica de interés público, siempre que reúna los requisitos necesarios.

7 Con independencia de lo anterior, todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-

sanitarias dictadas por el órgano de la Administración que ostente la competencia para ello.

#### 1.C. USO DE EXPLOTACIONES GANADERAS.

1 Las actividades ganaderas, cuando formen parte del uso de explotaciones agrarias junto con otras actividades, o cuando constituyan uso independiente de la tierra, tendrán la consideración de uso permitido dentro de las condiciones derivadas de las disposiciones aplicables y de las presentes Normas. Comprende este uso las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y/o granjas, así como todos aquellos recintos que tengan por finalidad la guarda de maquinaria agrícola, aperos y herramientas de trabajo.

Se asimilan a explotaciones ganaderas los centros para el fomento y cuidado de animales de compañía.

A los efectos de las presentes Normas urbanísticas, no se consideran actividades ganaderas la exhibición de animales o de ganado con fines científicos, zootécnicos o recreativos, que se someterán a las disposiciones que les sean de aplicación.

2 Los usos de explotaciones ganaderas y las edificaciones afectas a ellos están sujetos a licencia urbanística. En el supuesto de que requieran licencia de actividad clasificada o de apertura, además de la urbanística, serán objeto de una sola resolución por la Ciudad, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

3 La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, haciéndose innecesario resolver sobre la segunda.

4 Cuando, por el contrario, procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose al interesado lo que proceda en forma unitaria.

5 No obstante, el procedimiento indicado en los apartados precedentes, se estará primero a lo dispuesto en cuanto al procedimiento en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) y a las Ordenanzas que en su caso regulen las licencias de implantación /actividad y demás legislación estatal vigente que regule la materia.

#### 1.D. USOS EXTRACTIVOS.

1 Se incluyen en este concepto todas las actividades extractivas correspondientes a los recursos mineros clasificados como tal en la Ley de Minas, ya sean temporales o permanentes.

2 Su autorización estará sujeta a lo dispuesto en la legislación de minas y a la normativa de evaluación de impacto ambiental, así como, según el tipo de suelo en que se sitúen, a planes de ordenación de los recursos naturales o a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

#### 2. USOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN, MANTENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS Y DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL MEDIO AMBIENTE.

##### 2.A. ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL MEDIO.

Comprende las actuaciones relacionadas con la protección del medio rural o natural realizadas por la administración por sí o a través de concesionarios. A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

- a) Estaciones de medición o control de calidad del medio.
- b) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.
- c) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.
- d) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.
- e) Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento de agua, electrificación y urbanización de núcleos rurales.
- f) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

##### 2.B. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA IMPLANTACIÓN Y ENTRETENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y OBRAS PÚBLICAS.

Comprende las actuaciones de construcción e implantación de infraestructuras de interés general, que no están directamente relacionadas con la protección y mejora del medio, que comprenden:

- a) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública mientras dure aquélla.
- b) Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta.

A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesado, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público, y las infraestructuras de producción energética hidroeléctricas o eólicas.

### 2.C. ACTUACIONES VINCULADAS AL SERVICIO DE LOS USUARIOS DE LAS OBRAS PÚBLICAS.

- 1 Comprende las construcciones e instalaciones al servicio de los usuarios de las obras e infraestructuras públicas, como los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las carreteras, las estaciones de servicio y gasolineras que se permitan con arreglo a las disposiciones sectoriales aplicables y, en particular, conforme a la legislación de carreteras.
- 2 Se admite en esta clase de uso el de bares y restaurantes con limitación de 50 plazas de comedor o de 100 metros cuadrados de superficie destinada al público. Vinculada a estos mismos usos, se admite la venta de suvenires, artesanía.

### 3. USOS DE INTERÉS PÚBLICO QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL.

#### 3.A. USOS DE CARÁCTER PRODUCTIVO INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO.

Se incluyen en esta categoría aquellos usos productivos que por su naturaleza son incompatibles con su ubicación en suelo urbano (o urbanizable). A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

- a) Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación agraria.
- b) Industrias y almacenes en medio rural, tales como industrias de primera transformación o manipulación de productos agrarios, envasado, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento de la leche.
- c) Industrias nocivas, insalubres o peligrosas, que requieran alejamiento del núcleo urbano y resulten incompatibles con su localización en

polígonos o suelos industriales, con las limitaciones que en cada caso se determinen.

- d) Industrias relacionadas con actividades extractivas situadas a pie de yacimiento y necesariamente vinculadas con éste (plantas bituminosas, centrales de hormigonado, etc.).
- e) Depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y vertederos de residuos urbanos.

### 3.B. USOS DE CARÁCTER RECREATIVO O DOTACIONAL QUE DEBAN EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL.

1 Usos de ocio y recreativos y actividades de esparcimiento que necesiten emplazarse en el medio rural, tales como:

- a) Campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.
- b) Clubes de campo e instalaciones vinculadas con la práctica de actividades al aire libre.
- c) Usos deportivos al aire libre: se trata de conjuntos integrados de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes que tienen un emplazamiento más adecuado en el medio rural que en el urbano; pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.
- d) Instalaciones recreativas y áreas de picnic: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza; en general, comparten la instalación de mesas, bancos, barbacoas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas de estacionamiento de vehículos, etc. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables. Podrán incluirse casetas desmontables destinadas a restaurantes y bares de temporada, con una superficie cerrada no superior a 30 metros cuadrados.
- e) Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella: se incluyen obras e instalaciones menores destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como casetas de observación, de servicio, senderos y recorridos pedestres, etc. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables.

2 Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos.

3 Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

4 Usos de carácter sanitario y asistencial que no puedan emplazarse en el medio urbano, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios, y otros en que concurren razones objetivas para su localización en el medio rural.

### 3.C. USOS DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Como los de la administración pública, protección ciudadana, servicios urbanos, cementerios y centros emisores y de comunicaciones.

### 3.D. USOS MILITARES -DEFENSIVOS.

Son usos referidos al conjunto de actividades directamente relacionadas con la función de instrucción y adiestramiento del personal militar en la ejecución de operaciones tácticas encaminadas a la salvaguarda de la Defensa Nacional.

Sus posibilidades de uso son las derivadas del carácter de utilidad pública, inherente a la Defensa Nacional, según la legislación propia de la misma y lo regulado al respecto en el apartado en el Uso Dotacional de Servicios de la Defensa (clase DOT-5) recogido en CAPÍTULO 9.6 SECCIÓN 5ª CLASE DOT-5: DOTACIONAL DE SERVICIOS DE LA DEFENSA de las presentes Normas Urbanísticas.

## SECCIÓN 3ª RÉGIMEN GENERAL Y ESPECIAL.

### ARTÍCULO 4.5.11 RÉGIMEN URBANÍSTICO.

1 El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

2 Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran las presentes Normas Urbanísticas o las que procedieran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

3 A través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y en las presentes normas, podrán autorizarse construcciones e instalaciones que quepa

considerar de interés público por su contribución a la ordenación o al desarrollo rural, o porque hayan de emplazarse en el medio rural en la categoría de suelo que lo permita.

4 Los terrenos que el PGOUCE incluye en Suelo No Urbanizable de Protección Específica no podrán ser objeto de ningún tipo de reclasificación, salvo que desaparezca el valor a proteger por causas naturales y no fuera posible su regeneración de conformidad a lo dispuesto en el apartado siguiente o, en el caso excepcional de que se justificara suficientemente la necesidad e interés público a que obedeciera, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales de la Ciudad, así como, la coherencia de la resolución adoptada con el modelo y las estrategias territoriales vigentes en los que deba integrarse, previo los trámites legalmente establecidos.

5 Si un suceso natural o provocado, causare la degradación de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberá ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

6 Los propietarios de suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos, recreativos, dotacionales u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites establecidos por las leyes y por el Plan General. Las facultades del derecho de propiedad del suelo comprenden las establecidas en el art.13 del TRLSRU/15. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen los deberes y cargas establecidos en los arts.15 y 16 del TRLSRU/15.

7 Específicamente habrá que estar a las limitaciones a los usos en la ZFP en aplicación de lo dispuesto en el art.9.bis del RDPH, así como, a las limitaciones a los usos del suelo en Zonas Inundables (ZI) según el art.14 bis) del RD 849/1986 como se especifica en el art.6.5.3 de las NNUU.

#### **ARTÍCULO 4.5.12           CONDICIONES DE LAS PARCELAS.**

1 Salvo que se impongan condiciones más restrictivas en los PORNG o instrumentos de ordenación que ostenten esa facultad, las edificaciones que permitan las presentes Normas estarán vinculadas a una parcela de terreno de 10.000 metros cuadrados de superficie mínima. Las edificaciones que se autoricen en el Suelo No Urbanizable de acuerdo con las presentes Normas se



inscribirán en el Registro de la Propiedad como adscritas a las parcelas en que se sitúen, que tendrán la consideración de indivisibles.

2 Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados en el apartado anterior en los supuestos establecidos en el art.25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de explotaciones agrarias y en los siguientes supuestos:

- Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que quede acreditado que no existe riesgo de formación de núcleo de población ni, como consecuencia de la actuación resulte ninguna finca inferior a la superficie mínima señalada o, en su caso, a la correspondiente según la categoría de suelo de que se trate.
- Cuando la segregación o división se produce por causa de ejecución del planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto con la legislación específica.

3 Toda parcelación rústica deberá obtener la preceptiva licencia o en su caso declaración de innecesariedad, mediante la que se verificará que efectivamente la división o segregación reúne las características que tipifican como rústicas las parcelaciones en el Suelo no Urbanizable, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

4 Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de núcleos de población.

#### **ARTÍCULO 4.5.13 PARCELACIONES RÚSTICAS.**

1 Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal o a la declaración de innecesariedad conforme al procedimiento legalmente establecido.

2 Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán autorizar o inscribir escritura de división, parcelación o segregación de terrenos sin que se acredite el cumplimiento de dicho requisito que deberá testimoniarse en la correspondiente escritura., de conformidad lo dispuesto en el art.26 del TRLSRU/15.

3 En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y a las restantes disposiciones aplicables.

4 No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de 10.000 metros cuadrados de superficie, medida que equivale a la unidad mínima de cultivo en tanto no se fije otra por la Consejería que tenga atribuidas las competencias en materia agropecuaria. Tampoco podrá procederse a la segregación de fincas por debajo de tal dimensión mínima. En ningún caso, podrán efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto por la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

5 No se admitirá segregación o parcelación alguna en el SNUPE-LIC-ZEPA, salvo regulación expresa en el PORNG.

6 En el Suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. Se define la parcelación urbanística a estos efectos en el ARTÍCULO 3.4.2. de las presentes Normas y en todo caso, la división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

#### **ARTÍCULO 4.5.14 PREVENCIÓN DE LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN SNU.**

1 Por la propia naturaleza del Suelo No Urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2 Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

3 Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos una de las siguientes manifestaciones:

- a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por el Plan General a la categoría de suelo de que se trate o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentren.
- b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas con ancho de rodadura superior a 2 metros.

- c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas; de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única.
- d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.
- e) Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

4 La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.

#### **ARTÍCULO 4.5.15 NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

1 Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano, esté o no expresamente autorizado por el PGOUCE, que sea susceptible de generar objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes tales como, redes de suministro de agua, saneamiento, alumbrado público, sistema de accesos viarios y otros similares, que son característicos de los suelos con destino urbano.

2 En el Suelo No Urbanizable, la construcción de viviendas y cualesquiera otros edificios que conlleven usos residenciales sólo se permite en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, y en disposición y situación sobre el suelo que no genere aquellas necesidades y no forme ni posibilite la formación de un núcleo de población.

3 En los procedimientos de aprobación de usos o edificaciones con destino a vivienda los informes se pronunciarán, previas las comprobaciones necesarias, sobre el cumplimiento de esta condición, especificando los hechos concretos y razones objetivas en que se base su pronunciamiento.

4 Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando no concurra alguna de las condiciones establecidas en el apartado 6 de este artículo y la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para esta categoría de suelo se establece en esta normativa.

5 La capacidad edificatoria que corresponda a la parcela agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal.

6 Se considerará que una parcelación en el Suelo no Urbanizable es susceptible de dar lugar a la formación de un núcleo de población cuando se verifique alguno de los siguientes supuestos:

- a) Cuando la segregación o división tenga lugar en el interior de un núcleo de población en Suelo no Urbanizable existente con anterioridad.
- b) Cuando la segregación o división tenga lugar en el entorno inmediato de un núcleo de población existente con anterioridad, aun cuando no esté incluido en el Suelo no Urbanizable.
- c) Cuando la segregación o división dé lugar a una o más unidades resultantes, tanto se trate de fincas independientes como de participaciones en una propiedad indivisa, de superficie inferior a las parcelas mínimas establecidas en el ARTÍCULO 4.5.13 de las presentes Normas.
- d) Cuando los lotes resultantes de la parcelación, aun no siendo inferiores a la dimensión señalada en el ARTÍCULO 4.5.13 para su categoría de suelo, se delimiten con unas dimensiones generales, unas formas de agrupación o en un número tal que, por sí solas o por acumulación con parcelaciones precedentes, resulten susceptibles de soportar un asentamiento de características morfológicas contrapuestas a las pautas tradicionales de ocupación del territorio rural en que se sitúan.
- e) Cuando existan datos objetivos que acrediten que la parcelación tiene naturaleza urbanística, tales como la aparición de anuncios en prensa para la venta de las parcelas, la colocación de carteles en el terreno o cualquier otro tipo similar de publicidad que así permita suponerlo, la existencia de expedientes disciplinarios al respecto, o circunstancias que pudieran apreciarse sobre el terreno, como la construcción de vallados, edificaciones, movimientos de tierras, canalizaciones, elementos de acceso o infraestructura, o la colocación de casetas prefabricadas, móviles, caravanas, etc.
- f) Cuando la parcelación viniera acompañada de la previsión o la ejecución de obras de dotación de infraestructuras o accesos cuya finalidad no se atenga a los requerimientos de los usos y las explotaciones admitidos con carácter general en la categoría de Suelo no Urbanizable de que se trate. En particular, se considerará que se produce este supuesto cuando se habiliten nuevos accesos exclusivos a las parcelas, se realicen o proyecten obras comunes de abastecimiento de agua o electricidad, o de saneamiento, o se canalicen servicios por caminos o elementos comunes.

- g) Cuando se prevea o realice la construcción de instalaciones o centros sociales, sanitarios, comerciales, deportivos o de ocio para el uso de los titulares de las parcelas, y, en general, cuando alguno de los lotes resultantes de la parcelación o inmediatos a ella se destine a usos contrapuestos a los propios de la naturaleza rústica de los terrenos.

7 Con la debida motivación basada en los supuestos señalados, la Ciudad denegará la autorización para la parcelación de terrenos comprendidos en el Suelo no Urbanizable por causa de riesgo objetivo de formación, ampliación o intensificación de un núcleo de población.

8 Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presuma alguna de las siguientes condiciones:

- a) Cuando la edificación que se proyecte diste menos de 200 metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del suelo urbano o urbanizable definido por el Plan General.
- b) Que en un radio de 100 metros existan otras edificaciones de uso residencial legalmente autorizadas, medición realizada entre los centros de gravedad de ambas edificaciones (la existente y la proyectada).
- c) Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de las presentes Normas.
- d) Cuando con la que se pretende construir se alcance un número de 5 viviendas, siempre que las existentes con anterioridad estén legalmente autorizadas, en construcciones independientes, dentro de un círculo de 200 metros de radio que idealmente pueda trazarse en el territorio, con centro en cualquier punto de la superficie de terreno a ocupar por la vivienda para la que se solicita licencia.

#### **ARTÍCULO 4.5.16 LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

1 Será precisa licencia para todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos, de movimientos de tierras, de demoliciones totales o parciales de las edificaciones y construcciones existentes, de edificación e instalación, de extracciones de áridos, agua, minerales, talas de árboles que posean interés botánico o ambiental, así como, aperturas de caminos o construcción e infraestructuras de cualquier tipo, adecuaciones recreativas y campamentos, invernaderos, vertederos y depósito de residuos o similares.

En particular, estarán exentos de obtención de licencia previa de instalación, funcionamiento o actividad los actos establecidos en el art.34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (LGTEL), la DA Tercera de la Ley

12/2012 de 26 de diciembre y la DA Octava de la Ley 38/99, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE). (*Las referencias que este apartado realiza a la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones se entenderán realizadas a la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, conforme a su Disposición derogatoria única*) y serán sustituidas por declaraciones responsables de conformidad a lo dispuesto en los arts.69 de la Ley 39/2015 y 84 de la LBRL.

Igualmente será necesaria la obtención de previa licencia para la instalación de cercas, vallados y cerramientos con cualquier tipo de finalidad que impida la libre circulación de la fauna.

2 Todas las solicitudes de licencias necesitarán para su autorización un proyecto redactado por técnico competente, conforme al procedimiento y determinaciones reguladas en las presentes Normas y la legislación vigente y, en su caso, Plan Especial.

#### **ARTÍCULO 4.5.17 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES SUJETAS A LICENCIA MUNICIPAL EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

1 En las categorías de Suelo No Urbanizable donde expresamente estén admitidas, por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes, la Ciudad de Ceuta podrá autorizar, mediante licencia municipal, las siguientes obras:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos y otros vinculados a la explotación racional de los recursos naturales, que podrá incluir, previa justificación de su necesidad, una vivienda rural vinculada al ejercicio del uso permitido.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a usos relacionados con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente.
- c) Edificios aislados destinados al recreo y al ocio, conforme a lo establecido en el presente capítulo.

2 A fin de justificar las dotaciones de servicios y el tratamiento y destino de la superficie no edificada, las solicitudes de licencia para edificios destinados a alguno de los usos mencionados deberán aportar la siguiente documentación aneja al proyecto de edificación:

- a) Situación y características de la parcela, emplazamiento y construcciones existentes en un radio de 500 metros. Características de la construcción y estudio de su incidencia en el paisaje y en el medio.

- b) Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras necesarias, tales como accesos, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica.
- c) Propuestas concretas de plantaciones o repoblaciones en el espacio libre de la parcela.
- d) Justificación del cumplimiento de las condiciones generales y específicas de las presentes Normas.

3 Las condiciones de la licencia se inscribirán en el Registro de la Propiedad, para asegurar el cumplimiento de los compromisos adquiridos.

#### **ARTÍCULO 4.5.18 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES SUJETAS A AUTORIZACIÓN ESPECIAL POR INTERÉS PÚBLICO EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

1 En la categoría del Suelo No Urbanizable, son autorizables las construcciones e instalaciones que puedan ser consideradas de interés público y deban emplazarse en el medio rural.

2 Son actuaciones de interés público a los efectos previstos en este artículo las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística en las que concurren todos o algunos de los siguientes requisitos:

- a) Los declarados de utilidad pública o interés social por ministerio de la Ley.
- b) Aquellos cuya implantación hagan aconsejable alejarlos de núcleos de población por motivos de seguridad y salubridad tales como: infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos de carácter privado o público, que inexcusablemente hayan de situarse en Suelo No Urbanizable.
- c) Las actividades industriales, productivas o similares que sean generadoras de renta y empleo y no puedan instalarse en suelo urbano o urbanizable, por los siguientes motivos:
  - Su incompatibilidad con otros usos legalmente establecidos.
  - Por sus características o impacto territorial y ambiental no pueden emplazarse en otras clases de suelo.
- d) Actividades de reutilización de residuos.
- e) Actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluidos su transporte y distribución.

3 Las actuaciones deben ser compatibles con el régimen de usos correspondiente de la categoría de suelo y no deben inducir a la formación de nuevos asentamientos.

#### **ARTÍCULO 4.5.19 PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE AUTORIZACIÓN DE ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.**

1 Las Actuaciones de Interés Público requerirán la tramitación del instrumento de planeamiento, gestión o ejecución (licencia o autorización) que legalmente proceda, según el uso, y las obras necesarias para la implantación.

2 Para la tramitación de los procedimientos especiales de autorización que correspondan a declaraciones de interés público en Suelo No Urbanizable se requerirá acompañar la solicitud de, al menos, los siguientes documentos:

- a) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad con precisión de los datos necesarios para su identificación.
- b) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

b.1.) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados. Se aportarán Planos a escala suficiente, en los que se aprecien:

- Situación en relación con el Plan General.
- Los edificios más próximos (al menos en un radio de 500 metros), en plano o croquis actualizado a la fecha de la solicitud.
- La superficie de la finca y la superficie que será ocupada por la construcción, con las características básicas de ésta (alturas, volumen, emplazamiento en la finca, materiales de construcción si ésta se emplaza en zonas pintorescas etc.). Se grafiarán también las soluciones proyectadas en materia de infraestructura y accesos.

b.2.) Memoria justificativa del interés público específico de la actuación, del cumplimiento de las condiciones impuestas por la normativa vigente, sea urbanística o de otro tipo, de las razones por las que debe emplazarse en el medio rural y de que los terrenos presentan una configuración adecuada a su finalidad. Contemplará los siguientes aspectos:

- Justificación de la procedencia o necesidad de implantación en suelo no urbanizable y la imposibilidad o inconveniencia de su ubicación concreta en otra clase de suelo distinto del no urbanizable.



- Características de la parcela, del entorno (incluyendo descripción de las construcciones existentes en un radio de 500 metros), de la construcción o instalación, y de la actividad proyectada.
  - Incidencia de la actividad en el paisaje y en el medio natural, con previsiones de solución al respecto (si es necesario, con propuestas concretas de plantaciones o repoblaciones).
  - Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras y los servicios que sean necesarios, tales como acceso viario, estacionamientos, captación y abastecimiento de agua potable, evacuación y depuración de aguas residuales, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica.
  - En su caso, se acreditará la conexión a las redes municipales de agua o vertido (o la autorización municipal para ello), así como, a la red de suministro de energía eléctrica.
  - Si la finca necesita captación propia de aguas, se aportará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, así como justificación de su potabilidad.
  - Si la finca evacúa o va a evacuar aguas al freático, o cauce público se aportará informe favorable de la Confederación Hidrográfica.
- c) Estudios o informes que justifiquen tanto la instalación como los usos que en cada caso concreto procedan, en relación con las condiciones establecidas en las presentes Normas y en la legislación vigente.
- d) Fotografías en colores de los terrenos a los que se refiere la solicitud y de su entorno, de modo que sean bien apreciables sus características y pueda valorarse el impacto paisajístico de la actuación propuesta.
- e) Justificación de la compatibilidad del uso a implantar con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable correspondiente a su situación y emplazamiento. Justificación y fundamentación de la compatibilidad de la propuesta con el régimen derivado de las legislaciones o normativas sectoriales que sean de aplicación para el uso y tipo de actividad, o bien a los terrenos concretos por su situación.
- f) En caso de que sean necesarias medidas de tratamiento paisajístico para mitigar la incidencia de la actuación o mejorar el medio en el que se sitúe a efectos de hacerlo compatible con la actividad que se vaya a desarrollar, la Ciudad podrá exigir la realización de fotomontajes, perspectivas u otros tipos de representación de los efectos de las medidas que se propongan.
- g) Informes favorables de los organismos competentes por razón de la ubicación del suelo en que se proyecten las construcciones o actividades.

3 La resolución favorable del expediente de declaración de interés público a que se refiera la solicitud no supondrá que en el momento posterior de autorización de la actividad o de las obras correspondientes no pueda producirse una resolución desfavorable por valoración de una documentación más completa o de circunstancias no manifestadas en la tramitación de interés público.

#### **ARTÍCULO 4.5.20 CONDICIONES GENERALES PARA LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.**

1 Una vez declaradas las actuaciones de interés público conforme a los artículos precedentes y cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, cinegética, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del instrumento de planeamiento gestión o ejecución que proceda.

2 Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. La autorización tendrá vigencia en tanto se mantenga el uso autorizado. Si transcurre un año desde el cese de la actividad sin que ésta se reanude se entenderá caducada la autorización a todos los efectos, sin indemnización alguna, previa tramitación del procedimiento legalmente establecido.

3 La modificación del uso autorizado precisa, así mismo, de una nueva declaración de interés público.

4 Las actuaciones deberán asegurar la preservación de la naturaleza del SNU y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

#### **SECCIÓN 4ª CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 4.5.21 DOCUMENTACIÓN GENERAL DE PROYECTOS Y PLANES DE LOS DISTINTOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

La documentación mínima que exigirá a dichos documentos será:

- a) Plano a escala 1:1.000 que recoja adecuadamente todos los elementos significativos del territorio: arbóreos, topográficos, hidráulicos, etc., y

construcciones o instalaciones existentes, así como, extensión de la finca.

- b) Plano a escala 1:1.000 o 1:2.000, en los que se reflejará la correcta y justificada idoneidad del tipo y de la ubicación de todas las obras, instalaciones o soluciones medio-ambientales previstas para el cumplimiento de las condiciones establecidas en estas Normas. Superficie ocupada por la construcción, descripción y proyecto de las características fundamentales de la misma y de los usos o actividades a desarrollar.
- c) Parcelario catastral y plano de localización respecto al territorio circundante a escala 1:5.000, en el que, entre otras cosas, se refleje la distancia entre las zonas urbanas y urbanizables, así como, el cumplimiento de la no formación de núcleo de población urbana.
- d) Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos afectos a la actuación o conformidad otorgada por el dueño para afectar la superficie de ésta a la edificación y con condiciones de indivisibilidad que resulten de la autorización previa.
- e) Estudio justificativo de la solución del acceso rodado, aparcamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos; solución que siempre deberá ser asumida como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad, formulando expresamente el pertinente compromiso formal en tal sentido.
- f) En función del tipo de actividad y de su importancia, la Ciudad exigirá la documentación en función de lo marcado por la legislación ambiental aplicable a estas Normas, Evaluación de Impacto Ambiental o cualquier otro documento de prevención ambiental que considere oportuno.

#### **ARTÍCULO 4.5.22           CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

1 Se permiten las edificaciones vinculadas al desarrollo de los usos permitidos por el Plan en cada categoría de Suelo no Urbanizable, con sujeción a las disposiciones de aplicación y a las condiciones generales de las presentes Normas y a las particulares desarrolladas en los apartados siguientes. Sobre las condiciones establecidas en este artículo y en el siguiente, prevalecerán las determinaciones contenidas en sus respectivos ámbitos por los PORNG que afecten a la Ciudad.

2 En suelo no urbanizable, y en defecto de previsión expresa en las normas reguladoras de la edificación de cada uso permitido, en cada una de las categorías de suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en este artículo.

3 Los edificios en suelo no urbanizable cumplirán toda la normativa sobre acciones en la edificación, materiales de construcción, instalaciones, seguridad, aislamiento térmico y acústico, higiene, barreras arquitectónicas, CTE y otras aplicables a los edificios en general. Se tenderá a aplicar las soluciones técnicas más acordes con la eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental.

4 Se prohíbe la realización de movimientos de tierras que impliquen modificación de la morfología del área, y transformen abusivamente el destino rústico del suelo. En caso de que sea precisa la formación de terrazas naturales para apoyar la edificación y para la creación de plataformas llanas, se podrán construir a base de muros de contención de tierras o de piedras u otros materiales que no desentonen con el medio, que no superen en su parte vista la altura de tres (3) metros o que se justifiquen y se corrijan impactos derivados de mayores alturas. Únicamente para apoyar los trabajos de repoblación y garantizar la estabilidad frente a la erosión de los suelos, podrá aterrarse en cuantía superior al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la parcela.

- a) Se deberán presentar como parte integrante del proyecto, planos detallados de la topografía actual y reformada que se pretende en todo el ámbito de la parcela, detallando las especies arbóreas existentes en planos, así como el proyecto de repoblación en su caso.
- b) El proyecto o solicitud de licencia deberá ir acompañado de los estudios y medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia o corrección de los impactos sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo. Este estudio será informado por los Servicios Técnicos de la Consejería de Medio Ambiente. La licencia se denegará si no se justifican debidamente estos extremos. Asimismo, podrán exigirse garantías económicas que aseguren la realización de las actuaciones correctoras.

5 Los edificios tendrán la condición de aislados y todos sus paramentos verticales se deberán tratar como fachadas, prohibiéndose las paredes medianeras.

6 Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

7 Con carácter general, en las cubiertas se prohíbe el uso de los siguientes materiales: placas de materiales plásticos o de fibrocemento; y pizarra, teja o fibrocemento negros, en cualquier caso.

8 Se prohíben igualmente los paramentos de bloque de hormigón o ladrillo común sin revestir, las soluciones arquitectónicas y los elementos ostentosos y especialmente llamativos, así como los materiales y disposiciones de acabado que imiten la apariencia de materiales tradicionales, debiendo ofrecer todos los cerramientos tratamiento de fachada con calidad de obra terminada.

9 Los cerramientos de parcelas serán preferentemente con vallas de elementos diáfanos en toda su altura, combinadas con cierres vegetales apropiados. Se prohíben las tapias opacas en todos los casos. En cualquier caso, se exigirá una adaptación general al ambiente en que se sitúen las edificaciones, y a tal efecto cumplirán lo preceptuado en el artículo 98.2.b) del RPU.

10 En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de las tierras ni impedirán el libre paso de la fauna existente, cuando así se requiera.

11 Los edificios mantendrán con carácter general un retranqueo de 10 metros a los linderos y caminos existentes y a las zonas de protección de los viales, salvo limitaciones establecidas en las presentes Normas para casos específicos u otras disposiciones aplicables.

Las distancias mínimas establecidas en el párrafo anterior son también de aplicación a las plantas bajo rasante, a los elementos volados abiertos o cerrados, y a los porches u otros cuerpos abiertos.

12 La altura de los edificios será adecuada a su entorno, con un máximo de 1 planta y 4 metros de altura de coronación en edificios destinados a vivienda.

13 En las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, las construcciones e instalaciones, así como, cualquier otra actuación que se contemple en esta clase de suelo, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta, que vienen representadas en el plano denominado: " CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES SUPRAMUNICIPALES. DISPOSICIONES NORMATIVAS-HELIPUERTO "( CES\_0\_09 y CES\_0\_10) del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 1844/1975, sobre

servidumbres aeronáuticas en helipuertos, y el Decreto 584/1972, de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

- En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de redes de comunicación electrónica, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.
- En la parte de suelo no urbanizable incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas, medios necesarios para la construcción incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de AESA, conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.
- Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud AESA podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:
  - a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
  - b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
  - c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
  - d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
  - e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de

comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
  - Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos de la Ciudad Autónoma de Ceuta que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, conforme al artículo 29 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.
  - El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento - Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.
  - En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún

tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento-MITMA, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

- En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de AESA de acuerdo con el artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.
- En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan General, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

14 Salvo las determinaciones especiales que las presentes Normas establecen para supuestos concretos, la superficie construida para todo tipo de edificación se limita con carácter general a 1 metro cuadrado por cada 10 metros cuadrados de parcela. Esta limitación, como las restantes aplicables a las construcciones, tiene por fin la adaptación de éstas, en lo básico, al ambiente rural de su situación, y no constituye un derecho mínimo edificable.

15 Para la comprobación del cumplimiento de estas condiciones, los retranqueos, la altura y la superficie edificada se medirán conforme a los criterios del TÍTULO 8 de las presentes Normas, considerando, en lugar de las rasantes de acera en los frentes de parcela a los que se refieren las normas generales, las rasantes del terreno natural en todo el perímetro de la edificación, salvo que por justificadas razones de inadecuación topográfica se realicen obras de acondicionamiento del terreno, en cuyo caso se considerará la rasante artificial.

16 Para las edificaciones vinculadas a usos de interés público general o específico podrá establecerse, a través del trámite de su autorización, la construcción en mayor proporción con la superficie, justificada por sus propias necesidades funcionales. A estos efectos, solamente podrán considerarse los incrementos de superficie exigidos ineludiblemente por la actividad con independencia de la escala de explotación, pero no así los que dependan solamente de ésta, tales como la ampliación de habitaciones de una residencia o la de cabezas de una explotación ganadera.



17 La autorización de una actividad de las contempladas por las presentes Normas se referirá exclusivamente al uso al que se vincule, por lo que el tipo, la distribución y el programa de los edificios e instalaciones relacionados con ella deberán ser adecuados a dicho uso y permanecer subordinados a él. En el futuro, la existencia de dichos edificios e instalaciones no implicará derecho alguno en relación con su cambio de uso por otro que no fuera el autorizado en su momento, aun en el supuesto de que ello fuera materialmente posible sin realización de obras de ampliación o reforma.

18 Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el Suelo no Urbanizable deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada.

19 Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.

20 Todo proyecto de infraestructura público o privado deberá incluir medidas de protección y restauración de la superficie afectada. Se incluirá proyecto detallado de los aspectos infraestructurales de la instalación.

21 El abastecimiento de agua deberá resolverse de modo autosuficiente por pozo, sondeo, balsa u otros medios admitidos por el Organismo competente, en la propia parcela. Deberá justificarse el consumo previsto para la instalación y el caudal disponible. Las instalaciones en Suelo No Urbanizable, no podrán engancharse a los servicios urbanos municipales. La carencia de recursos para el abastecimiento autosuficiente, será razón para desestimarse la implantación de un uso de este tipo.

22 El saneamiento deberá resolverse de modo autosuficiente e independiente, incluyendo depuración y solución para eliminación de residuos de cualquier tipo. Quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas que aseguren la no contaminación de aguas subterráneas o superficiales. Las conducciones de suministro de energía eléctrica, redes de comunicación electrónica, en donde se estará lo dispuesto en el art.45 de la LGTEL (*Las referencias que este apartado realiza a la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones se entenderán realizadas a la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, conforme a su Disposición derogatoria única*)

y normativa de desarrollo u otros servicios que se precisen deberán discurrir, siempre que sea posible, de forma subterránea por el camino de acceso a la edificación, excepto cuando ello comporte un coste desproporcionado, en cuyo caso deberán minimizar el impacto ambiental. Se tenderá a implantar los sistemas energéticos más eficientes y sostenibles, de acuerdo con el carácter aislado de las edificaciones en suelo no urbanizable. Los proyectos deberán especificar el sistema de eliminación o traslado hasta un vertedero de los residuos sólidos. Si se precisa implantar un vertedero autónomo, se incluirá en el proyecto para el que se solicite licencia.

### 23 Viario y accesos.

- a) Deberá garantizarse una adecuada conexión con el sistema general o local de carreteras, cuando las instalaciones así lo requieran.
- b) Las obras de mejora y de conservación de accesos viarios correrán por cuenta de la instalación aun cuando éstos discurrieran fuera de los límites de su parcela, utilizándose preferentemente caminos o carriles de dominio público.
- c) En caso de tener que realizarse apertura de nuevos carriles y en las obras de mejora de los existentes, éstos se realizarán con el mínimo movimiento de tierras y evitando cortes y terraplenes excesivos en el terreno.
- d) Si el camino tuviera más de 100 m. de longitud o discurriera por terrenos exteriores a la finca donde se levanta el edificio, se considerará una infraestructura y se deberá someter a las condiciones y trámites para la apertura de caminos.
- e) Se prohíben los viales asfaltados u hormigonados, debiendo tener un carácter rural.
- f) Todos los caminos y carriles serán de uso público. En caso excepcional se permitirá que se asfalte o se hormigone el carril o camino principal, a efecto de facilitar el tránsito de vehículos para tareas de plantación, mantenimiento, riego, extinción de incendios o acceso a las construcciones. Dicho carril no podrá tener una anchura superior a 6 metros.

### 24 Estacionamiento de vehículos.

- a) Se proveerán suficientes plazas de aparcamiento para el uso que se pretenda y en cuantía no inferior a la necesaria en momentos de máxima ocupación de la instalación. No podrán ocupar, junto al viario, más de tres veces la superficie edificada de la parcela.
- b) Se prohíbe la instalación de pérgolas o techumbres de cualquier tipo para cobijar las áreas de aparcamiento. Se realizarán plantaciones de

árboles de especies adecuadas que proporcionen sombra a los vehículos. Estos espacios se ubicarán siempre en el interior de la parcela.

#### **ARTÍCULO 4.5.23 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

1 Aun cuando sea inferior a la parcela mínima edificable, en toda parcela destinada al cultivo y a la explotación agraria situada en Suelo no Urbanizable que no esté comprendida en un núcleo de población o en suelos susceptibles de generarlos o ampliarlos, se admite la construcción de una caseta para aperos de labranza con una superficie construida máxima de 15 metros cuadrados, altura máxima de una planta y 2,50 metros, y retranqueos mínimos a todos los linderos de 3 metros.

En dichas casetas no se admitirá ningún tipo de uso residencial, de modo que quedarán prohibidas la apertura de ventanas -salvo huecos de estricta ventilación-, las instalaciones sanitarias, el suministro de energía, la compartimentación interior, la colocación de porches y, en general, todas aquellas obras e instalaciones que no sean estrictamente necesarias para el uso admitido.

La construcción de estas casetas requerirá licencia municipal, para cuya obtención deberá acreditarse la condición de agricultor.

2 Los invernaderos de cerramientos totalmente transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela, pero mantendrán la separación a linderos, y tendrán una ocupación máxima del 70% de la superficie de la parcela y una altura máxima de una planta y 5 metros. La instalación de estos elementos requerirá el mismo trámite y la misma documentación que la del resto de las construcciones destinadas a explotaciones agrarias. Cuando concurren circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, la Ciudad de Ceuta podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

No se permiten actividades ajenas al cultivo, salvo la comercialización de sus propios productos, cuando se trate de invernaderos comerciales o viveros. En estos casos, además del producto cultivado, se admitirá la venta complementaria de semillas, abonos, tierras y plantas no producidas por el vivero; se prohíbe la venta de otros productos, tales como herramientas de jardinería, sistemas de riego, mobiliario, etc. En los viveros e invernaderos con venta al público, el área de venta no podrá ocupar más del 10 por ciento de la

superficie de la parcela. Los viveros y los invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el estacionamiento de vehículos.

Para la instalación de los viveros o invernaderos comerciales a que se refiere el párrafo anterior será exigible la satisfacción de las condiciones generales de parcela mínima edificable expresadas en el ARTÍCULO 4.5.12 de las presentes Normas Urbanísticas.

Para la instalación de invernaderos agrícolas sin funciones ajenas al abrigo de los cultivos o viveros donde sólo se realice el cultivo sobre terreno natural para su posterior trasplante, sin actividad comercial asociada, no será necesaria la satisfacción de la condición de parcela mínima.

3 Las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas podrán ocupar hasta un 25% de la superficie de la parcela, con una altura máxima para las naves, criaderos e instalaciones análogas de 5,50 metros, medidos en el punto más alto.

4 La superficie de la edificación destinada a las actividades extractivas será funcionalmente indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias primas extraídas.

5 La finca/parcela deberá quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, vinculación que deberá quedar registrada, para poder acreditarse ante la Ciudad como requisito para la obtención de la licencia.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

En todo caso, deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño. La Ciudad de Ceuta exigirá la adopción de las medidas oportunas a efectos de atenuar al máximo la incidencia de la implantación en el paisaje, que podrán incluir la exigencia de arbolado de todo el perímetro, incluso con disposiciones de doble hilera.

6 En edificaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las carreteras, no se superará la dimensión de 40 metros en longitud de fachada ni en profundidad de edificación, medida ésta desde el límite en que se permita edificar de acuerdo con la regulación sectorial propia de la carretera.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

La distancia, medida en el borde de la carretera, no será inferior a 500 metros. Cuando en una implantación se establezcan varios de los usos citados, se considerarán a estos efectos como uno solo.

7 Respecto a las construcciones industriales en el Suelo no Urbanizable: Su altura máxima será de 2 plantas y 12 metros, que podrá ser superada por aquellos elementos que sean imprescindibles para el proceso técnico de producción, debiéndose cumplir lo especificado en el ARTÍCULO 4.5.22, apartado 13.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

8 Los campamentos de turismo contemplados entre los usos de carácter recreativo del ARTÍCULO 4.5.10.3 B) estarán a las siguientes condiciones:

- a) La autorización de la implantación de campamentos de turismo exigirá una parcela mínima de 50.000 metros cuadrados con acceso situado a menos de 100 metros de los elementos del sistema de comunicaciones viarias definido por este Plan General. Deberá garantizarse la resolución de las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno y su conexión con el entorno.
- b) No se admitirá la instalación de campamentos de turismo, áreas de acampada o acampadas en las siguientes situaciones:
  - En zonas del Suelo no Urbanizable en que no lo consientan expresamente estas Normas urbanísticas.
  - En terrenos susceptibles de poder ser inundados, así como, en aquellos terrenos que por cualquier causa resulten peligrosos.
  - En un radio inferior a 150 metros de tomas de captación de aguas para el consumo de poblaciones. Dicha distancia será como mínimo de 300 metros a los puntos de evacuación de aguas residuales del campamento. Si el vertido tiene lugar en cauce aguas arriba esta distancia será de 1 kilómetro como mínimo.
  - En las proximidades de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
  - En terrenos situados a menos de 500 metros de bienes de interés cultural declarados o incoados y yacimientos arqueológicos.

- En terrenos circundantes al perímetro del nivel máximo de los embalses en una distancia de 50 metros.
- En terrenos por los que discurran líneas aéreas de alta tensión, salvo en las condiciones previstas por la legislación sectorial.
- Los situados a una distancia inferior a 500 metros de aquellos terrenos dedicados a almacenamiento de desechos y residuos urbanos y a instalaciones depuradoras de aguas residuales o industriales anejas.
- Respecto a carreteras se estará a lo dispuesto en cada caso por el órgano competente, prohibiéndose en todo caso la instalación a menos de 10 metros de la arista exterior de explanación.
- En aquellos terrenos o lugares en los que concurran circunstancias de interés militar, industrial, comercial, turístico o de protección de espacios naturales o de otros intereses o servidumbres públicas expresamente establecidas por disposiciones legales o reglamentarias.

c) La ocupación por el área de acampada no superará el 75% de la superficie de la finca. El resto de superficie de la parcela deberá destinarse a calles interiores, zonas verdes, zonas deportivas y otros servicios de uso común. La capacidad del campamento y el dimensionamiento de servicios se determinará a razón de 3 personas por parcela o unidad de acampada.

El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de 20 metros.

La superficie construida correspondiente a edificaciones de carácter permanente se limita a 15 metros cuadrados por cada 1.000 metros cuadrados de parcela. Su altura no será superior a una planta ni a 5 metros.

Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la venta o el arrendamiento de parcelas. Estos hechos darían lugar a la conceptualización del campamento como urbanización residencial y parcelación urbanística ilegal, con el efecto de la aplicación de las medidas de disciplina establecidas por la legislación urbanística.

d) El conjunto de la finca se cerrará mediante un vallado que impida el libre acceso y se rodeará con una doble hilera de arbolado. La entrada al campamento tendrá una anchura mínima de 5 metros en doble dirección o de 3 metros si es de dirección única.

Los viales interiores del campamento serán suficientes en número y sus dimensiones permitirán la circulación de equipos móviles de extinción de incendios y la rápida evacuación en caso de emergencia. Su anchura no podrá ser inferior a 5 metros en viales de doble sentido, ni a 3 metros en viales de sentido único.

#### **ARTÍCULO 4.5.24 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

- 1 Las edificaciones se construirán con materiales apropiados al carácter y destino de las mismas.
- 2 Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación se adaptará en lo posible al paisaje natural.
- 3 Los cerramientos de parcelas serán preferentemente vegetales. En cualquier caso, se exigirá una adaptación general al ambiente en que se sitúen las edificaciones, y a tal efecto cumplirán lo preceptuado en el artículo 98.2.b) del RPU.
- 4 En los proyectos de edificios se definirán y presupuestarán las medidas correctoras necesarias para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos afectados por el edificio y de su entorno inmediato, de manera que se eliminen o corrijan los impactos de la actuación (vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, apertura de caminos provisionales de obra, etc.) y se realicen las actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación, y en general de restauración de manera que las características ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno no empeoren con respecto a las anteriores a la actuación.

#### **SECCIÓN 5ª CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.**

#### **ARTÍCULO 4.5.25 SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES.**

- 1 A las áreas de territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de las establecidas en el presente Título les será de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.
- 2 Cuando una misma parcela se haya incluido en más de una categoría o tipo de protección le será de aplicación a la totalidad de la parcela la categoría o tipo de protección en la que la superficie de la parcela sea predominante, siempre y cuando no se desvirtúen los posibles valores objeto de la protección, y cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Dicha aplicación normativa requerirá informe de Servicios Técnicos de la Ciudad competentes en función de la especialidad de la protección.
- b) Las edificaciones que en dicha parcela se sitúen, de acuerdo con la normativa de aplicación, se localizarán, preferentemente en la porción de parcela de menor protección.

Si por la extensión, situación o características de la parcela fuera impropia la aplicación de lo establecido en el párrafo anterior, será de aplicación a cada porción de parcela la protección correspondiente.

#### **ARTÍCULO 4.5.26 DESARROLLO DE LAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN.**

1 Además de las directrices sectoriales, la legislación medioambiental y Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y Gestión, en desarrollo de las previsiones del plan en esta clase de suelo, podrán formularse:

- a) Planes especiales de protección para la conservación y valoración del patrimonio histórico y artístico de la nación y bellezas naturales.
- b) Planes especiales para la protección del paisaje y conservación de determinados lugares.
- c) Planes especiales para la protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación.
- d) Planes especiales para la protección de huertas, cultivos y espacios forestales y en general de mejora del medio físico rural.

2 Los Planes Especiales que se formulen al amparo de lo dispuesto en el apartado anterior no podrán alterar en ningún caso los usos característicos asignados por el plan general, si bien, en la medida de su alcance, podrán regular las condiciones de los usos compatibles que éste autoriza.

En todo caso deberá justificarse que se respetan las determinaciones del Plan General en relación con el régimen de protección de las categorías del Suelo no Urbanizable que resulten afectadas.

#### **ARTÍCULO 4.5.27 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.**

1 En los supuestos contemplados por la legislación vigente y, en particular, cuando las urbanizaciones, obras, instalaciones o actividades que, por iniciativa pública o privada, se pretenda establecer en el Suelo No Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o bien introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, y en los casos en que así se previera en los PORNG, se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental, con los requisitos, el contenido y la tramitación que se detallen en la legislación vigente.



2 No podrá concederse aprobación, licencia ni autorización para las obras y los usos del suelo que requieran evaluación de impacto ambiental sin la previa declaración de impacto por la Administración competente, viniendo obligado el promotor a cuantas condiciones se imponga en ella para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

#### **ARTÍCULO 4.5.28 PROTECCIÓN RESPECTO A LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES.**

1 Las actividades industriales que, conforme a lo establecido en el ARTÍCULO 4.5.10.3.A de las presentes Normas, puedan autorizarse en Suelo No Urbanizable, estarán sometidas a condiciones y limitaciones en función de las posibles afecciones a las fincas circundantes y de la protección del medio ambiente. A tal fin, en la documentación para su autorización incluirán los estudios de incidencia en el medio y la previsión de medidas correctoras a adoptar que se estimen necesarias para su dictamen.

2 Sin perjuicio de otras disposiciones aplicables y de las circunstancias que en cada caso particular puedan apreciarse, se establecen para ellas las siguientes condiciones de carácter general:

- a) Las edificaciones mantendrán una distancia mínima de 25 metros a los linderos de la parcela.
- b) Se plantará arbolado en el 20 por ciento de la superficie de la parcela, disponiéndolo preferentemente en su perímetro con objeto de mitigar el impacto visual de la implantación.

3 Las industrias que, con arreglo a la normativa vigente, sean calificadas como peligrosas o potencialmente contaminadoras de la atmósfera, quedarán sujetas, con carácter general, a las siguientes condiciones:

- a) Las edificaciones mantendrán una distancia mínima de 50 metros a los linderos de la parcela.
- b) Se plantará arbolado en el 20% de la superficie de la parcela, disponiéndolo preferentemente en su perímetro con objeto de mitigar el impacto visual de la implantación. La Ciudad podrá exigir la formación de pantallas de protección vegetal que aminoren el impacto de la actividad sobre el medio ambiente y las fincas circundantes.

4 Las industrias fabriles consideradas como peligrosas o insalubres deberán atenerse a la legislación vigente en materia de calidad del aire y protección atmosférica y demás normativa vigente en la materia.

**ARTÍCULO 4.5.29 PROTECCIÓN RESPECTO A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.**

1 En el Suelo no Urbanizable Común las extracciones de áridos u otros materiales sólo se autorizarán en áreas extractivas expresamente delimitadas y con las condiciones que se fijen en un plan de ordenación de los recursos naturales o un plan especial de protección del medio físico referido al sector extractivo o a áreas concretas de extracción.

2 Las licencias municipales se sujetarán a las condiciones que procedan en relación con los efectos que revele el Proyecto de Explotación y el Plan de Restauración, con su aprobación y ejecución según el condicionado establecido, en los términos previstos en la legislación sectorial aplicable.

3 La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de la Autoridad Minera y de medio ambiente, no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en las presentes Normas urbanísticas y del resto de normas que las vinculen.

4 Con independencia de las competencias de las Administraciones Públicas y, en especial, de las asociadas a la evaluación del impacto ambiental, corresponde a la Ciudad velar por el cumplimiento de las medidas de protección del paisaje y del medio ambiente en el ámbito de sus competencias, así como colaborar con la Administración estatal en el ejercicio de sus respectivas competencias, tanto en el cumplimiento de la legislación minera como de medio ambiente y de evaluación de impacto ambiental.

**ARTÍCULO 4.5.30 PROTECCIÓN RESPECTO A LOS VERTIDOS DE RESIDUOS URBANOS.**

1 Se prohíbe el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos en todo el territorio del término municipal de la Ciudad de Ceuta.

Toda actividad relacionada con la gestión de residuos deberá llevarse a cabo sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar procedimientos ni métodos que puedan perjudicar al medio ambiente, y, en particular, sin crear riesgos para el agua, el aire o el suelo, ni para la flora o la fauna, sin provocar incomodidades por el ruido o los olores y sin atentar contra los paisajes y lugares de especial interés.

Queda prohibida toda mezcla o dilución de residuos que dificulte su gestión, en los términos establecidos por la normativa sectorial vigente.

En todo caso, alrededor de cada enclave destinado al vertido, almacenamiento o gestión de residuos urbanos deberá colocarse una zona de defensa con masas forestales, de forma análoga a lo indicado para las actividades industriales en los ARTÍCULO 4.5.22.9 y 4.5.28 de las presentes Normas.

2 Estas actividades, sólo podrán localizarse en Suelo no Urbanizable Común, en zonas a resguardo de vistas directas y buscando reducir su impacto en el paisaje, previa redacción de un Plan Especial que identifique los riesgos medioambientales y la protección del entorno.

Además de las condiciones impuestas por la normativa urbanística, deberán satisfacerse las contenidas en la legislación vigente en relación con la calificación de actividades, la recogida y el tratamiento de los desechos y residuos urbanos, y en cuantas otras normas vigentes sean de aplicación.

Al solicitar la licencia se acompañará al proyecto técnico un estudio de evaluación del impacto ambiental de la actividad y un plan de mejora y recuperación de los suelos afectados en caso de cese de la actividad.

3 Las actividades vinculadas al almacenamiento, la gestión y valorización de residuos, o a la industria relacionada con el reciclado de materiales de desecho cuya naturaleza nociva, insalubre o peligrosa les impida emplazarse en polígonos industriales del medio urbano, se concentrarán en el Suelo No Urbanizable Común, no admitiéndose su ubicación en otras localizaciones.

#### **ARTÍCULO 4.5.31 PROTECCIÓN RESPECTO A ACTIVIDADES GANADERAS.**

Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables y el punto más próximo al perímetro de la instalación ganadera. Las distancias señaladas serán las establecidas en la legislación estatal vigente en esta materia y las Ordenanzas que en su caso se dicten por el órgano competente en materia agropecuaria.

### **SECCIÓN 6ª RÉGIMEN DE LOS USOS Y EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

#### **SUBSECCIÓN 1ª USOS Y OBRAS LEGALMENTE AUTORIZADOS.**

#### **ARTÍCULO 4.5.32 EDIFICACIÓN DISPERSA PREEXISTENTE.**

1 Las edificaciones legalmente autorizadas antes de la entrada en vigor de la presente revisión del Plan General, cuando se ajusten a las condiciones de

otorgamiento de las respectivas licencias, se regularán por lo dispuesto en el TÍTULO 3 de las presentes Normas.

2 Dichas edificaciones sólo podrán ampliarse cuando se encuentren vinculadas a algunos de los usos autorizados por el Plan General, y con las condiciones dadas por las presentes Normas Urbanísticas. Cuando, aparte de la vivienda, en los terrenos correspondientes se desarrolle alguno de los usos permitidos por el plan, podrán edificarse construcciones vinculadas a dicho uso con arreglo a las condiciones establecidas por las presentes Normas, deduciendo de los valores máximos que se admiten las superficies ocupadas o edificadas por las construcciones existentes.

#### **ARTÍCULO 4.5.33 OTROS USOS LEGALMENTE AUTORIZADOS.**

1 El resto de los usos legalmente autorizados que se ajusten a sus respectivas licencias, pero que no correspondan a usos permitidos por las presentes Normas, se ajustarán a lo dispuesto en el TÍTULO 3 de las presentes Normas.

2 Se exceptúan de esta consideración aquellos usos de interés público legalmente autorizados, con licencia urbanística y obras ejecutadas, con respecto a los cuales la norma reguladora de la categoría del Suelo no Urbanizable que le corresponda establezca expresamente la condición de tolerados.

#### **SUBSECCIÓN 2ª USOS Y OBRAS NO AUTORIZADOS LEGALMENTE.**

#### **ARTÍCULO 4.5.34 USOS Y EDIFICACIONES NO AUTORIZADOS LEGALMENTE.**

1 Los usos y las edificaciones existentes que no estuvieran autorizados legalmente podrán regularizar su situación urbanística cuando se ajusten a las condiciones establecidas en las presentes Normas en la categoría de suelo en que se sitúen.

A tal efecto, se tramitará la obtención de las correspondientes autorizaciones y licencias mediante expediente de legalización aportando además cuanta documentación se estime necesaria para acreditar el estado actual al que se refiere, en forma de planos, memoria, fotografías en colores.

Asimismo, se dará cuenta al servicio municipal competente en materia de disciplina urbanística con objeto de que pueda valorar la procedencia de la aplicación de medidas de sanción.

2 En caso de que la edificación o los usos no se atengan a las condiciones establecidas por el Plan General, los particulares podrán impulsar su legalización, cuando sea posible, garantizando su adecuación, mediante las obras de acondicionamiento de la edificación y de dotación de servicios, las medidas correctoras de su impacto y las modificaciones de su uso que sean necesarias para acomodar su situación a la admitida por las presentes Normas.

A tal efecto, el expediente de legalización a que se ha hecho referencia en el apartado anterior se completará con los proyectos y documentos relativos a cuantas obras de adecuación sean necesarias para propiciar la adecuación al presente Plan General.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que resultaran procedentes en caso de no haberse agotado los plazos de prescripción de las infracciones urbanísticas establecidos por la legislación urbanística. Tanto a estos efectos como a los relativos a la aplicación de medidas de restauración de la legalidad y a cualesquiera otros que pudieran derivar legalmente de ésta, se considerará que, no siendo compatibles con el Plan General, la edificación y los usos no son legalizables, con los efectos previstos en la legislación vigente. En todo caso, los usos del suelo y de las edificaciones se atenderán a los criterios establecidos con carácter general en el presente Capítulo.

#### **ARTÍCULO 4.5.35 NÚCLEOS DE POBLACIÓN IRREGULARES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

1 El Plan General, fundamentalmente a través de la definición de las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación, ampliación o intensificación de un núcleo de población, establece medidas dirigidas a impedir la ampliación y la consolidación por la edificación o la mayor fragmentación de la parcelación de los suelos afectados por procesos de parcelación ilegal.

2 Todos los usos sobre estos suelos que, por su vinculación con la residencia, motivan su calificación como núcleos de población, tienen la consideración de disconformes con el Plan y no tolerados.

3 En las parcelaciones urbanísticas irregulares que se emplazan en Suelos no Urbanizables calificados como especiales en virtud de los valores naturales y productivos que se consideran merecedores de protección, se aplicarán cuantos procedimientos de restauración de la legalidad urbanística infringida resulten pertinentes, tendiendo a la desaparición de la urbanización, bien de modo inmediato, bien a medio o largo plazo por aplicación rigurosa del régimen específico contemplado para estas situaciones en la legislación vigente.

## CAPÍTULO 4.6 RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

### SECCIÓN 1ª RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

#### ARTÍCULO 4.6.1 DEFINICIÓN E IDENTIFICACIÓN.

1 Constituyen los sistemas generales en la Ciudad los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación que establece el Plan General, conforme al modelo de desarrollo que adopta para Ceuta, teniendo en cuenta el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible recogido en el art.3 del TRLSRU/15.

2 En el plano CES\_2\_01 del PGOUCE con carácter general se recogen los elementos asociados a cada uno de los sistemas generales a que se refiere el artículo 25 del RPU:

a) Elementos del Sistema General de Equipamiento Comunitario:

- Equipamientos urbanos, identificado como dotacional equipamiento.
- Servicios públicos, identificado como dotacional servicios públicos.
- Administración Pública, identificado como dotacional Administración Pública.
- Servicios de la Defensa, identificado como dotacional servicios de la Defensa.

b) Elementos del Sistema General de Espacios libres:

- Parques públicos, incluido en dotacional espacios libres.
- Áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, incluido en dotacional espacios libres.

c) Elementos del Sistema General de Transportes:

- Puerto, identificado como dotacional transporte puerto.
- Helipuerto, identificado como transporte helipuerto.

d) Elementos del Sistema General de la Vía Pública.

- Red viaria, identificado como dotacional vía pública.

e) Elementos del Sistema General de Infraestructuras.

- Infraestructuras, identificado como dotacional infraestructuras.

#### **ARTÍCULO 4.6.2 ADSCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES A EFECTOS DE VALORACIÓN Y OBTENCIÓN.**

1 El Plan General, a los efectos de valoración y obtención, distingue los siguientes tipos de Sistemas Generales:

- Sistemas Generales en Suelo Urbano no incluidos en áreas de planeamiento.
- Sistemas Generales incluidos en áreas de planeamiento.
- Sistemas Generales incluidos o adscritos al Suelo Urbanizable.
- Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.
- Sistemas Generales cuya obtención no se programa por ser esta competencia de diferentes Administraciones o Entidades Públicas de acuerdo con sus respectivos programas de inversiones.

2 Las adscripciones de los sistemas generales a las distintas clases de suelo se incluyen en los planos RGA.

3 Los sistemas generales en suelo urbano no adscritos a ningún área de planeamiento se integrarán en actuaciones aisladas y se obtendrán por expropiación forzosa, según lo previsto en el artículo 197 del RGU.

#### **ARTÍCULO 4.6.3 EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

La ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos se llevará a cabo, bien, directamente mediante Proyectos de Urbanización, bien, mediante proyectos de obras ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

#### **ARTÍCULO 4.6.4 CONDICIONES, PLAZOS Y PRIORIDADES.**

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con las condiciones, plazos y prioridades previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

#### **ARTÍCULO 4.6.5 EJECUCIÓN MATERIAL.**

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida en todo caso con arreglo a las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

- a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y con los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.
- b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos.
- c) Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en el suelo urbanizable o Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 42.3 y 63.3 del Reglamento del Planeamiento.
- d) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones públicas y privadas establezcan los correspondientes Programas de Actuación.

## **SECCIÓN 2ª RÉGIMEN DE DOTACIONES O SISTEMAS LOCALES.**

### **ARTÍCULO 4.6.6 DEFINICIÓN DE DOTACIONES LOCALES.**

- 1 Las dotaciones locales son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio.
- 2 Las condiciones particulares del uso dotacional aparecen reguladas en el TÍTULO 9 de las presentes Normas.

### **ARTÍCULO 4.6.7 MODOS DE OBTENCIÓN DE LAS DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANO.**

- 1 Los terrenos destinados a dotaciones locales, pendientes de obtención, incluidos en áreas de planeamiento, se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos equidistributivos de beneficios y cargas, que conlleva el sistema de actuación aplicable a la gestión de la unidad de actuación.
- 2 Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención, no incluidas en áreas de planeamiento, se definirán como actuaciones aisladas y se obtendrán mediante expropiación forzosa. Aparecen grafiados en los planos RGA.

### **ARTÍCULO 4.6.8 MODOS DE OBTENCIÓN DE LAS DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANIZABLE.**

La obtención de los terrenos dotacionales en suelo urbanizable queda vinculada a su inclusión en los polígonos o unidades de actuación que se delimiten en cada



uno de los Planes Parciales, determinando la aprobación en vía administrativa de los correspondientes instrumentos de equidistribución de beneficios y cargas, la cesión en favor de la Ciudad de Ceuta.

#### **ARTÍCULO 4.6.9 OCUPACIÓN DIRECTA PARA LA OBTENCIÓN DE TERRENOS DESTINADOS PARA LAS REDES PÚBLICAS.**

1 Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en un ámbito de actuación, sector o unidad de actuación en el que el aprovechamiento urbanístico total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

2 La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a su propietario, como del sector o unidad de actuación en la que haya de integrarse.

3 El procedimiento de ocupación directa se ajustará a las siguientes reglas:

- a) Será preceptiva la publicación de la relación de los terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de éstos y sector o unidad de actuación donde habrán de hacerse efectivos sus derechos.
- b) La relación señalada en el apartado anterior deberá ser notificada a los propietarios afectados, comunicando la ocupación prevista.
- c) En el momento de la ocupación se levantará acta en la que se hará constar:
  - Lugar y fecha de otorgamiento.
  - Administración actuante.
  - Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.
  - Superficie ocupada.
  - Aprovechamientos urbanísticos que correspondan.
  - Sector o unidad de actuación donde habrán de hacerse efectivos los aprovechamientos.
- d) Los propietarios afectados tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa, acreditativa de todos los extremos del acta.
- e) Cuando los propietarios fueran desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación o cuando se trate de propiedades litigiosas, las actuaciones se llevarán a cabo con el Ministerio Fiscal.

- f) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación de acta levantada a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.

4 Lo dispuesto en los apartados c), d) y f) del punto 3 del presente artículo será de aplicación a las licencias de edificación que requieran ajustar sus alineaciones con la consiguiente reducción de superficie de sus parcelas, cuando no sean de cesión obligatoria, de conformidad a las directrices de los Servicios Técnicos.

## **TÍTULO 5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.**

### **CAPÍTULO 5.1 INTRODUCCIÓN.**

#### **ARTÍCULO 5.1.1 PRINCIPIOS BÁSICOS.**

1 El Plan General instrumenta la protección del Patrimonio Histórico sobre dos principios básicos:

- a) La protección del Patrimonio no debe restringirse al medio ambiente ni a los edificios, cuya agresión o sustitución es un atentado cultural, sino que debe alcanzar en lo posible a las actividades que vienen prestando un servicio a la población, o a las que mantienen un determinado tejido social, por lo que no deben ser erradicadas únicamente por motivos económicos.
- b) La protección del Patrimonio Histórico debe conjugarse con criterios urbanísticos de suficiente flexibilidad como para permitir la necesaria transformación de usos y actividades en orden a mantener viva la ciudad; transformación que, necesariamente, está unida a la posibilidad de adecuación de los contenedores edificadas que soportan las actividades.

2 La protección del Patrimonio Histórico se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas en la legislación supramunicipal, en especial la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el presente Plan General y en los documentos que lo desarrollen.

3 El Plan General estructura la protección del patrimonio histórico en dos niveles:

- a) Protección del patrimonio arquitectónico y monumental.
- b) Protección del patrimonio arqueológico.

#### **ARTÍCULO 5.1.2 INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN.**

1 Para la protección del patrimonio histórico, el Plan General define los siguientes instrumentos:

- a) CATÁLOGOS DE PROTECCIÓN, correspondientes a elementos arquitectónicos Y monumentales, naturales o de otro tipo, sujetos a protección, con su respectiva cualificación a los efectos de las fichas y normativa que les fuere de aplicación.

- b) PLANES ESPECIALES, cuyo objeto es la protección de determinados conjuntos históricos o zonas concretas.

Este plan general define los ámbitos de desarrollo de cinco (5) planes especiales de protección de Conjuntos Históricos declarados en la ciudad y un (1) Plan Especial de protección de zona Arqueológica.

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto de la Ciudad	PEPCH-01
Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto de la Almina	PEPCH-02
Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto del Hacho	PEPCH-03
Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de la Fortaleza - Ciudadela del Hacho	PEPCH-04
Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Afrag Meriní	PEPCH-05
Plan Especial de Protección y Conservación Paisajística de las Fortificaciones de la Línea Fronteriza	PEPCP-01
Plan Especial de Protección de Zona Arqueológica del Yacimiento del Abrigo y Cueva de Benzú	PEPZA-01

Además de estos planes especiales de protección de Conjuntos históricos declarados, este plan general incorpora un Plan Especial de Protección y Conservación Paisajística de las Fortificaciones de la Línea Fronteriza.

2 La concreción gráfica de los instrumentos se distribuye en los planos del Plan General como sigue:

- a) El plano RGA define los elementos catalogados.
- b) El plano PPC\_01 define los Bienes de Interés Cultural.
- c) El plano PPC\_02 define los elementos de nivel de protección integral del catálogo de elementos protegidos, y establece los ámbitos de los planes especiales de protección.
- d) El plano PPC\_03 define asimismo la protección del patrimonio arqueológico.

### **ARTÍCULO 5.1.3 SUSTITUCIÓN DE USOS EN INMUEBLES PROTEGIDOS.**

Cuando un inmueble catalogado o protegido por los instrumentos previstos en este Título se destine a un uso dotacional y se pretenda la sustitución de éste por cualquiera otro de los dotacionales, de conformidad a lo previsto en el ARTÍCULO 9.6.5, apartado 4, será preceptivo el informe favorable de la Comisión de Patrimonio Cultural o el órgano que en su caso ostente las competencias de protección del patrimonio y la aprobación de esta sustitución por el Pleno de la Asamblea.

## **CAPÍTULO 5.2 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL.**

### **ARTÍCULO 5.2.1 IDENTIFICACIÓN.**

1 La relación completa de los elementos protegidos por el Plan General, así como sus características y niveles de protección asignados, se encuentra contenida en el Catálogo de Elementos Protegidos, incluido en el Plan General.

2 Se encuentran afectados por normativa de protección del Catálogo las construcciones, elementos y edificios que, con independencia de su actual estado de conservación y grado de alteración respecto a sus características originarias, presentan valores arquitectónicos, tipológicos, constructivos o ambientales, o poseen una capacidad de evocación de formas culturales y medios de vida del pasado histórico, que justifican su conservación y adecuación, desde unos criterios de salvaguardia y recuperación del patrimonio arquitectónico e histórico.

3 A todos los efectos, los Bienes de Interés Cultural existentes, así como aquellos que se pudieran declarar en el futuro, se consideran incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos.

4 En cualquier circunstancia en los edificios residenciales catalogados se cumplirá el derecho a una vivienda digna que propugna el art.47 de la CE y el derecho a la integridad física y moral de las personas que en los mismos habiten, siendo el acoso físico y arquitectónico y el legal o institucional, atendiendo a lo dispuesto en el art.173 del Código Penal constitutivo de delito.

### **ARTÍCULO 5.2.2 RÉGIMEN DE APLICACIÓN.**

En lo referente al régimen de prevalencia de la normativa de aplicación sobre un elemento protegido se estará a lo siguiente:

- a) Los elementos que tengan declaración o estén incoados como Bien de Interés Cultural, así como sus entornos de protección, se regularán por lo determinado en la Ley del Patrimonio Histórico Español y sus desarrollos posteriores. En lo que no contradiga lo anterior, se aplicarán las disposiciones previstas para el nivel de protección Integral (Nivel I), según vienen definidas en el ARTÍCULO 5.2.4. y siguientes de las presentes Normas Urbanísticas.
- b) Cuando la edificación catalogada se incluya en el ámbito de un Plan Especial de protección de un conjunto histórico incorporado por el Plan

General, le serán de aplicación las determinaciones del Plan Especial en lo que no contradiga las Normas Urbanísticas del Plan General.

- c) Cuando el elemento catalogado esté afectado por la regulación de la Norma Zonal que le corresponda, le serán de aplicación las presentes normas de protección, en lo tocante al régimen de actuaciones y usos permitidos; las regulaciones de su Norma Zonal serán de aplicación subsidiaria en lo que no contradigan a la anterior normativa.

### **ARTÍCULO 5.2.3 ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL.**

1 A los efectos prevenidos en la Ley del Patrimonio Histórico Español, en los Entornos de Protección de cada uno de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados, deberá recabarse Informe de la Comisión de Patrimonio Cultural, previo a la concesión de cualquier licencia de obra a realizar en dichos ámbitos.

2 El listado y la localización de los Bienes de Interés Cultural se encuentran contenidos en el plano PPC-01 CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS. BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC).

### **ARTÍCULO 5.2.4 NIVELES DE PROTECCIÓN.**

1 A efectos de conseguir una adecuada protección de los valores históricos, artísticos y arquitectónicos que aún se conservan, el Catálogo de Elementos Protegidos contiene una relación de los edificios y elementos clasificados en tres niveles en función de los valores a proteger:

- a) NIVEL I. PROTECCIÓN INTEGRAL: protege la totalidad de cada edificio o elemento en él incluido, preservando por tanto todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.
- b) NIVEL II. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL: protege el edificio como unidad arquitectónica y favorece la conservación de los elementos básicos que definen una forma de articulación, uso y ocupación del espacio.
- c) NIVEL III. PROTECCIÓN AMBIENTAL: protege el conjunto de edificios que forman parte de la memoria de la ciudad y son caracterizadores de una cierta imagen urbana.

La ubicación de los elementos catalogados con indicación de su nivel de protección se encuentra contenida en el plano RGA.

**ARTÍCULO 5.2.5 EFECTOS SOBRE LA PROPIEDAD.**

1 Los propietarios de toda clase de edificaciones y elementos deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas y resto de normativa vigente. La Ciudad exigirá, en su caso, el mantenimiento de tales condiciones. En los edificios de catalogación integral o estructural, el mal estado de conservación implicará tomar las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar, atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

En este sentido, y en relación con los BIC se estará a lo que expresamente se determina en el Título IV de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

2 Con carácter general la declaración de ruina se regula en el Capítulo 3.6 de estas NNUU. La declaración del estado de ruina de las construcciones o parte de ellas sólo podrá llevarse a cabo en virtud de lo dispuesto en la legislación urbanística y en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

- a) En los edificios incluidos en el Catálogo deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, aleros, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc.) para integrarlos al nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografía de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.
- b) La demolición total o parcial de un edificio catalogado declarado en estado de ruina no resulta implícita de esta declaración. Dicha demolición requerirá de pronunciamiento expreso de la Ciudad de Ceuta o, en su defecto, mediante el otorgamiento de licencia de demolición.
- c) No podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los niveles integral y estructural de protección, salvo en caso de ruina inminente. En estos supuestos la Administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarias. En el caso de edificios propiedad de alguna Administración pública, los costes de conservación corresponden íntegramente al titular del inmueble.
- d) Los inmuebles incluidos dentro de estos niveles de protección (integral y estructural) se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan

para este fin. El intento de demoler un edificio protegido con esta catalogación, salvo en el caso de ruina inminente declarada, facultará a la Administración para la imposición de multa coercitiva y, en su caso, llevar a cabo las obras necesarias mediante la acción subsidiaria, cuyo coste podrá ser previamente exigido por la vía de apremio y de conformidad con un presupuesto que apruebe la Administración, salvo que decida la expropiación total del inmueble.

- e) La autorización de demolición de los edificios catalogados en el nivel de protección ambiental que se declaren en estado de ruina, deberá señalar la obligación de mantener, en la nueva edificación que se levante en el mismo solar, los elementos que hubieran motivado aquella protección, salvo que se demuestre la imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste desproporcionado que la conservación pueda suponer. En este último caso se deberá establecer la obligación de que la nueva edificación conservará las características del entorno ajustándose a las normas de composición de la edificación de nueva planta en zonas protegidas.
- f) Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad corresponden a la Ciudad de Ceuta en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar que partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.
- g) En todo caso y en relación con la declaración de ruina de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Español, se estará a lo que expresamente se determina en el artículo 24 y concordantes de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

#### **ARTÍCULO 5.2.6 TIPOS DE INTERVENCIONES Y OBRAS PERMITIDAS.**

A los efectos de las presentes normas y en concordancia con el Tomo 4 Catálogo de Elementos Protegidos, se definen las siguientes intervenciones y obras permitidas:

##### **1 Intervenciones de Restauración.**

Las intervenciones de restauración en un edificio, tienen por objeto su conservación y su consolidación, así como su restitución, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original y todo ello sin alterar sus características morfológicas, mediante obras que pueden referirse a la conservación, la consolidación y la restitución morfológica.



a) Obras de conservación.

Son las necesarias para mantener los edificios en correctas condiciones de salubridad, accesibilidad, confortabilidad y ornato público, a fin de alcanzar, en todo momento, las condiciones requeridas para la habitabilidad o necesarias para la habitabilidad o el uso efectivo.

Comprenden las siguientes obras dirigidas a la:

- Salubridad: Para que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta o del terreno y para mantener en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería y saneamiento.
- Accesibilidad: Para adecuar la accesibilidad, en zaguanes, portales, accesos, escaleras, ascensores existentes y adecuar o adaptar pavimentos, barandillas, pasamanos, elementos de señalización.
- Confortabilidad: Para mantener o mejorar, las condiciones mínimas en cuanto al confort de los usuarios, y al comportamiento energético eficiente de los edificios y de las instalaciones y dotaciones de servicio.
- Ornato público: para mantener los valores de su impronta urbana, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de los materiales de revestimiento de su fachada y del resto de los espacios de acceso público, si los hubiere.

b) Obras de consolidación.

Son las necesarias para mantener los edificios en correctas condiciones de estabilidad y seguridad.

Comprenden las siguientes obras dirigidas a:

- La Estructura portante: Referidas al afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura, como cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales, que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de edificio, sin alterar el comportamiento de su sistema constructivo, ni las características morfológicas de la edificación.
- Los Cerramientos y revestimientos: Dirigidas a las fachadas (interiores, exteriores, medianeras y cerramientos de parcela) y otros elementos cuya estabilidad suponga un riesgo para la seguridad de bienes y personas, tales como chimeneas, falsos

techos, cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales o de acabado.

c) Obras de restitución morfológica.

Son las necesarias para la eliminación puntual de impactos negativos existentes y para la restitución de características morfológicas originales alteradas o desaparecidas.

Comprenden las siguientes obras dirigidas a la:

- Eliminación de impactos negativos:
  - Reconfigurando las cubiertas, modificando trazados inadecuados por reorganización de sus faldones y/o la regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria.
  - Suprimiendo los cuerpos añadidos, instalaciones inadecuadas o marquesinas, en patios o espacios libres de parcela, en cubierta y en espacios comunes, que hayan alterado sus características morfológicas.
- Restitución de elementos y características morfológicas originales:
  - Restituyendo accesos, comunicaciones verticales en zaguanes y escaleras alterados en su trazado y disposición, o suprimidos.
  - Restituyendo patios alterados, suprimidos o parcialmente ocupados.
  - Restituyendo la configuración de plantas alteradas por la aparición de entreplantas, la supresión total o parcial de algún forjado o la modificación de niveles.
  - Restituyendo huecos en fachadas y patios, que hubieran sido suprimidos o sufrido alteraciones, fundamentalmente en planta baja, eliminando, además cierres inadecuados, marquesinas, muestras y voladizos.
  - Restituyendo elementos ornamentales desaparecidos o alterados, fundamentalmente en fachadas, cubiertas, patios, accesos, comunicaciones verticales y espacios comunes.

## 2 Intervenciones de Rehabilitación.

Son las necesarias para recuperar y/o mejorar en los edificios las condiciones de habitabilidad, salubridad, accesibilidad, seguridad y ornato público, adecuar sus dotaciones de servicio a la normativa técnica vigente y las que modifiquen su

distribución interior, mediante obras que pueden referirse al acondicionamiento del edificio, o por su adaptación a un uso diferente al existente.

a) Obras de acondicionamiento.

Son las necesarias para mejorar en los edificios las condiciones de habitabilidad en cuanto a la salubridad, accesibilidad, adecuación a la normativa técnica vigentes de sus dotaciones de servicio y a la redistribución de su espacio interior; y todo ellos sin alteraciones de sus características morfológicas.

Comprenden las siguientes obras dirigidas a la:

- Salubridad: Mejora, acondicionamiento y adecuación a la normativa vigente de las redes generales de fontanería y saneamiento, así como de las condiciones de ventilación e iluminación natural.
- Accesibilidad: Mediante la supresión de barreras arquitectónicas, incluyendo la renovación o nueva instalación de ascensor o colocación de otros medios mecánicos para que los itinerarios sean practicables y permita su utilización autónoma por personas con movilidad reducida, posibilitando el acceso universal desde, o hacía la vía pública o exterior del edificio.
- Adecuación a la normativa técnica: En especial aquellas tendentes a la adecuación a la protección contra incendios y a la mejora de la eficiencia energética del edificio. Así como a la mejora del resto de las dotaciones de servicio del edificio (energía eléctrica, gas, voz y datos, etc.).
- Redistribución interior: Pudiendo modificar los espacios o locales existentes, para adaptarlos a un uso diferente del existente, sin intervenir sobre las características morfológicas, ni sobre la estructura portante, ni sobre la envolvente del edificio.

### 3 Intervenciones de Reestructuración.

Son aquellas, que trascienden de las de Rehabilitación y también aquellas referidas a la seguridad, al poder afectar ambas a alguna de las características morfológicas del edificio mediante obras que pueden referirse a la reestructuración puntual, parcial o general.

a) Obras de reestructuración puntual.

Comprende las siguientes obras dirigidas a:

- La estructura portante: Permitiendo, que además de las obras de consolidación, puedan realizarse otras, como la sustitución de forjados completos, la supresión parcial de los mismos, la modificación de niveles, la aparición de entreplantas; pudiendo alterar algunas de las características morfológicas de la edificación, salvo aquellas referidas a su composición volumétrica general y a la configuración de las plantas en la primera crujía, siempre que en su conjunto no afecte a más de un 10% del conjunto de la estructura o de sus elementos.
- La adecuación a la normativa técnica: respecto de las condiciones higiénicas, de seguridad, accesibilidad y de protección contra incendios, que la normativa fije para las obras de nueva edificación, aun cuando suponga la alteración de alguna de las características morfológicas de la edificación.

b) Obras de reestructuración parcial.

Comprende las siguientes obras dirigidas a:

- La Estructura portante: Permitiendo, que además de las obras de Consolidación, puedan realizarse otras, como la sustitución de forjados completos, la supresión parcial de los mismos, la modificación de niveles, la aparición de entreplantas; todas ellas pudiendo alterar alguna de las características morfológicas de la edificación, salvo aquellas referidas a su composición volumétrica general y a la configuración de las plantas en la primera crujía, cuando afecten, entre un 10% y un 25% del conjunto de la estructura o de sus elementos.
- Los patios: Para la apertura de nuevos patios, la ampliación de los existentes y la cubrición de los mismos.
- Los núcleos de comunicaciones: Posibilitando la creación de nuevos núcleos o sustitución de los existentes, así como la implantación de ascensores.
- Las obras exteriores: que afecten de forma puntual o limitada a la envolvente –fachadas y cubiertas- modificando su configuración exterior, pero sin afectar sustancialmente a su volumetría, ni incrementar su edificabilidad.

c) Obras de reestructuración general.

Comprende las mismas obras que las de reestructuración parcial, con la limitación de afección a un 50% del conjunto de la estructura o de sus elementos.

#### 4 Intervenciones de Recuperación Tipológica.

Son las necesarias para adecuar el edificio a un modelo tipológico determinado propuesto por el planeamiento, para la restitución tipológica de edificios total o parcialmente desaparecidos y para las sustituciones permitidas, en el ámbito de la edificación protegida, mediante obras que pueden dirigirse a la adecuación, la restitución y la renovación tipológica.

##### a) Obras de adecuación tipológica.

Son aquellas obras determinadas por el planeamiento para algunos conjuntos homogéneos, como en las colonias protegidas, a través de la modificación controlada que fije la ficha correspondiente.

##### b) Obras de restitución tipológica.

Son obras de sustitución parcial de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido en virtud de exigencias derivadas del régimen específico de protección, a partir de la restitución del tipo edificatorio original y/o de los dominantes en la zona, realizada con criterios de obra nueva, pudiendo incorporar algunas áreas o elementos que hubieran sido preservados de la edificación original.

##### c) Obras de renovación tipológica.

Son obras de nueva planta de sustitución de un edificio perteneciente al grado de protección ambiental, con criterios de respeto a las características morfológicas y el tipo edificatorio, con relación al edificio que se sustituye y/o al de los edificios dominantes del tejido urbano donde se inserta.

Además de las obras enumeradas en el presente artículo, se permiten con carácter general las de urbanización, que tendrán en cuenta las características del área, debiendo además adecuar a su entorno la jardinería, la pavimentación, el mobiliario, etc.

### **ARTÍCULO 5.2.7 CONDICIONES DE LAS OBRAS.**

A fin de conseguir los objetivos de conservación del patrimonio histórico-arquitectónico las obras que afecten a los edificios contenidos en el Catálogo estarán sujetas a las condiciones siguientes:

#### 1 INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN.

##### a) OBRAS DE CONSERVACIÓN:

No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan y se deberán utilizar siempre que sea posible los mismos materiales originales existentes o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

b) OBRAS DE CONSOLIDACIÓN:

Se utilizarán materiales cuya función estructural sea semejante a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.

c) OBRAS DE RESTITUCIÓN MORFOLÓGICA.

No se imponen condiciones específicas.

## 2 INTERVENCIONES DE REHABILITACIÓN.

a) OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO:

En obras de rehabilitación deberá mantenerse en todo caso el aspecto exterior del edificio, así como sus características estructurales respetando sus identidades morfológicas.

Para toda obra de rehabilitación deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio con catas, ensayos, pruebas de carga, etc., que justifique plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas, así como de las técnicas a emplear.

Además de estas condiciones de carácter general, se deberán cumplir las siguientes de carácter particular:

Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, molduras, solados, etc.).

No podrán modificarse las fachadas ni las soluciones de cubierta, ni los materiales de ambas a no ser que expresamente se autorice.

## 3 INTERVENCIONES DE REESTRUCTURACIÓN.

En las obras de reestructuración, puntual, parcial y general, no se imponen condiciones específicas.

## 4 INTERVENCIONES DE RECUPERACIÓN TIPOLOGICA.

En las obras de adecuación, restitución y renovación tipológica, los materiales a emplear se ajustarán a los originales existentes admitiéndose no obstante la introducción de otros materiales, así como la recuperación de huecos y ritmos siempre que se justifique convenientemente.

## 5 OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Se tendrán en cuenta las características del área, debiendo además adecuarse a su entorno tanto la jardinería, como la pavimentación, el mobiliario, etc.

### **ARTÍCULO 5.2.8 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN.**

El régimen de obras autorizables en un edificio o en cualquiera de sus elementos, queda limitado en función de su catalogación y tiene por objetivo la preservación y puesta en valor de las características que singularizan o hacen digno de conservación el edificio o elemento en cuestión.

En cualquier caso, se tendrá en cuenta las precisiones que en el artículo anterior se señalan para cada tipo de obra:

- 1 En las parcelas o edificios catalogados podrán imponerse condiciones específicas para las obras, distintas a las que se señalan para cada nivel en particular, recogiendo éstas en la ficha correspondiente del catálogo.
- 2 En todos los edificios catalogados las obras tenderán a recuperar las características originales del elemento o edificio protegido o parte del mismo.
- 3 Las obras deberán eliminar los impactos negativos existentes en el edificio o elemento.
- 4 Queda prohibida la ampliación en los edificios catalogados en el nivel integral. En los niveles de protección estructural y ambiental, les será de aplicación lo dispuesto en la norma zonal en la que se encuentren incluidos, permitiéndose la elevación de su altura conforme al número de plantas señaladas en los planos CRS.
- 5 No se podrán demoler los edificios catalogados en el nivel estructural ni integral. De optar por demoler cualquier edificio catalogado en el nivel ambiental, el número de plantas será el del edificio demolido.
- 6 Queda prohibida con carácter general la alteración de plantas bajas de los edificios catalogados. No se autorizarán más alteraciones que las encaminadas a la recuperación de la composición original, salvo en los edificios catalogados en el Nivel Ambiental, donde de forma genérica se permitirá la realización de

hueco para el acceso de vehículos, previo pronunciamiento de la Comisión del Patrimonio Cultural.

## **ARTÍCULO 5.2.9           CONDICIONES PARTICULARES POR NIVEL DE PROTECCIÓN.**

### **1   PROTECCIÓN INTEGRAL.**

Edificios, construcciones y elementos con Protección Integral. Son aquellos que se señalan con tal protección en el Catálogo de Elementos Protegidos.

- a) Las Obras permitidas en elementos de protección Integral son las siguientes:

En Intervenciones de Restauración, las siguientes:

- Obras de conservación.
- Obras de consolidación.
- Obras de restitución morfológica.

En Intervenciones de Rehabilitación, las siguientes:

- Obras de acondicionamiento.
- b) Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores.
- c) Las obras permitidas en este apartado, contarán con el preceptivo informe favorable de la Comisión de Patrimonio Histórico de la Ciudad, de forma previa al otorgamiento de licencia de obras.
- d) Usos. La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Integral supone el mantenimiento de los usos existentes. No obstante, si se optara por cambiar el uso existente, para su autorización también será preceptivo el informe favorable de la Comisión de Patrimonio Cultural de la Ciudad.
- e) Cualquier intervención en un bien inmueble catalogado que esté declarado o incoado BIC, o se encuentre dentro del entorno de protección de un BIC, precisará Informe, preceptivo y vinculante, de la Comisión de Patrimonio Cultural.

### **2   PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.**

Edificios y construcciones con Protección Estructural. Son aquellos que se señalan con tal protección en el Catálogo de Elementos Protegidos.



- a) Las Obras permitidas en elementos de protección estructural son las siguientes:

En Intervenciones de Restauración, las siguientes:

- Obras de conservación.
- Obras de consolidación.
- Obras de restitución morfológica.

En Intervenciones de Rehabilitación, las siguientes:

- Obras de acondicionamiento.

En Intervenciones de Reestructuración, las siguientes:

- Obras de reestructuración puntual.
- Obras de reestructuración parcial.
- Obras de reestructuración general.

- b) Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores.

- c) Usos. La inclusión de un edificio en el nivel de Protección supone, en lo que se refiere a usos, la aplicación de la norma zonal en que se encuentre incluido. No obstante, se permitirá la transformación de usos de acuerdo con lo establecido para la Protección Integral.

### 3 PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Edificios con Protección Ambiental. Son aquellos que se señalan con tal protección en el "Catálogo de Elementos Protegidos".

- a) Las Obras permitidas en elementos de protección Ambiental son las siguientes:

En Intervenciones de Restauración, las siguientes:

- Obras de conservación.
- Obras de consolidación.
- Obras de restitución morfológica.

En Intervenciones de Rehabilitación, las siguientes:

- Obras de acondicionamiento.

En Intervenciones de Reestructuración, las siguientes:

- Obras de reestructuración puntual.
- Obras de reestructuración parcial.
- Obras de reestructuración general.

En Intervenciones de Recuperación tipológica, las siguientes:

- Obras de adecuación tipológica.
- Obras de restitución tipológica.
- Obras de renovación tipológica.

- b) Aprovechamiento. Será el existente de la edificación que se protege, autorizándose aumentar el número de plantas según los planos CRS, siempre que se conserve la fachada. De no ser así, al demoler el edificio se conservará el antiguo aprovechamiento.
- c) Ocupación de la edificación. La obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación exterior existente.
- d) Usos. La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Ambiental supone, en lo que se refiere a los usos, la aplicación de la norma zonal en que se encuentre incluido.

#### **ARTÍCULO 5.2.10 MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO.**

El Catálogo de Elementos Protegidos podrá ser modificado de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.14 del Catálogo de Elementos Protegidos de este Plan General.

### **CAPÍTULO 5.3 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

#### **ARTÍCULO 5.3.1 DEFINICIÓN.**

A los efectos de este Plan se entiende por patrimonio arqueológico el conjunto de bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, así como sus relaciones físicas y espaciales en tanto fuente de documentación, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, con independencia de que se trate de vestigios enterrados, emergentes o sumergidos.

Todos ellos constituyen elementos esenciales para el conocimiento del devenir histórico de Ceuta, que es considerada un yacimiento arqueológico único, irrepetible y finito.

### ARTÍCULO 5.3.2 GRADOS DE PROTECCIÓN.

1 Las normas de protección del patrimonio arqueológico tienen por objeto regular las condiciones de actuación sobre el patrimonio arqueológico ceutí con objeto de garantizar su protección, estableciendo cautelas acordes con las expectativas de su existencia y reduciendo la discrecionalidad en las exigencias de conservación y puesta en valor.

2 Se establecen los siguientes niveles de protección del patrimonio arqueológico que aparecen grafiados en el plano PPC-03 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO:

- a) NIVEL T1. Se trata de aquellos yacimientos declarados bienes de interés cultural para los que se prevé una protección integral.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, la declaración de zona arqueológica, como bien de interés cultural, determinará la obligación de redactar un Plan especial de protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas.

- b) NIVEL T2. Corresponde a aquellas zonas en las que se conoce o es previsible la aparición de vestigios arqueológicos.

En este nivel se requiere la documentación exhaustiva de las unidades estratigráficas, construidas o deposicionales, para la verificación de su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos.

La concesión de licencia de obras que impliquen remoción del subsuelo deberá contar, con carácter previo, con informe favorable de la Consejería con competencias en materia de protección del patrimonio histórico.

- c) NIVEL T3. Afecta a aquellas zonas en las que la posibilidad de aparición de vestigios arqueológicos se considera menor o al menos incierta.

En este nivel será necesario determinar la existencia o no de niveles arqueológicos, pudiendo ser necesario realizar sondeos mecánicos o control de movimientos de tierras en previsión de la aparición de niveles arqueológicos. Dicha necesidad deberá ser valorada en informe emitido por la Consejería con competencias en materia de protección del patrimonio histórico, con carácter previo a la concesión de licencia.

Antes del inicio de cualquier obra será necesario determinar la existencia o no de niveles y elementos arqueológicos, pudiendo ser necesario realizar catas, sondeos mecánicos o control de movimientos de tierras en previsión de su aparición. Dicha actuación y sus resultados deberá ser valorada en informe emitido por la Consejería con competencias en materia de protección del patrimonio histórico, con informe preceptivo en cuanto a su posible conservación por la Comisión de Patrimonio Cultural, con carácter previo a la concesión de licencia definitiva de obra.

### **ARTÍCULO 5.3.3 PROCEDIMIENTO.**

1 Hasta tanto se apruebe un Plan de Arqueología Urbana de Ceuta (PAUC) en el que se evaluarán los criterios generales y específicos a aplicar en esta materia, se establecen como criterios a considerar en la conservación los siguientes:

- Significación histórica, cultural e identitaria.
- Inexistencia de otros restos conservados de semejante naturaleza y cronología.
- Estado de conservación.

2 Se determinan en este apartado los rasgos generales del procedimiento de aplicación en cada uno de los niveles de protección definidos, sin perjuicio de la redacción de una ordenanza de intervenciones arqueológicas en la que se precise con mayor detalle:

- a) NIVEL T1. En tanto que afecte a bienes de interés cultural, el procedimiento será el regulado en la legislación vigente. Las intervenciones que se realicen deberán contar con informe previo favorable de la Comisión de Patrimonio Cultural, y de la Consejería con competencias en materia de protección del patrimonio histórico, con carácter previo al inicio de los proyectos que se pretendan ejecutar.

Con carácter general, únicamente se autorizarán actuaciones encaminadas a la investigación, consolidación y restauración de los restos arqueológicos, así como a la integración y puesta en valor de los mismos.

- b) NIVEL T2. Ante cualquier solicitud que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico previo a la concesión de licencia de obra de eficacia diferida o definitiva. En dicho informe se identificarán, datarán y describirán los posibles niveles arqueológicos

que vayan a verse afectados, así como las medidas correctoras propuestas.

Para su realización será necesario llevar a cabo una intervención arqueológica para cuya realización habrá de contarse con las autorizaciones y permisos pertinentes. La realización de dichas intervenciones arqueológicas deberá solicitarse al órgano con competencias en materia de protección del patrimonio histórico.

Si del resultado de esta intervención se derivara la no afectación de niveles arqueológicos, se procederá a informar favorablemente la concesión de licencia.

En caso de localización de restos arqueológicos, si se considera que estos no están suficientemente documentados, se podrá ordenar la ampliación de la superficie estudiada. El proyecto de ampliación de la intervención arqueológica será tramitado con carácter de urgencia.

Finalizada la actividad arqueológica se redactará un informe por parte del Servicio de Arqueología competente, en el que se propondrá:

- La concesión de licencia al entender suficientemente documentados los restos aparecidos y no considerarse necesaria su conservación.
- La modificación del proyecto constructivo a fin de conservar en parte o en su totalidad los restos aparecidos, conservación que puede incluir su puesta en valor o no. Con carácter excepcional, siempre que la naturaleza y estado de conservación lo permitan, se podrá proponer el traslado de los restos más significativos a una ubicación lo más próxima posible a su lugar de aparición.

En el caso de que la propuesta determine la necesidad de conservar los restos, será la Comisión de Patrimonio, o el órgano competente del Estado a estos efectos, el que adopte la resolución.

c) NIVEL T3. La solicitud de obras que afecten al subsuelo requerirá la emisión de un informe previo del Servicio de Arqueología de la Ciudad en el que se determinen las condiciones necesarias para la concesión de la licencia.

En el caso de que el informe determine la necesidad de llevar a cabo una intervención arqueológica se seguirá el procedimiento establecido para el NIVEL T2.



## **TÍTULO 6. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL.**

### **CAPÍTULO 6.1 DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **ARTÍCULO 6.1.1 APLICACIÓN.**

1 El régimen de protecciones que se regulan en el presente Título deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de bienes demaniales, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa; de otra, de la capacidad del planeamiento para regular la protección y mejora de los valores paisajísticos municipales.

2 El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

#### **ARTÍCULO 6.1.2 LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN.**

Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente.

#### **ARTÍCULO 6.1.3 COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.**

1 En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el RAMINP, o que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

2 Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en la normativa correspondiente.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.
- c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
- d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en la normativa correspondiente.

- e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por la legislación vigente.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3 Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, la Ciudad de Ceuta podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

#### **ARTÍCULO 6.1.4 MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.**

1 El planeamiento de desarrollo y los Proyectos de Urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

- a) Se deberán detallar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
- b) Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.
- c) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos.
- d) Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
- e) Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en la legislación vigente de aplicación.
- f) En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la



aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

- g) Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se resolverá la colindancia volcando hacia esos ámbitos la mayor proporción posible de los espacios libres locales correspondientes, a modo de franja arbolada interpuesta, a fin de que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades. Así mismo, se establecerá una zonificación interna en estos suelos acorde con la diferente capacidad de acogida de actividades en función de su incidencia ambiental, de manera que en localizaciones colindantes a suelo residencial se establezcan las actividades compatibles con la proximidad de las viviendas.
- h) Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

2 Los Proyectos de Urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria.

3 Se fomentará, mediante su inclusión en los Proyectos de Urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedente de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/suministro.

## **CAPÍTULO 6.2 CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

### **ARTÍCULO 6.2.1 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**

1 Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:

- a) Vertidos sólidos (basuras).
- b) Vertidos líquidos (aguas residuales).
- c) Vertidos gaseosos.
- d) Contaminación acústica y vibratoria.
- e) Protección contra incendios.

f) Utilización de explosivos.

2 El cumplimiento de las condiciones de protección ambiental requerirá de cuantos informes y autorizaciones sean exigibles por el órgano que ostente las competencias en esta materia.

#### **ARTÍCULO 6.2.2 VERTIDOS SÓLIDOS.**

1 Quedarán regulados por la legislación medioambiental, la específica de residuos, los planes nacionales de residuos urbanos y de residuos de la construcción, las legislaciones de Minas y Aguas, y demás normas sectoriales aplicables a la materia.

2 Los distintos proyectos de edificación y de urbanización deberán incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento, priorizando el destino de estos en instalaciones de valorización frente a instalaciones de eliminación. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:

- a) Las tierras, escombros, residuos sólidos y demás material sobrante generados durante el desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas y los que se deriven de su uso futuro, serán conducidos a instalaciones de gestión controladas y legalizadas.
- b) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

3 La Ciudad incluirá entre las condiciones de las oportunas y preceptivas licencias urbanísticas las determinaciones oportunas para la gestión de los residuos peligrosos que puedan generarse.

4 En todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización de los contenedores de recogida de residuos.

5 En los terrenos con expectativas de pronta urbanización en los que se abandone la explotación agrícola, se procederá a interponer medidas que eviten el acceso a vehículos (cercas, zanjas, etc.,) a fin de evitar vertidos incontrolados de escombros y otros residuos.

6 En el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor del presente Plan General, la Ciudad de Ceuta procederá a elaborar un plan para la clausura, sellado y adecuación de los puntos de vertido de inertes existentes en el municipio. El citado Plan contendrá, al menos, los siguientes objetivos y determinaciones:

- a) Clausura, sellado y recuperación de vertederos irregulares existentes en suelo no urbanizable.
- b) Limpieza y retirada de vertidos de los sectores de suelo urbanizable propuestos.
- c) Separación selectiva de residuos y su retirada a los vertederos legalmente establecidos.
- d) Control de la actividad constructiva en el término municipal, establecimiento de medidas de disciplina y de acotamiento de accesos para evitar vertidos ilegales.

### **ARTÍCULO 6.2.3 VERTIDOS LÍQUIDOS.**

1 Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización del organismo de la cuenca hidrográfica según dispone la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas), respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.

2 Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas, legislación de desarrollo y a la normativa sectorial municipal aplicable. Asimismo, habrá de tenerse en cuenta la reglamentación técnica de aplicación.

3 En el suelo urbano todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal. En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la normativa sectorial municipal aplicable, estableciéndose el tipo de depuración previa antes de su vertido a la red municipal.

4 Las fosas sépticas estarán sujetas a los siguientes extremos:

- a) No se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable.
- b) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.
- c) Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:
  - 10 cm en el fondo para depósito de cienos.
  - 20 cm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

- d) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.
- e) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el departamento competente de la Ciudad.
- f) Si se emplea fábrica de ladrillo, tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de hormigón en masa; 15 cm para hormigón armado "in situ" y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.
- g) La fosa distará 25 cm como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente legislación en materia de aguas o donde especifique la Confederación Hidrográfica.

5 Durante las fases constructivas se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto, a fin de garantizar su correcta gestión, tal como establece la legislación vigente de aplicación (Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados). En caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado. Así mismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.

6 Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus efluentes a depuración previa.

#### **ARTÍCULO 6.2.4 VERTIDOS GASEOSOS.**

Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, la vigilancia, control potestad sancionadora y el establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera.

**ARTÍCULO 6.2.5 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.**

1 Quedará regulada por la Ley 37/2003, de 17 noviembre, del Ruido y demás normativa estatal vigente y por la Ordenanza Municipal sobre emisión de ruidos, vibraciones y otras formas de energía, o normas que las sustituyan. Asimismo, habrán de respetarse las zonas delimitadas en el Mapa de Ruidos.

2 Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen las normas citadas anteriormente, sin perjuicio de la aplicación de límites más restrictivos que se establezcan en estas Normas para determinados usos.

3 Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.

4 Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.

**ARTÍCULO 6.2.6 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.**

Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establezca el vigente CTE o norma análoga que la sustituya o complemente.

**ARTÍCULO 6.2.7 UTILIZACIÓN DE EXPLOSIVOS.**

1 La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

2 La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por el Organismo correspondiente.

3 La Ciudad de Ceuta, vistos los informes de los Servicios Técnicos de la Ciudad, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

### **ARTÍCULO 6.2.8 EXIGENCIAS SOBRE EL USO DE MATERIALES.**

- 1 Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
- 2 En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).
- 3 Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

### **ARTÍCULO 6.2.9 CONDICIONES DE DISEÑO MEDIOAMBIENTAL.**

1 Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a una reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:

- a) La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.
- b) La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.
- c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.
- d) La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
- e) La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
- f) La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
- g) La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.

2 A los efectos prevenidos en el presente Capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

- a) Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en las dependencias destinadas a la estancia o al trabajo prolongado de personas, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico.
- b) Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.
- c) Otras energías alternativas: Se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.
- d) Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del fueloil.

#### **ARTÍCULO 6.2.10 OBLIGACIÓN DE RESTITUCIÓN MEDIOAMBIENTAL.**

1 Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas o ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por la Ciudad de Ceuta, con los plazos y condiciones pertinentes.

2 Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

### **CAPÍTULO 6.3 PROTECCIÓN DEL SUELO, DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS, DE LA VEGETACIÓN Y DE LA FAUNA.**

#### **SECCIÓN 1ª PROTECCIÓN DEL SUELO.**

#### **ARTÍCULO 6.3.1 ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y VERTIDOS.**

1 Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en este artículo. Su uso se regula en el ARTÍCULO 4.5.10.

2 Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración correspondiente.

3 En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

- a) La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.
- b) Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

4 Será de aplicación lo dispuesto en el Real decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y cualquiera otra normativa que se dicte en su desarrollo o sustitución.

## **SECCIÓN 2ª PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS.**

### **ARTÍCULO 6.3.2 CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES.**

1 Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.

2 En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio y evaluación ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

3 Las márgenes de los ríos donde se haga sensible el efecto de las mareas se considerarán ribera del mar siendo, en consecuencia, de aplicación las normas establecidas en la Ley 22/1988 de Costas sobre servidumbre de protección del



dominio público marítimo-terrestre, y demás legislación aplicable y que el presente Plan desarrolla ARTÍCULO 6.5.3.

### **ARTÍCULO 6.3.3 PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS.**

1 Se estará en todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA) - Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio -, el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del dominio Público Hidráulico (RDPH), La Ley 10/2001, de 5 de julio de 2001, del Plan Hidrológico Nacional y la Resolución de 7 de septiembre de 2015 de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente por la que se formula la declaración ambiental estratégica conjunta de los Planes Hidrológicos y de gestión del riesgo de inundación de la demarcación hidrográfica de Ceuta para el período 2016-2021, el Plan de Gestión de Riesgo de Inundación de la demarcación hidrográfica de Ceuta (PGRI) aprobado por Real Decreto 18/2016 de 15 de enero y a las determinaciones contenidas en esta sección, en cuanto sean compatibles con la normativa estatal vigente.

2 Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

3 Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- a) En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación, así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.
- b) En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.
- c) En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará preferentemente en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de

igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

4 Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

5 Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimidas, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.

6 Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas.

7 El planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables recogerá las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores que afecten a cauce público.

#### **ARTÍCULO 6.3.4 ORDENACIÓN DE TERRENOS INUNDABLES.**

1 Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA) y la Resolución de 7 de septiembre de 2015 de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente por la que se formula la declaración ambiental estratégica conjunta de los Planes Hidrológicos y de gestión del riesgo de inundación de la demarcación hidrográfica de Ceuta para el período 2016-2021, y el PGRI aprobado por RD 18/2016, de 15 de enero, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

- a) En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años, no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.
- b) En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años, no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.
- c) En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

2 Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

#### **ARTÍCULO 6.3.5 PROTECCIÓN DEL ACUÍFERO.**

1 Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

2 Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

3 No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.

4 Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá un estudio y evaluación ambiental, en el que se contemple

específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirá una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en el caso de fuga.

5 Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

6 La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

7 Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos.

#### **ARTÍCULO 6.3.6 REGULACIÓN DE RECURSOS.**

1 Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

2 Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en suelo no urbanizable.

#### **SECCIÓN 3ª PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 6.3.7 OBJETO.**

1 Regula la implantación, conservación, uso y disfrute de las zonas verdes de la Ciudad de Ceuta, así como de los distintos elementos instalados en ellas, en orden a su mejor preservación como ámbitos imprescindibles para el equilibrio del ambiente urbano.

2 Serán consideradas como zonas verdes, además de las expresamente calificadas, las plazas y pequeños jardines públicos, los jardines en torno a monumentos o en isletas viarias, las alineaciones de árboles en aceras y paseos, y las jardineras y elementos de jardinería instalados en las vías públicas. Igualmente, estas normas serán de aplicación, en lo que les afecte, a los jardines y espacios verdes de propiedad privada.

3 Cuando los servicios técnicos de la Ciudad consideren que determinados jardines en su conjunto, algunos de sus elementos o árboles aislados tienen un notable interés botánico, histórico o de otra índole podrán proponer su inclusión en el catálogo correspondiente.

4 La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes, estará sujeta a las prescripciones de las disposiciones municipales que regulen estos espacios conforme a su naturaleza y destino.

#### **ARTÍCULO 6.3.8 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.**

1 La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.

2 Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.

3 Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

- a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al 75% de la originaria.
- b) El cumplimiento de la obligación de reponer 5 árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.

4 En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

5 Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

#### **ARTÍCULO 6.3.9 NORMAS CAUTELARES.**

1 Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 25 años, a contar desde que se produjo el incendio. En el caso de terrenos forestales incendiados, se estará a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley de Montes, estableciéndose un periodo de treinta años de prohibición de desarrollo de actividades incompatibles con la regeneración de la cubierta vegetal.

2 A los efectos de lo dispuesto en el ARTÍCULO 4.5.15 de las presentes Normas, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal en los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas y/o subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.

#### **ARTÍCULO 6.3.10 CONSERVACIÓN DE ZONAS VERDES.**

1 Todos los propietarios de zonas verdes están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, siendo por su cuenta los gastos que ello ocasione.

2 En los jardines y zonas verdes públicos y privados deberán realizarse los riegos precisos para la subsistencia de las especies, efectuándose con un criterio de economía del agua en concordancia con su mantenimiento ecológico; los árboles y arbustos que las integren serán podados adecuadamente; y deberán encontrarse en todo momento en un estado satisfactorio de limpieza y ornato, así como libres de maleza espontánea.

3 Cuando en la realización de las redes de servicio haya de procederse a la apertura de zanjas en zonas ajardinadas ya consolidadas, se deberá evitar que éstas afecten a los sistemas radiculares de los elementos vegetales existentes, debiendo restituir, al finalizar las obras correspondientes, la zona ajardinada a su estado primitivo, reparando cualquier elemento que haya sido dañado.

**ARTÍCULO 6.3.11 PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.**

1 El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión ni esté catalogado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

2 Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta.

3 Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte, quedando prohibida la poda drástica, indiscriminada y extemporánea de todo árbol.

4 Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 180 centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

5 La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

**ARTÍCULO 6.3.12 PROHIBICIONES.**

1 Con carácter general, y para el buen mantenimiento de las especies vegetales, se prohíben los siguientes actos, salvo autorización municipal:

- a) Toda manipulación realizada sobre árboles, arbustos o especies herbáceas, así como pisar zonas acotadas que estén ajardinadas.
- b) Depositar, aun de forma transitoria, materiales o basuras que puedan dañar a las plantaciones.
- c) Encender o mantener fuego cualquiera que sea el motivo. En caso de parques forestales podrá hacerse sólo en los lugares reservados al efecto y expresamente autorizados.

2 Las actividades que se desarrollen en las zonas verdes requieren la observación de los siguientes puntos:

- a) La práctica de juegos y deportes se realizará en las zonas específicamente acotadas.
- b) Las actividades publicitarias se realizarán con la expresa y previa autorización municipal.
- c) Las actividades artísticas (pintores, fotógrafos, etc.) podrán ser realizadas en los lugares utilizables por el público, sin entorpecer el uso normal de las zonas verdes.
- d) Las instalaciones de cualquier clase de comercio, restaurantes, venta de bebidas o refrescos, helados, golosinas, etc., requerirán autorización o concesión administrativa de la Ciudad de Ceuta, obtenida con la tramitación que la normativa aplicable disponga en cada caso concreto.
- e) Salvo en los lugares especialmente habilitados al efecto, no se permitirá acampar, cualquiera que sea el tipo de permanencia.

3 Por otra parte, en las zonas verdes no se permitirá:

- a) Efectuar inscripciones o pegar carteles o adhesivos en los cerramientos, bancos, soportes de alumbrado público, monumentos, o en cualquier elemento existente en las zonas verdes.
- b) Realización en sus recintos de cualquier clase de trabajo que no esté vinculado al mantenimiento de elementos propios del parque o de sus instalaciones de concesionarios. En este último supuesto, se requerirá la preceptiva autorización de la Ciudad de Ceuta.

4 Para la buena conservación y mantenimiento de las diferentes especies de animales existentes en las zonas verdes no se permitirá ninguna actividad que pueda causar daños a las mismas.

### **ARTÍCULO 6.3.13 IMPLANTACIÓN DE NUEVAS ZONAS VERDES.**

1 Las nuevas zonas verdes se ajustarán en su localización a lo establecido en el Plan General o Planeamiento de desarrollo; y en sus instalaciones y ejecución, al Pliego de Condiciones Técnicas Generales para las obras, que deberá asimismo cumplir todo lo estipulado en la normativa sectorial aplicable de accesibilidad universal.

2 Las nuevas zonas verdes mantendrán aquellos elementos naturales de probado valor como la vegetación original existente, cursos de agua o zonas húmedas, configuraciones topográficas del terreno y cualquier otro que conforme a las características ecológicas de la zona, los cuales servirán de soporte a los nuevos usos, pudiendo convertirse, en casos específicos, en condicionantes principales de diseño.



3 En cuanto a plantación, las nuevas zonas verdes deberán cumplir las siguientes normas:

- a) Para las nuevas plantaciones se procurará elegir especies vegetales de probada adaptación en el clima de Ceuta.
- b) Las plantas que se utilicen deberán encontrarse en perfecto estado sanitario.
- c) En todas aquellas aceras en que sea posible, se plantarán árboles de alineación. Cuando las plantaciones hayan de estar próximas a edificaciones, se procurará elegir aquéllas que no puedan producir, por su tamaño o porte, una pérdida de iluminación o soleamiento; y en cualquier caso, no podrán producir daños en las infraestructuras o levantamiento de pavimentos o aceras.

4 Las redes de servicios (eléctricas, de comunicación electrónica, de saneamiento, distribución de agua, etc.) que hayan de atravesar las zonas verdes, deberán hacerlo, siempre que sea posible, de forma subterránea, debidamente canalizadas y señalizadas. En todo caso se debe garantizar la continuidad de los servicios en las mismas condiciones de calidad, y en especial, el derecho de los ciudadanos de acceder al servicio universal de telecomunicaciones.

5 Las redes de servicios públicos no podrán usarse en ningún caso para interés o finalidad privada. De forma especial se prohíbe el uso del agua de la red municipal de riego para jardines privados.

#### **ARTÍCULO 6.3.14 DIRECTRICES PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO.**

1 En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos topográficos característicos del espacio a urbanizar.

2 Los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.

3 En la reforestación en suelo no urbanizable, queda prohibido introducir y hacer proliferar ejemplares de especies, subespecies y razas silvestres no autóctonas, híbridas o transgénicas.

**ARTÍCULO 6.3.15 TALA Y PODA DE LA VEGETACIÓN.**

1 La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

2 La poda de la vegetación, tanto de parques y jardines como del viario, no podrá realizarse en primavera, al ser el período reproductor de las especies y afectar a la nidificación de las especies silvestres. Otro tanto procederá para el desbroce de la vegetación existente en el caso de la ejecución de los Proyectos de Urbanización, que evitará los meses de marzo a junio. No obstante, será la Consejería de Medio Ambiente o la que en su caso ostente las competencias en esta materia la que otorgará o denegará en su caso esta actuación.

**SECCIÓN 4ª PROTECCIÓN DE LA FAUNA.****ARTÍCULO 6.3.16 ACTIVIDADES CINEGÉTICAS, PROTECCIÓN PISCÍCOLA Y DE LA AVIFAUNA.**

Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística de conformidad a lo dispuesto en el CAPÍTULO 4.5 de las presentes Normas para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido.

Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

**CAPÍTULO 6.4 PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS.****SECCIÓN 1ª APLICACIÓN Y PRINCIPIOS GENERALES.****ARTÍCULO 6.4.1 PRINCIPIOS GENERALES.**

Como régimen jurídico básico en materia de ordenación y gestión del paisaje se establecen los siguientes principios generales:

- a) Se reconoce el derecho de los ciudadanos de la Ciudad de Ceuta a disfrutar del paisaje heredado, así como a disfrutar de unos niveles de calidad paisajística adecuados en los espacios donde desarrollan sus actividades personales, profesionales y sociales.
- b) En relación con este derecho colectivo al paisaje, tanto las instituciones públicas como las diferentes personas físicas y jurídicas que vivan o

desarrollen su actividad en la Ciudad de Ceuta tienen el deber de mantener y mejorar la calidad paisajística de los espacios de dominio público, especialmente aquellos que favorecen la convivencia ciudadana o que permiten el esparcimiento y el ocio de la población, así como de las construcciones y espacios libres de su propiedad o de cuyo uso disfruten temporalmente.

- c) La Ciudad de Ceuta, a través del órgano u órganos que se determinen, se constituye en el garante último del citado derecho al paisaje, debiendo ejercer las funciones de información, fomento, asesoramiento, regulación, vigilancia y sanción en relación con la implantación o el desarrollo de los usos e intervenciones con mayor incidencia paisajística.
- d) En lo sucesivo, todos aquellos textos encargados de regular las competencias municipales en ámbitos que pudieran tener relación con el mantenimiento o mejora del paisaje municipal y especialmente aquellos referidos a los usos e intervenciones urbanísticos recogerán expresamente el derecho de los ciudadanos al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio.

## **SECCIÓN 2ª CONFIGURADORES DEL PAISAJE.**

### **ARTÍCULO 6.4.2 CONFIGURADORES PRINCIPALES DEL PAISAJE.**

1 A efectos de protección y gestión del paisaje, poseen la consideración de configuradores principales del paisaje urbano aquellos elementos y espacios de la Ciudad de Ceuta que tienen la capacidad de delimitar y caracterizar los distintos ámbitos escénicos del municipio, incidiendo su nivel de calidad y estado de conservación, de manera muy significativa, en la imagen de conjunto de la ciudad y en la apreciación que de ella se hace desde los distintos recorridos y perspectivas existentes.

2 Los configuradores principales se clasifican en las siguientes categorías básicas:

- a) Espacios libres públicos: Se incluyen dentro de esta categoría, por un lado, los espacios que conforman el viario de la ciudad. Por otro lado, se integran también dentro de esta categoría las distintas áreas estanciales y espacios verdes existentes en la localidad, tales como plazas, jardines, paseos, zonas ajardinadas, parques urbanos y metropolitanos, así como los espacios libres de transición.
- b) Edificaciones.

### **ARTÍCULO 6.4.3 CRITERIOS ESCÉNICOS PARA EL DISEÑO Y ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

Con el objeto de potenciar la calidad visual de los espacios libres públicos de la Ciudad de Ceuta, los proyectos encargados de su formalización o remodelación, deberán diseñarse y ejecutarse a partir de los siguientes criterios escénicos generales:

- a) Criterio de legibilidad del espacio, estableciendo una correspondencia equilibrada entre el aspecto visual que presentan y la distribución funcional de los elementos que lo componen.
- b) Criterio de contención y orden formal, evitando la proliferación innecesaria de elementos de acondicionamiento que proyectan una imagen desordenada visual y formalmente.
- c) Criterio de identidad y unidad de imagen, favoreciendo la creación de espacios unitarios desde un punto de vista formal, y dotándolos de elementos que le confieran un carácter propio e identitario en relación con el lugar en el que se emplaza.
- d) Criterio de diversidad y congruencia, respetando la variedad de áreas con características históricas, morfológicas y tipológicas que conforman la ciudad, resaltando dicha diversidad a partir de la dotación de elementos específicos que singularicen cada área.
- e) Criterio de coherencia del conjunto, desarrollando un diseño coordinado de los elementos que se implanten.

### **ARTÍCULO 6.4.4 CRITERIOS BÁSICOS DE INTERVENCIÓN EN LAS EDIFICACIONES.**

Con el objeto de potenciar la calidad escénica y paisajística de las edificaciones, se establecen los siguientes criterios básicos de intervención:

- a) De conservación y ornato.
- b) Mantenimiento de la composición arquitectónica.
- c) Control de las alteraciones o modificaciones de las características formales de las edificaciones.
- d) Integración paisajística adecuada de las instalaciones y elementos admisibles en las edificaciones.

### **ARTÍCULO 6.4.5 COMPONENTES SECUNDARIOS DEL PAISAJE.**

1 Tendrán la consideración de componentes secundarios del paisaje todas aquellas construcciones, instalaciones y elementos que prestan algún tipo de servicio a los configuradores principales del paisaje y que, aunque no tienen la misma capacidad que los citados configuradores a la hora de delimitar y

caracterizar los distintos ámbitos escénicos del municipio, pueden incidir de manera significativa en la apreciación paisajística de determinados sectores, itinerarios o perspectivas.

2 A los efectos de protección y gestión del paisaje en el término municipal, los componentes secundarios del paisaje se agruparán en las siguientes categorías:

- a) Construcciones auxiliares en espacios libres de parcela.
- b) Cerramientos de parcelas y solares.
- c) Elementos auxiliares de las edificaciones.
- d) Elementos informativos y publicitarios.
- e) Instalaciones y elementos provisionales o desmontables en espacios libres. Se podrán autorizar de manera provisional siempre y cuando se ajusten a lo dispuesto en los arts. 9.6.14 y siguientes de las NNUU.
- f) Instalaciones pertenecientes a redes de radiotelecomunicación.

#### **ARTÍCULO 6.4.6 CONSTRUCCIONES AUXILIARES EN ESPACIOS LIBRES DE PARCELA.**

1 Se incluyen dentro de esta categoría todas aquellas construcciones de carácter permanente y reducidas dimensiones, que complementen o permitan el desarrollo de las actividades admisibles en la parcela, sirviendo de refugio temporal a personas, dando servicio a las actividades agropecuarias o cobijando a instalaciones técnicas o utensilios.

2 Este tipo de construcciones deberán tener presente a la hora de su diseño, emplazamiento, ejecución y mantenimiento los siguientes criterios de adecuación al entorno paisajístico:

- a) Las citadas construcciones presentarán un nivel de acabado equiparable al de las edificaciones a las que den servicio, armonizando con aquellas en lo relativo a materiales, así como en el tratamiento de paramentos, cubiertas y elementos en huecos de fachada.
- b) Dichas construcciones estarán sujetas a las condiciones de conservación y ornato, mantenimiento de la composición arquitectónica y de las características formales que les sean aplicables en función de sus características funcionales y constructivas.
- c) Cuando formasen parte de conjuntos edificatorios o se dispusieran en parcelas con más de una edificación, las construcciones auxiliares deberán localizarse en el interior de la parcela intentando buscar los emplazamientos con menor incidencia en la apreciación de las restantes edificaciones, tomando como punto de referencia los espacios públicos de mayor frecuentación.

- d) En el caso de que no existiesen contraindicaciones técnicas, sanitarias o urbanísticas, las edificaciones auxiliares podrán adosarse a alguna de las existentes si de esta forma se favorece su integración paisajística.
- e) Podrán establecerse medidas de integración paisajística para aquellas construcciones auxiliares que por sus funciones o por las características del emplazamiento se encuentren aisladas en el interior de una parcela, abarcando dichas medidas desde plantaciones de tipo ornamental hasta la adopción de soluciones arquitectónicas o constructivas que le otorguen una mayor calidad formal a la construcción.
- f) Los elementos e instalaciones que den servicio a estas construcciones auxiliares serán también objeto de integración paisajística, debiendo preverse sus características formales y sus emplazamientos en el proyecto de obra.
- g) En general, no se admitirán en estas edificaciones usos informativos, excepto aquellos que pudieran estar relacionados con la salubridad o la seguridad pública. En ningún caso, se admitirán instalaciones publicitarias, identificativas o promocionales sobre estas construcciones o sus elementos accesorios.

#### **ARTÍCULO 6.4.7 CERRAMIENTOS DE PARCELAS Y SOLARES.**

1 El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obra o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.

2 Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.

3 Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos de iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.

4 Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.

5 En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.

6 En suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en el CAPÍTULO 4.5. de las presentes Normas.

#### **ARTÍCULO 6.4.8 ELEMENTOS AUXILIARES DE LAS EDIFICACIONES.**

1 La categoría de elementos auxiliares de las edificaciones hace referencia a todos aquellos elementos que se relacionan a continuación:

- a) Elementos auxiliares de protección no integrados en huecos o con vuelo.
- b) Elementos sobre cubiertas, tales como chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, toldos u otras instalaciones de protección solar, estructuras desmontables para el cobijo de personas u objetos y depósitos situados sobre cubierta.
- c) Cableado y canalizaciones vistas.
- d) Instalaciones técnicas al servicio de la edificación tales como antenas receptoras de televisión y radiodifusión sonoras y estaciones de radioaficionados, acondicionadores de aire e instalaciones para la captación de energía solar.

2 Criterios básicos de intervención.

- a) Utilización de tecnologías o fórmulas técnicas que mejor compatibilicen la prestación de los servicios básicos con el mantenimiento de las condiciones paisajísticas de la edificación y su entorno. Las tecnologías utilizadas deberán justificar dicha compatibilidad en términos de tamaño, volumen, número de elemento, etc.
- b) Consideración de las medidas de integración desde la fase de proyecto.
- c) Utilización de instalaciones comunitarias o compartidas, salvo que la adopción de otra solución permita una mejor integración paisajística.
- d) Búsqueda de los emplazamientos menos impactantes desde un punto de vista escénico (espacios y fachadas interiores).

#### **ARTÍCULO 6.4.9 SOPORTES INFORMATIVOS Y PUBLICITARIOS.**

1 Se considerarán soportes informativos y publicitarios todas aquellas instalaciones o fórmulas cuyo fin es la difusión de mensajes destinados a promover la contratación o el conocimiento público de bienes, servicios, derechos y obligaciones, o a proporcionar información relevante sobre determinados eventos, ámbitos o elementos de interés.

2 Criterios básicos de ordenación y gestión de la identificación.

- a) Deberá primar el principio de contención en cuanto a su tamaño y emplazamiento. Como norma general, se aplicará la fórmula de un rótulo por inmueble, oficina o local, salvo casos específicos que requieran otro tratamiento.
- b) Se determinarán las modalidades y emplazamientos que favorezcan una mejor integración paisajística de los elementos informativos.
- c) Se entenderá como localización preferente de los soportes o elementos informativos la planta baja de las edificaciones, salvo en aquellas situaciones en las que sean admisibles elementos identificativos en otros emplazamientos.
- d) Se potenciará la ampliación de las zonas de respeto o control paisajístico de la publicidad en los espacios singulares de la ciudad.

#### **ARTÍCULO 6.4.10 ANTENAS DE RADIODIFUSIÓN Y TELEVISIÓN.**

1 Salvo en edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, se preverá en planta baja, bajo rasante o en construcciones permitidas por encima de la altura, una pieza para instalaciones de redes de comunicación electrónica en las condiciones que establezca la normativa específica aplicable. Esta previsión estará dirigida preferentemente a que estas instalaciones sean comunitarias.

2 Las antenas de uso privado de recepción de radiodifusión y televisión, no se podrán instalar en los huecos, ventanas, balcones, fachadas y paramentos perimetrales de los edificios salvo que, conforme a lo dispuesto en estas Normas, sea posible protegerlas de ser vistas desde cualquier vía o espacio de uso público o privado comunitario, mediante elementos constructivos permanentes. Igualmente se prohíbe su instalación, en los espacios libres de edificación, tanto de uso público como privado.

3 Las antenas de uso privado de recepción de radiodifusión y televisión se ubicarán en aquellos puntos del edificio, excluyendo los citados en el punto anterior, o de la parcela donde el impacto visual sea menor. El emplazamiento estará vinculado a la prestación del servicio en condiciones de calidad, así como a su viabilidad técnica y económica.

4 Las antenas e instalaciones similares se situarán preferentemente en las cubiertas adosadas a paramentos de torreones, casetones o cualquier otro elemento prominente, evitando superar los 4 metros sobre la altura máxima total de la edificación siempre y cuando existan alternativas y sean viables técnica y económicamente. En cualquier caso, se estará a la utilización de la Norma (UNE) 133100 sobre infraestructuras y redes de telecomunicaciones.



5 En todo caso, se estará a las disposiciones legales vigentes sobre telecomunicaciones y aquellas que se dicten en su desarrollo siempre teniendo en cuenta el dinamismo de estos servicios y, por tanto la continua adaptación de infraestructuras para satisfacer las demandas de las necesidades de los consumidores así como la normativa municipal que pudiera dictarse en el ámbito de sus propias competencias respecto a las instalaciones de recepción y emisión tanto al servicio de particulares como las de servicio público.

#### **ARTÍCULO 6.4.11 ADAPTACIÓN AL AMBIENTE E IMAGEN URBANA.**

1 La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde a la Ciudad de Ceuta, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas, así como a las Ordenanzas de Paisaje Urbano que en su caso se aprueben.

2 De igual forma, justificadamente, la Ciudad de Ceuta podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3 Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a) Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieran situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y

caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

4 En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable la nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre que sea posible mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal. Por lo que se refiere a las redes de comunicación electrónica se estará a lo dispuesto en el art. 34.5 de la LGTEL que establece que: *“en los casos en que no existan canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónica y recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados. Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad ciudadana”.* (Las referencias que este apartado realiza a la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones se entenderán realizadas a la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, conforme a su disposición derogatoria única).

5 En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

6 En el ámbito del suelo urbano se prohíbe toda actividad publicitaria que no se adapte a las modalidades, emplazamientos y condiciones que establezca la Administración Municipal en las correspondientes ordenanzas o instrumentos encargados de regular la citada actividad.

7 La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.

8 Para la atenuación de los impactos negativos se tendrán en cuenta las siguientes normas:

- a) En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.
- b) La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.

9 Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

10 La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

11 La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

12 Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

- c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

13 Para la mejora y recualificación del paisaje y de la imagen urbana podrán redactarse Planes Especiales.

## **CAPÍTULO 6.5 NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.**

### **ARTÍCULO 6.5.1 DISPOSICIÓN GENERAL.**

1 Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.

2 La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

### **ARTÍCULO 6.5.2 PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.**

1 La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se planteen en terrenos de dominio público marítimo-terrestre deberán contar con el correspondiente título habilitante:

- a) Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Ciudad Autónoma.
- b) Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
- c) Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

- d) Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

2 En relación con las licencias y autorizaciones que afecten al dominio público marítimo terrestre y a sus zonas de servidumbre de protección, tránsito y acceso al mar, así como en la zona de influencia se estará especialmente a lo dispuesto en la Ley de Costas, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y modificación de la Ley de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. En consecuencia, los servicios competentes del Ministerio de Medio Ambiente - Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico (MITERD) y Consejería de Medio Ambiente y demás organismos competentes, habrán de autorizar o informar con carácter preceptivo y/o vinculante, según esté legalmente establecido, las actividades de planeamiento o que impliquen edificación, instalación o uso sobre las zonas con afección.

3 En cualquier tipo de obra o proyecto que pudiera producir una alteración del dominio público marítimo terrestre, se requerirá una evaluación de sus efectos sobre el mismo.

4 Con carácter general, en la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

5 Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

De igual modo, excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y d) del apartado anterior.

6 En los sectores de suelo urbanizable y en el suelo urbano incluido en áreas de planeamiento, los terrenos localizados en la zona de servidumbre de protección se calificarán como sistemas de espacios libres de uso y dominio público, sin perjuicio de que también puedan implantarse instalaciones deportivas descubiertas integradas en dicho espacio libre público.

7 El planeamiento de desarrollo que tenga por objeto la ordenación de sectores del suelo urbanizable y de áreas de planeamiento en suelo urbano, localizados en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre, distribuirán la edificabilidad asignada por el Plan General de forma tal que se evite la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes en este ámbito, garantizando que, en los sectores de suelo urbanizable, la densidad de edificación en la zona de influencia sea inferior a la media del suelo urbanizable.

8 En los terrenos clasificados como Suelo Urbano a la entrada en vigor de la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y modificación de la Ley de Costas el 31 de mayo de 2013, así como los que en dicha fecha en ejecución de planes de desarrollo merecían tal clasificación por contar con la infraestructura precisa, y, los que hayan merecido esta clasificación con posterioridad, por la ejecución de un Plan Parcial aprobado definitivamente con anterioridad al 1 de Enero de 1988 atendiendo a los plazos previstos, se aplicará en la zona de servidumbre de protección, que será de 20 metros a contar desde el límite interior de la ribera del mar, el siguiente régimen jurídico:

- a) En las edificaciones existentes, en las que no proceda su demolición, emplazadas en la zona de servidumbre de tránsito solo se permitirán las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación siempre que se garantice la localización alternativa de la servidumbre. En el resto de la zona de servidumbre de protección podrán autorizarse obras de reparación y mejora siempre que no implique aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
- b) Para la autorización de los nuevos usos y construcciones en la zona de servidumbre de protección se estará a las siguientes reglas:

- Cuando se trate de usos o construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la Ley, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento.
- Cuando la línea de las edificaciones existentes esté situada a una distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, para el otorgamiento de nuevas autorizaciones para usos destinados a residencia o habitación deberán cumplir los siguientes requisitos: Con carácter previo o simultáneo a la autorización deberá aprobarse un Estudio de Detalle cuyo objetivo primordial será el proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima.
- En el ámbito del Conjunto Histórico, serán de aplicación preferente las medidas derivadas del régimen de protección del patrimonio histórico.
- Cada uno de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener se remitirá a la redacción de un Estudio de Detalle en el que deberá justificarse la delimitación de dichos tramos de acuerdo con las características físicas, morfológicas, tipológicas y volumétricas de las edificaciones que los componen.
- Asimismo, cada uno de los Estudios de Detalle deberá contener la documentación gráfica tanto en planta como en alzado del estado actual y modificado, todo ello debidamente acotado, y la justificación expresa de todos y cada uno de los requisitos establecidos en la Disposición transitoria tercera 3.2º de la Ley de Costas.
- En todo caso, dichos Estudios de Detalle deberán remitirse a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117 de la Ley de Costas.

9 En los demás casos, las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de servidumbre de protección de 100 metros se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- a) En la zona de servidumbre de protección de cien metros, los usos se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas 22/1988, modificada en la Letra c) del número 1 del artículo 25 redactada por el número once del artículo primero de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (vigente desde el 31 mayo 2013) y demás normas legales de aplicación, debiendo contar los usos

permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente. En las construcciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas podrán realizarse, previa autorización del órgano competente, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

- b) Las obras e instalaciones existentes que ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.
- c) Las construcciones e instalaciones existentes que se emplacen en la zona de servidumbre de tránsito, no podrán en ellas realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración correspondiente.

10 Ante cualquier desajuste en la representación de la ribera del mar, el dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres, son los planos de deslinde y no los reflejados en el planeamiento los que tendrán validez.

### **ARTÍCULO 6.5.3 PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.**

1 Se estará a lo dispuesto en el Texto refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la Ley 10/2001, de 5 de julio del plan hidrológico Nacional, modificada por la Ley 11/2005, de 22 de junio y la Resolución de 7 de septiembre de 2015 de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se formula la declaración ambiental estratégica conjunta de los Planes Hidrológicos y de gestión del riesgo de inundación de la demarcación hidrográfica de Ceuta para el período 2016-2021, el Plan de Gestión de Riesgo de Inundación de la demarcación hidrográfica de Ceuta aprobado por Real Decreto 18/2016 de 15 de enero y a las determinaciones contenidas en esta sección, en cuanto sean compatibles con la normativa estatal vigente así como a lo establecido en el CAPÍTULO 6.3 de las presentes Normas Urbanísticas, relativo a la protección de los recursos hidrológicos y, en particular a los apartados siguientes de este artículo.

2 Limitaciones de obras y construcciones en la ZFP de conformidad al art.9.ter) del RDPH.



En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del TRLSRU/15, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

- a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.
- b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la ZI en terrenos altamente vulnerables.
- c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.
- d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.
- e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.
- f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida

transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3 del RDPH, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en ZFP.

Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil.

3 Limitaciones a los usos en la ZFP en aplicación de lo dispuesto en el art.9 bis) del RDPH.

En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no se permitirá la instalación de:

- a) Nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.
- b) Nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.

- c) Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.
- d) Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además, se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.
- e) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.
- f) Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.
- g) Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter del RDPH.
- h) Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.
- i) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la ZFP, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas, así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter.

Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m<sup>2</sup>, la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del

agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

- j) No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.
- k) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la ZI en terrenos altamente vulnerables.

Toda actuación en la ZFP deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de

acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y demás normativa vigente.

4 Limitaciones a los usos del suelo en Zonas Inundables según el art.14 bis) del RDPH.

A. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
- b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

B. En aquellos suelos que se encuentren a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado A.

C. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable de conformidad a lo dispuesto en el art.14.bis apdo. 3 del RDPH.

D. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en Zona Inundable (ZI).

E. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en el art.14.bis del RDPH, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana establezca otras figuras del ordenamiento urbanístico, o que planes de obras de la Administración hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

#### **ARTÍCULO 6.5.4 SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO, EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona exenta de edificaciones de 4,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

#### **ARTÍCULO 6.5.5 CARRETERAS DEL ESTADO Y OTRAS VÍAS DE COMUNICACIÓN.**

A. CARRETERAS DEL ESTADO: LIMITACIONES, SERVIDUMBRES, AFECCIONES Y AUTORIZACIONES.

1 Se estará a lo dispuesto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras y al RD 1812/1994, de 2 de septiembre y demás normativa vigente reguladora de esta materia.

Son carreteras del Estado de conformidad al art.4 de la Ley 37/2015 aquellas cuya titularidad corresponde a la Administración General del Estado, que ejerce sus competencias sobre las mismas a través del Ministerio de Fomento. Las carreteras del Estado están constituidas por la Red de Carreteras del Estado y su Viario anexo.

Constituyen la red de Carreteras del Estado las integradas en un itinerario de interés general, por concurrir, entre otras, algunas de las circunstancias señaladas en el art.4 de la Ley 37/2015:

- Servir de acceso a los principales pasos fronterizos.
- Constituir acceso principal a un puerto o aeropuerto de interés general a los centros logísticos de la Defensa o a los de transporte y logística que sean declarados de interés general por el MFOM.

La Red de Carreteras del Estado podrá modificarse, mediante Real Decreto a propuesta del Ministerio de Fomento en las circunstancias señaladas en el art.4.8 de la Ley 37/2015.

2 El art.28 de la Ley 37/2015 establece las siguientes zonas de protección de la carretera: de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación de la edificabilidad.

En estas zonas no se podrán realizar obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera. La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de zonas de protección requiere autorización del MFOM, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia la Ley de carreteras. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo la Ley 37/2015.

3 El art.33 de la Ley 37/2015 define la franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía como zona de limitación de la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

4 A efectos de la Ley 37/2015, se considera travesía según lo dispuesto en el art.46 la parte de carretera en la que existan edificaciones consolidadas al menos en dos terceras partes de la longitud de ambos márgenes y un entramado de calles conectadas con aquélla en al menos una de sus márgenes.

En las travesías de carreteras del Estado corresponde al MFOM, previo informe del ayuntamiento, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la propia carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a la zona de dominio público. En caso de que la travesía no estuviera incluida dentro de algunos de los tramos urbanos definidos en el art.47 de la Ley 37/2015, el otorgamiento de autorizaciones en las restantes zonas de protección de la carretera corresponderá asimismo al MFOM, previo informe del Ayuntamiento. El silencio administrativo respecto a las solicitudes de autorización tendrá carácter negativo.

Asimismo, se consideran tramos urbanos aquellos de las carreteras del Estado que discurran por suelo clasificado como urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y que estén reconocidos como tales en un EDTU aprobado por el MFOM, mediante expediente tramitado por su propia iniciativa o a instancia del Ayuntamiento. En estos tramos, según dispone el art.47 de la Ley 37/2015, corresponde al MFOM, previo informe del Ayuntamiento, el otorgamiento de las autorizaciones relativas a la carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre. Cuando dichos tramos sean asimismo considerados como travesía, prevalecerá lo dispuesto en el art.46.2 de la Ley 37/2015. El silencio administrativo respecto a las solicitudes de autorizaciones tendrá siempre carácter negativo.

5 La edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a la zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruidos realizados por el MFOM y de sus posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre o legislación que la desarrolle o sustituya.



El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

En aplicación a lo dispuesto en el art.20 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, no podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.

Asimismo, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán concederse licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de Junio de 2002) transpuesta en la ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido (BOE de 18 de Noviembre de 2003) y, en su caso en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en las zonas de Dominio Público.

6 En materia de vertidos y drenaje, ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje de las carreteras estatales y, sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de las carreteras estatales. En caso de que excepcionalmente y por razones debidamente justificadas se autorizase la aportación de caudales, estos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los drenajes, siendo el coste a que esto pudiera dar lugar, a cargo del promotor del instrumento de planeamiento urbanístico.

Deberá realizarse un estudio pormenorizado de las zonas con riesgo de inundación y determinar si el mismo se ve acrecentado con la ejecución o desarrollo del planeamiento urbanístico, justificando que no se afecta la Red de Carreteras del Estado.

7 De conformidad a lo establecido en el art.18 de la Ley 37/2015 las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo las actuaciones necesarias para su concepción y realización, no están sometidas, por constituir obras de interés general, a los

actos de control preventivo regulado en el art.84.1.b) de la Ley 7/1985, LBRL ni al abono de ningún tipo de tasa por licencia de obras, actividades o similares.

8 Según el art.37 de la ley 37/2015 fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera, y en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma. Esta prohibición se aplicará a todos los rótulos y carteles, inscripciones, formas, logotipos o imágenes, cualquiera que sea su tipo, dimensión o elemento que los soporten.

9 La iluminación a instalar tanto en los desarrollos previstos como en los viales a construir en ejecución del planeamiento no producirá deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado y debiendo garantizarse que la circulación que se genere tampoco afecta al tráfico de las carreteras del Estado, incluyéndose, si fuese necesario, medios antideslumbrantes, ejecutados a cargo de los promotores en los sectores que asumirán su mantenimiento y conservación, previa autorización del MFOM.

10 Las alineaciones propuestas no coincidentes con la línea límite de edificación establecida de manera general por el artículo 33 de la Ley 37/2015, de 29 de Septiembre, de carreteras en los terrenos urbanos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 37/2015, de 29 de Septiembre, de Carretera y sean colindantes con las carreteras estatales, sólo serán válidas en aquellos casos en las que coincidan con las alineaciones establecidas en Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Orden Ministerial de 15 de Julio de 1992 y sus modificaciones efectuadas antes de la entrada en vigor de la Ley 37/2015, de 29 de Septiembre, de Carreteras. El otorgamiento de licencias y autorizaciones en dichos terrenos requerirá la aprobación previa de un Estudio de Delimitación y Tramos Urbanos tal y como se define en el artículo 48 de la Ley 37/2015, de 29 de Septiembre, de Carreteras.

Independientemente de lo expresado en el párrafo anterior, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en los relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

11 Las líneas límite de edificación de las carreteras estatales grafiadas en los planos se dibujan a meros efectos informativos y se estará a lo dispuesto en los

artículos 33.1 y especialmente, el artículo 33.2 de la Ley 37/2015, de 29 de Septiembre, de carreteras, sin perjuicio de las líneas límite de edificación que se deriven de la aprobación de Estudios de Delimitación de Tramos Urbanos tal y como se define en el artículo 48 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. .

#### **B. CARRETERAS AUTONÓMICAS Y VIARIO DE LA CIUDAD.**

1 Las carreteras autonómicas son las adquiridas por la Ciudad de Ceuta a través de RD de traspaso y/o acuerdos de cesión del MFOM conforme a las condiciones establecidas en los mismos.

2 A las mismas les será de aplicación la normativa recogida en las presentes NNUU para la configuración de los viales, así como la reglamentación que desarrolle el órgano autonómico competente en la materia, sin perjuicio de la aplicación de la Ley 37/2015 cuando sea procedente.

3 El viario de la Ciudad puede ser general o local, rodado, peatonal o mixto y tendrá la consideración de dominio público, por naturaleza o una vez formalizada su adquisición de conformidad a los procedimientos legalmente establecidos.

#### **ARTÍCULO 6.5.6 SERVIDUMBRES DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:

- Línea de 380 Kv: 30 m.
- Línea de 220 Kv: 25 m.
- Línea de 138 Kv: 20 m.
- Línea de 66 Kv: 15 m.
- Línea de 45 Kv: 15 m.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva señalados. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la legislación de líneas alta tensión.

#### **ARTÍCULO 6.5.7 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y RADIOELÉCTRICAS.**

1 Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1845/2009, de 27 de noviembre, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta, el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto

584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres aeronáuticas y que modifica el Real decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre ordenación de aeropuertos de interés general y su zona de servicio y demás legislación vigente en la materia.

2 Se incluyen con carácter normativo las siguientes disposiciones de obligado cumplimiento a instancia de la Dirección General de Aviación Civil:

- En la parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en la Ciudad Autónoma de Ceuta, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta, que vienen representadas en el plano denominado: "CES\_0\_09 CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES SUPRAMUNICIPALES. DISPOSICIONES NORMATIVAS. HELIPUERTO DE CEUTA." del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta, salvo que quede acreditado, a juicio de AESA, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 1844/1975, sobre servidumbres aeronáuticas en helipuertos, y el Decreto 584/1972, de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.
- En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.
- En la parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas, medios necesarios para la

construcción incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

- Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud AESA podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de

obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacúe solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

- Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos de la Ciudad Autónoma de Ceuta que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, conforme al artículo 29 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.
- El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.
- En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor del helipuerto, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.
- En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de AESA de acuerdo con el artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.
- En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta, o entre la

normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan General, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

- En ningún caso ninguna construcción, incluidos todos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos...), podrá superar la altura máxima en metros señalada en el plano denominado CES\_0\_10 de cumplimiento de disposiciones supramunicipales, disposiciones normativas del Helipuerto de Ceuta, salvo que medie autorización previa favorable del Ministerio de Fomento.

#### **ARTÍCULO 6.5.8 AFECCIONES EN ZONAS DE SEGURIDAD DE LA DEFENSA NACIONAL.**

Será preciso en los terrenos incluidos en las zonas de seguridad de las instalaciones de interés para la Defensa Nacional, contar con la autorización del Ministerio para la realización de obras, instalaciones y edificaciones.





## TÍTULO 7. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.

### CAPÍTULO 7.1 DISPOSICIONES GENERALES.

#### ARTÍCULO 7.1.1 APLICACIÓN.

1 Las Normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todos los proyectos y obras de urbanización que se ejecuten en la Ciudad de Ceuta, cualquiera que sea la persona o entidad que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

2 De igual modo, serán de aplicación el resto de determinaciones del presente Plan General relacionadas con las condiciones de las obras de urbanización, así como las demás regulaciones que se encuentren vigentes al respecto.

3 Las Ordenanzas de Urbanización que al efecto pudieran elaborarse, deberán respetar las determinaciones contenidas en este Título y en los restantes preceptos de las presentes Normas Urbanísticas (salvo que en las mismas se exprese que tienen naturaleza análoga a la de una Ordenanza y que, por tanto, tiene el carácter de regulación supletoria hasta su sustitución por aquellas).

4 En todos los proyectos y obras de urbanización será de aplicación las disposiciones vigentes sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas. Específicamente, se estará a lo dispuesto en:

- a) Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
- b) Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- c) Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- d) Ordenanza para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas, del transporte y la comunicación, de 29 de mayo de 2014.

## **CAPÍTULO 7.2 PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA.**

### **ARTÍCULO 7.2.1 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS.**

1 Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle.

2 Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan General prevea en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una unidad de actuación.

3 Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la legislación de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un planeamiento definido, ni tengan por objeto una actuación de urbanización de conformidad a lo previsto en el art.7 del TRLSRU/15, pudiendo referirse a obras de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otros similares, tal como se detalla en el CAPÍTULO 3.3. de las presentes Normas.

4 Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ejecutarse por técnico distinto al autor del proyecto.

5 Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la red viaria existente.

6 Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento correspondiente.

7 Las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las especificadas en el artículo 70 del RPU o norma legal que le sustituya, que podrán ser objeto de un mayor grado de definición en la Ordenanza que regule las condiciones de urbanización. En todo caso, deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

8 En todo caso, se exigirá a los promotores previamente al inicio de las obras de urbanización una garantía equivalente al 25% del presupuesto de las obras proyectadas, que podrá constituirse en metálico, mediante aval o en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local.

9 En cuanto a los costes de urbanización y la conservación se estará a lo dispuesto en los artículos 58 y siguientes del RGU. Complementariamente, se establecen en las presentes Normas las siguientes cargas de urbanización que podrán ser particularizadas para cada unidad de actuación en su correspondiente ficha urbanística o mediante convenio:

- a) Las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.
- b) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.
- c) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

10 En el suelo urbano no incluido en áreas de planeamiento, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas, podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

#### **ARTÍCULO 7.2.2 CONTENIDO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

1 Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son:

- a) Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y construcción e implantación de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros, imbornales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.
- c) Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliaria de agua potable...
- d) Las obras para las instalaciones y puesta en funcionamiento de la red de riego y de hidrantes en caso de incendios, así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.
- e) Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público.
- f) Las obras para las instalaciones de la red de comunicación electrónica.
- g) Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas.

2 Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando éstas se localicen exteriores a la unidad de actuación o sector. Deberá justificarse por los agentes promotores que las redes proyectadas son adecuadas para su conexión a las redes generales existentes y acreditar que tienen capacidad suficiente para atender los nuevos servicios; en caso contrario, las obras de urbanización deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

3 Será requisito informe de conformidad del proyecto de los organismos y/o empresas con competencias en las materias.

### **ARTÍCULO 7.2.3 DISPOSICIONES GENERALES PARA LA ORDENACIÓN DEL SUBSUELO EN LOS SERVICIOS URBANOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

1 Los Proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres

no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.

2 Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberán respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., especialmente en los cruces entre viarios.

3 La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, así como en la reurbanización del viario existente, se realizará de acuerdo con las disposiciones municipales al respecto.

#### **ARTÍCULO 7.2.4 PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

1 El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será el establecido al efecto en el RPU. La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requerirá de la previa o simultánea aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2 Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

#### **ARTÍCULO 7.2.5 DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS.**

1 Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:

- a) Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, y las señalizaciones y marcas.

- d) Mediciones.
- e) Cuadro de Precios Descompuestos.
- f) Presupuesto.
- g) Pliego de Condiciones Técnicas de las obras y servicios y, en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación.
- h) En el Pliego de Condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que la Consejería de Fomento, establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.
- i) Estudio de Seguridad y Salud.

2 Los proyectos de obras ordinarias de iniciativa privada comprenderán los documentos y determinaciones exigidos para los Proyectos de Urbanización.

3 Los proyectos de obras ordinarias de iniciativa pública contendrán planos, presupuesto de realización y memoria en que se incluya relación detallada y valoración aproximada de terrenos y construcciones que hayan de ocuparse y, en su caso expropiarse, así como condiciones económicas y facultativas, las cuales podrán ser ampliadas con anterioridad al anuncio de la subasta o concurso, en el caso de que no se lleven a cabo con medios propios. En cuanto al procedimiento, el TRRL señala que se ajustará al legalmente establecido entendiéndose aplicable el de contratación pública o en su caso, el de adjudicación a un medio propio.

#### **ARTÍCULO 7.2.6 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

1 Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezcan, con carácter general o específico, los Servicios Técnicos de la Consejería de Fomento o la que ostente las competencias en materia de urbanismo o de obras públicas, en su caso.

2 Las obras de urbanización deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

3 La ejecución de las obras de urbanización se coordinará con los procesos de edificación/instalación de los equipamientos públicos previstos.

### **ARTÍCULO 7.2.7 GARANTÍAS DEL PROMOTOR PARA LA EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS EN ESPACIOS PÚBLICOS.**

1 Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 25% del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanos como en el entorno próximo.

2 La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse de conformidad a lo establecido en la LRHL:

- a) En efectivo.
- b) Mediante el depósito de los documentos representativos de valores (valor de deuda pública y participaciones en fondos de inversión).
- c) Aavales o seguros de caución, en las condiciones y para los casos en que así esté previsto en la normativa aplicable.

3 Las garantías en efectivo se ingresarán en la Caja General que disponga el Área de Hacienda, mediante cheque conformado y nominativo a favor de "Ciudad Autónoma de Ceuta. Tesorería", o mediante cualquier otro medio autorizado en la normativa, cuando así se acuerde por el titular del Área de Hacienda.

4 Las garantías consignadas en efectivo se constituirán en euros y no devengarán interés alguno.

5 Las garantías constituidas en valores, aavales o seguros de caución deberán cumplir las condiciones establecidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

6 El presupuesto del Proyecto de Urbanización podrá ser revisado y modificado por la Consejería de Fomento o la que ostente en su caso las competencias en materia de urbanismo mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

7 Serán de cuenta del promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y

acometidas y, en general, todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

#### **ARTÍCULO 7.2.8 RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

1 La recepción de las obras de urbanización corresponde a la Consejería de Fomento o la que ostente las competencias en materia de urbanismo u obras públicas, en su caso.

2 La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el proyecto autorizado, así como a las prescripciones técnicas aprobadas por los Servicios Técnicos de la Consejería de Fomento sobre calidad de la obra urbanizadora.

3 La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta y previa la presentación de la conformidad de las acometidas por los organismos competentes.

4 Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por parte de la Ciudad de Ceuta o de la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comenzará el periodo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía, previa constatación del buen estado de las obras.

### **CAPÍTULO 7.3 LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS.**

#### **ARTÍCULO 7.3.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS SENDAS PÚBLICAS PARA PEATONES. ITINERARIOS LIBRES DE OBSTÁCULOS.**

1 Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar en lo posible las siguientes condiciones para garantizar Itinerarios Peatonales Accesibles (IPA).

- a) Los espacios públicos urbanizados y los elementos que lo componen con carácter permanente, se proyectarán, construirán y renovarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en la Orden TMA/851/2021 de 23 de julio o la que en su caso le complemente o sustituya, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones al servicio de



todas las personas. Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir itinerarios peatonales accesibles.

- b) La banda libre peatonal, anchura libre de obstáculos mínima para la circulación de peatones en las aceras, será de 180 centímetros. Cuando los condicionantes de espacio lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual a 200 centímetros, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.
- c) En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial o cualquier otra causa, la anchura mínima será de 300 centímetros, debiendo en cualquier caso diseñarse la anchura óptima en función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.
- d) La altura libre de paso no será inferior a 3 metros con carácter general, admitiéndose excepciones puntuales con un mínimo de 2,20 m.
- e) Los elementos arquitectónicos resistentes u ornamentales, y otros objetos en fachada, no podrán sobresalir más de 10 centímetros si están situados a menos de 220 centímetros de altura del suelo.
- f) La altura libre es extensiva a anuncios, banderolas, toldos y ramas de árboles o arbustos y en general a cualquier elemento que pueda constituir un obstáculo, siendo de aplicación al caso particular de las señales de tráfico.
- g) Como norma general, se deberá reservar la banda externa, constituida por el tercio del acerado más próximo a la calzada, para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados.
- h) Los postes de señalizaciones de tráfico, báculos de alumbrado, instalaciones y cuadros de infraestructura de telecomunicación, soportes publicitarios, mobiliario urbano y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán disponerse en la banda externa de la acera, de forma que permitan el cómodo tránsito de los peatones, especialmente de invidentes y personas con dificultades sensoriales o con movilidad reducida, y se agruparán en el menor número de soportes y se ubicarán preferentemente junto a la banda exterior de la acera.

Cuando el ancho libre de paso no permita la instalación de elementos de señalización e iluminación junto al itinerario peatonal accesible, éstos podrán estar adosados en fachada, quedando el borde inferior a una altura mínima de 2,20 m.

- i) La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de 220 centímetros.

2 En las obras de reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliará la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de 180 centímetros. En los casos en que por imposibilidad física en las barriadas tradicionales no se pueda cumplir el ancho mínimo de 180 centímetros, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. En el caso de reurbanización de calles existentes estrechas, en caso de imposibilidad justificada, se recurrirá como diseño preferente, al de "calle de circulación compartida", según viene definida en el ARTÍCULO 9.6.30. de las presentes Normas Urbanísticas.

3 Para salvar desniveles o pendientes y garantizar el libre acceso de personas con discapacidad se dispondrán rampas, como elementos dentro de itinerarios peatonales y espacios libres.

Se entiende por rampas vinculadas a un itinerario peatonal accesible los planos inclinados con pendiente superior al 6% que se utilizan para salvar sus desniveles, excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.

Los tramos de las rampas cumplirán los siguientes requisitos:

- Tendrán un firme antideslizante similar a los que se coloquen en los itinerarios peatonales inmediatos. Llevarán pasamanos doble en ambos lados.
- Tendrán una anchura mínima libre de paso de 1,80 m. Esta anchura se medirá entre paredes o elementos de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que estos no sobresalgan más de 12 cm de la pared o elemento de protección. La longitud máxima en proyección horizontal será de 9,00 m.
- La pendiente longitudinal máxima será del 8% en tramos de hasta 9 metros y del 10% para tramos de hasta 3 metros. La pendiente transversal máxima será del 2%.
- Los rellanos situados entre tramos de una rampa sin cambio de dirección tendrán el mismo ancho que ésta y una profundidad mínima de 1,50 m. Cuando exista cambio de dirección entre dos tramos, el diseño del rellano deberá asegurar el adecuado uso de la rampa, respetando como mínimo un ancho libre de paso, a lo largo del mismo, de 1,80 m.
- Al inicio y al final de la rampa deberá existir un espacio de su misma anchura y una profundidad mínima de 1,50 m, libre de obstáculos. Previo al inicio de la rampa, y para advertir de su comienzo, se

colocará en ambos extremos una franja de pavimento táctil indicador direccional, en sentido transversal a la marcha, siguiendo los parámetros establecidos en la Orden TMA/851/2021 de 23 de julio.

- En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m y los espacios abiertos bajo la rampa cuya altura sea inferior a 2,20 m se protegerán disponiendo elementos fijos que restrinjan el acceso hasta ellos y que permitan su detección por los bastones de personas con discapacidad visual.
- Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de 30 centímetros y contrahuella máxima de 16 centímetros, en un número máximo de 12 peldaños entre rellanos, que deberán tener una anchura mínima de 120 centímetros. No se admitirán escalones con discontinuidades en la huella o sin pieza de tabica, la cual no tendrá resaltes de ningún tipo.

4 Cuando sea necesario disponer en las aceras elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos, bolardos o hitos, deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo. Tendrán una dimensión suficiente y características adecuadas, para que puedan ser detectados por personas con discapacidad visual, con una altura situada entre 0,75 y 0,90 centímetros, una anchura o diámetro mínimo de 10 centímetros y un diseño redondeado y sin aristas. La separación mínima entre ellos será de 180 centímetros.

5 Los órganos que tienen encomendada la gestión del espacio público deberán cumplimentar los criterios anteriores y adoptarán las medidas precisas para que los espacios públicos cuenten con los itinerarios libres de obstáculos adecuados.

6 En zonas urbanas consolidadas se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en la Orden TMA/851/2021 de 23 de julio de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa local, cuando exista.

### **ARTÍCULO 7.3.2 URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

1 La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración original 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.

2 En caso de efectuar movimientos de tierra, desmonte o terraplén, se evitarán las pendientes pronunciadas que puedan producir erosión por escorrentía o zonas excesivamente planas susceptibles de encharcamiento. En los desmontes se acopiará la capa superficial de suelo para uso posterior. Los taludes no tendrán pendientes superiores al 30% salvo que su pendiente original sea mayor. En taludes, se utilizarán especies vegetales tapizantes con sistemas radiculares que favorezcan la fijación del suelo.

Los caminos peatonales cumplirán las determinaciones del artículo anterior en cuanto al diseño y ejecución.

3 El proyecto deberá prever la ubicación en los espacios libres del mobiliario urbano estandarizados de conformidad a las Normas UNE adecuado a los usos que se prevean en estos espacios.

### **ARTÍCULO 7.3.3 PLANTACIONES DE ARBOLADO Y JARDINERÍAS.**

1 Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, la plantación de árboles de sombra en número adecuado al espacio urbano en el que se localicen y dispuestos en función de las características de la especie a plantar de modo que su secuencia proporcione la mayor sombra posible.

2 En cuanto al arbolado de alineación en vías públicas, el número a plantar será como mínimo de uno cada 8 metros en cada acera; no obstante, si la especie a plantar aconseja un número menor, los ejemplares sobrantes se plantarán en las zonas ajardinadas del ámbito de actuación conforme a las indicaciones de los Servicios Técnicos de la Ciudad. De igual modo, de estimarse necesario por la Consejería de Fomento, será obligado instalar bancos en las aceras cada 30 metros.

3 En aquellos lugares donde haya aparcamientos en línea o batería, así como en los grandes aparcamientos públicos, los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento además de en las aceras, con objeto de proteger los vehículos.

4 Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el Proyecto de Urbanización, como a la hora de redactar el

planeamiento de desarrollo, evitando cualquier afección al arbolado existente. Las salvedades deberán justificarse adecuadamente.

5 En los Proyectos de Urbanización, el tamaño del arbolado será de un perímetro que asegure su pervivencia. Con carácter orientativo, se establecen los siguientes perímetros mínimos:

- a) Arbolado para alineación de vías principales y secundarias: perímetro mínimo 22 centímetros.
- b) Arbolado en viales distribuidores y locales: perímetro mínimo 18 centímetros.

6 Los árboles serán preferentemente de sombra o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano. Primará la implantación de especies autóctonas.

7 Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluida la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.

8 Se construirán equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego de agua no potable con goteros para suministro al arbolado y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas *techline* para el suministro de agua a las superficies y praderas.

#### **ARTÍCULO 7.3.4 URBANIZACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS.**

1 La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de accesibilidad, ordenación urbana y estética.

2 La separación entre las áreas peatonales y las de tráfico rodado se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, salvo en las plataformas únicas de uso compartido y en los cruces peatonales. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones y vados.

3 En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes de acompañamiento, deberán adecuarse a las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según las disposiciones normativas vigentes.

4 El pavimento de las sendas de circulación de los peatones, así como el de las plazas, facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

5 El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable y cumplirá con la exigencia de resbaladidad para los suelos en zonas exteriores establecida en el Documento Básico SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad del CTE. No presentará piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes de altura superior a 4 mm, y su textura será diferente de la de los pavimentos táctiles.

6 Los itinerarios peatonales deberán utilizar pavimentos táctiles indicadores para orientar, dirigir y advertir a las personas de conformidad a los arts.45 y 46 de la Orden TMA 851/2021 de 23 de julio, o la normativa que en su caso le sustituya, sin que constituyan peligro ni molestia para el tránsito normal. Serán de material antideslizante, de fácil detección, formando franjas de orientación y ancho variable que contrasten cromáticamente, dependiendo su ancho y orientación de la información que pretendan transmitir.

7 En las plataformas únicas donde el itinerario peatonal accesible y la calzada estén a un mismo nivel, el diseño se ajustará al uso previsto y se incorporará la señalización e información que corresponda para garantizar la seguridad de las personas usuarias de la vía. En cualquier caso, se cumplirán el resto de condiciones establecidas en la Orden TMA 851/2021 de 23 de julio. Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los desniveles y en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, mediante las condiciones reguladas en la norma citada. Se preverán áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en función de sus características físicas, la tipología de la población usuaria habitual y la frecuencia de uso que presente.

8 Los elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos cumplirán el ARTÍCULO 7.3.1. de las presentes Normas Urbanísticas.

9 Se señalizarán los itinerarios de vías para ciclistas y, en su caso, vehículos de movilidad personal, que tendrán su propio trazado en los espacios públicos urbanizados, el cual estará debidamente señalizado y diferenciado de las zonas de uso peatonal. Su trazado respetará el itinerario peatonal en todos sus puntos de cruce.

10 Se podrán designar espacios exclusivos para estacionar bicicletas, incluyendo los soportes adecuados, a razón de un mínimo de una plaza por cada diez de aparcamientos en superficie.

#### **ARTÍCULO 7.3.5 REURBANIZACIÓN DE LOS VIARIOS PÚBLICOS EXISTENTES A LOS CRITERIOS DE ACCESIBILIDAD DEL PLAN GENERAL.**

1 La reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario público existente se ejecutará de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y vehículos de movilidad personal así como transporte público colectivo, consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano, según la categoría y la funcionalidad correspondiente a cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir según las previsiones del estudio de movilidad urbana y en su caso, del Plan de Movilidad Urbana que se apruebe.

2 Los Proyectos de reurbanización incluirán adicionalmente la renovación de las infraestructuras urbanas necesarias para la modernización de las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes Empresas Municipales y de servicios urbanos.

#### **ARTÍCULO 7.3.6 PROHIBICIÓN.**

Bajo la rasante de las vías públicas se prohíbe cualquier tipo de edificación o uso privado, a excepción de las canalizaciones que deban de discurrir por las mismas y que lleven a cabo las empresas suministradoras debidamente autorizadas, y de las permitidas por la Administración para uso como aparcamientos subterráneos o cualquier otro uso conveniente, a juicio de la Administración competente, con la constitución del complejo inmobiliario correspondiente.

### **CAPÍTULO 7.4 INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.**

#### **ARTÍCULO 7.4.1 DIMENSIONAMIENTO Y TRAZADO DE REDES.**

1 Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2 Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

3 Se ajustarán a las normas y recomendaciones básicas de la empresa Aguas de Ceuta Empresa Municipal, S.A. (ACEMSA) o empresa suministradora que gestionase este servicio.

#### **ARTÍCULO 7.4.2 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

1 El diseño de la red de abastecimiento, tanto lo relativo a la red como equipos específicos se ajustará a las normas básicas y recomendaciones que ACEMSA o empresa suministradora que gestionase este servicio aplique en la redacción de los proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento. Supletoriamente, se aplicarán los siguientes parámetros para el cálculo de la dotación de agua:

- Uso Residencial: 200 litros/habitante/día.
- Uso Terciario: 1,5 litros/m<sup>2</sup> edificable.
- Uso Industrial: se justificarán las dotaciones de consumo en función de la tipología de implantaciones industriales dominantes en el sector.

2 Con el fin de garantizar el suministro en el ámbito objeto de la actuación de urbanización, se dispondrán las conexiones con la red general de abastecimiento que, en caso de ser necesario, podrán exceder los límites del área a servir, asumiendo el proyecto y la correspondiente urbanización los costes adicionales que ello suponga en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios.

3 Asimismo, se garantizará su conservación en el caso de que la Ciudad de Ceuta no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

4 No se utilizarán canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contengan fibrocemento.

5 El diámetro mínimo de las canalizaciones será de 100 milímetros en la red general de distribución. La velocidad de circulación del agua en las redes estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.



6 Dentro de la red de abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, de forma que la distancia desde cualquier edificio al hidrante más próximo cumpla con la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

7 El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario (Decreto 2484/1967, de 21 de septiembre, por el que se aprueba el texto del Código Alimentario Español), así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes (Asimismo habrá que estar a lo dispuesto por *el Real Decreto 3/2023 de 10 de enero por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua, su consumo y suministro, en vigor el 12 de enero de 2023*).

#### **ARTÍCULO 7.4.3 RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES.**

1 En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las normas básicas y recomendaciones que la empresa municipal ACEMSA o empresa suministradora que gestionase este servicio aplique en la redacción de los proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.

2 Las redes de saneamiento deberán discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, adecuadamente justificadas, podrán discurrir por espacios libres y zonas verdes públicos.

3 En el caso de redes que discurran por vías de más de dos carriles de circulación, las redes se dispondrán preferentemente en las márgenes del viario para evitar disponer pozos de registro dentro de calzada y acometidas de imbornales con excesiva longitud.

4 El sistema de la red de saneamiento de la ciudad será del tipo unitario o separativo conforme a las exigencias de ACEMSA o empresa suministradora que gestionase este servicio al respecto. El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidas será el exigido por las normas básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades a satisfacer. Supletoriamente, se aplicarán los siguientes parámetros:

- a) Diámetro mínimo de los conductos: 300mm; .
- b) Los materiales a utilizar serán:

- Hormigón vibropresado en secciones hasta el ovoide de 1,80m de diámetro.

- Hormigón armado para secciones iguales o superiores a los 2,00m de diámetro.
- Se aconseja la utilización de conductos de gres en las actuaciones dentro de la trama urbana consolidada.

5 Se dispondrá una acometida de saneamiento para cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

6 Se protegerán adecuadamente las tuberías en caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento en aquellos casos en los que la diferencia de cota desde la clave hasta la rasante de la urbanización fuera inferior a 1 metro.

7 Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad, se fijará una distancia mínima de 50 centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

8 Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

#### **ARTÍCULO 7.4.4 INFRAESTRUCTURAS PARA LA ENERGÍA ELÉCTRICA.**

1 Los Proyectos de Urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de las disposiciones vigentes de la Ley 54/1997 del sector Eléctrico, Ley24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

2 En los proyectos y obras de urbanización y reurbanización, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de distribución de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

3 Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar.

**ARTÍCULO 7.4.5 INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO.**

1 Para la ejecución de las instalaciones de alumbrado público será de aplicación el Pliego de Condiciones Técnicas para la ejecución de Obras de Alumbrado Público del Servicio de Industria de la Ciudad de Ceuta.

2 Los Proyectos de Urbanización incluirán la instalación de nuevo alumbrado público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones a la red de alumbrado público existente y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.

3 Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

4 Con carácter preferente, se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético.

5 Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación lumínica de los cielos.

6 Todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contarán con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los Proyectos de Urbanización.

**ARTÍCULO 7.4.6 UBICACIÓN DE CONTENEDORES PARA RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS.**

En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca la Consejería de Medio Ambiente o la que ostente las competencias en materia de gestión residuos, el art.28 de la Orden TMA 851/2021 de 23 de julio y resto de normativa legalmente aplicable.

**ARTÍCULO 7.4.7 INFRAESTRUCTURAS DE REDES DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA.**

1 La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras redes de comunicación electrónica se realizará sobre la base de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones y normas técnicas de aplicación, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas

produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la Ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública. (*Las referencias que este apartado realiza a la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones se entenderán realizadas a la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, conforme a su Disposición derogatoria única*). Serán exigibles las normas contenidas en el ARTÍCULO 6.4.10 de estas Normas Urbanísticas y en las ordenanzas que la desarrollen.

2 Para la ejecución de nuevas canalizaciones se estará según lo dispuesto en el art.32 de la LGTEL a las resoluciones del departamento ministerial competente (*Las referencias que este apartado realiza a la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones se entenderán realizadas a la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, conforme a su Disposición derogatoria única*).

## **TÍTULO 8. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

### **CAPÍTULO 8.1 APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 8.1.1 APLICACIÓN.**

1 Las Normas contenidas en el presente título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrolle el Plan General.

2 Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

#### **ARTÍCULO 8.1.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

1 La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes en los términos que resulten de los mismos, las de las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2 Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a) Condiciones de la parcela.
- b) Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c) Condiciones de estética.
- d) Condiciones de calidad e higiene.
- e) Condiciones de dotaciones y servicios.
- f) Condiciones de seguridad.
- g) Condiciones ambientales.

### **CAPÍTULO 8.2 CONDICIONES DE LA PARCELA.**

#### **ARTÍCULO 8.2.1 DEFINICIÓN.**

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

### **ARTÍCULO 8.2.2 APLICACIÓN.**

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

### **ARTÍCULO 8.2.3 DEFINICIONES REFERENTES A LAS CONDICIONES DE LA PARCELA.**

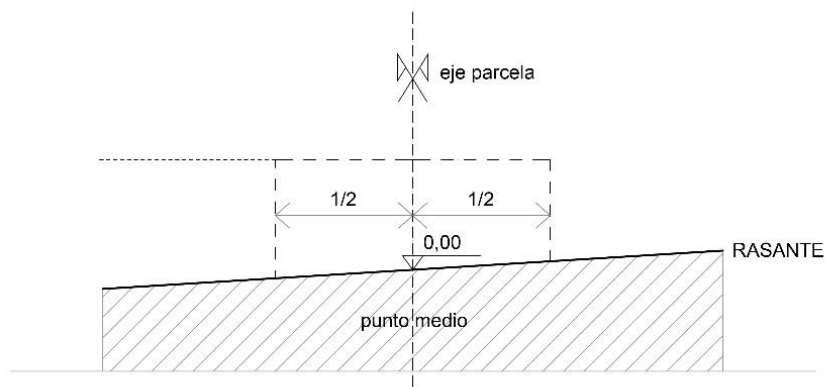
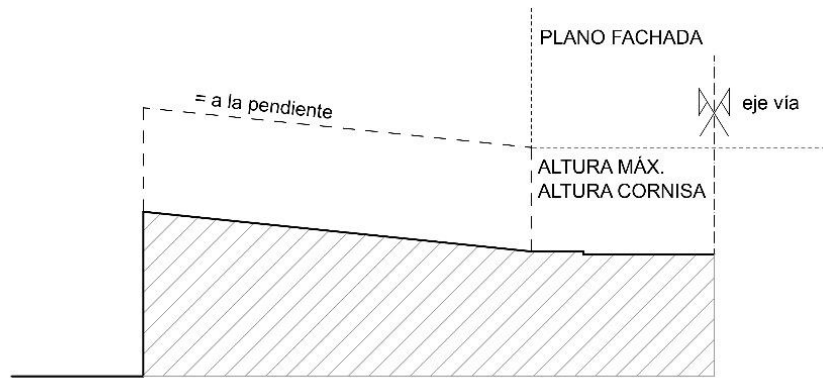
Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

1 **MANZANA:** Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

2 **PARCELA:** Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores. Con carácter general, en función de las características topográficas del terreno, pueden darse dos tipos de parcela:

a) Parcela ascendente:

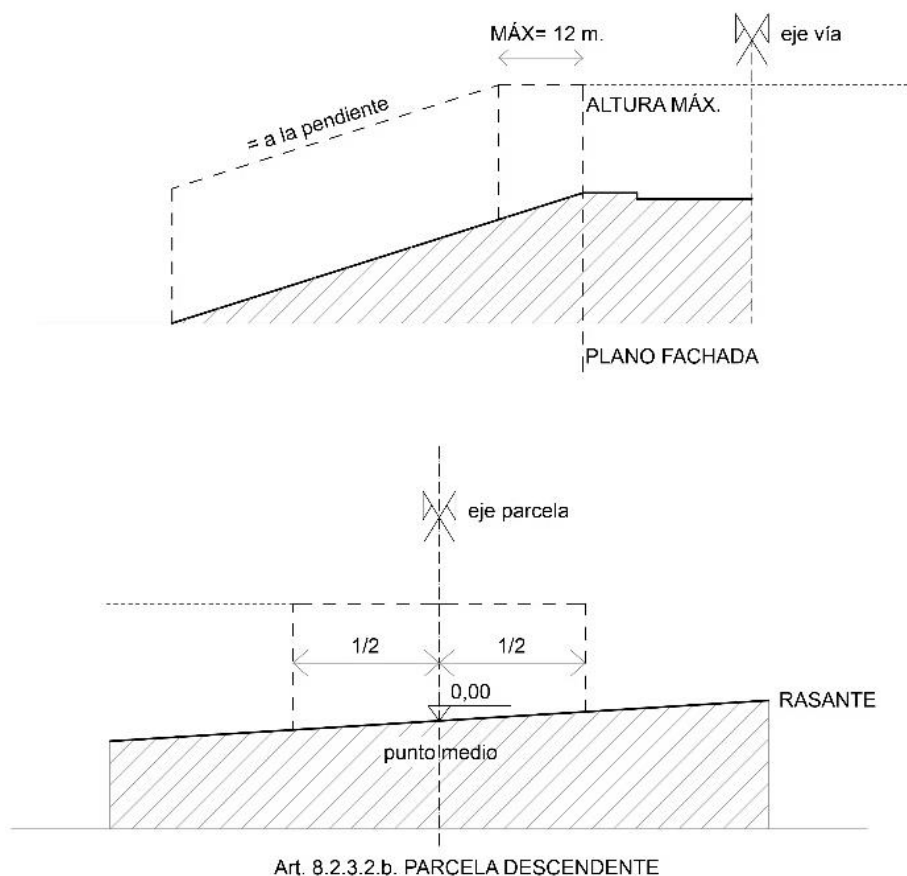
Se considera aquella parcela en la cual, por una parte, la cota de cualquier punto del interior de la misma se eleva por encima de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos del lindero frontal (LF) y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno aumenta progresivamente.



Art. 8.2.3.2.a. PARCELA ASCENDENTE

b) Parcela descendente:

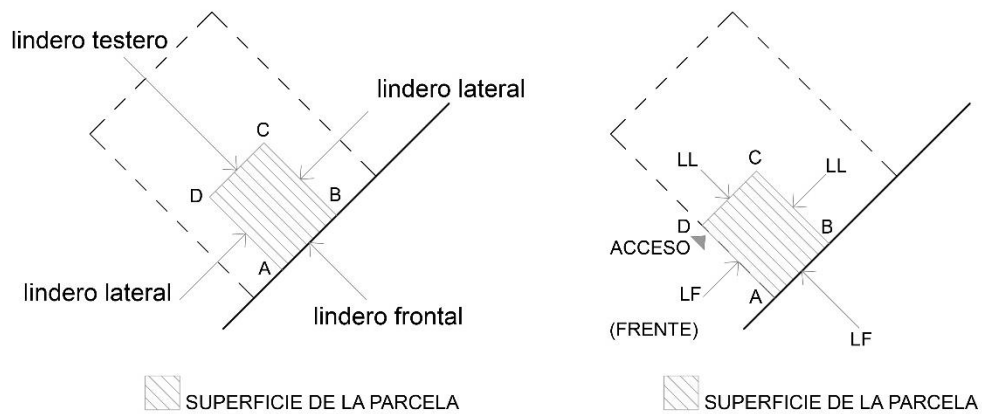
Se considera aquella parcela en la cual, por una parte, la cota de cualquier punto del interior de la misma se encuentra deprimida respecto de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno disminuye progresivamente.



**3 LINDEROS:** Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales (LL) los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.





Art. 8.2.3.3.LINDEROS

4 SUPERFICIE DE PARCELA: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

**ARTÍCULO 8.2.4 SOLAR.**

1 Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano, dotada de los siguientes servicios y características:

- a) Que se encuentre totalmente urbanizada conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello, dotada de los servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua con conexión inmediata a las redes públicas, suministro de energía eléctrica, con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista, así como aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.
- b) Que esté emplazada con frente a una vía urbana abierta al uso público con capacidad suficiente para posibilitar el acceso de los servicios contra incendios, y cuente con alumbrado público, pavimentación en su calzada y ejecución de sus aceras en las condiciones exigidas por la ordenanza de accesibilidad de Ceuta, para eliminar barreras que dificulten su accesibilidad.
- c) Que tenga señalada alineaciones y rasantes.

2 La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando éste no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeto a Estudio de Detalle o Unidad de Actuación previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

**ARTÍCULO 8.2.5 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA.**

1 Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas Normas en el interior de la misma. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca.

2 La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

**ARTÍCULO 8.2.6 SEGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN DE PARCELAS.**

1 No se permitirán segregaciones o agrupaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

2 Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie si cumplimentan el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar y no existe la posibilidad de agrupación y/o reparcelación con otras colindantes.

3 Toda segregación deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación, así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes.

4 Son indivisibles las parcelas de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a parcelas colindantes con la misma calificación urbanística para formar una finca independiente que tenga las dimensiones mínimas exigibles. En todo caso, el conjunto formado por las nuevas parcelas agrupadas deberá cumplir con las condiciones urbanísticas establecidas en la correspondiente Norma Zonal.

5 Toda parcela de nueva creación por segregación o agrupación o la constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela y sólo podrá quedar afectada por una calificación urbanística, excepto cuando en las normas particulares se dispusiera los usos públicos y privados de

necesaria implantación y hubiera de constituirse complejo inmobiliario urbanístico, pudiéndose precisar cuándo se estime necesario por los Servicios Técnicos y Jurídicos la redacción de un Estudio de Detalle.

#### **ARTÍCULO 8.2.7 DEFINICIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS.**

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

#### **ARTÍCULO 8.2.8 CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA.**

1 Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.
- b) Estar calificada con uso edificable.
- c) Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso.
- d) Que tenga la condición de solar.
- e) Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate. Asimismo, se podrá edificar una parcela de conformidad a lo dispuesto en los arts.40 y 41 del RGU, una vez cumplimentados los requisitos exigidos legalmente.

2 Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de las condiciones de edificabilidad, retranqueos, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas a la edificación según la zona en la que se pretenda localizar.

## **CAPÍTULO 8.3 CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

### **SECCIÓN 1ª DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 8.3.1 CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

#### **ARTÍCULO 8.3.2 APLICACIÓN.**

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, restitución morfológica, acondicionamiento, salubridad, accesibilidad, adecuación a la normativa técnica, redistribución interior, reestructuración, adecuación tipológica, restitución tipológica y renovación tipológica) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

### **SECCIÓN 2ª CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.**

#### **ARTÍCULO 8.3.3 ALINEACIÓN PÚBLICA O EXTERIOR.**

1 La alineación pública o alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales - o espacios libres de uso público - de las parcelas.

2 La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

#### **ARTÍCULO 8.3.4 LÍNEA DE EDIFICACIÓN, ALINEACIÓN INTERIOR Y FONDO EDIFICABLE.**

1 La línea de edificación es la intersección del plano de fachada, exterior o interior, del edificio con el terreno.

2 Alineación interior es la línea marcada en los Planos de Ordenación con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3 Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de Ordenación que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

#### **ARTÍCULO 8.3.5 FACHADA Y MEDIANERÍA.**

1 Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2 Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse. Quedan reguladas por lo establecido ARTÍCULO 8.4.17. de las presentes Normas.

#### **ARTÍCULO 8.3.6 ALINEACIÓN VIRTUAL.**

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

#### **ARTÍCULO 8.3.7 SEPARACIÓN A LINDEROS.**

1 Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2 En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3 Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4 Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto las plantas de sótano destinadas a garajes que podrán ocupar la totalidad de la parcela bajo rasante, las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los

usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del 15% de la superficie libre de parcela.

5 Las pérgolas (cubriciones permeables o diáfanos) podrán adosarse a los linderos públicos; también podrán adosarse a los linderos privados previa acreditación de la conformidad del titular de la parcela colindante.

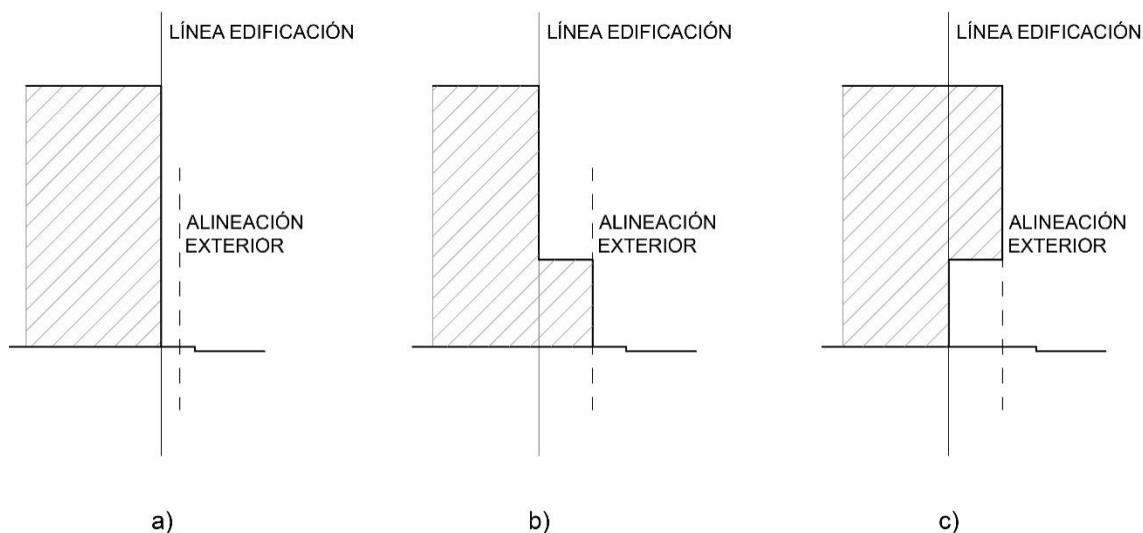
### ARTÍCULO 8.3.8 RETRANQUEOS.

1 Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2 El retranqueo puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
- c) Retranqueo en planta baja (PB) para formación de pórticos o soportales.

3 El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.



Art. 8.3.8. RETRANQUEOS

### ARTÍCULO 8.3.9 EDIFICIOS COLINDANTES Y SEPARACIONES ENTRE EDIFICIOS.

1 Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2 Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3 Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

#### **ARTÍCULO 8.3.10 ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.**

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

#### **ARTÍCULO 8.3.11 RASANTES, COTA NATURAL DEL TERRENO Y COTA DE NIVELACIÓN.**

1 Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2 Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3 Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  (m) de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura (h).

### **SECCIÓN 3ª CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 8.3.12 OCUPACIÓN, SUPERFICIE OCUPABLE Y COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.**

1 Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2 Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3 Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

#### **ARTÍCULO 8.3.13 SUPERFICIE OCUPABLE.**

1 La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.

2 El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima.

3 Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

4 La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

#### **ARTÍCULO 8.3.14 OCUPACIÓN BAJO RASANTE.**

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

#### **ARTÍCULO 8.3.15 SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.**

1 Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2 Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

3 En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación (L.EDIF.) o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las presentes normas.

4 Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.



**ARTÍCULO 8.3.16 CONSTRUCCIONES AUXILIARES.**

1 Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, garitas de guarda, etc.

2 Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

3 En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de 3 metros.

**SECCIÓN 4ª CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.****ARTÍCULO 8.3.17 SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA, SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL, SUPERFICIE ÚTIL, SUPERFICIE EDIFICABLE Y COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA.**

1 Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2 Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3 Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

4 Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5 Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir, con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total ( $m^2t$ ) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela ( $m^2s$ ).

**ARTÍCULO 8.3.18 CÓMPUTO DE LA SUPERFICIE EDIFICADA.**

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1 No se computará como superficie edificada la de los soportales de uso público, pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y los cubiertos en las condiciones establecidas en este Título, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2 No computarán los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como las edificaciones auxiliares, en plantas sobre rasante, debiéndose reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.

3 La superficie edificada de espacios exteriores privativos tales como terrazas, lavaderos, tendederos, etcétera, computarán al 50% de su superficie.

4 Cómputo de sótanos: No computarán, como superficie construida, aquellas dependencias situadas en planta sótano destinadas a los siguientes usos:

- a) Garaje-Aparcamiento.
- b) Trastero o almacén vinculado a la edificación sobre rasante, siempre que no supere los 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros de edificación sobre rasante.
- c) Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como cuartos de calderas, de basuras, aljibes, maquinaria del aire acondicionado, grupos de presión y otros análogos; debiéndose reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.
- d) Los almacenes situados en sótanos de los edificios, comerciales y de equipamientos públicos.

**ARTÍCULO 8.3.19 CONSIDERACIÓN DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.**

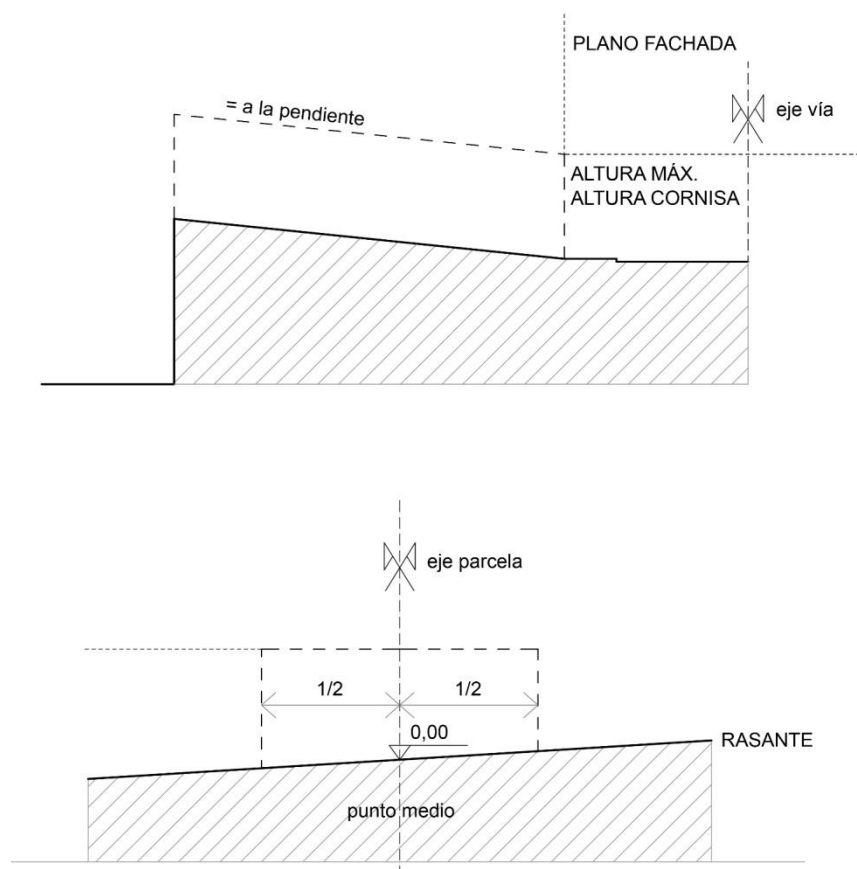
La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

**SECCIÓN 5ª CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

**ARTÍCULO 8.3.20 SÓLIDO CAPAZ.**

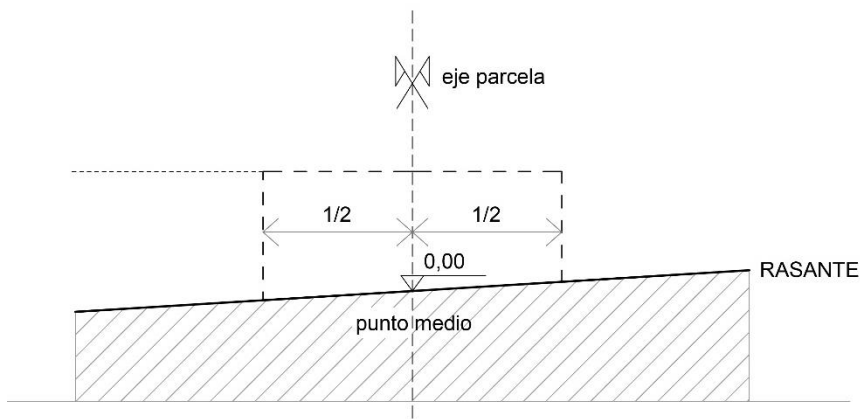
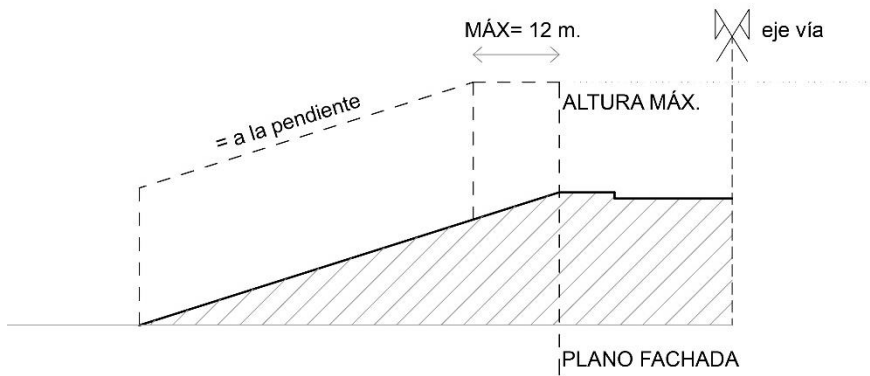
Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Según el tipo de parcela, en ámbitos con pendientes significativas, el volumen capaz vendrá determinado de la siguiente manera:

1 Para el caso de parcelas ascendentes, el volumen capaz vendrá delimitado superiormente por un plano situado por encima de la rasante a la altura máxima o altura de cornisa y paralelo a la pendiente del terreno.



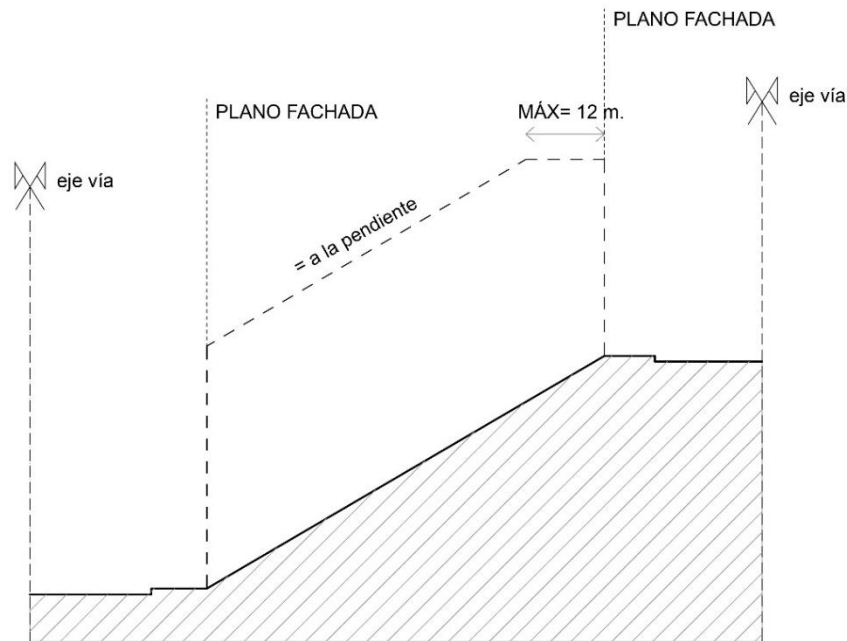
Art. 8.3.20.1. SÓLIDO CAPAZ. PARCELA ASCENDENTE

2 Para el caso de parcelas descendentes el sólido capaz vendrá delimitado por la combinación de dos volúmenes. El primero de ellos definidos superiormente por un plano perpendicular al plano de fachada trazado a la cota de la altura máxima, inferiormente por la rasante natural del terreno y lateralmente por el plano de fachada y uno paralelo a éste a una profundidad de 12 metros. El segundo estará limitado inferiormente por la rasante natural del terreno y superiormente por un plano paralelo a ésta trazado a partir de la intersección entre los planos superior y el paralelo al de fachada del volumen anterior.



Art. 8.3.20.2. SÓLIDO CAPAZ. PARCELA DESCENDENTE

3 Para el caso de parcelas que presenten frentes a vías paralelas u oblicuas que no formen esquina o chafalán el sólido capaz quedará definido como si se tratase de parcelas descendentes.



Art. 8.3.20.3. SÓLIDO CAPAZ. PARCELA CON FRENTE A VÍAS PARALELAS U OBLICUAS QUE NO FORMEN ESQUINA O CHAFLÁN

### ARTÍCULO 8.3.21 ALTURA DEL EDIFICIO.

- 1 Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
- 2 La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
- 3 La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:
  - a) Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Dicho forjado será plano o inclinado. En este último caso la inclinación nunca habrá de superar los 30º sexagesimales.
  - b) Altura de coronación: es la medida hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta si existieren, o en su defecto el de la cara superior del remate del forjado de la última planta.
  - c) Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio.
- 4 Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cuál se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.
- 5 El número de plantas indicará el número de aquéllas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta

baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

### **ARTÍCULO 8.3.22 ALTURA MÁXIMA.**

1 Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.

2 A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

3 Salvo que en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza se estableciera algo distinto, la altura máxima de cornisa será la resultante del siguiente sumatorio: 5,50 metros desde la cota de referencia hasta la cara inferior del forjado de planta baja y 350 centímetros para las alturas de piso definida en el ARTÍCULO 8.3.28 en las sucesivas plantas admitidas. Una vez establecida la altura máxima de cornisa, se distribuirá entre las diversas plantas conforme a las necesidades del proyecto respetando en todo caso las alturas libres mínimas establecidas en el ARTÍCULO 8.3.31. y ARTÍCULO 8.3.32.

### **ARTÍCULO 8.3.23 CONSIDERACIÓN DE LA CONDICIÓN DE ALTURA.**

1 En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, la Ciudad de Ceuta podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

2 La altura de cada planta en hoteles o equipamientos podrá superar hasta el 15% la altura máxima indicada en el artículo anterior, previa justificación basada en el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate, y de acuerdo, en todo caso, con la normativa específica de aplicación en función de la actividad de la que se trate.

### **ARTÍCULO 8.3.24 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA MÁXIMA.**

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 30 grados sexagesimales, y cuyo arranque debe producirse en la cara superior del forjado. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán

habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

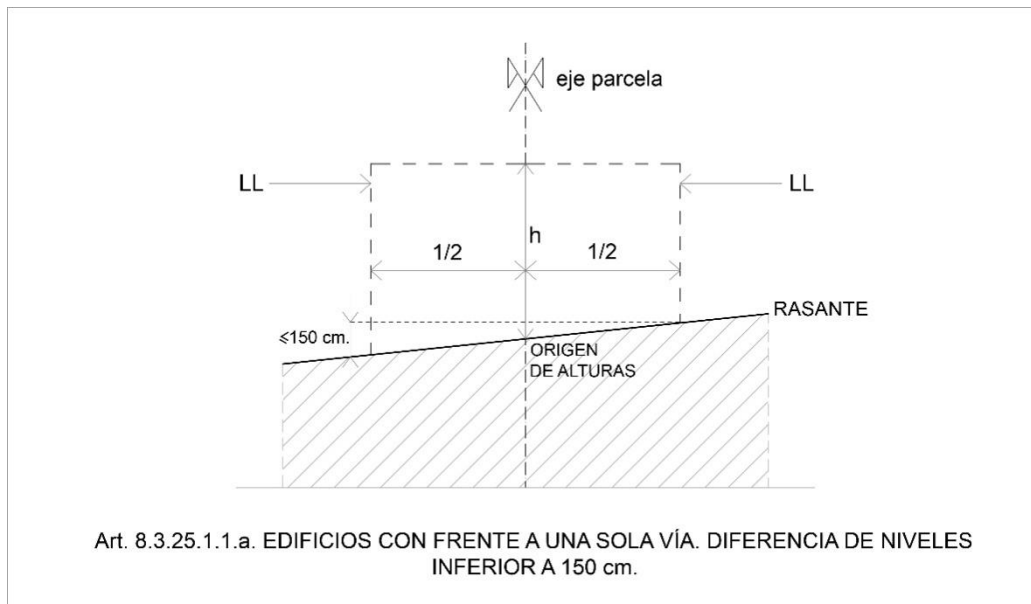
- b) Los petos de barandilla de fachadas (anteriores, posteriores o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas contiguas tendrán una altura máxima de 120 centímetros si son opacos y de 180 centímetros si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas y patios medianeros serán opacos y de un máximo de 180 centímetros de altura. No obstante, lo señalado será de aplicación obligatoria para lo dispuesto en el CTE.
- c) Los elementos de cubierta (tales como piscinas o jardineras) en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 120 centímetros. Los remates de las cajas de escaleras y depósitos no podrán sobrepasar una altura de 350 centímetros sobre la altura de cornisa. El resto de construcciones auxiliares, no podrá superar los 300 centímetros. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta 400 centímetros. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa técnica que dicte el Ministerio competente, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- d) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y puntual, que no conformen un volumen cerrado ni tenga una altura superior a 4 metros. La Ciudad de Ceuta podrá limitarlos cuando no se adecuen al entorno urbano o afectara a las vistas de parcelas del entorno.
- e) En ningún caso ninguna construcción, incluidos todos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos...), podrá superar la altura máxima en metros señalada en el plano denominado CES\_0\_10 de cumplimiento de disposiciones supramunicipales, disposiciones normativas del Helipuerto de Ceuta, salvo que medie autorización previa favorable del MITMA.

### **ARTÍCULO 8.3.25 CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA COTA DE REFERENCIA Y DE LA ALTURA.**

1. EDIFICIOS CON ALINEACIÓN OBLIGATORIA A VIAL: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

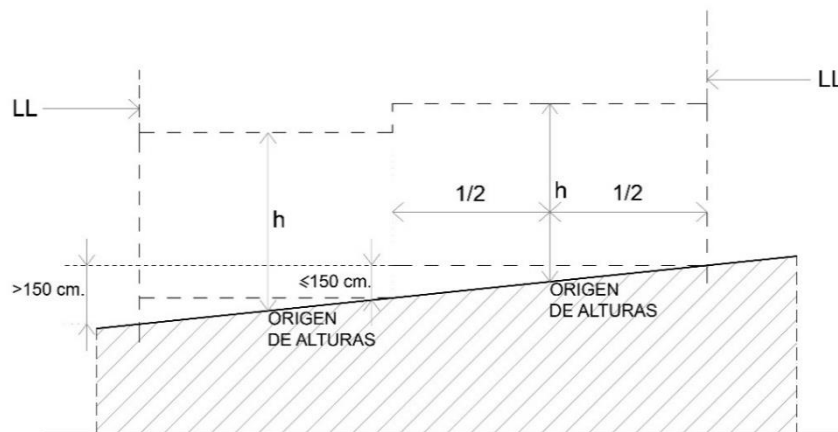
#### **1.1. EDIFICIOS CON FRENTE A UNA SOLA VÍA:**

- a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 150 centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.



- b) Si, por el contrario, la diferencia de niveles es superior a 150 centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 150 centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo. En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

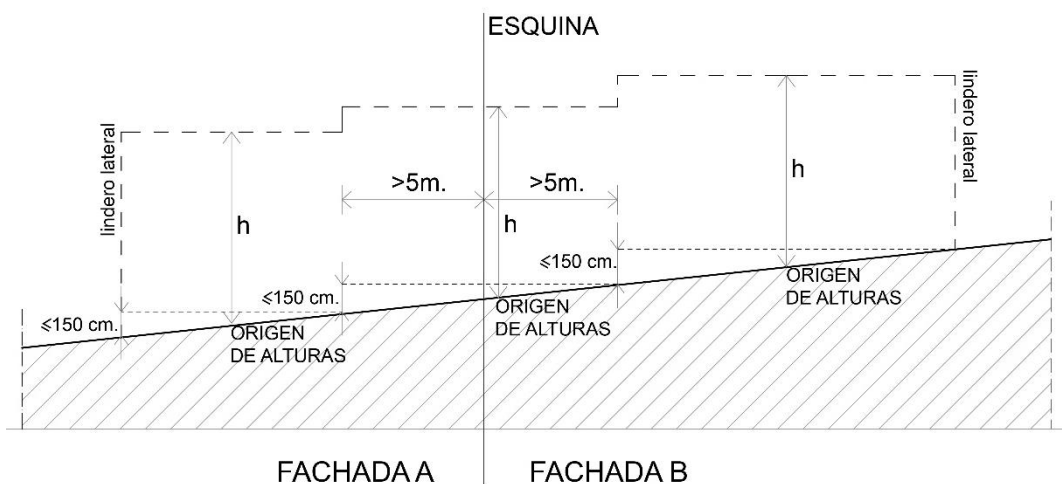




Art. 8.3.25.1.1.b. EDIFICIOS CON FRENTE A UNA SOLA VÍA. DIFERENCIA DE NIVELES SUPERIOR A 150 cm.

1.2. EDIFICIOS CON FRENTE A DOS O MÁS VÍAS PÚBLICAS FORMANDO ESQUINA O CHAFLÁN:

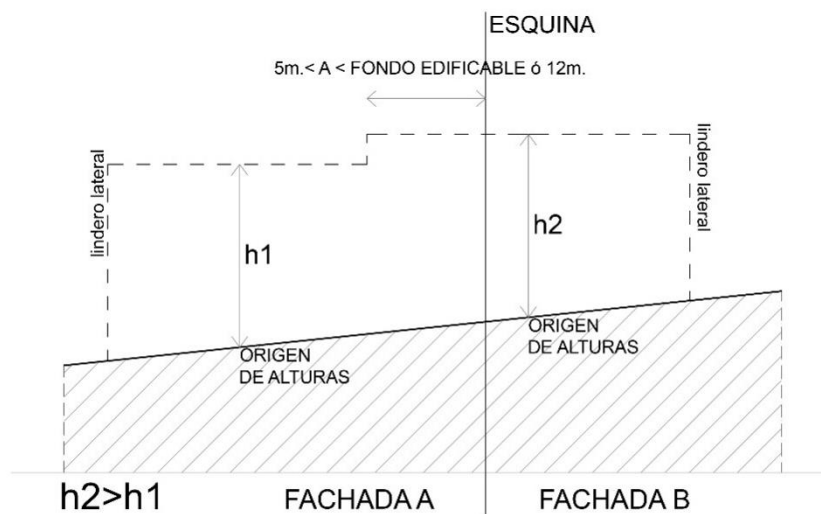
- a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima 5 metros en cada frente a vial.



Art. 8.3.25.1.2.a EDIFICIOS CON FRENTE A UNA SOLA VÍA. DIFERENCIA DE NIVELES SUPERIOR A 150 cm.

- b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos

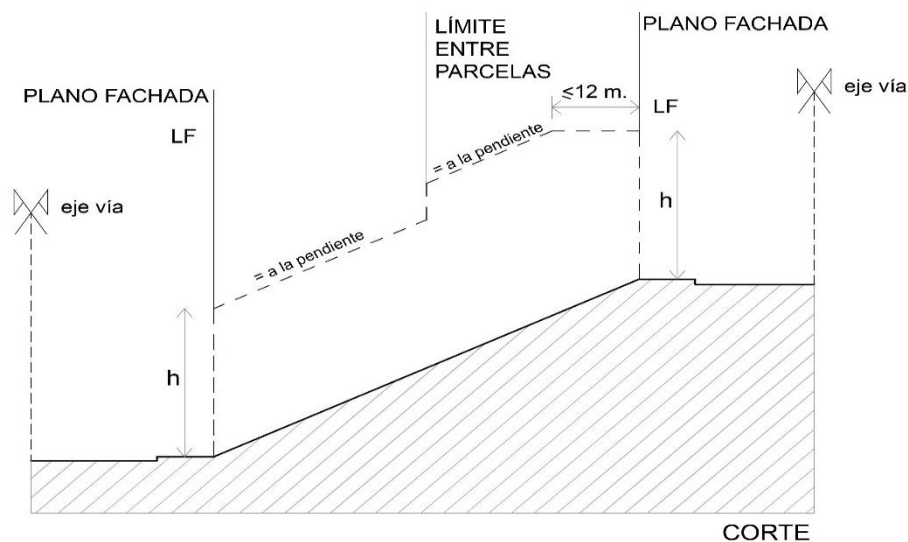
estos parámetros una dimensión máxima de 12 metros y mínima de 5 metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.



Art. 8.3.25.1.2.b. EDIFICIOS CON FRENTE A DOS O MÁS VÍAS PÚBLICAS FORMANDO ESQUINA O CHAFLÁN. ALTURAS REGULADORAS DIFERENTES

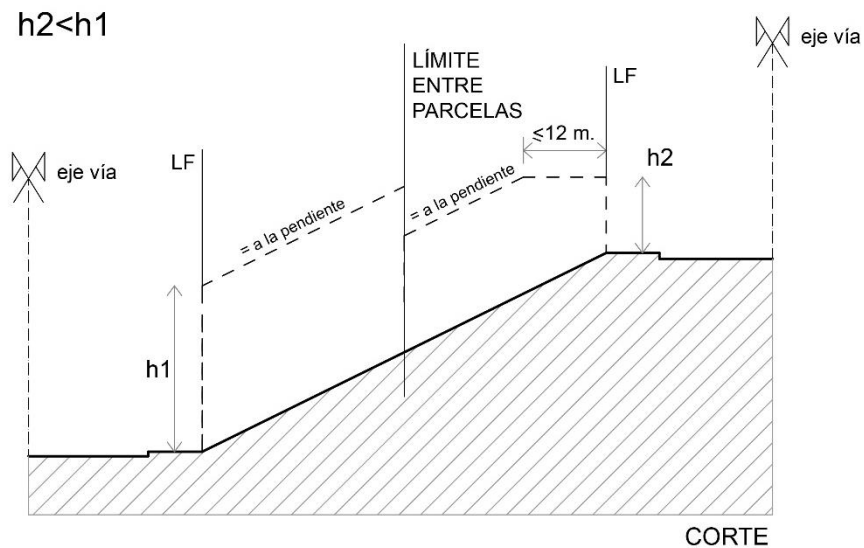
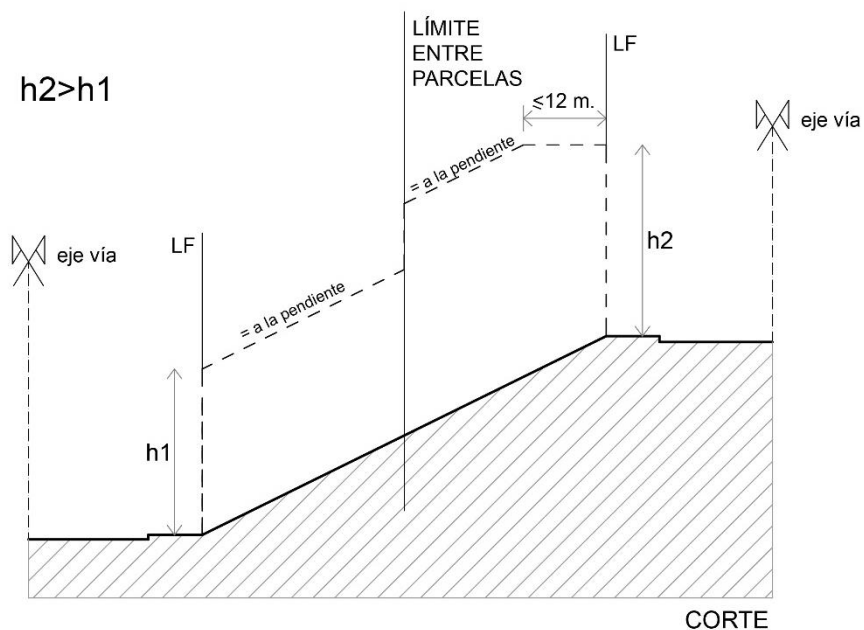
### 1.3. EDIFICACIÓN EN SOLARES CON FRENTE A DOS VÍAS PARALELAS U OBLICUAS QUE NO FORMEN NI ESQUINA NI CHAFLÁN.

- a) En el caso que las alturas reguladoras fuesen iguales en ambos viales, serán de aplicación las determinaciones sobre sólido capaz establecidas para este tipo de parcelas en el ARTÍCULO 8.3.20 de las presentes Normas Urbanísticas.



Art. 8.3.25.1.3.a. EDIFICACIÓN EN SOLARES CON FRENTE A DOS VÍAS PARALELAS U OBLICUAS QUE NO FORMEN NI ESQUINA NI CHAFLÁN. ALTURAS REGULADORAS IGUALES

- b) En el caso de que las alturas reguladoras fuesen diferentes a los efectos de definir la volumetría en el interior de la parcela, se considerarán dos parcelas teóricas, una ascendente y otra descendente, cuyo lindero trasero estará determinado por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de ambas alineaciones. A cada una de las parcelas teóricas resultantes les serán de aplicación las determinaciones reguladas en el ARTÍCULO 8.3.20 para las parcelas ascendentes y descendentes respectivamente.



Art. 8.3.25.1.3.b EDIFICACIÓN EN SOLARES CON FRENTE A DOS VÍAS PARALELAS U OBLICUAS QUE NO FORMEN NI ESQUINA NI CHAFLÁN. ALTURAS REGULADORAS DIFERENTES

#### 1.4. CASOS PARTICULARES.

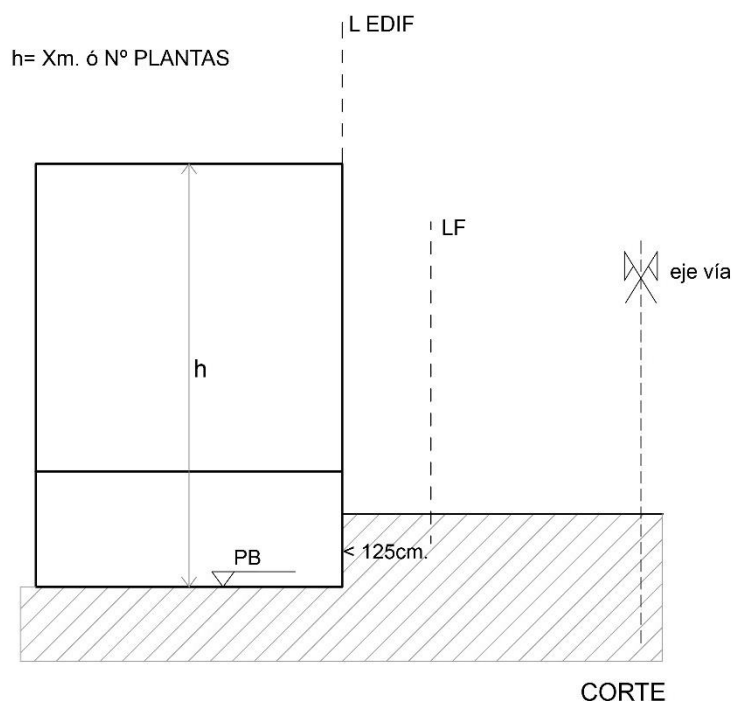
Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

#### 1.5. EDIFICIOS CON FRENTE A PLAZA.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que las establecidas en el epígrafe 1.2.b del presente artículo.

2. En los EDIFICIOS EXENTOS cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

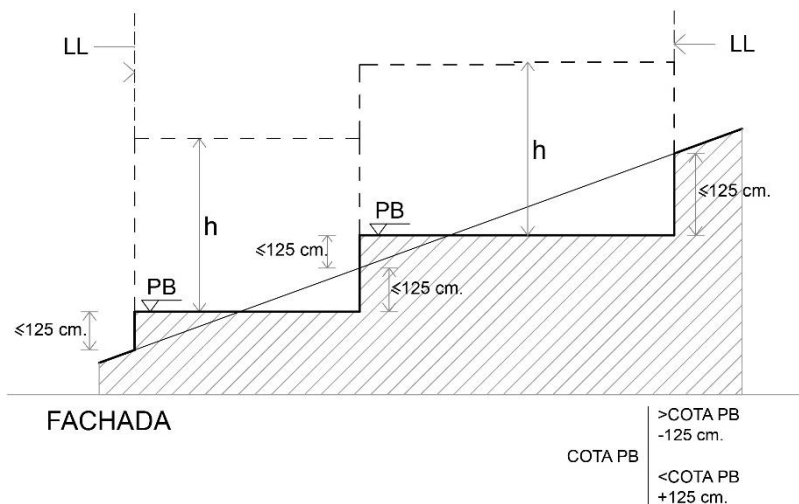
- a) La cota de referencia es la de planta baja, que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 125 centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.



Art. 8.3.25.2.a. EDIFICIOS EXENTOS. COTA DE REFERENCIA DE LA PLANTA BAJA

- b) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.
- c) En los casos en que la edificación se desarrollara escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la

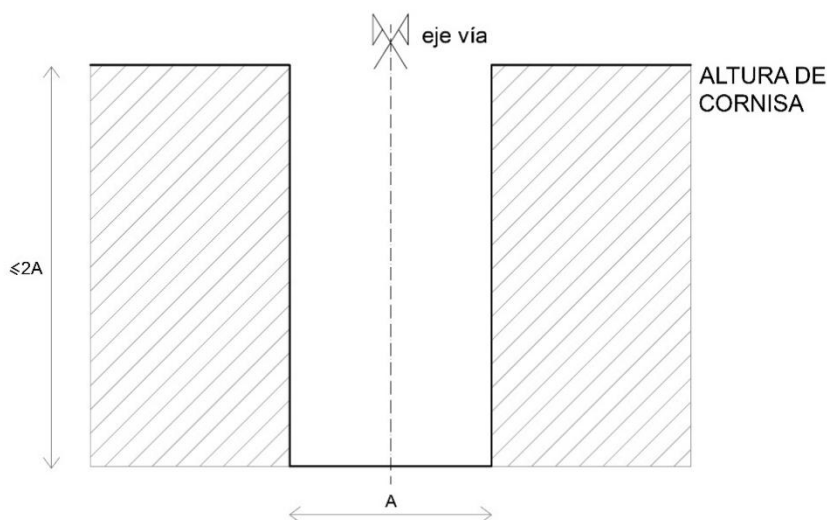
consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultara de edificar en un terreno horizontal.



Art. 8.3.25.2.c. EDIFICIOS EXENTOS. EDIFICACIÓN DESARROLLADA ESCALONADAMENTE

### ARTÍCULO 8.3.26 ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

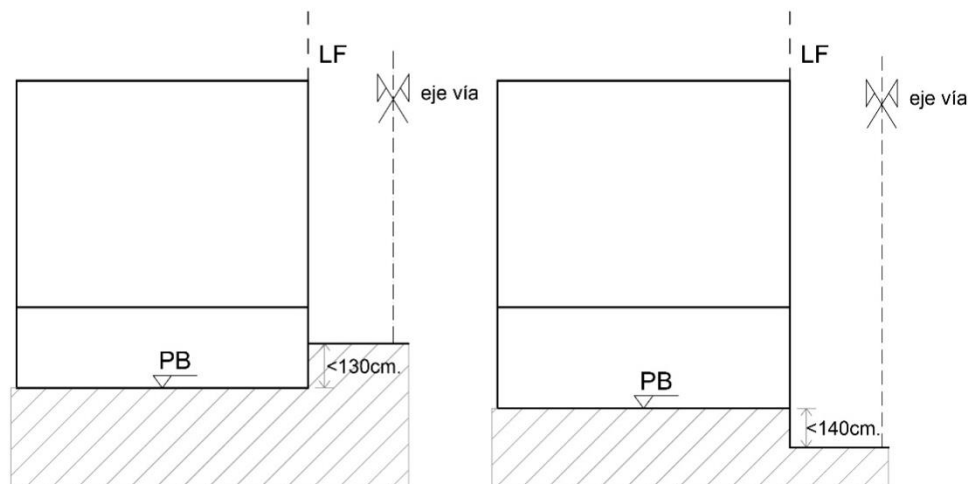
Cuando el Plan General no fije expresamente la altura de la edificación, las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción dos a uno (2:1).



artículo 8.3.26 ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

## ARTÍCULO 8.3.27 PLANTAS.

- 1 Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
- 2 La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.
  - a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.
  - b) Planta baja.
    - En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los 130 centímetros por debajo de la cota de referencia y los 140 centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones, la planta baja será la que tenga el suelo entre los 125 centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.
    - En el interior de la parcela, tendrán consideración de planta baja el (los) plano (s) que, en ningún punto se encuentre(n) deprimido (s) más de 130 centímetros por debajo de la pendiente natural del terreno o elevado más de 140 centímetros por encima de la misma.



Art. 8.3.27.2.b. PLANTA BAJA

- c) Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

- d) Planta piso: Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- e) Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.
- f) Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

### **ARTÍCULO 8.3.28 ALTURA LIBRE Y COTA DE PLANTA PISO.**

- 1 Altura de piso es la distancia vertical entre las caras inferiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
- 2 Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.
- 3 Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

### **ARTÍCULO 8.3.29 SÓTANOS.**

- 1 La altura libre de los sótanos no será inferior a 225 centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.
- 2 El número total de sótanos será el necesario para el cumplimiento de la dotación en función del uso. Podrá autorizarse un número mayor de plantas de sótano, previa acreditación de su necesidad y conveniencia por razones de tráfico, movilidad o necesidades de aparcamientos de residentes en la zona donde se inserte.

### **ARTÍCULO 8.3.30 ENTREPLANTAS.**

- 1 Las construcciones de entreplantas únicamente podrán autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del 40%, de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no rebase la superficie edificable.
- 2 La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a 250 centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.



**ARTÍCULO 8.3.31 PLANTA BAJA.**

1 Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, y sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

- En la edificación alineada a vial: un mínimo de 350 centímetros y un máximo de 600 centímetros.
- En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de 280 centímetros desde el forjado inferior de la planta baja. En todo caso, el forjado de cubierta de la planta baja distará un mínimo de 300 centímetros desde la cota natural del terreno.

**ARTÍCULO 8.3.32 PLANTA PISO.**

La altura libre mínima de las plantas piso vendrá determinada por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos y en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo la establecida en la Normativa de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública.

**ARTÍCULO 8.3.33 ÁTICOS Y PLANTAS BAJO CUBIERTA.**

1 Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

2 Las plantas bajo cubiertas, igualmente, sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener al menos en el 50% de su superficie una altura libre igual o superior de 250 centímetros.

**ARTÍCULO 8.3.34 PATIOS.**

1 Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2:3) de su longitud total.

Los patios pueden ser:

- a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función, estos patios pueden ser:
- Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
  - Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.
- b) Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
- c) Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
- d) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

#### **ARTÍCULO 8.3.35 ANCHURA DE PATIOS.**

- 1 Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.
- 2 Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
- 3 La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

#### **ARTÍCULO 8.3.36 MEDICIÓN DE LA ALTURA DE LOS PATIOS.**

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación, tomando como referencia la cara superior del forjado.

### ARTÍCULO 8.3.37 DIMENSIÓN DE LOS PATIOS DE PARCELA.

1 Sin perjuicio de lo que establezca el Plan General en las condiciones particulares de cada zona, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes apartados de este artículo.

2 En viviendas unifamiliares, la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (H/3), con un mínimo de 250 centímetros.

3 En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

- a) La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, medidos en la forma citada en el ARTÍCULO 8.3.35. y en el ARTÍCULO 8.3.36.
- b) El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	EN RELACIÓN CON LA ALTURA	DIMENSIÓN MÍNIMA ABSOLUTA (m)
Patios vivideros	-	Superficie mínima:150m <sup>2</sup> . Donde se inscriba un círculo de 10m de diámetro
Patios de luces		
- Si iluminan piezas habitables excepto cocinas	H/3	3,00
- Si sólo iluminan cocinas	H/ 4	2,00
Patios de ventilación	H/5	2,00

- c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares, se permitirá una tolerancia de hasta el 30% en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado, siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.
- d) Las dimensiones de los patios interiores podrán reducirse, las correspondientes a un tercio de H (H:3), hasta un cuarto de H (H:4) y las de un cuarto de H (H:4) hasta un quinto de H (H:5), siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas de trescientos treinta (330) y trescientos (300) centímetros, respectivamente.
- e) La superficie resultante también sería incrementada en el resultado de multiplicar la longitud del lado inicial por el cociente entre él y el propuesto en el proyecto presentado.

- f) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a 3 metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
- g) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el ARTÍCULO 8.3.44.

#### **ARTÍCULO 8.3.38 DIMENSIÓN DE LOS PATIOS ABIERTOS.**

La embocadura del patio deberá tener una anchura mayor de un tercio de la altura ( $H/3$ ) y como mínimo de 6 metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso, y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

#### **ARTÍCULO 8.3.39 DIMENSIÓN DE LOS PATIOS INGLESES.**

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de 3 metros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

#### **ARTÍCULO 8.3.40 COTA DE PAVIMENTACIÓN.**

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a 1 metro por encima del suelo de cualquiera de los locales que a él abran huecos de luces o de ventilación.

#### **ARTÍCULO 8.3.41 ACCESO A PATIO.**

1 Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.

2 Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá una anchura de 3 metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de 1 metro, mediante rampas.

**ARTÍCULO 8.3.42 CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS.**

1 En las zonas de uso determinado de viviendas no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2 El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

3 El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de 150 centímetros.

**ARTÍCULO 8.3.43 CUBRICIÓN DE PATIOS.**

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el 20% a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

**ARTÍCULO 8.3.44 RÉGIMEN DE MANCOMUNIDAD DE PATIOS.**

1 Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2 La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

3 Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

## **CAPÍTULO 8.4 CONDICIONES DE ESTÉTICA.**

### **ARTÍCULO 8.4.1 DEFINICIÓN.**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

### **ARTÍCULO 8.4.2 APLICACIÓN.**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración Urbanística Municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

### **ARTÍCULO 8.4.3 ARMONIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN SU ENTORNO.**

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos, la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno.

Todo proyecto de nueva edificación incorporará como mínimo, y a estos efectos, una representación de los alzados de los edificios colindantes en composición del edificio que se proyecte, con indicación de las cotas de rasante y de cornisa de los edificios contiguos. En el caso de edificios catalogados en cualquier nivel, será obligatorio el empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas diesen frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

### **ARTÍCULO 8.4.4 PROTECCIÓN DE LOS AMBIENTES URBANOS.**

1 Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2 Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

3 En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse, conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total, deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En obras de acondicionamiento, deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

#### **ARTÍCULO 8.4.5 FACHADAS.**

1 Cuando el objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición entre la nueva edificación y las colindantes.

2 En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3 La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

#### **ARTÍCULO 8.4.6 TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS.**

1 El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

2 En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada.

#### **ARTÍCULO 8.4.7 MATERIALES DE FACHADA.**

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

#### **ARTÍCULO 8.4.8 MODIFICACIÓN DE FACHADAS.**

1 En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto técnico, siempre que se garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

2 El proyecto técnico justificará el cumplimiento de las condiciones previstas en el CTE en su caso, y en especial la seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización y accesibilidad, ahorro de energía, protección frente al ruido, salubridad.

3 Se prohíben expresamente, en los edificios de nueva planta, cualquier tipo de construcción o cerramiento de terrazas que conforman los retranqueos de los áticos, así como en los solárium de cubierta, sea ésta acristalada ligera, desmontable o de cualquier otro tipo.

4 En edificios en que se hubieren realizado cerramientos anárquicos, la Ciudad de Ceuta podrá requerir a la comunidad de propietarios o propietario, la adecuación a un diseño unitario si fuera legalizable, sin perjuicio de las medidas que procedan en materia de disciplina urbanística.

5 En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo de la comunidad de propietarios del inmueble, para colocar idénticas soluciones en los huecos.

#### **ARTÍCULO 8.4.9 SOPORTALES.**

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:



- a) No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b) Su ancho interior libre será igual o superior a 300 centímetros, y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

#### **ARTÍCULO 8.4.10 PLANTAS BAJAS PORTICADAS.**

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no lesione los valores ambientales del lugar.

#### **ARTÍCULO 8.4.11 FACHADAS CIEGAS.**

1 Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

2 No obstante, podrá admitirse la existencia de fachadas ciegas en las plantas bajas de las edificaciones en aquellas actividades en que dicha solución, a juicio de los servicios técnicos competentes, sea la más idónea para compatibilizar los usos previstos con los demás existentes en el área donde se sitúan, fundamentalmente por materia de ruidos (discotecas, supermercados, etc.). En tales casos, se garantizará por medios mecánicos la ventilación e iluminación necesarios, debiendo, en todo caso, diseñarse la fachada ciega en consonancia con la composición de la del resto del edificio y las colindantes, mediante la introducción de elementos arquitectónico, texturas, colores, etc.

#### **ARTÍCULO 8.4.12 INSTALACIONES EN LA FACHADA.**

1 Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad y chimeneas. En cuanto a las redes de comunicación electrónica, se evitará en la medida de lo posible su instalación en fachada vista, salvo que por razones de viabilidad técnica y económica se pudiera perjudicar la garantía de prestación del servicio en las mismas condiciones de calidad, de conformidad a lo dispuesto en el art. 34.5 de la LGTEL (*Las referencias que este apartado realiza a la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones se entenderán realizadas a la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, conforme a su Disposición derogatoria única*). Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad ciudadana.

- 2 Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 30 centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma y se estará de acuerdo en todo caso con la norma CTE DB HS3.
- 3 En cualquier caso, se procurará que los equipos de aire acondicionado y de cualquier tipo de instalación no queden vistos, tendiéndose a la ocultación, mediante algún elemento, y siempre de forma conjunta a la estética del edificio.
- 4 Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.
- 5 Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera.
- 6 Queda expresamente prohibida cualquier tipo de instalación en fachadas de edificaciones con algún nivel de protección.
- 7 En los edificios existentes a la entrada en vigor de las presentes normas se podrá autorizar la instalación de cerramientos acristalados en terrazas y porches de conformidad a la Ordenanza que en su caso se apruebe.

#### **ARTÍCULO 8.4.13 CUERPOS SALIENTES.**

- 1 Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
- 2 Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, salvo disposición contraria regulada en las condiciones particulares de zona.
- 3 Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del 10% de la latitud de la calle, con un máximo de 1 metro sobre la línea de edificación, incluyendo fachadas con cara al mar, independientemente de la anchura de la calle en este caso. En los edificios alineados al vial, los cuerpos salientes deberán separarse de la medianería sobre el plano de fachada, según lo establecido en el Código Civil.
- 4 No obstante, la ocupación de cuerpos salientes de la edificación, se regulará mediante una Ordenanza de cerramientos acristalados en terrazas y porches de los edificios de uso residencial en suelo urbano.

**ARTÍCULO 8.4.14 ELEMENTOS SALIENTES PERMANENTES.**

1 Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.

2 Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

- a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de 10 centímetros respecto al paramento de fachada.
- b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de 6 metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1:40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los 50 centímetros de altura. En cualquier caso, la banda libre peatonal, definida según se recoge en el ARTÍCULO 7.3.1., apartado 4, de las presentes Normas Urbanísticas, deberá tener un mínimo de 180 centímetros.
- c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3,00 metros, por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 centímetros, y con un máximo de 150 centímetros.
- d) En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de 60 centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.
- e) Las marquesinas sólo se permitirán en alguno de los siguientes casos:
  - Cuando estén incluidas en el proyecto de edificación en obras de nueva planta.
  - Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones y tratamiento en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.
  - La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera será superior a 340 centímetros. El vuelo será inferior en 60 centímetros a la anchura de la acera, y salvo en el caso de marquesinas formadas por elementos traslúcidos y con espesor menor de 15 centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos practicables de planta baja prolongándose respecto a las

verticales de las mochetas en un máximo de 1 metro. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y de la acera, a fin de garantizar que la instalación de la marquesina no lesiona el ambiente urbano ni el arbolado.

- Cuando la superficie de la marquesina, medida en proyección horizontal, supere 2,50 metros cuadrados, no podrá verter por goteo a la vía pública.
- El canto de la marquesina no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante de la acera.

#### **ARTÍCULO 8.4.15 ELEMENTOS SALIENTES NO PERMANENTES.**

Los elementos salientes no permanentes, tales como los escaparates, los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las siguientes determinaciones:

1 **ESCAPARATES.** No podrá rebasarse la alineación en planta baja con saliente alguno, con el fin de no interferir los itinerarios o espacios peatonales sin perjuicio de lo dispuesto por la legislación en vigor en materia de supresión de barreras arquitectónicas.

2 **TOLDOS MÓVILES.** Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 220 centímetros.
- b) Su saliente respecto a la alineación exterior será inferior en al menos 60 centímetros a la anchura de la acera, sin sobresalir de los 3 metros, respetando en todo caso el arbolado existente.

3 **TOLDOS FIJOS.** Cumplirán las condiciones que para las marquesinas establece el apartado 2.e) del ARTÍCULO 8.4.14 de las presentes normas.

4 **MUESTRAS.** Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir, además, las siguientes condiciones:

- a) Quedan prohibidos los anuncios estables, en tela u otros materiales, que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.
- b) En planta baja, podrán ocupar, únicamente, una anchura inferior a 90 centímetros, situándose sobre el dintel de los huecos sin cubrir estos. Deberá quedar a una distancia superior a 50 centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo; se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de 25

centímetros de lado y 2 milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas.

- c) En los recintos históricos y edificios catalogados no se permiten más que las letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones que para éstas se señalen, y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor.
- d) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar, únicamente, una franja de 70 centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
- e) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior a 1:10 de la que tenga la finca, sin exceder de 2 metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.
- f) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, se permitirán muestras en la parte correspondiente de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.
- g) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 metros del anuncio o 20 metros, si lo tuvieran enfrente.
- h) En los muros linderos que queden al descubierto, que cumplan en general, las condiciones de estas Normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prestaciones establecidas para éstas en las fachadas.
- i) Para verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situado en nivel inferior al de la muestra.

## 5 BANDERINES.

- a) Los anuncios normales al plano de fachada estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 220 centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los cuerpos salientes en el ARTÍCULO 8.4.13. de las presentes normas. Su dimensión vertical máxima será de 90 centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las

limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar, por encima de ellas, una altura igual a su espesor. En las plantas de dos pisos, únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

- b) En zonas de edificación no residencial, se permitirán los banderines verticales con dimensión vertical superior a 90 centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el apartado 2.e) del ARTÍCULO 8.4.14. de las presentes normas.

#### **ARTÍCULO 8.4.16 PORTADAS Y ESCAPARATES.**

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura inferior a 180 centímetros no será permitido saliente alguno. Se diseñarán de forma que no constituyan elementos lesivos para los viandantes (encuentros y aristas redondeadas o romos).

#### **ARTÍCULO 8.4.17 MEDIANERÍAS.**

1 Los paños medianeros que queden al descubierto se tratarán como la fachada y se decorarán con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2 Por razones de ornato urbano la Ciudad de Ceuta podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3 La Ciudad de Ceuta podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

#### **ARTÍCULO 8.4.18 CERRAMIENTOS.**

1 Tanto los solares como los terrenos que los Servicios Técnicos de la Ciudad dispongan, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre 2 y 3 metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2 Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura máxima de 250 centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

- a) Con elementos ciegos de hasta 130 centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 centímetros.
- b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 metros, ni rebasen una altura de 2,50 metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.

3 En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

4 Se permiten las portadas de acceso en el vallado de altura no superior a tres metros y de longitud no superior a cinco metros, pudiendo contar con una cubierta de una anchura máxima de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de treinta centímetros.

#### **ARTÍCULO 8.4.19 PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.**

1 La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

2 El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

3 Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.

4 En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

5 Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

6 Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 180 centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

7 La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

#### **ARTÍCULO 8.4.20 CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO.**

1 Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2 La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3 La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

4 Será aplicable igualmente lo establecido en el TÍTULO 6 de estas Normas sobre protección del paisaje urbano.

#### **ARTÍCULO 8.4.21 URBANIZACIÓN Y AJARDINAMIENTO DE LOS PATIOS DE MANZANA.**

Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en 50% de su superficie y urbanizarse íntegramente.



## **CAPÍTULO 8.5 CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.**

### **ARTÍCULO 8.5.1 DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.**

- 1 Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.
- 2 Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.
- 3 En todo caso, serán de aplicación las disposiciones contenidas en el TÍTULO 6 y en el TÍTULO 9 relacionadas con las condiciones de calidad e higiene.
- 4 Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.
- 5 En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

### **SECCIÓN 1ª CONDICIONES DE CALIDAD.**

### **ARTÍCULO 8.5.2 CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.**

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales y de su colocación en obra.

### **ARTÍCULO 8.5.3 CONDICIONES DE AISLAMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO PASIVO.**

- 1 Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente.
- 2 La comprobación práctica del correcto aislamiento acústico se realizará de acuerdo con lo que determine el Código Técnico de la Edificación o norma que lo sustituya y la Ordenanza Municipal en materia de ruido y vibraciones, cuando así se determine.
- 3 Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas,

juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

4 Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

- a) Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
- b) Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a 1 metro cuadrado.
- c) El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o exclusivos cortavientos de doble puerta.
- d) Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas, el Código Técnico de la Edificación y a las Ordenanzas Municipales correspondientes.

5 Las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer siempre de doble lámina de vidrio con cámara intermedia estanca que minimicen el consumo de energía anual, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.

6 Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, preverán en su diseño el grado de aislamiento, acondicionamiento y demás condiciones acústicas correspondientes, de acuerdo a las normas aplicables.

7 En los nuevos proyectos de edificación o de instalación, la ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se diseñará con vistas a minimizar los niveles de inmisión sonora en los mismos, adoptando medidas preventivas y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas y, en particular, el tráfico rodado.

8 En las fachadas de los edificios a los que hace referencia el apartado anterior, las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer de aislamiento acústico suficiente, de forma que los niveles sonoros de inmisión

debido a las fuentes de ruido exteriores no rebasen los límites correspondientes aplicables de acuerdo con las normas acústicas en vigor, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.

## **SECCIÓN 2ª CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.**

### **ARTÍCULO 8.5.4 LOCAL.**

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

### **ARTÍCULO 8.5.5 LOCAL EXTERIOR.**

Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
- e) Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

### **ARTÍCULO 8.5.6 PIEZAS HABITABLES.**

1 Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2 Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

### **ARTÍCULO 8.5.7 PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS SÓTANO.**

Se permitirán los usos relacionados en la sección tercera del TÍTULO 10 siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación exigibles por las normas sectoriales aplicables a la materia.

**ARTÍCULO 8.5.8 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.**

1 Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de 10 metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2 Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.

3 Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4 La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

**ARTÍCULO 8.5.9 OSCURECIMIENTO DE LAS PIEZAS HABITABLES.**

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

**ARTÍCULO 8.5.10 SERVICIOS HIGIÉNICOS.**

1 Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.

2 Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:

- a) Hasta 200 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.
- b) No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distintas dotaciones.

- c) En ningún caso en locales de uso público, los aseos podrán comunicar directamente con los locales de pública concurrencia, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.
- d) En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

3 En las actividades de pública concurrencia, al menos uno de los aseos deberá estar adaptado a personas con movilidad reducida, en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando una disposición legal o reglamentaria establezca que los aseos se destinan a público (caso de las actividades de hostelería y espectáculos públicos, por ejemplo).
- b) Cuando en usos comerciales y de oficinas, el número de aseos resultantes en aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan, sea igual o superior a dos.
- c) En usos docentes en general.
- d) En usos sanitarios con acceso de público en general.
- e) En usos asistenciales y culturales.
- f) En todo caso, y en aplicación de la Ordenanza para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas, del transporte y de la comunicación de la Ciudad de Ceuta, en el caso de que exista personal trabajador con discapacidad que lo requiera, deberá adaptarse un aseo para su uso.

## **CAPÍTULO 8.6 CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.**

### **ARTÍCULO 8.6.1 DEFINICIÓN.**

1 Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2 Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

### **ARTÍCULO 8.6.2 APLICACIÓN.**

1 Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales

resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2 En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que la Ciudad de Ceuta promulgue. La Ciudad de Ceuta podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el CTE.

### **SECCIÓN 1ª DOTACIÓN DE AGUA.**

#### **ARTÍCULO 8.6.3 DOTACIÓN DE AGUA POTABLE.**

1 Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2 La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3 No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

#### **ARTÍCULO 8.6.4 DOTACIÓN DE AGUA CALIENTE.**

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

#### **ARTÍCULO 8.6.5 ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

#### **ARTÍCULO 8.6.6 GAS ENERGÉTICO.**

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe la Ciudad de Ceuta y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

**ARTÍCULO 8.6.7 COMBUSTIBLES LÍQUIDOS.**

1 Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2 La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

**ARTÍCULO 8.6.8 COMBUSTIBLES SÓLIDOS.**

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

**ARTÍCULO 8.6.9 ENERGÍAS ALTERNATIVAS.**

Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

**ARTÍCULO 8.6.10 CUARTOS DE CALDERAS.**

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

**SECCIÓN 2ª DOTACIONES DE COMUNICACIÓN.****ARTÍCULO 8.6.11 REDES DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA.**

1 Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones de redes de comunicación electrónica, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2 En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3 Las instalaciones de redes de comunicación electrónica e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con

la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

#### **ARTÍCULO 8.6.12 RADIO Y TELEVISIÓN.**

1 Todas las edificaciones estarán adaptadas para la recepción de radio y televisión conforme a las exigencias de la vigente legislación de telecomunicaciones.

2 Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos. No obstante, el emplazamiento estará vinculado a la prestación del servicio en condiciones de calidad, así como a su viabilidad técnica y económica evitando superar los 4 metros sobre la altura máxima total de la edificación siempre y cuando existan alternativas y sean viables técnica y económicamente. En cualquier caso, se estará a la utilización de la Norma UNE 133100 sobre infraestructuras y redes de telecomunicaciones.

#### **ARTÍCULO 8.6.13 TELECOMUNICACIONES.**

1 Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la vigente legislación sobre telecomunicaciones.

2 Las instalaciones de telecomunicaciones quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar.

#### **ARTÍCULO 8.6.14 SERVICIOS POSTALES.**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

### **SECCIÓN 3ª SERVICIOS DE EVACUACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 8.6.15 EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.**

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.



**ARTÍCULO 8.6.16 EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.**

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el CTE y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

**ARTÍCULO 8.6.17 EVACUACIÓN DE HUMOS, GASES Y OLORES.**

1 Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, a la que se dará el tratamiento arquitectónico adecuado, sin que puedan interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción, y al menos 50 centímetros, sin que en su proyección en planta superen el 5 por ciento del patio por donde discurren.

2 Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros. Los conductos no discurrirán visibles por fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 10 metros.

3 Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

4 Sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de medios de depuración de tecnología contratada, entendiéndose que aquello sólo es posible cuando se cumplan la totalidad de las condiciones reseñadas a continuación:

- a) Inexistencia de patio de luces o parcela, o conducto previsto en la edificación. No obstante, si existiendo patio la comunidad de propietarios se negase a la instalación del conducto por el mismo, se considerará tal hecho como equivalente a la inexistencia. Esta solución sólo podrá admitirse para bares y cafeterías, no siendo admisible para actividades que incluyan elaboración de masa frita, asadores de carne o pollos, freidurías de pescado y similares.
- b) La superficie o suma de superficies totales efectivas de calentamiento (cocción, asado, fritura, mantenimiento de calor, etc.) no sobrepasará los 75 decímetros cuadrados.

- c) La altura de salida de la rejilla superará los 250 centímetros sobre el pavimento, medidos desde la parte inferior de la rejilla de salida. Frente a la rejilla se dispondrá un espacio público de, al menos, 5 metros de latitud. La distancia desde la rejilla de salida de los gases depurados será, al menos, de 2 metros hasta los huecos de otros locales o viviendas de la misma fachada, y de 3 metros hasta los dispuestos en otras fachadas no coplanarias (laterales, retranqueadas o en ángulo).
- d) El sistema de depuración dispondrá de filtro contra olores, preferentemente de ozono, carbón activado o similar, y adicional al sistema de depuración, que se colocará en serie y lo más alejado posible de los focos de calor.
- e) En todo caso, habrá de suscribir el titular de la actividad contrato de mantenimiento con un instalador autorizado de sistemas de depuración, que mantendrá su vigencia durante el funcionamiento de la actividad.

5 En toda edificación de nueva planta donde sea posible instalar el uso Recreativo o de Espectáculos Públicos será obligatorio la implantación de canalizaciones interiores verticales hasta la cubierta de los mismos en una proporción de 1 conducto por cada 100 metros cuadrados construidos de locales, con el objeto de albergar las instalaciones correspondientes. Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de 50x50 centímetros, y se dotarán de los correspondientes aislamientos térmicos y acústicos.

6 La Ciudad de Ceuta podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7 Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

#### **ARTÍCULO 8.6.18 EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.**

1 La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2 Complementariamente regirán las condiciones de la legislación vigente sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

3 Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

**SECCIÓN 4ª INSTALACIONES DE CONFORT.****ARTÍCULO 8.6.19 INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL.**

1 En toda edificación de nueva planta destinada a vivienda plurifamiliar o a contener usos terciarios, se preverá la disposición en la cubierta de una plataforma técnica para apoyo y alojamiento de las instalaciones que precisen los distintos usos a implantar, previendo la llegada a las mismas de las conducciones de conexión entre los distintos locales y el citado espacio. Tales plataformas o recintos se ajustarán a las exigencias derivadas de las normas acústicas, debiendo preverse para soportar el peso normal de la maquinaria de previsible implantación.

2 Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

3 En el caso de instalaciones de calefacción central, la Administración Urbanística Municipal podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

4 Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

5 Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el organismo competente o laboratorio homologado.

6 Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, para aparatos de potencia menor a 10.000 frigorías/hora, y se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Si el aparato tiene potencia inferior a 5.000 frigorías/hora, medie una distancia mínima de 3 metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de 1 metro hasta los situados en el mismo plano de fachada y 150 centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.
- b) Si el aparato tiene potencia igual o superior a 5.000 frigorías/hora e inferior a 10.000 frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de 5 metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de 1 metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y 150 centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

7 Si el aparato tiene una potencia igual o superior a 10.000 frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si ésta existiese. En cualquier caso, las rejillas de salida de aire deben cumplir las condiciones señaladas en el apartado anterior.

8 Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y la maquinaria se fijará a sus anclajes interponiendo los elementos antivibratorios que técnicamente se precisen.

9 La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas.

10 Se dispondrán enrasadas con el plano de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes). Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.

11 Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de 220 centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.

12 La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos; en galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía

pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.

13 Las medidas señaladas entre los diferentes elementos a que se alude (rejillas y huecos) se realizarán en verdadera magnitud en el caso de elementos situados en diferentes planos de fachadas, y a través del plano de la fachada cuando sean coplanarios; no se tendrá en cuenta la existencia de voladizos, balcones ni antepechos.

#### **ARTÍCULO 8.6.20 APARATOS ELEVADORES.**

1 Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, monta coches, así como las escaleras mecánicas.

2 La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

3 El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a 150 centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

4 Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

5 Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

6 Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

7 Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

8 En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

## **CAPÍTULO 8.7 CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

### **ARTÍCULO 8.7.1 DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.**

- 1 Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.
- 2 Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas por Ordenanzas Municipales.
- 3 En todo caso serán exigibles las disposiciones contenidas en el TÍTULO 6 y en el TÍTULO 9 relacionadas con las condiciones de seguridad.
- 4 Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeran obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.
- 5 Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

### **ARTÍCULO 8.7.2 ACCESOS A LAS EDIFICACIONES.**

- 1 Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
- 2 A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1:10) de su perímetro, con un mínimo de 3 metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los 50 metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.
- 3 Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

**ARTÍCULO 8.7.3 VISIBILIDAD DEL EXTERIOR.**

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas tendrán, al menos un hueco practicable a calle o "patio vividero". Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

**ARTÍCULO 8.7.4 SEÑALIZACIÓN EN LOS EDIFICIOS.**

1 En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para personas con movilidad reducida, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2 La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los Servicios Técnicos de la Ciudad antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

**ARTÍCULO 8.7.5 PUERTA DE ACCESO.**

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a 130 centímetros, ni a 211 centímetros de altura. Las dimensiones de la puerta permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas. En el caso de viviendas unifamiliares las dimensiones mínimas cumplirán con lo indicado en el CTE.

**ARTÍCULO 8.7.6 CIRCULACIÓN INTERIOR.**

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas

de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.

- b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a 120 centímetros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

#### **ARTÍCULO 8.7.7 ESCALERAS.**

1 La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a 100 centímetros. Para las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, se estará como mínimo a lo establecido por el CTE. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2 El rellano de las escaleras tendrá una anchura igual o superior ala del tiro. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños de tiro estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. Se entenderá que cumplen estas condiciones las soluciones suficientemente avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.

3 Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4 No se admiten escaleras para uso del público sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, superficie de iluminación superior a 1 metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, 50 decímetros cuadrados. Se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, chimenea adecuada o espacio de superficie y aireación suficiente para la consecución de otros fines. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central tendrá dimensión suficiente para la iluminación y ventilación de todos los tramos.

#### **ARTÍCULO 8.7.8 RAMPAS.**

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 10%. Cuando se trata de



rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los 60 centímetros, y en cualquier caso, se cumplirán las determinaciones del CTE.

#### **ARTÍCULO 8.7.9 SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.**

En todos los edificios serán de aplicación las disposiciones vigentes sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas. Específicamente se estará a lo dispuesto en:

- a) RD Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- b) Para los elementos cuyas condiciones de accesibilidad no estén reguladas en el CTE-DB SUA, como vados, mobiliario urbano, etc. puede tomarse como referencia la reglamentación urbanística, en particular la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, en todo aquello que no sea incompatible con lo establecido en el DB.
- c) Ordenanza para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas, del transporte y la comunicación, de 29 de mayo de 2014, así como a la normativa que en su caso le sustituya y, en cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el CTE.

#### **ARTÍCULO 8.7.10 PREVENCIÓN DE INCENDIOS.**

1 Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establezca el CTE u otra normativa que la supliere.

2 Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que la Ciudad de Ceuta tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3 Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

4 Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por el CTE.

**ARTÍCULO 8.7.11 PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS.**

1 Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a 50 centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de 95 centímetros o una barandilla de 100 centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a 20 metros las dimensiones de antepecho y barandillas serán, respectivamente, de 105 y 110 centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2 Por debajo de la altura de protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a 12 centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que 5 centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3 La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 90 centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de 12 centímetros.

4 En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por el CTE.

**CAPÍTULO 8.8 CONDICIONES AMBIENTALES.****ARTÍCULO 8.8.1 DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.**

1 Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser completadas por Ordenanzas Municipales.

2 Serán aplicables en todo caso las disposiciones contenidas en el TÍTULO 6 y TÍTULO 9, de estas Normas relacionadas con las condiciones ambientales.

3 Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

4 Además, se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

#### **ARTÍCULO 8.8.2 COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.**

1 En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que conforme a la calificación urbanística sean autorizadas por las Normas de Protección Ambiental y el RAMINP. En todo caso las actividades autorizadas deberán mantener en perfecto estado las medidas de corrección o prevención necesarias.

2 Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
- c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de 300 centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de 5 metros mínimos de anchura.
- d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.
- e) Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

#### **ARTÍCULO 8.8.3 EMISIÓN DE RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS.**

1 Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2 En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que

afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

**ARTÍCULO 8.8.4 EMISIÓN DE GASES, PARTÍCULAS Y OTROS  
CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS.**

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

## **TÍTULO 9. RÉGIMEN DE LOS USOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.**

### **CAPÍTULO 9.1 DETERMINACIONES GENERALES.**

#### **ARTÍCULO 9.1.1 DEFINICIÓN Y OBJETO.**

1 El presente Título tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como, la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.

2 El régimen de los usos contemplado en este Título alcanza, según la clasificación del suelo, a los usos situados en suelo urbano y urbanizable.

3 La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza como se especifica a continuación:

a) En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, se define:

- En el plano CRS para el suelo urbano directo, no incluido en áreas de planeamiento.
- Para aquellas zonas cuya ordenación se resuelva integradamente en el Plan: Áreas de Planeamiento Específico, lo grafiado en el plano CRS se complementará con las indicaciones al respecto contenidas en las correspondientes fichas urbanísticas.
- En Áreas de Planeamiento Remitido, concretándose su pormenorización en el planeamiento que para su desarrollo se formule.

b) En el Suelo Urbanizable, con carácter global para las diferentes zonas que se establezcan, concretándose su pormenorización en el planeamiento que para su desarrollo se formule.

#### **ARTÍCULO 9.1.2 APLICACIÓN.**

1 Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación, a las áreas reguladas por una zona de ordenanza u ordenanza particular del planeamiento específico, en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece desde el Plan, y a las áreas de planeamiento de desarrollo que podrán contener determinaciones específicas que no desvirtúen los preceptos regulados en el presente Título.

2 En la aplicación del CTE, se tendrá en cuenta la existencia de valores histórico artísticos o paisajísticos.

3 Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, a juicio de los Servicios Técnicos de la Ciudad, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. Se considera en todo caso de aplicación en aquellas obras definidas en el ARTÍCULO 3.3.2 de las presentes Normas Urbanísticas como de restauración y/o rehabilitación.

4 Además de las condiciones particulares que a continuación se señalan para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona de ordenanza en que se encuentre.

En todo caso, se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial supramunicipal o municipal que les fuera de aplicación; así como, cualquier otra condición recogida en la legislación que sea de aplicación en cada caso específico.

#### **ARTÍCULO 9.1.3 ACTIVIDADES PERMISIBLES.**

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

#### **ARTÍCULO 9.1.4 DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO.**

1 Cuando el uso mayoritario esté acompañado de otros usos, estos habrán de ser compatibles entre sí y habrán de cumplir todas las condiciones que les sean de aplicación a cada uno de ellos individualizadamente.

2 Para la definición de las condiciones de edificación (de volumen, edificabilidad y ocupación) que correspondieran al edificio que albergue distintos usos se tendrá en cuenta aquel que tuviera mayor superficie útil en el mismo.

### ARTÍCULO 9.1.5 COMPLEJOS INMOBILIARIOS.

1 La implantación de los usos previstos en una parcela podrá articularse mediante la constitución de un complejo inmobiliario en los términos regulados en la legislación de aplicación.

2 La tramitación de los complejos inmobiliarios se ajustará a lo dispuesto para las licencias de segregación y agrupación de parcelas previstas en el ARTÍCULO 8.2.6 de las presentes Normas Urbanísticas.

### CAPÍTULO 9.2 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

#### ARTÍCULO 9.2.1 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA.

1 Todos los terrenos del término municipal en cualquiera de las clases de suelo, vendrán calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalen en el Plan. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

Uso global es aquél que el Plan General asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante.

Uso pormenorizado es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a cada parcela, manzana o zona concreta.

Para la calificación urbanística del territorio del término municipal de Ceuta se proponen los usos globales y pormenorizados que se especifican en el cuadro siguiente:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial	Residencial
Actividades económicas	Industrial
	Terciario
Residencial-Actividades económicas	Residencial
	Industrial
	Terciario
Usos permitidos en las categorías de Suelo No Urbanizable Común	Los permitidos en esta categoría
Usos permitidos en las categorías de Suelo No Urbanizable Protegido	Los permitidos en esta categoría
Usos permitidos en las categorías de suelo Urbano de Protección Específica del DPMT	Los permitidos en esta categoría

Los usos pormenorizados se clasifican en:

- a) Uso residencial.
- b) Uso industrial.
- c) Uso terciario.
- d) Uso dotacional.

2 Los usos clasificados según su naturaleza se pormenorizan en función de la creciente acotación de su expresión funcional en:

- a) Clases.
- b) Categorías.
- c) Tipos.

3 Cada uno de los usos urbanísticos clasificados según lo señalado en el número precedente queda sujeto a las condiciones particulares que para las mismas se establecen en los CAPÍTULO 9.2 y sucesivos del presente Título.

4 La clasificación de los usos según su naturaleza se resume en el siguiente cuadro:

USOS	CLASES	CATEGORÍAS	
USO RESIDENCIAL .(RES.)	RES-1	UNIFAMILIAR	-
	RES-2	PLURIFAMILIAR	-
	RES-3	COMUNITARIO	-
USO INDUSTRIAL .(IND.)	IND-1	PRODUCTIVO	1ª PRODUCCIÓN INDUSTRIAL
			2ª TALLER DOMÉSTICO
			3ª PRODUCCIÓN ARTESANAL Y OFICIOS ARTÍSTICOS
			4ª TALLER DE AUTOMOCIÓN
IND-2	ALMACENAJE	-	
IND-3	SERVICIOS EMPRESARIALES	-	
USO TERCIARIO .(TER.)	TER-1	COMERCIAL	1ª PEQUEÑO COMERCIO
			2ª MEDIANO COMERCIO
			3ª GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES
	TER-2	HOTELERO	
	TER-3	OFICINAS	1ª OFICINAS
			2ª OFICINAS DE VENTA
	TER-4	RECREATIVO	1ª SALAS DE REUNIÓN
2ª ESTABLECIMIENTOS DE CONSUMO DE BEBIDAS Y COMIDAS			
3ª ESPECTÁCULOS			
USO DOTACIONAL . (DOT.)	DOT-1	EQUIPAMIENTO	ED. EDUCATIVO
			SA. SANITARIO
			BS. BIENESTAR SOCIAL
			CU. CULTURAL
			DP. DEPORTIVO
			RE. RELIGIOSO
GE. GENÉRICO			



	DOT-2	ESPACIOS LIBRES	1ª PARQUES
			2ª ÁMBITOS AJARDINADOS
			3ª ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN
			4ª ESPACIOS LIBRES EN DPMT
	DOT-3	SERVICIOS PÚBLICOS	1ª MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA
			2ª SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIUDADANA
			3ª ABASTECIMIENTO ALIMENTARIO
			4ª RECINTOS FERIALES
			5ª SERVICIOS FUNERARIOS
			6ª OTROS SERVICIOS PÚBLICOS
	DOT-4	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	1ª SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
			2ª SERVICIOS ESPECIALES
	DOT-5	SERVICIOS DE LA DEFENSA	1ª ADMINISTRACIÓN Y EQUIPAMIENTOS
			2ª ACUARTELAMIENTOS
			3ª INSTALACIONES
	DOT-6	VÍA PÚBLICA	1ª RED VIARIA
			2ª GARAJE APARCAMIENTO
			3ª INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE PARA VEHÍCULOS
	DOT-7	TRANSPORTE	1ª PUERTO
			2ª HELIPUERTO
	DOT-8	INFRAESTRUCTURAS	1ª ABASTECIMIENTO DE AGUA
			2ª SANEAMIENTO DE AGUA
			3ª ENERGÍA ELÉCTRICA
			4ª SUMINISTRO DE GAS
			5ª TELECOMUNICACIONES
			6ª RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS

### ARTÍCULO 9.2.2 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN.

1 Los usos, según el nivel de afección y consecuente caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el Plan General, se clasifican en:

- a) Usos característicos.
- b) Usos cualificados.
- c) Usos compatibles.
- d) Usos complementarios.
- e) Usos alternativos.
- f) Usos prohibidos.
- g) Usos provisionales.

2 Definición:

- a) **USOS CARACTERÍSTICOS:** Son aquellos que caracterizan la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser los dominantes y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

Se corresponden directamente con el destino urbanístico del suelo concretado en la calificación del mismo por el correspondiente instrumento de Ordenación.

- b) **USOS CUALIFICADOS:** Complementan al uso característico de un ámbito de ordenación (área de planeamiento o sector de suelo urbanizable) estableciendo los usos que pueden ser utilizados en la definición de las calificaciones de suelo (como usos característicos de parcelas) hasta un 25% de la edificabilidad total asignada al ámbito de desarrollo.
- c) **USOS COMPATIBLES:** Son aquellos usos supeditados a los característicos, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, complementan colateralmente el conjunto de usos permitidos de los ámbitos de ordenación, aportando diversidad funcional.

Cada norma zonal establecerá, en su caso, el régimen de usos compatibles previstos en la misma.

Los usos compatibles podrán suponer un máximo del 30% de la edificabilidad total asignada al ámbito o parcela, sin perjuicio de lo establecido en la correspondiente norma zonal o normativa urbanística del planeamiento de desarrollo y en el ARTÍCULO 9.6.5., apartado 2 para el Uso Dotacional.

- d) **USOS COMPLEMENTARIOS:** Son los que aportan una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación, complementando el régimen de actividades.
- e) **USOS ALTERNATIVOS:** Son los que el planeamiento considere que pueden sustituir al uso global cuando así se señale, con objeto de adaptar la disponibilidad de suelo a las necesidades.

Cada norma zonal establecerá, en su caso, el régimen de usos alternativos previstos en la misma.

- f) **USOS PROHIBIDOS:** Son los vetados por las presentes Normas Urbanísticas o las del planeamiento de desarrollo, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

Son aquellos que por su grado de incompatibilidad con los usos característicos quedan excluidos del ámbito de que se trate.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad y salubridad.

- g) **USOS PROVISIONALES:** Son aquellos que, por no estar prohibidos por el Plan General, podrán establecerse de manera temporal por no dificultar la ejecución de aquél y no requerir obras o instalaciones permanentes.

Estos usos podrán autorizarse de acuerdo con las disposiciones vigentes del TRLS/76, en su artículo 58.2 y 13 y 14 del TRLSRU/15.

3 Los usos existentes podrán mantenerse en las condiciones reguladas en el CAPÍTULO 3.7. de las presentes Normas.

### **CAPÍTULO 9.3 USO RESIDENCIAL.**

#### **ARTÍCULO 9.3.1 DEFINICIÓN.**

Es el establecido en un edificio o parte de un edificio destinado a proporcionar alojamiento permanente a las personas.

#### **ARTÍCULO 9.3.2 CLASIFICACIÓN.**

Se distinguen las siguientes clases de usos residenciales pormenorizados:

<b>USOS</b>	<b>CLASES</b>
<b>RES. USO RESIDENCIAL</b>	1. UNIFAMILIAR
	2. PLURIFAMILIAR
	3. COMUNITARIO

#### **ARTÍCULO 9.3.3 CONDICIONES DE HABITABILIDAD.**

##### **1 PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA.**

- a) Se considera vivienda mínima la que está compuesta por un vestíbulo, estar-comedor, dormitorio, cocina y cuarto de aseo.

- Cuando las normas de la zona de ordenanza o las ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, se podrán disponer apartamentos compuestos de un estar-comedor-cocina, que también podrá ser usado como dormitorio y un cuarto de aseo completo, que no podrá tener acceso directo desde la estancia-comedor-cocina.
- Su superficie útil no será menor de 25 m<sup>2</sup>.

- b) Las dimensiones y superficies mínimas de esas piezas serán:

<b>ESTANCIA</b>
- SUPERFICIE ÚTIL MÍNIMA: 12 m <sup>2</sup>
- LADO MÍNIMO: 2,70 m
- CÍRCULO INSCRIBIBLE: 3,00 m
<b>ESTANCIA-COMEDOR</b>
- SUPERFICIE ÚTIL MÍNIMA: 14 m <sup>2</sup>
- LADO MÍNIMO: 2,70 m
- CÍRCULO INSCRIBIBLE: 3,00 m
<b>ESTANCIA-COMEDOR-COCINA</b>
- SUPERFICIE ÚTIL MÍNIMA: 17 m <sup>2</sup>
- LADO MÍNIMO: 2,70 m
- CÍRCULO INSCRIBIBLE: 3,00 m
<b>DORMITORIO DOBLE</b>
- SUPERFICIE ÚTIL MÍNIMA: 10 m <sup>2</sup>
- LADO MÍNIMO: 2,40 m
<b>DORMITORIO SENCILLO</b>
- SUPERFICIE ÚTIL MÍNIMA: 6 m <sup>2</sup>
- LADO MÍNIMO: 2,00 m
<b>COCINA</b>
- SUPERFICIE ÚTIL MÍNIMA: 6 m <sup>2</sup>
- LADO MÍNIMO: 1,60 m
<b>VESTÍBULO</b>
- SUPERFICIE ÚTIL MÍNIMA: 1,40 m <sup>2</sup>
- LADO MÍNIMO: 1,10 m
<b>PASILLOS</b>
TENDRÁN UNA ANCHURA MÍNIMA DE 85 CENTÍMETROS.
<b>ALTURA DE TECHOS</b>
LA ALTURA LIBRE MÍNIMA SERÁ 2,40 m. PUDIENDO REDUCIRSE EN ÁREAS ABUHARDILLADAS, BAÑOS, PASILLOS Y COCINAS HASTA 2,20 m.

## 2 VIVIENDA EXTERIOR.

Toda vivienda o apartamento, para ser exterior, cumplirá una de las condiciones siguientes:

- Que alguna de sus estancias habitables esté abierta a calle, a plaza, o a espacio libre público; definido como aquel espacio no construido de titularidad pública.
- Que alguna de sus estancias habitables esté abierta a un espacio cerrado (patio) cuyas dimensiones cumplan con lo establecido para patios vivideros en el ARTÍCULO 8.3.34 de las presentes Normas Urbanísticas. En este segundo supuesto, se estará simultáneamente a lo establecido en el CTE., o norma que lo sustituya.

En todos estos casos, se considera vivienda exterior la que cumpla una de las dos condiciones establecidas anteriormente en una longitud de fachada

no inferior a 3 metros. No se considerarán como estancias habitables, a efectos de la consideración de vivienda exterior, los aseos, baños y las cocinas.

### 3 CONDICIONES.

- a) Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores.
- b) Queda prohibida la construcción de viviendas en el interior del patio central de manzana.
- c) No se permitirá la construcción de viviendas independientes en sótanos y en semisótanos.
- d) Para que las plantas bajas puedan ser habitadas habrán de cumplir al menos los requisitos especificados en los apartados a y b anteriores y estar permitida su construcción en las normas zonales.

En dicho supuesto, el piso de la referida planta baja deberá disponerse según lo dispuesto en el ARTÍCULO 8.3.27 apartado b).

- e) Los cuartos de aseo y despensas podrán ventilar directamente al exterior, bien sea a fachada o patio. En caso contrario, ventilarán a través de conductos con aspiración estática. El resto de piezas de la vivienda, salvo trasteros, habrán de iluminarse y ventilar directamente a fachada o patio, a través de ventanas cuya superficie sea igual o superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza ventilada, teniendo al menos 1/20 de su superficie útil como practicable, con las siguientes superficies mínimas:

COCINA	1 m <sup>2</sup>
DORMITORIO SIMPLE	1 m <sup>2</sup>
DORMITORIO DOBLE	1,50 m <sup>2</sup>
ESTANCIA COMEDOR	1,75 m <sup>2</sup>

- f) Cada vivienda independiente poseerá, como mínimo, un cuarto de aseo compuesto de ducha o bañera, lavabo e inodoro, al que se accederá sin pasar por dormitorios ni cocina. Su superficie mínima será de 2 metros cuadrados. En caso de que haya dos aseos por vivienda, el segundo podrá tener solamente lavabo e inodoro.
- g) Los baños y aseos no abrirán directamente a otras piezas habitables, excepto en el caso de existir dos o más aseos en la vivienda, pudiendo comunicar el segundo y siguientes directamente con los dormitorios.
- h) Las cocinas habrán de ser independientes de los aseos, no pudiendo ser espacios de paso para otras piezas de la vivienda.
- i) Escaleras: se estará a lo dispuesto en el ARTÍCULO 8.7.7. y relacionados de las presentes Normas.

- j) Será obligatorio instalar ascensor en los edificios en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o con más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio y en todo caso se estará a la dotación mínima prevista en la normativa de aplicación (CTE).
- k) En toda vivienda de más de un dormitorio se habrá de disponer un tendedero, abierto a espacio exterior y protegido visualmente desde el exterior.
- l) Se prohíbe lanzar los humos al exterior por fachadas y patios. Los humos habrán de llevarse por conductos apropiados hasta una cierta altura que, como máximo será de 100 centímetros por encima del caballete de cubierta y 200 centímetros en azoteas practicables medidos desde el eje del conducto y desde su arranque en cubierta hasta su coronación.

#### 4 ACCESOS.

- a) En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
- b) En edificios de viviendas colectivas no podrán existir viviendas con accesos individuales desde el exterior.
- c) En todo el recorrido de acceso a cada vivienda en el interior de la edificación, el paso estará dimensionado en función de la población a la que sirva, siendo su ancho mínimo 120 centímetros. A lo largo de todo su recorrido, habrá iluminación artificial con un nivel mínimo de 40 lux.

#### 5 APARCAMIENTO.

Con carácter general se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada 100 metros cuadrados construidos y, en todo caso, una por vivienda, sin perjuicio de lo especificado en las determinaciones de las zonas de ordenanza y en el planeamiento de desarrollo del Plan General.

#### 6 TRASTERO.

Pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda. El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de las zonas comunes del edificio.

#### 7 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

En materia de protección contra incendios, se atenderán a lo dispuesto a tal efecto en el CTE.

#### **ARTÍCULO 9.3.4 CLASE RES-1: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.**

1 Aquel que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (aisladas, pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

2 No obstante, se admite un régimen especial de residencial unifamiliar cuando, a través de un Proyecto de Parcelación se obtengan parcelas unifamiliares en las que cada una de ellas se desglose en dos superficies: una donde se situará la vivienda propiamente dicha y otra, integrada en una superficie, configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares, resultantes de la parcelación. Para ello deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) Debe quedar garantizado, mediante la constitución del régimen jurídico adecuado, la imposibilidad de disponer independientemente, de cada parcela edificable y de la parte de la misma que se integra como elemento común de la totalidad de las parcelas del conjunto. Este régimen deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- b) No podrá aumentarse el número de viviendas respecto del que se obtendría por aplicación a la parcela original de la zona de ordenanza de que se trate.
- c) La superficie de cada una de las parcelas edificables resultantes, no se podrá reducir en más de un 20% de la establecida como mínima por la zona de ordenanza correspondiente.

#### **ARTÍCULO 9.3.5 CLASE RES-2: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.**

1 Aquel que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

2 Con carácter general se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada 100 metros cuadrados construidos y, en todo caso, una por vivienda, sin perjuicio de lo especificado en las determinaciones de las zonas de ordenanza y en el planeamiento de desarrollo del Plan General. En parcelas de dimensiones inferiores a 15m x 20m existentes a la fecha de entrada del Plan General, se podrá relevar del cumplimiento de este requisito.

**ARTÍCULO 9.3.6 CLASE RES-3: RESIDENCIAL COMUNITARIO.**

1 Aquel que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

2 Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria serán las mismas que para la clase residencial unifamiliar o plurifamiliar, excepto en lo relativo al programa mínimo, cuando su superficie útil sea inferior a 500 metros cuadrados. En caso contrario, les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios y locales destinados al uso terciario categoría hotelera (ARTÍCULO 9.5.5. de las presentes Normas).

**ARTÍCULO 9.3.7 CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA.**

Cualquier uso residencial de los anteriores sometido a algún régimen de protección pública estará sujeto a los condicionamientos derivados de la protección pública que le sea de aplicación y a los correspondientes a su tipología.

**CAPÍTULO 9.4 USO INDUSTRIAL.**

**ARTÍCULO 9.4.1 DEFINICIÓN.**

Es aquel uso que comprende, entre otras, las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como, el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

**ARTÍCULO 9.4.2 CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y SITUACIONES**

USO	CLASE	CATEGORÍA
IND. INDUSTRIAL	1. PRODUCTIVO	1ª. Producción industrial
		2ª. Taller domestico
		3ª. Producción artesanal y oficios artísticos
		4ª. Taller de automoción
	2. DE ALMACENAJE	
	3. SERVICIOS EMPRESARIALES	

1 Se distinguen las siguientes clases de usos industriales pormenorizados:



**a) CLASE 1: INDUSTRIAL PRODUCTIVO .**

Aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

- Categoría 1ª Producción industrial:

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y en general ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas; así como el suministro a mayoristas, fabricantes etc., pero sin venta directa.

- Categoría 2ª Taller doméstico:

Actividad cuyo objetivo es la reparación o tratamiento de objetos de consumo doméstico, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Se incluye la venta directa al público.

- Categoría 3ª Producción artesanal y oficios artísticos:

Actividad cuyo objetivo es la obtención de productos generalmente individualizables, mediante procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia, con posibilidad de venta al por menor.

- Categoría 4ª Taller de automoción:

Aquél destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.

**b) CLASE 2: INDUSTRIAL DE ALMACENAJE:**

Aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo. El almacenaje en local de edificio no industrial cumplirá las condiciones del uso terciario y no del industrial a excepción de lo establecido en el Reglamento de Seguridad contra Incendios para Establecimientos Industriales (RSCIEI).

**c) CLASE 3. SERVICIOS EMPRESARIALES:**

Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en industrias limpias compatibles con un entorno residencial, especialmente las relacionadas con las nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos, y en general, actividades de investigación y desarrollo.

2 En función de su localización se establecen las siguientes situaciones:

- Situación 1ª: En la propia vivienda o en plantas superiores de un edificio residencial.
- Situación 2ª: En sótano, semisótano o planta baja de un edificio residencial.
- Situación 3ª: En edificio de uso exclusivo.

#### **ARTÍCULO 9.4.3 RÉGIMEN DE APLICACIÓN.**

1 Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta, o en edificios sometidos a reestructuración o cambio de uso.

2 Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al nivel y control de impactos ambientales.

#### **ARTÍCULO 9.4.4 CLASE IND-1: INDUSTRIAL PRODUCTIVO.**

1 MEDIDAS DE CONTAMINACIÓN.

Las presentes Normas, así como las ordenanzas municipales, normativa sectorial y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre los usos industriales, en relación con la protección del medio ambiente y sobre emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva implantación, como para la modificación de las existentes.

2 CONDICIONES.

a) CONSTRUCTIVAS.

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego en la medida regulada

por el CTE o norma que lo sustituya, y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en la legislación sectorial aplicable.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

#### b) DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS LOCALES.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión, se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades. Quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta, y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo una superficie por cada uno de ellos de 3 metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos.

Se exige iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo (1:10) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos de la Ciudad un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente el local, si a su terminación no funcionaran correctamente.

#### c) SERVICIOS DE ASEO.

Los edificios en los que se ubique uso industrial, tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un lavabo, una ducha y un retrete, para cada 20 trabajadores o fracción superior a 10 y por cada 1.000 metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 metros cuadrados, salvo cuando cuenten con 10 ó menos trabajadores y 500 metros cuadrados o menos de superficie, en cuyo caso tendrán un aseo con un lavabo, una ducha y un retrete.

**d) CIRCULACIÓN INTERIOR.**

Las escaleras y los pasos horizontales tendrán una anchura no menor que la establecida para edificios destinados a uso industrial en el CTEDB-SI, RSCIEI o normas que en su caso lo establezcan.

**e) DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.**

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie útil del taller, todo ello en el interior de la parcela. Todas las plazas serán al menos para vehículos automóviles grandes, debiendo reservar un porcentaje a justificar para vehículos industriales ligeros y pesados, según definiciones contenidas en el ARTÍCULO 9.6.30 de las presentes Normas. En cualquier caso, se cumplirán los mínimos dispuestos en el RPU.

**f) CARGA Y DESCARGA.**

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 metros cuadrados, la instalación dispondrá en la propia parcela, de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión con unas bandas perimetrales de un metro.

Para superficies superiores a 1.000 metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000 metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

En áreas de uso característico residencial, se regulará por la Ciudad de Ceuta el horario para la carga y descarga de productos.

**g) CONDICIONES DE LOS TALLERES DOMÉSTICOS.**

Serán de aplicación a los talleres domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos. No obstante, en materia de protección contra incendios se regulará por lo establecido en el RSCIEI. En el caso de que no estén anexos a viviendas, sirven de aplicación las normas generales del uso industrial productivo.

**ARTÍCULO 9.4.5 CLASE IND-2: INDUSTRIAL DE ALMACENAJE.****1 CONDICIONES.**

Se estará a lo dispuesto para el uso industrial productivo, en todo lo aplicable para el uso de almacén excepto en lo que se refiere a la dotación de aparcamiento.

## 2 DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Se reservará una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles grandes por cada 300 metros cuadrados útiles de almacén o fracción, a partir de una superficie de 100 metros cuadrados. Se reservará un porcentaje de las plazas, a justificar, para vehículos industriales ligeros y pesados. Las dimensiones de las plazas de aparcamiento estarán a lo dispuesto en el CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA.ARTÍCULO 9.6.30 de las presentes Normas.

### ARTÍCULO 9.4.6 CLASE IND-3: SERVICIOS EMPRESARIALES.

#### 1 CONDICIONES.

Se estará a lo dispuesto para los usos industriales productivo y terciario de oficinas en lo que les fuere de aplicación, excepto en lo que se refiere a la dotación de aparcamiento.

En función de la actividad desarrollada, esta clase de uso podrá acogerse, a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente al uso terciario, clase oficinas.

#### 2 DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Se estará a lo dispuesto al efecto para el uso terciario, clase oficinas.

## CAPÍTULO 9.5 USO TERCIARIO.

### ARTÍCULO 9.5.1 DEFINICIÓN.

El uso terciario tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

### ARTÍCULO 9.5.2 CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y SITUACIONES

USO	CLASE	CATEGORÍA
TER. USO TERCIARIO	1. COMERCIAL	1ª. Pequeño comercio
		2ª. Mediano comercio
		3ª. Grandes establecimientos comerciales
	2. HOTELERO	

	3. OFICINAS	1ª. Oficinas
		2ª. Oficinas de venta
	4. RECREATIVO	1ª. Salas de reunión
		2ª. Establecimientos de consumo de bebidas y comidas
		3ª. Espectáculos

1 Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

a) CLASE 1: COMERCIAL:

Aquella que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.

Se distinguirán los grandes establecimientos comerciales de los convencionales en virtud de su legislación específica.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- CATEGORÍA 1ª. PEQUEÑO COMERCIO:

Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a 120 metros cuadrados en comercio alimentario o 500 metros cuadrados en comercio no alimentario.

- CATEGORÍA 2ª. MEDIANO COMERCIO:

Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a 120 metros cuadrados e inferiores a los 2.000 metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a 500 metros cuadrados e inferiores a los 2.000 metros cuadrados en comercio no alimentario.

- CATEGORÍA 3ª GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES:

Tendrán la consideración de gran establecimiento comercial los establecimientos individuales dedicados al comercio minorista, polivalente

o especializado, estén o no integrados en un establecimiento de carácter colectivo, que tengan una superficie útil para la venta y exposición de productos igual o superior a los 2.000 metros cuadrados.

Quedan excluidos del concepto de gran establecimiento comercial los mercados mayoristas, los mercados municipales y los centros comerciales en los que los distintos establecimientos estén previstos para su explotación en forma empresarialmente independiente, sin perjuicio de que los establecimientos comerciales radicados en ellos puedan merecer la calificación de gran establecimiento.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y agrupaciones comerciales, aquel conjunto de locales a los que se accede por espacios edificados comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

b) CLASE 2: HOTELERO:

Aquella que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los aparta-hoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.

c) CLASE 3: OFICINAS:

Aquella que comprende los locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones y servicios públicos que se incluyen en el uso dotacional.

A su vez se pueden distinguir las siguientes categorías:

- CATEGORÍA 1ª. OFICINAS:

Se incluyen en esta categoría las actividades señaladas propiamente para la clase oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

- CATEGORÍA 2ª. OFICINAS DE VENTA:

Cuando reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las zonas de ordenanza u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

d) CLASE 4: RECREATIVO:

Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas al ocio y la vida.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

- CATEGORÍA 1ª: SALAS DE REUNIÓN:

Son establecimientos donde se desarrolla la vida social, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés, concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

- CATEGORÍA 2ª: ESTABLECIMIENTOS PARA CONSUMO DE ALIMENTOS:

Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías etc.

- CATEGORÍA 3ª: ESPECTÁCULOS:

Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.

2 En función de su localización se establecen las siguientes situaciones:

- Situación 1ª. En la propia vivienda o en plantas superiores de un edificio residencial.
- Situación 2ª. En sótano, semisótano, planta baja o primera de un edificio.
- Situación 3ª. En edificio de uso exclusivo.



**ARTÍCULO 9.5.3 RÉGIMEN DE APLICACIÓN.**

Las condiciones que se señalan para el uso terciario son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta, o en edificios sometidos a reestructuración o cambios de uso.

**ARTÍCULO 9.5.4 CLASE TER-1: TERCIARIO COMERCIAL.****CONDICIONES.**

Las diversas categorías de locales comerciales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación. Subsidiariamente se establecen las siguientes:

**a) CONDICIONES DE LOS LOCALES.**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes, si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no accesible por el público, zonas de carga y descarga, y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será inferior a 6 metros cuadrados. No podrán emplazarse superficies comerciales en los portales de edificios, aunque su amplitud lo permitiera.

En caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, ni portal, si no es a través de un vestíbulo estanco, dotado de puertas cortafuegos.

Dispondrá de las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles, que en cada caso regule el CTE o norma que lo sustituya.

La división de locales comerciales cumplirá las condiciones de habitabilidad establecidas en el presente artículo.

**b) CIRCULACIÓN INTERIOR.**

Las escaleras y los pasos horizontales tendrán una anchura no menor que la establecida para edificios destinados a uso comercial en el CTE, o norma que lo sustituya.

**c) ASCENSORES.**

Cuando el desnivel a salvar dentro del edificio sea superior a dos plantas o si hay plantas con más de 200 m<sup>2</sup>, sin acceso accesible, se dispondrá de un aparato elevador. Se podrán emplear escaleras mecánicas siempre que haya al menos un aparato elevador.

**d) ALTURA LIBRE DE PISOS.**

La distancia mínima de suelo a techo (ambos terminados) será, en edificios de uso exclusivo, de 300 centímetros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 270 centímetros como mínimo. Se exceptúan los locales ya existentes donde no se realicen obras de reestructuración siempre que su superficie útil sea inferior a 500 metros cuadrados. En este caso la altura libre mínima será de 250 centímetros.

**e) ASEOS.**

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados útiles al público, un inodoro y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, dispondrán como mínimo de dos unidades de inodoro y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo. Esta dotación de aseos deberá ser para uso público en locales con actividades que supongan la permanencia de clientes.

Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia que podrá contener el lavabo en los locales de Categoría 1ª.

En el supuesto de que los comercios constituyan agrupaciones comerciales, conforme a lo definido en el ARTÍCULO 9.5.2. las presente Normas, los aseos podrán agruparse manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

## f) CARGA Y DESCARGA.

Para las categorías 2ª y 3ª de la clase Terciario Comercial definidas en el ARTÍCULO 9.5.2. de las presentes Normas, cuando la superficie alcance los 1.500 metros cuadrados o los 500 en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena que se aumentará en una unidad por cada 1.000 metros cuadrados o fracción superior a 500. Las dársenas tendrán una dimensión mínima de 7 metros de longitud y 4 de anchura y con altura mínima de 300 centímetros y estarán dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

## g) PASAJES COMERCIALES.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá en todo su recorrido una anchura superior al 10% de su longitud, con un mínimo de 4 metros y una altura libre mínima de 300 centímetros.

## h) ALMACENAJE DE PRODUCTOS ALIMENTARIOS Y NO ALIMENTARIOS.

Los locales dedicados a comercio de productos alimentarios, dispondrán de un almacén o trastienda, destinado a la conservación de los alimentos, con una superficie de al menos el 10% de la superficie del local destinada a ese tipo de comercio, con una dimensión mínima de 3 metros cuadrados.

Los no alimentarios dispondrán en todo caso de un almacén o trastienda para la guarda o conservación debidamente acondicionado, y con superficie útil y características ajustadas a la regulación sectorial de ámbito municipal o supramunicipal aplicable.

## i) DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Los establecimientos que requieran licencia de actividad o funcionamiento deberán disponer, para uso exclusivo de sus clientes y empleados, de una dotación mínima de aparcamiento, conforme a las siguientes reglas:

- Hasta 1.000 metros cuadrados de superficie útil para venta y exposición de productos, una plaza por cada 75 metros cuadrados.
- Cuando la superficie útil para venta y exposición de productos del establecimiento exceda de 1.000 m<sup>2</sup>, se dotará de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de dicho exceso, cuando exceda de 2.000 m<sup>2</sup>, se dotará de una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de dicho exceso y cuando exceda de 3.000 m<sup>2</sup>, se dotará de una plaza por cada 15 m<sup>2</sup> de dicho exceso.

A esta dotación se le sumará la resultante de aplicar la regla establecida en el párrafo anterior.

En las zonas que se creen para estacionamiento de vehículos ligeros, deberán reservarse plazas destinadas a vehículos que transporten a personas con movilidad reducida permanente, de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial vigente.

#### **ARTÍCULO 9.5.5 CLASE TER-2: TERCARIO HOTELERO.**

##### **CONDICIONES.**

###### **a) CONDICIONES DE LOS LOCALES.**

Los edificios y locales que alberguen las actividades comprendidas en este uso se ajustarán a los requisitos y dimensiones establecidos en la normativa sectorial de aplicación en vigor. Subsidiariamente se regirán por las determinaciones establecidas para el uso residencial.

Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a 100 centímetros.

Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones establecidas para estos locales en el programa para las viviendas.

Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para las viviendas familiares.

La documentación de solicitud de licencia para uso terciario en su clase hotelero deberá acompañar un plan de emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

###### **b) CIRCULACIÓN INTERIOR.**

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a dos plantas o si hay plantas con más de 200 m<sup>2</sup>, sin acceso accesible, se dispondrá de un aparato elevador. Las plantas de más de 100 m<sup>2</sup> deben comunicarse con ascensor o rampa hasta la entrada accesible al edificio. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el CTE o normativa que lo complemente o sustituya.

###### **c) ASEOS.**

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, hasta 100 metros cuadrados de superficie útil. Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados, se aumentará un inodoro para cada sexo y por cada 500 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 250 metros cuadrados un lavabo. Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

d) COMPATIBILIDAD DE USOS.

Se permite la implantación de actividades de uso distinto al de la clase hotelero que lo complementen cumpliendo en tal caso las condiciones que por su uso concreto les fuesen de aplicación.

e) DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones en ordenaciones a situar en suelo urbanizable y una plaza por cada 6 habitaciones en suelo urbano.

#### **ARTÍCULO 9.5.6 CLASE TER-3: TERCIARIO DE OFICINAS.**

##### **CONDICIONES.**

Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación. Subsidiariamente se establecen las siguientes:

a) CONDICIONES DE LOS LOCALES.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de oficina.

b) CIRCULACIÓN INTERIOR.

El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios, y cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

En todo caso, los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, cumplirán las determinaciones del CTE o norma que en su caso le complemente o sustituya.

c) ALTURA LIBRE.

La distancia mínima de suelo a techo (ambos terminados) será, en edificios de uso exclusivo, de 270 centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, será la que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.

d) ASEOS.

Los locales de oficinas de hasta 100 metros cuadrados dispondrán de un inodoro y un lavabo; por cada 100 metros cuadrados de más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones de referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

e) DESPACHOS PROFESIONALES DOMÉSTICOS.

Se consideran compatibles con el uso de vivienda los despachos profesionales domésticos, cuando la actividad se desarrolla por el titular (personas físicas en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas); y las oficinas, siempre que sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante o administrador en caso de sociedad, mercantil o civil.

Serán de aplicación las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

f) DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie de oficina, cuando esta no haya de ser utilizable por el público; en caso contrario, se dispondrá una plaza por cada 50 metros cuadrados. Esta exigencia sólo será de aplicación en la Situación 3ª o en edificios de nueva planta o sometidos a reestructuración.

#### **ARTÍCULO 9.5.7 CLASE TER-4: TERCIARIO RECREATIVO.**

##### **CONDICIONES.**

Les será de aplicación lo dispuesto en la reglamentación general vigente sobre la materia, y en especial la referente al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y el CTE.

Asimismo, les serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Normas, y se dispondrán las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles mínimos exigibles en materia de protección del medio ambiente relacionados en el CAPÍTULO 6.2. de las presentes Normas Urbanísticas o cualquier otra regulación que puedan dictarse.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un plan de emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

a) ANCHURA DE LAS CALLES.

Todos los locales incluidos en el uso recreativo tendrán salida directa a una calle que tendrá una anchura mínima de 5 metros para locales con un aforo superior a 100 personas. Si tuviera salida directa a más de una calle, podrán ser sumadas las anchuras de las calles para computar una anchura mínima de 5 metros. En este último caso, la anchura de la calle en la que esté la fachada principal del establecimiento no podrá ser inferior a 4 metros.

b) VESTÍBULOS DE ACCESO.

Salvo los locales o actividades incluidas en la Categoría 2ª, el acceso se realizará mediante vestíbulo de acceso. En dichos vestíbulos no se podrá instalar ningún objeto, máquina, o elemento que dificulte o reduzca las vías de evacuación o pueda constituir un peligro por riesgo de incendio.

Los vestíbulos cumplirán, en cuanto a ventilación e iluminación, con lo dispuesto por el CTE.

c) VENTILACIÓN Y SALIDAS DE HUMOS.

En todos aquellos establecimientos incluidos en el uso recreativo que por su actividad principal o secundaria necesiten una salida de humos, ésta se realizará mediante chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepase, al menos en 1 metro, la altura de la edificación más alta, propia o colindante en un radio de 15 metros.

Todos los locales o actividades incluidas en el uso recreativo contarán con instalación de ventilación en la zona de público.

La evacuación del aire al exterior, se realizará:

- Cuando el caudal sea inferior a 1 m<sup>3</sup>/sg, el punto de salida distará, como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situada

en el plano vertical. La altura mínima sobre el suelo, si la salida se realiza en la fachada principal, será de 2,20 m y estará provista de una rejilla de 45º de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

- Cuando el caudal sea superior a 1 m<sup>3</sup>/sg, e inferior a 4 m<sup>3</sup>/sg, el punto de salida distará como mínimo, dos metros en plano horizontal y tres metros en plano vertical, de cualquier hueco de ventana situada en el plano vertical. La altura mínima sobre el suelo, será de 2,20 m y estará provista de una rejilla de 45º de inclinación que oriente el aire hacia arriba. La salida al exterior deberá realizarse mediante sistemas de depuración del aire.
- Cuando el caudal sea superior a 4 m<sup>3</sup>/sg, se realizará mediante chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepase, al menos en 1 metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 15 metros.

No se permitirá en ningún caso la instalación de extractores de humos y/o gases, provenientes de cocinas, aseos, etc. que salgan directamente al exterior.

#### d) CLIMATIZACIÓN.

La instalación se realizará de acuerdo con lo especificado al respecto por el CTE y resto de normativa de aplicación.

#### e) AISLAMIENTO.

El aislamiento mínimo exigido en los locales, será el regulado en la Ordenanza de Ruido, Vibraciones y otras formas de energía. El nivel de aislamiento se entiende para todos los elementos constructivos que delimitan el local.

#### f) ASEOS.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada 100 metros cuadrados, o fracción inferior de superficie útil.

Cuando el aforo sea superior a 200 personas, se estará a lo que establece a estos efectos el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y el CTE o norma que lo sustituya. Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

#### g) DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.



En suelo urbano se dispondrá 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados construidos cuando la superficie sea igual o superior a 300 metros cuadrados.

En suelo urbanizable se dispondrá una plaza por cada 50 metros cuadrados construidos.

## CAPÍTULO 9.6 USO DOTACIONAL.

### ARTÍCULO 9.6.1 DEFINICIÓN.

Es aquél uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

### ARTÍCULO 9.6.2 CLASIFICACIÓN.

Se distinguen las siguientes clases de usos dotacionales pormenorizados:

USOS	CLASES	CATEGORÍAS	
USO DOTACIONAL . (DOT.)	DOT-1	EQUIPAMIENTO	ED. EDUCATIVO
			SA. SANITARIO
			BS. BIENESTAR SOCIAL
			CU. CULTURAL
			DP. DEPORTIVO
			RE. RELIGIOSO
			GE. GENÉRICO
	DOT-2	ESPACIOS LIBRES	1ª PARQUES
			2ª ÁMBITOS AJARDINADOS
			3ª ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN
			4ª ESPACIOS LIBRES EN DPMT
	DOT-3	SERVICIOS PÚBLICOS	1ª MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA
			2ª SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIUDADANA
			3ª ABASTECIMIENTO ALIMENTARIO
			4ª RECINTOS FERIALES
			5ª SERVICIOS FUNERARIOS
			6ª OTROS SERVICIOS PÚBLICOS
	DOT-4	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	1ª SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
			2ª SERVICIOS ESPECIALES
	DOT-5	SERVICIOS DE LA DEFENSA	1ª ADMINISTRACIÓN Y EQUIPAMIENTOS
			2ª ACUARTELAMIENTOS
			3ª INSTALACIONES
	DOT-6	VÍA PÚBLICA	1ª RED VIARIA
			2ª GARAJE APARCAMIENTO
3ª INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE PARA VEHÍCULOS			

	DOT-7	TRANSPORTE	1ª PUERTO
			2ª HELIPUERTO
	DOT-8	INFRAESTRUCTURAS	1ª ABASTECIMIENTO DE AGUA
			2ª SANEAMIENTO DE AGUA
			3ª ENERGÍA ELÉCTRICA
			4ª SUMINISTRO DE GAS
			5ª TELECOMUNICACIONES
			6ª RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS

### ARTÍCULO 9.6.3 CARÁCTER DE LAS DOTACIONES.

El uso dotacional se estructura en función de criterios urbanísticos como el ámbito de servicio óptimo, frecuencia e intensidad de uso, requerimientos de localización y de accesibilidad, titularidad del suelo y gestión, dándose la siguiente división en función de su carácter:

- a) Sistemas generales y dotaciones estructurantes: Engloba las dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública y privada respectivamente, y que sirve a un ámbito funcional urbano o metropolitano. Integran la ordenación estructural del planeamiento y son elementos determinantes para el desarrollo urbanístico del municipio.

El planeamiento dará preferencia a su localización en emplazamientos estratégicos y que garanticen su accesibilidad mediante el transporte público y privado.

- b) Sistemas locales y dotaciones locales: Incluye aquellas dotaciones de titularidad pública y privada respectivamente, cuyo ámbito funcional es menor, y de utilización cotidiana por la población a la que sirve, (a nivel de barrio). Integran la ordenación detallada del planeamiento y son elementos complementarios de las dotaciones estructurantes.

El planeamiento dará preferencia a su localización evitando ubicaciones residuales, así como una adecuada posición respecto a la red viaria local que garantice su accesibilidad peatonal y con transporte público y privado.

#### SECCIÓN 1ª CLASE DOT-1: DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS.

### ARTÍCULO 9.6.4 DEFINICIÓN.

Aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

**ARTÍCULO 9.6.5 CONDICIONES GENERALES.****1 APLICACIÓN.**

- a) Las condiciones que se señalan para las dotaciones de equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan de Ordenación Municipal, con expresión de la clase de uso y el carácter público o privado de cada una de ellas, y en las fichas de las áreas remitidas a planeamiento ulterior, y habrán de representarse en la documentación de cuantos instrumentos lo desarrollasen.
- b) Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona de ordenanza donde se encuentren.
- c) Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación (posición, ocupación, volumen y forma) sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración; ya que, para las dotaciones de equipamiento ya ejecutadas, la edificabilidad real será la existente en el momento de aprobación del Plan General.
- d) Para parcelas no edificadas, las condiciones de aplicación serán las de la Norma Zonal a la que estén adscritas. En parcelas de uso único dotacional, las condiciones de edificabilidad serán de 2 metros cuadros edificables por cada metro cuadrado de suelo. Se establece una altura máxima de 3 plantas y 12 metros.
- e) Si las características concretas de determinados equipamientos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones específicas, genéricamente asignadas en el presente artículo podrá relevarse de su cumplimiento mediante la tramitación del instrumento de planeamiento más adecuado a tal fin.
- f) En dotaciones de carácter público se podrán modificar la totalidad de los parámetros formales, incluida la altura y la edificabilidad, sin que ello suponga una modificación del planeamiento.
- g) En los edificios que alberguen usos dotacionales de equipamiento se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
- h) En las zonas de uso dotacional de Equipamientos afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta, la ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares o plantación) requerirá acuerdo favorable previo de AESA, conforme a los

artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 y la normativa que en su caso le sustituya o complemente.

Previamente al otorgamiento de licencia o autorización para edificar en estas zonas, se deberá establecer la altura de las edificaciones, construcciones e instalaciones a través de un instrumento de planeamiento urbanístico, el cual se tramitará y aprobará conforme a la legislación en materia urbanística vigente. No podrá autorizarse ninguna edificación, construcción o instalación sin que previamente se haya aprobado el instrumento de planeamiento que establezca su altura, sin menoscabo de que, en el caso de no existencia de instrumento de planeamiento se pueda autorizar el despliegue de instalaciones de redes de comunicaciones, previo informe favorable del órgano competente del MITMA.

- i) El instrumento de planeamiento deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.
- j) En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las mencionadas servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas o se encuentren dentro de las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de AESA, previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 1844/1975, y el Decreto 584/72 en su actual redacción.
- k) El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Fomento y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.
- l) En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las

construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

## 2 COMPATIBILIDAD DE USOS.

- a) En las parcelas calificadas para usos dotacionales de equipamiento, además del uso mayoritario se podrá disponer cualquier otro uso complementario, que coadyuve a los fines dotacionales previstos, y que con carácter general no podrá superar el 10% de la superficie edificada de las parcelas. No obstante, este porcentaje de compatibilidad podrá elevarse hasta el 30% previa aprobación de convenio urbanístico en el que se incorporen las plusvalías que en su caso se generen, y que corresponden a la ciudadanía, y las demás condiciones legales que procedan y siempre que se acredite que el uso dotacional principal queda suficientemente garantizado y no desvirtuado. Lo anterior, sin perjuicio de las especialidades establecidas en el TÍTULO 5 en cuanto a inmuebles catalogados y/o protegidos.
- b) El uso residencial, solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación, o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.
- c) Las parcelas calificadas de uso de equipamiento podrán destinarse al uso alternativo de espacios libres y zonas verdes.

## 3 USOS COMPLEMENTARIOS.

Son los que aportan una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación, complementando el régimen de actividades.

En ningún caso, la superficie total edificada del conjunto de los usos compatibles en un edificio, o conjunto edificatorio de una parcela podrá superar el treinta por ciento (30%) de la superficie edificada, en dicho edificio o conjunto edificatorio.

En todo caso, la suma de las superficies edificadas del conjunto de los usos complementarios no podrá superar el treinta por ciento (30%) de la superficie edificada, del uso dotacional calificado por el Plan General o el que en su caso le sustituya de conformidad al apartado siguiente. La superficie de garaje-aparcamiento de tal carácter no se incluye en dicho cómputo.

La situación de los usos complementarios preferentemente se localizará en planta baja, primera e inferior a la baja.

La implantación de estos usos complementarios no permitirá su segregación de la parcela dotacional. Para ello, en las licencias correspondientes se impondrán condiciones explícitas que lo garanticen, debiendo constituirse un complejo inmobiliario urbanístico e inscribirse a tal efecto en el registro de la propiedad, cuando proceda.

No se desvirtuará ni se interferirá el correcto funcionamiento y seguridad de la actividad dotacional.

#### 4 SUSTITUCIÓN DE USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTO EXISTENTES.

Los usos dotacionales de equipamiento existentes podrán sustituirse por otros usos dotacionales, sin perjuicio de las especialidades establecidas para los inmuebles catalogados en el TÍTULO 5 de las presentes Normas.

Ningún uso dotacional de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.

La sustitución de usos dotacionales de equipamiento no constituirá un supuesto de modificación del Plan General salvo incumplimiento de lo dispuesto en los párrafos anteriores.

#### 5 DOTACIÓN DE APARCAMIENTO, CARGA Y DESCARGA.

- a) Dispondrán, en todo caso de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie útil que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
  - En los equipamientos en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una plaza por cada 25 personas de capacidad, para todos los usos.
  - En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada 5 camas.
  - Se deberá disponer de una reserva mínima de 10 metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas.
- b) Los equipamientos educativos que se dispongan en edificio exclusivo, contarán con una superficie fuera del espacio público para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.
- c) Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.

Todas estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases del uso dotacional.

#### **ARTÍCULO 9.6.6 CATEGORÍAS.**

A los efectos de su pormenorización en el espacio, y en su caso del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías de equipamientos:

USOS		CLASES	CATEGORÍAS
USO DOTACIONAL. (DOT.)	DOT-1	EQUIPAMIENTO	ED. EDUCATIVO
			SA. SANITARIO
			BS. BIENESTAR SOCIAL
			CU. CULTURAL
			DP. DEPORTIVO
			RE. RELIGIOSO
			GE. GENÉRICO

#### **ARTÍCULO 9.6.7 CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.**

##### **1 DEFINICIÓN.**

Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

##### **2 CLASIFICACIÓN.**

Centros docentes y de enseñanza, en todos los niveles educativos.

##### **3 CONDICIONES.**

Las construcciones de este tipo se atenderán, en todo, a lo dispuesto por la regulación de aplicación para la instalación de que se trate.

#### **ARTÍCULO 9.6.8 CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO SANITARIO.**

##### **1 DEFINICIÓN.**

Corresponde a aquellos usos que comprenden las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

## 2 CLASIFICACIÓN.

Según su objeto se clasifican en los siguientes tipos:

- a) Red hospitalaria: Hospital Universitario, otros hospitales, clínicas y policlínicas.
- b) Red extrahospitalaria: casas de socorro - centros de urgencia, consultorios - dispensarios, ambulatorios y centros de salud, consultorios radiológicos, laboratorios de radio-inmuno-ensayo y servicios con fuentes radiactivas.

## 3 CONDICIONES.

Cumplirán las condiciones que fije la legislación sectorial de aplicación.

### **ARTÍCULO 9.6.9           CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO DE BIENESTAR SOCIAL.**

#### 1 DEFINICIÓN.

Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia como residencias de ancianos, centros geriátricos, de conductas adictivas y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

#### 2 CLASIFICACIÓN.

Según su objeto se clasifican en los siguientes tipos.

- a) Asistencia a la juventud y a la infancia.
- b) Asistencia de ancianos: asilos, residencias, clubs u hogares de ancianos y similares (centros de día).
- c) Asistencia a personas con discapacidad: talleres ocupacionales, etc.
- d) Asistencia a población en riesgo de exclusión social: comedores, centros de acogida para transeúntes, rehabilitación de conductas adictivas.



### 3 CONDICIONES.

Cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que sean de aplicación.

#### **ARTÍCULO 9.6.10 CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO CULTURAL.**

##### 1 DEFINICIÓN.

Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural y social pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

##### 2 CLASIFICACIÓN.

Según su objeto se clasifican en los siguientes tipos.

- a) Centros cívicos y locales sociales.
- b) Residencias juveniles.
- c) Bibliotecas.
- d) Casas de cultura.
- e) Museos y pinacotecas.
- f) Salas de conferencias y exposiciones.
- g) Teatros de aficionados etc.

### 3 CONDICIONES.

Cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que sean de aplicación.

#### **ARTÍCULO 9.6.11 CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.**

##### 1 DEFINICIÓN.

Comprende las actividades destinadas a la expansión deportiva de las personas tanto al aire libre como bajo cubierta, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

### 2 CONDICIONES.

- a) La localización preferente de este equipamiento será, en su caso, junto al equipamiento educativo.
- b) En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo la ocupación máxima de las instalaciones será del 60% de la superficie de la parcela, incluso las descubiertas. Deberá destinarse, al menos, un 25% de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será de 12 metros.
- c) Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona de ordenanza en que se localicen.
- d) En cualquier caso, se atenderán a las normas dictadas por los Órganos Administrativos competentes sobre la materia.

#### **ARTÍCULO 9.6.12       CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO RELIGIOSO.**

##### **1 DEFINICIÓN.**

Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

##### **2 CONDICIONES.**

En las parcelas adscritas a esta clase, serán de aplicación exclusivamente las condiciones generales descritas en el ARTÍCULO 9.6.5. de las presente Normas Urbanísticas.

#### **ARTÍCULO 9.6.13       CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO GENÉRICO.**

##### **1 DEFINICIÓN.**

En las parcelas expresamente calificadas como de equipamiento genérico, se permite la ubicación de cualquiera de las clases establecidas en estas Normas, según las necesidades que en el momento de su ubicación sea más urgente cubrir.

##### **2 CONDICIONES.**

En las parcelas de propiedad pública adscritas a esta clase, se permite la ubicación del uso terciario comercial como compatible en los términos establecidos en el ARTÍCULO 9.2.2. de las presentes Normas Urbanísticas.

**SECCIÓN 2ª CLASE DOT-2: DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES.**

**ARTÍCULO 9.6.14 DEFINICIÓN.**

Incluye los espacios libres y zonas verdes, de titularidad pública o privada, destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y otras actividades; a la relación vinculada al sistema viario; y en general, a mejorar la calidad ambiental y estética de la ciudad.

**ARTÍCULO 9.6.15 CATEGORÍAS.**

1 A los efectos de su pormenorización en el espacio, y en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

USOS		CLASE	CATEGORÍA
USO DOTACIONAL. (DOT.)	DOT-2	ESPACIOS LIBRES	1ª PARQUES
			2ª ÁMBITOS AJARDINADOS
			3ª ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN
			4ª ESPACIOS LIBRES EN DPMT

a) CATEGORÍA 1ª: PARQUES.

Zonas verdes forestales o ajardinadas que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellos un círculo de 30 metros de diámetro, con la excepción de las bandas de protección del dominio público marítimo-terrestre y portuario para las que no se establecen dimensiones mínimas. Se distinguen dos tipos:

- Parque urbano, que corresponde a las dotaciones incluidas en suelo urbano destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- Parque suburbano, que corresponde a los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población, ubicados en las clases de suelo urbanizable y no urbanizable.

b) CATEGORÍA 2ª: ÁMBITOS AJARDINADOS.

Los que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local. Se incluyen en esta

categoría el conjunto de plazas públicas de la ciudad que pueden estar parcialmente ajardinadas que contribuyen al esparcimiento. Podrán estar ubicados en las cubiertas de edificios dedicados a otros usos, especialmente aparcamientos y dotaciones, cuando exista un acceso a nivel de la rasante de la calle a la que den frente.

c) CATEGORÍA 3ª: ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN.

Los que se ubican en zonas de difícil acceso por fuertes pendientes y que absorben zonas de transición entre diferentes partes de la ciudad.

d) CATEGORÍA 4ª: ESPACIOS LIBRES EN DPMT.

Espacio marítimo-terrestre que contribuye esencialmente al desarrollo del recreo estival de la población.

Pertenece a esta categoría aquellos terrenos incluidos en la delimitación del dominio público marítimo terrestre. Así mismo se incluyen en esta categoría, aquellos terrenos excluidos del dominio público marítimo terrestre pero que colindan con él y se grafían en los planos CRS.

2 En el Plan General Municipal de Ordenación se plantean una serie de zonas ajardinadas cuya calificación no es la de zona verde, sino la de red viaria general o local, cuya función es la de acompañamiento del viario, por lo que la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada, que represente una mejora para la circulación, no supone modificación del Plan, ya que se mantiene la calificación de red viaria de dichos suelos.

#### **ARTÍCULO 9.6.16           CONDICIONES GENERALES.**

1 Se definen las siguientes condiciones generales:

- a) Deberán ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios.
- b) Evitarán en la medida de lo posible obstrucciones solares por la edificación circundante.
- c) Deberán dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso.
- d) Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

2 Toda disminución de la superficie de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación de Plan General.

3 Las condiciones de diseño y mantenimiento para las nuevas zonas verdes, así como de protección de los elementos existentes en la categoría zonas verdes, se remite a las Ordenanzas Municipales específicas aplicables.

4 El diseño de las zonas verdes y espacios libres se basará en los siguientes elementos básicos:

- a) Zonas de recreo infantil, equipadas con mobiliario lúdico y cajas de arena.
- b) Zonas de juegos libres, formadas por campos de juegos y deportes informales.
- c) Zonas de estancia, acondicionadas para el reposo y el recreo pasivo.
- d) Zonas de plantación, integradas por especies vegetales funcionales y ornamentales.
- e) Zonas de ornato, constituidas por elementos como pérgolas, estanques, fuentes, esculturas, escalinatas, templetos, etc.

En consecuencia, se tendrá presente el criterio de economía de mantenimiento.

5 Toda actuación o diseño sobre las zonas verdes y espacios libres respetará las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Específicamente, se estará a lo dispuesto en:

- a) La Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- b) La Ordenanza para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transporte y de la Comunicación de la Ciudad de Ceuta.

#### **ARTÍCULO 9.6.17           CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PARQUES.**

##### **1   CONDICIONES DE LOS PARQUES URBANOS.**

- a) Los parques urbanos mantendrán una primacía de las áreas verdes, arboladas y ajardinadas, sobre las acondicionadas mediante pavimentación.
- b) Podrá disponerse edificación sólo para usos dotacionales de ocio y cultura y, excepcionalmente, residencial cuando sea necesario para guardería de la zona. En cualquier caso, la ocupación máxima será del 5% y no podrá sobrepasarse la altura media del árbol de porte tipo de las especies circundantes.

- c) Podrán disponerse pistas deportivas con una ocupación máxima del 20% de su superficie.
- d) Para la instalación de mobiliario urbano se estará a lo dispuesto en la ordenanza particular correspondiente.
- e) Asimismo, se podrá instalar los usos terciario-comercial y terciario-recreativo con una ocupación máxima del 0,25 por 100 y una edificabilidad de 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La ocupación y edificabilidad se permitirá hasta el límite de 5.000 metros cuadrados.

## 2 CONDICIONES DE LOS PARQUES SUBURBANOS.

- a) Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreacionales de carácter campestre. No obstante, se considera la compatibilidad (aunque no simultánea) con el uso Dotacional Administrativo Institucional, categoría de Instalaciones Militares tipo, campos de entrenamiento. En su acondicionamiento se mantendrán las características de naturaleza esencialmente forestal más adecuadas al entorno.
- b) No podrá construirse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreacional, o para dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones que oportunamente acordare la Ciudad Autónoma (kioscos, merenderos y similares). En cualquier caso, no se sobrepasará un volumen unitario de 25 metros cúbicos.
- c) Podrán disponerse pistas deportivas con una ocupación máxima del 10% de su superficie.
- d) Será necesaria la dotación de aparcamiento como uso propio del parque y de los equipamientos y otros usos que en él se emplacen, y su localización se planteará preferentemente en relación con las vías de acceso más importantes o, en su caso, correlacionados con la edificación del uso compatible, preferentemente en situación enteramente subterránea.
- e) Asimismo, se podrá instalar el uso terciario-recreativo con una ocupación máxima del 0,25 por 100 y una edificabilidad de 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La ocupación y edificabilidad se permitirá hasta el límite de 5.000 metros cuadrados.

### **ARTÍCULO 9.6.18      CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS AJARDINADOS.**

- a) Los ámbitos ajardinados mantendrán una primacía de los espacios libres sobre cualquier instalación o edificación ubicada en ellos. Se proyectarán con arreglo a la función urbana que deban cumplir en cada

caso y siempre teniendo en cuenta el carácter estético-armónico que debe presidir su diseño.

- b) En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o de la proporción entre calzada y área ajardinada que represente una mejora para el tráfico, se entenderá que no modifica el Plan General.
- c) Podrá disponerse edificación exclusivamente para usos dotacionales de equipamiento deportivo, cultural y bienestar social. En cualquier caso, la ocupación máxima será del 10% y no podrá sobrepasarse la altura media del árbol de porte tipo de las especies circundantes.
- d) Podrán disponerse pistas deportivas con una ocupación máxima del 30% de su superficie.
- e) Para la instalación de mobiliario urbano se estará a lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.
- f) Podrá disponerse de edificación sólo para uso Dotacional de Equipamiento, en su clase local social, con una superficie máxima de ciento 150 metros cuadrados construidos en una sola planta, y con una altura de coronación de hasta 4 metros. En ningún caso la edificación podrá ocupar más del 25% de la parcela sobre la que se implante.

#### **ARTÍCULO 9.6.19 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN.**

Serán de aplicación las condiciones definidas para los parques urbanos (ARTÍCULO 9.6.17 de las presentes Normas).

#### **ARTÍCULO 9.6.20 CONDICIONES PARTICULARES DEL ESPACIOS LIBRES EN DPMT.**

Los Espacios Libres en DPMT, incluidos en la delimitación del dominio público marítimo terrestre, estarán regulados por la Ley de Costas o legislación que la sustituya.

Para aquellos terrenos excluidos del dominio público marítimo terrestre, pero que colindan con él y que se encuentran grafiados en los planos CRS, serán de aplicación los usos establecidos en la Zona de Servidumbre de Protección del DPMT, regulados por la Ley de Costas o legislación que la sustituya.

### **SECCIÓN 3ª CLASE DOT-3: DOTACIONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

#### **ARTÍCULO 9.6.21 CATEGORÍAS Y SITUACIONES.**

1 La dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en las siguientes categorías:

USOS		CLASE	CATEGORÍA
USO DOTACIONAL. (DOT.)	DOT-3	SERVICIOS PÚBLICOS	1ª MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA
			2ª SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIUDADANA
			3ª ABASTECIMIENTO ALIMENTARIO
			4ª RECINTOS FERIALES
			5ª SERVICIOS FUNERARIOS
			6ª OTROS SERVICIOS PÚBLICOS

a) CATEGORÍA 1ª. MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE LA CIUDAD:

Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.

b) CATEGORÍA 2ª SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIUDADANA:

Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.

c) CATEGORÍA 3ª ABASTECIMIENTO ALIMENTARIO:

Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los mercados de abastos y centros de comercio básico gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.

d) CATEGORÍA 4ª RECINTOS FERIALES:

Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos, así como en general, a la celebración de eventos públicos.

e) CATEGORÍA 5ª SERVICIOS FUNERARIOS:

Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.

f) CATEGORÍA 6ª OTROS SERVICIOS PÚBLICOS.



2 En función de la actividad que se desarrolle, se establecen las siguientes situaciones:

- a) Situación 1ª: Instalaciones de servicios públicos en parcela independiente.
- b) Situación 2ª: Servicios públicos en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, recreativo y cultural que puedan ser ubicados como usos compatibles en parcelas de uso residencial, terciario y dotacional de equipamientos y administrativo institucional. Dichas instalaciones cumplirán las condiciones que las presentes Normas establecen para estos usos.

#### **ARTÍCULO 9.6.22 CONDICIONES GENERALES.**

Se cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación. Se tendrá en cuenta lo siguiente:

##### **1 APLICACIÓN.**

- a) Las instalaciones dotacionales de Servicios Públicos en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, recreativo y cultural, cumplirán las condiciones que las normas establecen para estas.
- b) Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación (posición, ocupación, volumen y forma) sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración; ya que, para las dotaciones de Servicios Públicos ya ejecutadas, la edificabilidad real será la existente en el momento de aprobación del Plan General, autorizándose en todo caso una ampliación del 30% de dicha edificabilidad.
- c) Para parcelas no edificadas, las condiciones de aplicación serán las de la Norma Zonal a la que estén adscritas. En parcelas de uso único dotacional, las condiciones de edificabilidad serán de 2 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.
- d) Si las características concretas de determinadas instalaciones, hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones específicas, genéricamente asignadas en el presente artículo, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.
- e) Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán por cada 10 puestos de venta y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de 300 centímetros y con una superficie de dimensión mínima 7 metros de longitud y 4 de latitud, que se dispondrá de tal forma que

permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas, sin entorpecer el acceso de los vehículos.

- f) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 20 metros cuadrados de superficie de venta.

## 2 COMPATIBILIDAD DE USOS.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales de Servicios Públicos, además del uso mayoritario se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación, o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Las parcelas calificadas de uso dotacionales de Servicios Públicos podrán destinarse a los usos alternativos de deportivo y zonas verdes.

3 En los edificios que alberguen usos dotacionales de Servicios Públicos se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y el CTE. Específicamente, además, se estará a lo dispuesto en:

- a) La Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- b) La Ordenanza para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transporte y de la Comunicación de la Ciudad de Ceuta.

## SECCIÓN 4ª CLASE DOT-4: DOTACIONAL ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

### ARTÍCULO 9.6.23 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

#### 1 DEFINICIÓN.

Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluyen en este uso dotacional los destinados al control de fronteras.

#### 2 CLASIFICACIÓN.

Se establecen las siguientes categorías:

USOS	CLASE	CATEGORÍA
	DOT-4	1ª SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

USO DOTACIONAL. (DOT.)		ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	2ª SERVICIOS ESPECIALES
------------------------	--	------------------------	-------------------------

a) CATEGORÍA 1ª SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, CON DIVERSOS TIPOS:

- Asamblea.
- Organismos de la Ciudad de Ceuta.
- Organismos de la Administración del Estado.
- Juzgados.

b) CATEGORÍA 2ª SERVICIOS ESPECIALES:

- Control de fronteras.

**ARTÍCULO 9.6.24 CONDICIONES GENERALES.**

Se cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación. Se tendrá en cuenta lo siguiente:

**1 APLICACIÓN.**

- a) Los servicios de la Administración Pública en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, recreativa y cultural, cumplirán las condiciones que las normas establecen para estas.
- b) En lo que fuere de aplicación, las instalaciones propias de los Servicios Especiales, cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones.
- c) Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación (posición, ocupación, volumen y forma) sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración; ya que, para las dotaciones de Servicios Públicos ya ejecutadas, la edificabilidad real será la existente en el momento de aprobación del Plan General, autorizándose en todo caso una ampliación del 30% de dicha edificabilidad.
- d) Para parcelas no edificadas, las condiciones de aplicación serán las de la Norma Zonal a la que estén adscritas. En parcelas de uso único dotacional, las condiciones edificabilidad serán de 2 metros cuadros edificables por cada metro cuadrado de suelo.
- e) Si las características concretas de determinadas instalaciones, hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones específicas,

genéricamente asignadas en el presente artículo, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

## 2 COMPATIBILIDAD DE USOS.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales de la Administración Pública, además del uso mayoritario se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación, o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Las parcelas calificadas de uso dotacionales de Servicios Públicos podrán destinarse a los usos alternativos de deportivo y zonas verdes.

3 En los edificios que alberguen usos dotacionales de la Administración Pública se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

### SECCIÓN 5ª CLASE DOT-5: DOTACIONAL DE SERVICIOS DE LA DEFENSA.

#### ARTÍCULO 9.6.25 DEFINICIÓN.

El uso militar-defensivo es el referido al conjunto de actividades directamente relacionadas con la función de instrucción y adiestramiento del personal militar en la ejecución de operaciones tácticas encaminadas a la salvaguarda de la Defensa Nacional.

#### ARTÍCULO 9.6.26 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

USOS	CLASE	CATEGORÍA
USO DOTACIONAL. (DOT.)	DOT-5 SERVICIOS DE LA DEFENSA	1ª ADMINISTRACIÓN Y EQUIPAMIENTOS
		2ª ACUARTELAMIENTOS
		3ª INSTALACIONES

#### 1 CLASIFICACIÓN.

##### a) CATEGORÍA 1ª: ADMINISTRACIÓN Y EQUIPAMIENTOS.

- Administración militar.
- Instalaciones recreativas y culturales.
- Residencias Militares.

##### b) CATEGORÍA 2ª: ACUARTELAMIENTOS.

- Acuartelamientos permanentes.

c) CATEGORÍA 3ª: INSTALACIONES.

- Asentamientos de armamento.
- Polvorines y depósitos.
- Campos de entrenamiento.

2 CONDICIONES.

a) Se cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

b) Se tendrá en cuenta:

- Los servicios de la Defensa en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, recreativo y cultural, cumplirán las condiciones que las normas establecen para estas.
- En lo que fuere de aplicación, las instalaciones militares, cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones.

c) El coeficiente de edificabilidad se establece en  $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

**SECCIÓN 6ª CLASE DOT-6: DOTACIONAL PARA LA VÍA PÚBLICA.**

**ARTÍCULO 9.6.27 DEFINICIÓN.**

Se define como uso dotacional para la vía pública el de los espacios de dominio o uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículo tanto en la red viaria como fuera de ella.

**ARTÍCULO 9.6.28 APLICACIÓN.**

1 Las condiciones que se señalan serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en el plano CRS, y las fichas particulares de las áreas remitidas a planeamiento ulterior, y habrán de representarse en la documentación de cuantos instrumentos lo desarrollasen.

2 Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto en el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

**ARTÍCULO 9.6.29 CATEGORÍAS.**

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

USOS		CLASE	CATEGORÍA
USO DOTACIONAL. (DOT.)	DOT-6	VÍA PÚBLICA	1ª RED VIARIA
			2ª GARAJE APARCAMIENTO
			3ª INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE PARA VEHÍCULOS

**ARTÍCULO 9.6.30 CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA.****1 DEFINICIÓN.**

Son los espacios de dominio o uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos en dichos espacios.

Dentro de la red viaria se distinguen los siguientes elementos que la integran:

- a) Viario: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales.
- b) Áreas de acompañamiento al viario: Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, con acondicionamiento vegetal opcional, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

Como áreas de acompañamiento al viario se distinguen:

- Áreas estanciales localizadas en el entorno de equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte y otros usos que originan elevada afluencia de población.
- Plazas, paseos, bulevares y calles peatonales. Corresponde a las áreas destinadas al reposo de los peatones y a la defensa ambiental, con acondicionamiento vegetal opcional, y en las que el tráfico peatonal está segregado de la circulación rodada.

## 2 CONDICIONES GENERALES DE LA RED VIARIA.

- a) Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos, existentes o propuestos, que el planeamiento destine a red viaria, y que se representan en la documentación del Plan de Ordenación Municipal y sus planeamientos de desarrollo.
- b) En todo caso tendrán la calificación de red viaria los terrenos señalados como de dominio público en la legislación de carreteras vigente.
- c) Se definen como reserva viaria las franjas de terreno señaladas como tales en la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana, cuya finalidad es la previsión de los ajustes en el diseño de las nuevas vías locales. En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor en su posible obtención. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.
- d) En los terrenos calificados como uso dotacional para la red viaria podrán, además, disponerse como uso complementario el uso dotacional en su clase infraestructuras.
- e) Para las edificaciones que se implanten en las áreas de servicio a las que se refiere el artículo 26 de la Ley 37/2015, de 29 de Septiembre, de Carreteras, se permitirá la edificabilidad necesaria para los usos especificados en el citado artículo.
- f) Toda actuación o diseño sobre la red viaria respetará las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Específicamente, se estará a lo dispuesto en:
  - La Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
  - La Ordenanza para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transporte y de la Comunicación de la Ciudad de Ceuta.
- g) Se someterán al procedimiento de evaluación de impacto ambiental aquellas actuaciones sobre la red viaria en que así lo prevea la legislación medioambiental vigente.
- h) El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la legislación sobre tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial vigentes, así como en el reglamento, relativa a la circulación.
- i) En ningún caso, se considerará modificación de la red viaria la alteración del sentido de circulación y/o el carácter rodado, peatonal,

mixto o de circulación compartida de la vía; que deberán ajustarse a lo dispuesto en el presente articulado, ya se trate de sistema general o local. No obstante, dicha alteración requerirá de informe previo del órgano competente en materia de tráfico.

- j) Las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica, producidos por el tráfico rodado.

### 3 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA RED VIARIA PEATONAL.

- a) La anchura mínima pavimentada libre de obstáculos para la circulación de peatones se establece, según lo dispuesto en la Orden TMA/851/2021 de 23 de julio, poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento. Según lo prescrito por la Ordenanza para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transporte y de la Comunicación de la Ciudad de Ceuta la altura libre de obstáculos será de 3,00 metros con carácter general, admitiéndose excepciones puntuales con un mínimo de 2,20 metros según se recoge en el anexo de Referencias Gráficas de la citada Ordenanza.
- b) Las vías de circulación peatonal tendrán una pendiente longitudinal máxima del 6% y una pendiente transversal máxima del 2%. En todo caso se estará a las determinaciones del IPA establecido en la Orden TMA/851/2021 de 23 de julio o normativa que, en su caso, complemente o sustituya.
- c) Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de obstáculos de 180 centímetros con las condiciones señaladas en el apartado a), se acompañarán de alineaciones de árboles excepto en sectores de suelo de uso industrial. Se plantarán, conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

### 4 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA RED VIARIA RODADA.

- a) El viario se proyectará con las dimensiones y características que se derivan de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.
- b) Las carreteras de competencia estatal se diseñarán de acuerdo con su normativa específica y con las normas e instrucciones que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado.



- c) El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan, en lo referente a la distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento, se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición, sin que represente modificación del Plan de General de Ordenación Urbana.

## 5 DIMENSIONES MÍNIMAS DEL NUEVO VIARIO.

Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán:

- a) Para el viario general:

- Anchura mínima: 12 metros entre alineaciones.
- Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: 2 metros.

- b) Para el viario local:

- Anchura mínima: 8 metros entre alineaciones.
- Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: 2 metros, salvo casos específicos convenientemente justificados por los Servicios Técnicos de la Ciudad.

No obstante, en suelo urbano se podrán admitir dimensiones inferiores, cuando la actuación y las características del entorno lo justifiquen, previo informe de los Servicios Técnicos de la Ciudad.

## 6 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CALLES PARTICULARES.

- a) Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en el planeamiento de desarrollo.
- b) Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por la Normativa municipal para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos de jardinería y redes de riego.
- c) Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la Ciudad de Ceuta, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación a la Ciudad, que decidirá sobre la aceptación de la cesión gratuita, libre de cargas y

gravámenes, siempre que las mismas estén dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior, y en perfectas condiciones de urbanización.

- d) Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase la ordenación del ámbito en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de viario a todos los efectos.
- e) En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a un aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan General.
- f) Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.
- g) Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de 100 metros y trazado sencillo, evitando curvas y quiebros pronunciadas; en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de 100 viviendas.

## 7 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA ACCESOS DE LAS VÍAS PARTICULARES A LA RED VIARIA GENERAL.

- a) En las carreteras locales podrán permitirse accesos con giro a la izquierda siempre que las condiciones del trazado sean aptas para ello, si la distancia del acceso previsto a otros existentes es superior a 2.000 metros y si la Intensidad Media Diaria, de la vía prevista es inferior a 50 vehículos.
- b) Los accesos a las carreteras locales con Intensidad Media Diaria (IMD) inferior a los 50 vehículos podrán permitirse siempre que las condiciones del terreno sean favorables, a distancias superiores a 500 metros.
- c) Cualquier tipo de conexión con las carreteras estatales deberá cumplir lo establecido al respecto en la Ley de Carreteras. Se requerirá proyecto del acceso, aprobado por la oficina técnica del Organismo competente.

## 8 CALLES DE PLATAFORMA ÚNICA O DE CIRCULACIÓN COMPARTIDA.

- a) Son calle de plataforma única o de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones, bicicletas, vehículos de movilidad personal y automóviles; Tienen carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.
- b) Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.

- c) Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del específico de los vehículos deben interrumpirse cada 25 metros de manera perceptible para el usuario, mediante elementos indicadores.
- d) Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de plataforma única o circulación compartidas e indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente.
- e) Se dispondrán dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación rodada, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los 50 metros.
- f) Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por los vehículos.
- g) Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los desniveles y en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, mediante las condiciones reguladas en la Orden TMA/851/2021 de 23 de julio.
- h) No obstante, se podrá exceptuar el cumplimiento de los requisitos exigidos en la Orden TMA/851/2021 de 23 de julio de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa local, cuando exista.

## 9 APARCAMIENTOS EN LA VÍA PÚBLICA.

- a) Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de estas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:
  - Unidireccional (a uno o ambos lados):
    - Aparcamiento en línea, 350 centímetros.
    - Aparcamiento en batería, 500 centímetros.
    - Aparcamiento en espina, 400 centímetros.

- Bidireccional:
  - Aparcamiento en línea, 600 centímetros.
  - Aparcamiento en batería, 600 centímetros.
  - Aparcamiento en espina, 600 centímetros.
- b) Se estima conveniente cada cierto número de plazas de aparcamiento, la plantación de un árbol que habrá de realizarse, siempre que sea posible, dentro del ancho de la acera.
- c) Deberán preverse reservas de suelo con destino dotacional público para aparcamientos en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de una plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificables para uso residencial y en una proporción mínima de una plaza cada 400 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

## 10 APARCAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.

En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se diseñarán y reservarán, como mínimo, con carácter permanente, una de cada 40 plazas o fracción para personas titulares de la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad. Las plazas especialmente reservadas para personas con movilidad reducida cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Deberán ubicarse lo más próxima posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, preferentemente en superficies horizontales o de escasa pendiente, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible, de forma autónoma, exenta de obstáculos y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado, cuya anchura mínima libre de paso del plano del vado desde el que se accede a calzada sea de 1,20 m y, que cumpla con las especificaciones establecidas en la Orden TMA/851/2021 de 23 de julio o normativa que, en su caso, complemente o sustituya, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.
- b) Estarán debidamente señalizadas vertical y horizontalmente mediante el símbolo de accesibilidad para la movilidad que se corresponderá con lo indicado por la Norma UNE 41501 «Símbolo de accesibilidad para la movilidad. Reglas y grados de uso» y demás características señaladas en la Orden TMA/851/2021 de 23 de julio o normativa que, en su caso, complemente o sustituya.

- c) Las plazas dispuestas en perpendicular o en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud  $\times$  2,20 m de ancho y, además, dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. La zona de aproximación y transferencia en calzada, paralela al vehículo, será marcada en el plano del suelo mediante marcas viales, que cumplan con la exigencia de resbaladicidad de la Orden TMA 851/2021 de 23 de julio, para permitir la salida y entrada con seguridad, excepto en los casos en que dicha zona coincida con un paso de peatones, u otro espacio donde esté clara la prohibición de aparcar. Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud  $\times$  2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona libre de obstáculos para aproximación y transferencia posterior, cuya anchura será igual a la de la plaza y su longitud de, al menos, 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. La zona de aproximación y transferencia en calzada posterior al vehículo será marcada en el plano del suelo mediante marcas viales que cumplan con la exigencia de resbaladicidad, para permitir la salida y entrada con seguridad, excepto en los casos en que dicha zona coincida con un paso de peatones u otro espacio donde esté clara la prohibición de aparcar.

## 11 VÍAS CICLISTAS.

1. Se define la vía ciclista como el espacio reservado al tránsito de bicicletas y, en su caso, vehículos de movilidad personal, que tendrá su propio trazado en los espacios públicos urbanizados, el cual estará debidamente señalizado y diferenciado de las zonas de uso peatonal.
2. Se establece una dimensión mínima de 1,50 metros para vías ciclistas de un solo sentido y de 2,50 metros para vías ciclistas de dos sentidos.

Se distinguen las siguientes:

- a) Carril-bici: Vía ciclista que discurre adosada a la calzada, en un solo sentido o en doble sentido.
- b) Carril-bici protegido: Vía ciclista provista de elementos laterales que lo separan físicamente del resto de la calzada, así como de la acera.

- c) Acera-bici: Vía ciclista señalizada sobre la acera.
- d) Pista-bici: Vía ciclista segregada del tráfico motorizado, con trazado independiente de las carreteras.
- e) Senda ciclable: Vía para peatones y ciclos, segregada del tráfico motorizado, y que discurre por espacios abiertos, parques, jardines o bosques.

3. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus modalidades atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones y a las disposiciones que se desarrollen en las Ordenanzas Municipales que regulen específicamente esta materia.

### **ARTÍCULO 9.6.31       CONDICIONES PARTICULARES DE LOS GARAJES-APARCAMIENTO.**

#### **1 DEFINICIÓN.**

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos distintos de los aparcamientos en la vía pública. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como, los depósitos para venta de coches.

2 Toda actuación o diseño sobre garajes y aparcamientos respetará, en lo que le sea de aplicación, las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3 La clase garaje-aparcamiento se divide en las siguientes situaciones:

- a) Situación 1ª: Anejo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- b) Situación 2ª: En planta baja, semisótano o sótanos.
- c) Situación 3ª: En parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.
- d) Situación 4ª: En edificio exclusivo.
- e) Situación 5ª: Garaje-aparcamiento para uso público.
- f) Situación 6ª: Servicio público de transporte (viajeros y mercancías).
- g) Situación 7ª: Depósitos de vehículos usados.
- h) Situación 8ª: En planta de cubierta de edificios a no ser que sean de uso exclusivo.

4 El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento

y en los que la tipología no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

## 5 APLICACIÓN.

a) Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización de la Ciudad de Ceuta.

b) La autorización municipal estará condicionada por:

- La existencia real de un déficit a paliar.
- El hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde.
- El compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso en que se encuentre consolidada.
- El compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el Plan fije en el caso de que no lo hubiera alcanzado.
- El compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

## 6 CONDICIONES DE LOS GARAJES-APARCAMIENTOS (SITUACIONES 1ª A 5ª).

La instalación de uso de garaje-aparcamiento deberá sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones vigentes en la materia.

### a) ACCESOS.

Se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los aparcamientos inferiores a 2.000 metros cuadrados. Para los comprendidos entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados deberán contar, al menos, con un acceso bidireccional o 2 unidireccionales diferenciados.

Los aparcamientos de superficie superior a 6.000 metros cuadrados, deberán contar con, al menos, dos accesos unidireccionales diferenciados, salvo justificación en contra que deberá ser aprobada por los Servicios Técnicos de la Ciudad.

Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los 500 metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si las hubiere, deberá hacerse mediante escaleras cuyos parámetros dimensionales se ajustarán al cumplimiento de lo regulado en el CTE, debiendo disponerse al menos un ascensor, y en todo caso uno por escalera cuando cada planta tenga una superficie superior a 2.000 metros cuadrados.

Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones en cumplimiento de lo regulado en el CTE.

En plantas de aparcamiento con capacidad mayor que 200 vehículos o con superficie mayor que 5000 m<sup>2</sup>, los itinerarios peatonales de zona de uso público se identificarán mediante pavimento diferenciado con pinturas o relieve, o bien dotando a dichas zonas de un nivel más elevado. Cuando dicho desnivel exceda de 55 cm, se protegerá conforme a lo que se establece en el apartado 3.2 de la sección SUA 1. Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de 3 metros.

Las rampas no tendrán una pendiente superior al 16% por ciento (justificadamente 18%) en tramos rectos, ni al doce 12% (justificadamente 14%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso en curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a 6 metros. La sección de las rampas será como mínimo de 3 metros por cada sentido de circulación (3,50 metros en tramos curvos); la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de 6,75 metros.

Los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes:

- Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a 12 metros.
- Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del 9% en, al menos, los 2 metros anteriores a la línea de acuerdo.

Estas condiciones no serán de aplicación en el caso de acceso a garaje-aparcamiento de una vivienda unifamiliar.

La puerta de entrada al garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación exterior, no pudiendo situarse sobre la misma si su apertura se realiza hacia el exterior.



Se admitirá la utilización de aparatos elevadores monta coches. Cuando el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente por este sistema, se instalará un elevador por cada 30 plazas o fracción superior a 10 y se dispondrá de un espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia.

Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

#### b) PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Se entiende por plaza de aparcamiento la superficie debidamente señalizada destinada a la estancia de vehículos.

Sus dimensiones mínimas, consideradas estas como distancias libres entre ejes de marcas de señalización perimetral de cada plaza, serán las siguientes:

- Para vehículos de dos ruedas: un espacio de 1,50 por 2,50 metros.
- Para vehículos automóviles pequeños: un espacio de 2,25 por 4,00 metros.
- Para vehículos automóviles medianos: un espacio de 2,25 por 4,50 metros.
- Para vehículos automóviles grandes: un espacio de 2,40 por 5,00 metros.
- Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida: un espacio regulado por la normativa de accesibilidad vigente.
- Para vehículos industriales ligeros: un espacio de 2,50 por 5,70 metros.
- Para vehículos industriales pesados y autobuses: un espacio de 3,00 por 9,00 metros.

Se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de personas discapacitadas o con movilidad reducida, igual o superior al 2% del número total de plazas. Estas plazas deberán estar adecuadamente señalizadas.

No se consideran plazas de aparcamiento aquellos espacios que, aun cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre.

Las calles de circulación tendrán una anchura mínima de 3 metros cuando sean colindantes con aparcamientos en línea y de 4,75 metros cuando sean en batería.

Los garajes-aparcamientos de vehículos automóviles dispondrán al menos de la siguiente forma:

- Un 10% para vehículos pequeños, un 15% para vehículos grandes y el resto para vehículos medianos.
- El número de plazas en el interior de los locales destinados a garaje-aparcamiento, no podrá exceder del número resultante de dividir la superficie del local por 25 metros cuadrados.
- Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos que tendrán una dimensión mínima de 4,75 m de ancho, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.
- En ningún caso la altura libre de piso, será inferior a 220 centímetros, excepto en los pasos de instalaciones donde no podrá ser nunca inferior a 2 metros.

#### c) ASEOS.

Los aparcamientos públicos de hasta 2.000 metros cuadrados dispondrán de un inodoro con lavabo para hombres y otro para mujeres.

Los de más de 2.000 metros cuadrados dispondrán de dos inodoros con lavabo para hombres y otros dos para mujeres.

#### d) CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Si se dispusieran aparcamientos públicos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones que se señalan en el CAPÍTULO 8.7. y CAPÍTULO 8.6. de las presentes Normas.

#### e) EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE.

Si el aparcamiento se dispone sobre rasante, sus condiciones serán las de la zona de ordenanza en que se edifique.

#### f) EDIFICACIÓN BAJO LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

Si el aparcamiento se dispone bajo los espacios públicos, se atenderá a las condiciones que, en cada caso disponga la Ciudad de Ceuta.

#### g) APARCAMIENTO EN SUPERFICIE.

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integren de la mejor manera en el ambiente en que se encuentren.

### 7 CONDICIONES DEL SERVICIO PÚBLICO DE TRANSPORTE TERRESTRE (VIAJEROS Y MERCANCÍAS) (SITUACIÓN 6ª).

Corresponden a este epígrafe los siguientes grupos:

- a) Servicio público de transportes de mercancías.
- b) Servicio público de transporte de viajeros.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- En el apartado a) dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados, en forma que se reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.
- Las instalaciones de transporte, que sean frecuentadas o en las que se almacenen vehículos de transporte de materias inflamables, tanto si se trata de vehículos cargados como vacíos, deberán situarse en zonas industriales de uso exclusivo.
- En el caso del apartado b), las determinaciones se regirán por la Reglamentación específica del Ministerio de Fomento, y su emplazamiento deberá ser justificado mediante el correspondiente estudio de tráfico, que deberá ser aprobado por la Ciudad de Ceuta.

### 8 CONDICIONES DEL DEPÓSITO DE VEHÍCULOS USADOS (SITUACIÓN 7ª) .

El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice la Ciudad de Ceuta.

Cumplirán las condiciones de seguridad que señalen las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro cumpliendo las condiciones que imponga la Ciudad.

### 9 CONDICIONES PARTICULARES DE GARAJES Y APARCAMIENTOS (SITUACIÓN 8ª).

En edificios que no sean de uso exclusivo garaje-aparcamiento, podrá destinarse la superficie libre de cubierta para aparcamiento de vehículos.

### **ARTÍCULO 9.6.32           CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE PARA VEHÍCULOS.**

#### **1   DEFINICIÓN.**

Se incluyen dentro de esta categoría tanto las estaciones de servicio como las unidades de suministro.

Se entiende por estación de servicio, sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente de aplicación, toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción, lubricante etc., en el que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos a motor. Cuando dispongan de un máximo de dos surtidores se denominarán unidades de suministro.

Para estas instalaciones se estará a las condiciones reguladas para este uso, supeditándose su admisión a la formulación de un Plan Especial que estudie las necesidades y diversas alternativas existentes, así como sus relaciones con el entorno y condiciones ambientales, sin perjuicio de las condiciones expresamente mencionadas en la totalidad del presente artículo.

#### **2   CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE PARA VEHÍCULOS.**

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación cumplirán las siguientes:

- a) Podrán emplazarse en aquellas parcelas de suelo urbano calificadas de dotacional de vía pública y uso dotacional transporte destinadas a estaciones de suministro de carburantes por el PGOUCE o por el planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable.

La dimensión mínima de estas parcelas será de 1.000 metros cuadrados y la edificabilidad en suelos clasificados como urbanos o urbanizables será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> hasta 2.500 metros cuadrados de parcela y de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para los restantes metros cuadrados de superficie. No computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad las superficies destinadas a surtidores y la pérgola que los proteja.

Se permite la compatibilidad del uso terciario hotelero y el uso terciario comercial en su categoría 1ª (pequeño comercio), cumpliendo en tal caso

las correspondientes condiciones que por dichos usos les fueran de aplicación.

- b) La dotación de aparcamiento para el uso de estación de servicio será de un número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.
- c) Los talleres de automóviles anexos o las instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, no podrán tener una superficie superior a 200 metros cuadrados y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie.
- d) Se ajustarán en cuanto a la contaminación atmosférica por ruidos a lo establecido en la normativa municipal de aplicación.

### 3 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE SUMINISTRO.

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación cumplirán las siguientes:

- a) Podrán establecerse además de en las parcelas permitidas para las estaciones de servicio, en las vías públicas cuando la Ciudad de Ceuta, previo informe favorable de los Servicios Técnicos de la Ciudad, así lo considere necesario y lo someta al correspondiente concurso de adjudicación o concesión administrativa.
- b) No podrán ocupar una superficie mayor de 350 metros cuadrados ni disponer de una superficie cubierta y cerrada superior a 20 metros cuadrados.
- c) Se ajustarán en cuanto a la contaminación atmosférica por ruidos a lo establecido en la normativa municipal de aplicación.

### SECCIÓN 7ª CLASE DOT-7: DOTACIONAL DEL TRANSPORTE.

#### ARTÍCULO 9.6.33 DEFINICIÓN.

Tienen uso dotacional del transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, por vía marítima y aérea, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquéllos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.

#### ARTÍCULO 9.6.34 CATEGORÍAS.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

USOS	CLASE	CATEGORÍA	
USO DOTACIONAL. (DOT.)	DOT-7	TRANSPORTE	1ª PUERTO
			2ª HELIPUERTO

### ARTÍCULO 9.6.35 CONDICIONES PARTICULARES DEL PUERTO.

#### 1 Composición de la zona portuaria.

La zona portuaria constituye un sistema compuesto por elementos estructurales y situacionales. Los primeros, diversificados según su función en el esquema global, se clasifican en: puerto general, deportivo y pesquero; los segundos corresponden a instalaciones complementarias, como la estación marítima y servicios portuarios, como los de administración y control, navegación y atraque, estibación y almacenamiento, avituallamiento y mantenimiento.

#### 2 Ordenación de la zona portuaria.

Dadas las especiales características de este complejo sistema, en lo referente a dependencia administrativa y organización interna, se considera necesaria la formulación del correspondiente Plan Especial de Servicios del Puerto de Ceuta, comprensivo de todos los elementos existentes, así como de las ampliaciones e instalaciones previstas.

Subsidiariamente, se definen las siguientes condiciones de ordenación:

##### a) RÉGIMEN DE USOS:

De conformidad con la Orden FOM/819/2015, de 21 de abril, por la que se aprueba la delimitación de espacios y usos portuarios del puerto de Ceuta:

- Se permiten la totalidad de los usos previstos para el suelo urbano y urbanizable con la excepción del uso residencial, permitido únicamente como guardería de instalación en parcelas superiores a 2.000m<sup>2</sup> y superficie edificada no superior a 150m<sup>2</sup>.
- Se permiten los usos previstos para el suelo no urbanizable incluidos en los grupos 2 (Ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente) y 3 (De interés público) con las limitaciones establecidas por la legislación sectorial de aplicación.

##### b) CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN:

Se estará a lo que disponga el Plan Especial del Puerto de Ceuta y la legislación vigente de Puertos de Estado y Marina Mercante.

## ARTÍCULO 9.6.36 CONDICIONES PARTICULARES DEL HELIPUERTO.

### 1 Aplicación y alcance.

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento pueda destinar a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los planos de ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.

Todos los elementos calificados como uso dotacional de transporte para helipuerto se considerarán como sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

### 2 Condiciones de los helipuertos.

Se entiende por helipuerto el aeródromo destinado exclusivamente a movimientos de helicópteros.

Los helipuertos podrán construirse en superficie o en plataforma elevada o en azoteas sobre edificios. Será de aplicación la legislación nacional e internacional que regule los elementos y espacios para el desarrollo de la actividad.

## SECCIÓN 8ª CLASE DOT-8: DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS.

## ARTÍCULO 9.6.37 DEFINICIÓN.

Aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

## ARTÍCULO 9.6.38 CATEGORÍAS.

1 A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

USOS		CLASE	CATEGORÍA
USO DOTACIONAL. (DOT.)	DOT-8	INFRAESTRUCTURAS	1ª ABASTECIMIENTO DE AGUA
			2ª SANEAMIENTO DE AGUA
			3ª ENERGÍA ELÉCTRICA
			4ª SUMINISTRO DE GAS

			5ª TELECOMUNICACIONES
			6ª RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS

2 En función de la actividad que se desarrolle, se establecen las siguientes situaciones:

- a) Situación 1ª: Instalaciones infraestructurales en parcela independiente.
- b) Situación 2ª: Servicios infraestructurales en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, recreativas y culturales que puedan ser ubicados como usos compatibles en parcelas de uso residencial, terciario y dotacional de equipamientos y administrativo institucional. Dichas instalaciones cumplirán las condiciones que las presentes Normas establecen para estos usos.

#### **ARTÍCULO 9.6.39           CONDICIONES GENERALES.**

Se cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación. Se tendrá en cuenta lo siguiente:

##### **1 APLICACIÓN.**

- a) Las instalaciones dotacionales de infraestructuras en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, recreativo y cultural, cumplirán las condiciones que las normas establecen para estas.
- b) Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación (posición, ocupación, volumen y forma) sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración; ya que para las dotaciones de Servicios Públicos ya ejecutadas, la edificabilidad real será la existente en el momento de aprobación del Plan General, autorizándose en todo caso una ampliación máxima del 30% de dicha edificabilidad para la clase Dotacional para las infraestructuras.
- c) Para parcelas no edificadas, las condiciones de aplicación serán las de la Norma Zonal a la que estén adscritas. En parcelas de uso único dotacional, las condiciones de edificabilidad serán de 2 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.
- d) Si las características concretas de determinadas instalaciones, hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones específicas,



genéricamente asignadas en el presente artículo, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

- e) Edificaciones especiales como silos, depósitos, torres de telecomunicaciones....
- f) A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, en actuaciones sobre parcelas con servicios infraestructurales existentes, deberá justificarse que la parcela soporte mantiene condiciones de edificación suficientes para seguir acogiendo la infraestructura existente, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.
- g) Las clases de infraestructuras permite el cambio de uso entre sus diferentes categorías. Para la sustitución de una infraestructura existente por otra se requerirá, tanto de los Servicios Municipales como de la compañía suministradora o institución gestora del servicio, justificar la necesidad de dicha sustitución y que la prestación del servicio sustituido no se ve afectada en su correcto funcionamiento y cobertura.
- h) En los edificios que alberguen usos dotacionales de infraestructuras se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

## 2 COMPATIBILIDAD DE USOS.

- a) En las parcelas calificadas para usos dotacionales de Infraestructuras, además del uso mayoritario se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación, o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.
- b) Las parcelas calificadas de uso dotacional de infraestructuras podrán destinarse al uso dotacional de espacios libres en cualquiera de sus categorías.

## 3 CONDICIONES DE DESARROLLO.

- a) Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte, que afecte a las instalaciones de infraestructuras, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la Ciudad de Ceuta, la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso.

- b) Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
- c) Se cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación. Se tendrá en cuenta lo siguiente:
- Los servicios infraestructurales en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, recreativas y culturales, cumplirán las condiciones que las normas establecen para estas.
  - En lo que fuere de aplicación, las infraestructuras, cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones.

#### 4 CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

- a) Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa. A estos efectos, las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.
- b) La disposición de las redes de infraestructuras bajo la red viaria pública o espacios libres, bien sea enterrada o en galería de servicios, se ajustará a los criterios de posición relativa y profundidades de instalación establecidos en la normativa sectorial de aplicación y en el TÍTULO 7 de las presentes Normas.
- c) En todo caso se deberán tener en cuenta las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en las condiciones particulares de cada infraestructura.

#### **ARTÍCULO 9.6.40           CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

1 Se estará a lo que disponga la regulación contenida en el CTE y demás disposiciones de carácter sectorial municipales o supramunicipales vigentes en la materia. Asimismo, se estará a lo dispuesto en el CAPÍTULO 6.2 de las presentes Normas.

2 En relación con las obras de urbanización, se estará a lo dispuesto en el TÍTULO 7 de las presentes Normas.

**ARTÍCULO 9.6.41 CONDICIONES PARTICULARES LAS INSTALACIONES PARA EL SANEAMIENTO.**

1 Se estará a lo que disponga la regulación contenida en el CTE y demás disposiciones de carácter sectorial municipales o supramunicipales vigentes en la materia. Asimismo, se estará a lo dispuesto en el CAPÍTULO 6.2 de las presentes Normas.

2 En relación con las obras de urbanización, se estará a lo dispuesto en el TÍTULO 7 de las presentes Normas.

**ARTÍCULO 9.6.42 CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

1 Se estará a lo que disponga la regulación contenida en el CTE y demás disposiciones de carácter sectorial municipales o supramunicipales vigentes en la materia. Asimismo, se estará a lo dispuesto en el CAPÍTULO 6.2 de las presentes Normas.

En relación con las obras de urbanización, se estará a lo dispuesto en el TÍTULO 7 de las presentes Normas.

2 Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalasen.

3 Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados tal y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos no urbanizables, en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

4 En suelo urbano y urbanizable, serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

- a) Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública.
- b) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías de edificación alineada a vial sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, la Ciudad de Ceuta, de forma individualizada, podrá autorizar

su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

#### **ARTÍCULO 9.6.43           CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS TELECOMUNICACIONES.**

Se estará a lo que disponga la regulación contenida en el CTE y demás disposiciones de carácter sectorial municipales o supramunicipales vigentes en la materia. Asimismo, se estará a lo dispuesto en el CAPÍTULO 6.2 de las presentes Normas.

En relación a las obras de urbanización, se estará a lo dispuesto en el TÍTULO 7 de las presentes Normas.

En suelo urbano y urbanizable todo elemento auxiliar de la instalación y los locales que los contengan se dispondrán en edificaciones que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Se situarán indistintamente en locales adecuados en el interior de los edificios o subterráneas. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en el interior del área de movimiento de las edificaciones.
- b) Queda prohibida su instalación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o Proyectos de Urbanización.
- c) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías de edificación alineada a vial o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los equipos de telecomunicación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, la Ciudad de Ceuta, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

#### **ARTÍCULO 9.6.44           CONDICIONES PARTICULARES PARA LA RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS.**

1 Se estará a lo que disponga el CTE y demás regulación contenida en las disposiciones de carácter sectorial municipales o supramunicipales vigentes en la materia. Asimismo, se estará a lo dispuesto en el CAPÍTULO 6.2 de las presentes Normas.

En relación con las obras de urbanización, se estará a lo dispuesto en el TÍTULO 7 de las presentes Normas.

2 Las instalaciones que acojan el tratamiento de los residuos urbanos cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene, de forma que se garantice a juicio de la Ciudad de Ceuta que no puedan generar riesgos ni molestias en su entorno.

3 Se deberá resolver en el interior de la parcela o edificación el recinto necesario que albergue el parque de vehículos derivados de la prestación del servicio.



## **TÍTULO 10. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN SUELO URBANO.**

### **CAPÍTULO 10.1 PRELIMINAR.**

#### **ARTÍCULO 10.1.1 INTRODUCCIÓN.**

Las presentes Normas regulan las condiciones particulares que, junto con las generales contempladas en el TÍTULO 8 y en el TÍTULO 9, deben cumplir los edificios y las actividades en función de su localización según se especifica en el plano CRS.

#### **ARTÍCULO 10.1.2 APLICACIÓN.**

- 1 Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.
- 2 Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos, cualificados o compatibles en cada zona, sin perjuicio de lo dispuesto en el TÍTULO 5, y los artículos referidos a los usos dotacionales.

#### **ARTÍCULO 10.1.3 MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES.**

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán modificar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación y situación de los usos, sin infringir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

- a) El cambio de condiciones de parcelación no podrá suponer ni cambio de la norma zonal de aplicación en el ámbito objeto del Estudio de Detalle ni incremento de la densidad o del número de viviendas, deducidos de la superficie mínima de parcela o del número máximo de viviendas expresamente establecido en las mismas. Se establece una excepción a la anterior regla para aquellos casos en que la propia norma zonal prevea la posibilidad de aplicación de otras normas zonales.
- b) La alteración de las condiciones de ocupación y altura, podrá proponerse cuando en las condiciones generales o particulares de los usos, en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, se prevea dicha posibilidad en las condiciones establecidas al efecto. En ningún caso ninguna construcción, incluidos todos sus elementos (antenas, pararrayos,

chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos...), podrá superar la altura máxima en metros señalada en el plano denominado CES\_0\_10 CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES SUPRAMUNICIPALES. DISPOSICIONES NORMATIVAS. HELIPUERTO DE CEUTA, salvo que medie autorización previa favorable del MITMA.

- c) El cambio de situación de los usos no podrá implicar incremento de sus superficies edificables respecto de las que se deduzcan de aplicar directamente las condiciones establecidas en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente para las situaciones previstas sobre rasante.
- d) En cualquier caso, se garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.

#### **ARTÍCULO 10.1.4 DIVISIÓN DEL ÁREA DE ORDENACIÓN.**

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

- a) Zona 1: Edificación alineada a vial/residencial plurifamiliar y comunitario, y excepcionalmente en el grado 3, también unifamiliar.
- b) Zona 2: Edificación en bloque abierto/residencial unifamiliar, plurifamiliar y comunitario.
- c) Zona 3: Edificación en hilera/residencial unifamiliar y comunitario.
- d) Zona 4: Edificación en villas y chalets/residencial unifamiliar y comunitario.
- e) Zona 5: Edificación en núcleos económico-productivos.

#### **ARTÍCULO 10.1.5 RÉGIMEN DE LAS OBRAS EN LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS.**

Cuando un edificio, su parcela, espacio libre adyacente o cualquiera de los elementos que lo formen, se encuentren incluidos en alguno de los Catálogos de Protección, el régimen de obras previsto en el TÍTULO 5 de las presentes Normas Urbanísticas tendrá preferencia sobre las que autorice la norma zonal por la que se regule.



## **CAPÍTULO 10.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL.**

### **ARTÍCULO 10.2.1 ÁMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS Y CUALIFICADOS.**

1 La presente Ordenanza será de aplicación en las áreas señaladas en el plano CRS con el código 1. Corresponde a edificios en manzana cerrada o abierta entre medianeras.

Son áreas de edificación sensiblemente continúa caracterizadas por la ubicación de la línea de edificación sobre la alineación, pudiendo conformar o no patios de manzana.

2 Su uso característico es el residencial en sus clases plurifamiliar y comunitario, salvo indicación expresa en el planeamiento. Se podrán definir los siguientes usos cualificados:

- a) Comercial (C), regulado por el uso Terciario en su clase Comercial (TER-1).
- b) Hotelero (H), regulado por el uso Terciario en su clase de Hotelero (TER-2).
- c) Oficinas (O), regulado por el uso Terciario en su clase de Oficinas (TER-3).
- d) Aparcamiento (P), regulado por el uso Dotacional en su clase para la Vía Pública (DOT-6), categoría Garajes-Aparcamiento.
- e) Aparcamiento en nivel inferior P(i), regulado por el uso Dotacional en su clase para la Vía Pública (DOT-6), categoría Garajes-Aparcamiento, situado en nivel inferior respecto de la rasante.
- f) Comercial en nivel inferior C (i), regulado por el uso Terciario en su clase Comercial (TER-1), situado en nivel inferior respecto de la rasante.
- g) Comercial y Aparcamiento en nivel inferior CP (i), regulado por el uso Dotacional en su clase para la Vía Pública (DOT-6), categoría Garajes-Aparcamiento y por el uso Terciario en su clase Comercial (TER-1) situado en nivel inferior respecto de la rasante.

### **ARTÍCULO 10.2.2 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

1 Comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación exterior del sistema vial en el que se apoyan.

2 La tipología en función de los grados es la siguiente:

- a) GRADO 1 (NZ-1.1): EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA, que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.
- b) GRADO 2 (NZ-1.2): EDIFICACIÓN EN MANZANA ABIERTA, que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en toda o en parte de la longitud de la alineación, con limitación del fondo edificable, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario, para cada parcela o para toda la manzana.
- c) GRADO 3 (NZ-1.3): EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA DE DENSIDAD MEDIA, que corresponde a un tipo edificatorio, variante del Grado 1, con un número máximo de plantas establecido en tres.
- d) GRADO 4 (NZ-1.4): EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA COMPACTA, que corresponde asimismo a un tipo edificatorio, variante del Grado 1 con un número máximo de plantas establecido en tres. A su vez, constituye una ordenanza de transformación de la Norma Zonal 1.3 destinado a lograr suelo para el ensanchamiento de varios mediante el retranqueo de la edificación.
- e) GRADO 5 (NZ-1.5): EDIFICACIÓN ADOSADA A LADERA, que corresponde a volumetrías específicas que se definen en el planeamiento de desarrollo correspondientes a tipos edificatorios parcialmente enterrados en sus linderos testeros y laterales en laderas pronunciadas, con un fondo edificable máximo de 8 metros.

## **SECCIÓN 1ª OBRAS.**

### **ARTÍCULO 10.2.3 OBRAS ADMISIBLES.**

1 En edificios catalogados, serán admisibles aquellas obras que figuren como permitidas en el ARTÍCULO 5.2.6. En el resto de los edificios, son obras admisibles todas las reguladas en el ARTÍCULO 3.3.2 de las presentes Normas, así como las de demolición.

## **SECCIÓN 2ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.**

### **ARTÍCULO 10.2.4 CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

1 No se establece superficie mínima para las parcelas existentes siempre que sean capaces de acoger una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en el ARTÍCULO 9.3.3. de las presentes Normas.

2 A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones destinadas a usos distintos del dotacional o infraestructural, se establece una superficie de parcela mínima de:

- a) Grado 1: 120 metros cuadrados.
- b) Grado 2: 120 metros cuadrados.
- c) Grado 3: 60 metros cuadrados.
- d) Grado 4: 240 metros cuadrados.
- e) Grado 5: 60 metros cuadrados.

3 Condiciones de forma:

- a) Grados 1 y 2: el lindero frontal de la parcela será de 7 metros y su forma permitirá la inscripción en su interior de un círculo del mismo diámetro.
- b) Grado 3: el lindero frontal de la parcela será de 5 metros y su forma permitirá la inscripción en su interior de un círculo del mismo diámetro.
- c) Grado 4: El lindero frontal de la parcela será de 10 metros y su forma permitirá la inscripción en su interior de un círculo del mismo diámetro.
- d) Grado 5: el lindero frontal de la parcela será de 7 metros y su forma permitirá la inscripción en su interior de un círculo del mismo diámetro.

4 Estas condiciones son de aplicación a efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de parcelas destinadas a usos distintos del dotacional o infraestructural.

#### **ARTÍCULO 10.2.5 CONDICIONES DE OCUPACIÓN.**

1 El área de movimiento de la edificación viene definida por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.

Si la parcela tiene alineaciones exteriores a calles opuestas, el área de movimiento será el resultado de realizar la operación indicada en el párrafo anterior, respecto a ambas alineaciones.

2 El fondo máximo edificable se fija en función de los grados:

- a) Grado 1: Para aquellas parcelas incluidas en manzanas sin alineación interior definida en los planos, se establece un fondo edificable máximo de veinticinco (25) metros.

Las rasantes oficiales son las señaladas por el planeamiento general o el de desarrollo y quedan definidas por las curvas de nivel y cotas grafiadas o por los perfiles de las vías existentes.

- b) Grado 2: El fondo máximo se fija en 15 metros, medidos perpendicularmente a la línea de alineación exterior, con excepción de los casos en los que gráficamente se determine un fondo edificable diferente al definido en este artículo.

Si el fondo máximo de la edificación existente difiere 50 centímetros por exceso o por defecto del acotado gráficamente, se adaptará la nueva edificación a dicho fondo existente, con objeto de evitar la aparición de medianeras.

Los patios de manzana serán edificables en planta baja. En el caso de disponerse viviendas en planta baja, se estará a lo establecido en el ARTÍCULO 9.3.3. de las presentes Normas.

- c) Grado 3: Similar al Grado 1.  
d) Grado 4: Similar al Grado 1.  
e) Grado 5: No se define línea de fondo edificable, permitiéndose la ocupación de la totalidad de la parcela. La profundidad máxima de edificación residencial en la parte parcialmente enterrada será de 8 metros, contabilizados desde la fachada.

### 3 La ocupación bajo rasante será tal que:

- Se permiten los semisótanos en nueva edificación, siempre que por la topografía del terreno se originen diferencias de cota que obliguen a que el sótano sobresalga por encima de la rasante. La regulación de la altura respecto a la rasante de la calle se ajustará a lo prevenido en el ARTÍCULO 8.3.25 apartado 1.1.b.
- Se permite el sótano en la totalidad de la parcela edificable.
- Bajo la rasante de las vías públicas se prohíbe cualquier tipo de edificación o uso privado, a excepción de las canalizaciones que deban de discurrir por las mismas y que lleven a cabo las empresas suministradoras debidamente autorizadas.

4 Se permite la creación de soportales, según lo regulado en el ARTÍCULO 8.4.9 de las presentes Normas. En aquellas edificaciones en las que se indique gráficamente, su ubicación será vinculante.

## **ARTÍCULO 10.2.6 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

### **1 LÍNEA DE EDIFICACIÓN.**

La línea de edificación será coincidente con la alineación exterior pudiendo exigirse, con la tramitación oportuna, retranqueos, chaflanes, plantas bajas

porticadas o diáfanas, cuando la Ciudad de Ceuta lo estimará conveniente para mejorar las condiciones de circulación o de estética.

## 2 SEPARACIÓN A LINDEROS.

### a) Linderos laterales:

La edificación se adosará a los linderos laterales. En el caso de que, por las características o servidumbres de la edificación colindante, o por tratarse de parcelas colindantes con otras correspondientes a otra zona de ordenanza o de uso dotacional, no fuera posible el adosamiento, se admite la separación a los linderos afectados con una anchura mínima de 3 metros, debiéndose tratar las medianeras resultantes como fachadas por el propietario de la nueva edificación.

### b) Linderos testeros.

- Grado 1: Respecto al lindero testero, la edificación será medianera, y en cualquier caso se respetará lo prevenido en el Código Civil.
- Grado 2: Respecto al lindero testero, la línea de edificación se separará una distancia igual o superior a un cuarto (1:4) de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, con un mínimo de 3 metros.
- Grado 3: Respecto al lindero testero, la línea de edificación se separará una distancia igual o superior a 3 metros.

En parcelas de esquina, entre el fondo de edificación y el lindero correspondiente, se actuará como en el párrafo anterior.

Estas condiciones no serán de aplicación en parcelas con fondos menores o iguales a 8 metros cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables abiertas a las fachadas posteriores.

- Grado 4: Similar al Grado 1.
- Grado 5: La edificación podrá adosarse al lindero testero.

## ARTÍCULO 10.2.7 CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

### 1 La altura máxima de cornisa permitida será:

#### a) Grados 1 y 2:

Se define el número de plantas en el plano CRS.

- La altura máxima de cornisa permitida en metros, se obtendrá de la siguiente forma:

$$H_{\text{máxima de cornisa}} = (\text{Planta baja} \times 5,50\text{m.}) + (\text{Planta tipo} \times 3,50\text{m.}).$$

- La altura máxima de cornisa en metros resultará de la siguiente fórmula:

$$H_{\text{máxima de cornisa}} = 5,50 + 3,50 \times (n-1), \text{ siendo "n" el número de plantas grafiado en los planos CRS.}$$

Las alturas reflejadas en cada sumando deben entenderse como máximas.

- La altura de cornisa se medirá en la vertical del punto medio de la línea de edificación correspondiente; para las calles en pendiente la medición se efectuará por tramos de fachada de longitud no superior a 20 metros. Si la línea de fachada supera dicha magnitud, se descompondrá en fracciones de longitud igual o inferior a 20 metros. El número de escalonamientos será el menor posible, salvo cuando previo informe técnico municipal sea conveniente incrementar el número de ellos justificadamente por adaptación al entorno circundante.
- En los casos de parcelas de esquina a calles que correspondan a distintas alturas, podrá continuarse la cornisa más alta en la calle más estrecha en una longitud máxima de 15 metros.
- La diferencia de altura total de las edificaciones medianeras no podrá exceder de 3,50 metros.
- La altura de las diferentes plantas se ajustará, en lo posible, a la de los edificios colindantes.

b) Grado 3:

- La altura de la edificación no podrá exceder de 3 plantas, tomando como cota cero la rasante de la vía en el punto medio del lindero correspondiente.
- La altura máxima de cornisa será inferior a 10,50 metros.
- En casos de pendientes acusadas se estudiarán las soluciones a adoptar acordes con los criterios del cómputo de la superficie edificable.

c) Grado 4:

- La altura de la edificación no podrá exceder de 3 plantas, tomando como cota cero la rasante de la vía en el punto medio del lindero

correspondiente. La altura máxima de cornisa permitida será inferior a 10,50 metros.

- En casos de pendientes acusadas se estudiarán las soluciones a adoptar acordes con los criterios del cómputo de la superficie edificable.

d) Grado 5:

- La altura de la edificación quedará definida por el planeamiento de desarrollo que defina la volumetría edificatoria.

2 En todos los grados excepto en el Grado 5, se admitirá sobre la última planta permitida la construcción de un ático cuyos planos de fachada se retranqueen al menos 3 metros de los del resto del edificio, quedando la superficie no ocupada destinada a terraza descubierta. En relación con el Grado 5, se estará a lo dispuesto por el planeamiento de desarrollo que defina la volumetría edificatoria. La altura de piso del ático no podrá superar los 3,50 m.

3 Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes, cornisas y aleros contemplados en los ARTÍCULO 8.4.13 y ARTÍCULO 8.4.14. En ningún caso ninguna construcción, incluidos todos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos...), podrá superar la altura máxima en metros señalada en el plano denominado CES\_0\_10 CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES SUPRAMUNICIPALES. DISPOSICIONES NORMATIVAS. HELIPUERTO DE CEUTA, salvo que medie autorización previa favorable del MITMA.

#### **ARTÍCULO 10.2.8 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.**

1 Las Condiciones de Edificabilidad serán la resultante de la aplicación de las condiciones volumétricas definidas para cada grado.

2 Si la parcela tiene alineaciones exteriores a calles opuestas, su edificabilidad será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior, respecto a ambas alineaciones. Cuando por las condiciones de forma de la parcela se superpongan ambas poligonales, se computará una única vez el espacio común. Si a las calles opuestas corresponden distinto número de plantas, el cálculo de la superficie edificable se hará aplicando a cada alineación el número de plantas correspondiente, considerando, en caso de que se superpongan ambas poligonales, la media del número de plantas para el espacio común.

3 En parcelas de esquina se tomará a efectos del cálculo de la superficie edificable, la comprendida en el polígono definido por las alineaciones

exteriores, las paralelas a las mismas trazadas a 15 metros de distancia de aquéllas, y los linderos laterales. Si corresponden a alturas distintas a las calles que limitan la parcela, se trazará una línea de unión entre la esquina o el punto medio del chaflán configurado en la alineación exterior, si lo hubiese, y la línea de intersección de los fondos edificables, multiplicándose cada una de las dos superficies parciales obtenidas por el número de plantas que le corresponda.

#### **ARTÍCULO 10.2.9 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

La composición y tratamiento de las fachadas exteriores se adecuará a los ritmos y condiciones de los edificios del entorno, pudiendo llegar a admitirse, en función de la edificación existente y de las condiciones de protección de la misma, soluciones constructivas y de diseño de carácter singular.

Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

#### **ARTÍCULO 10.2.10 CONDICIONES COMPLEMENTARIAS.**

- 1 Se permite el paso del Grado 3 al Grado 4 con las siguientes condiciones:
  - a) Se deberá ceder a la Ciudad de Ceuta una franja de 3 metros a lo largo de las alineaciones exteriores de la nueva parcela que pasará a formar parte de la red viaria.
  - b) Las condiciones de la nueva parcela serán, a todos los efectos, las establecidas para el Grado 4.
  - c) La transformación del grado será irreversible.
  
- 2 Cuando la configuración de las parcelas y la estructura de la propiedad así lo aconsejaren se procederá a las oportunas reparcelaciones por manzanas completas o parte de ellas y, siempre que fuera posible, siguiendo los procedimientos abreviados previstos en el artículo 115 del RGU.

### **SECCIÓN 3ª RÉGIMEN DE USOS.**

#### **ARTÍCULO 10.2.11 USOS COMPATIBLES.**

Son usos compatibles los siguientes:

<b>INDUSTRIAL</b>		
Clase IND-1. Productivo	Categoría 2ª (Taller doméstico)	Situaciones 1ª y 2ª
	Categoría 3ª (Producción artesanal)	Situaciones 1ª y 2ª
	Categoría 4ª (Taller de automoción)	Situación 2ª



Clase IND-2. Almacenaje		Situaciones 1º y 2ª
Clase IND-3. Servicios empresariales		Situaciones 2ª y 3ª
<b>TERCIARIO</b>		
Clase TER-1. Comercial	Categoría 1ª (Pequeño comercio)	Situación 2º (se permitirá este uso en planta 1º siempre que quede vinculado al de la planta baja)
	Categoría 2ª (Mediano comercio)	Situaciones 2ª y 3ª
Clase TER-2. Hotelero		
Clase TER-3. Oficinas		
Clase TER-4. Recreativo	Categoría 1ª (Salas de reunión)	Situaciones 2ª y 3ª
	Categoría 2ª (Consumo bebidas y comidas)	Situaciones 2ª y 3ª
	Categoría 3ª (Espectáculos)	Situaciones 2ª y 3ª
<b>DOTACIONAL</b>		
Clase DOT-1. Equipamientos		
Clase DOT-3. Servicios Públicos		Situación 2ª
Clase DOT-4. Administración Pública		
Clase DOT-8. Infraestructuras		Situación 2ª

### ARTÍCULO 10.2.12 USOS ALTERNATIVOS

<b>TERCIARIO</b>		
Clase TER-2. Hotelero		
Clase TER-3. Oficinas	Categoría 1ª (Oficina)	Situación 3ª
	Categoría 2ª (Oficina de venta)	Situación 3ª
<b>DOTACIONAL</b>		
Clase DOT-1. Equipamientos		
Clase DOT-3. Servicios Públicos		Situación 2ª
Clase DOT-4. Administración Pública		
Clase DOT-8. Infraestructuras		Situación 2ª

### ARTÍCULO 10.2.13 USOS PROHIBIDOS.

Todos los restantes no incluidos como característico o compatibles.

## **CAPÍTULO 10.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: EDIFICACIONES EN BLOQUE ABIERTO.**

### **ARTÍCULO 10.3.1 ÁMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS Y CUALIFICADOS.**

1 La presente Ordenanza será de aplicación en las áreas señaladas en el plano CRS con el código 2. Corresponde a edificios en bloque abierto estableciéndose grados en función de sus parámetros de edificabilidad, altura y ocupación.

2 Su uso característico es el residencial en sus clases unifamiliar, plurifamiliar y comunitario, salvo indicación expresa en el planeamiento. Se podrán definir los siguientes usos cualificados:

- a) Comercial (C), regulado por el uso Terciario en su clase Comercial (TER-1).
- b) Hotelero (H), regulado por el uso Terciario en su clase de Hotelero (TER-2).
- c) Oficinas (O), regulado por el uso Terciario en su clase de Oficinas (TER-3).
- d) Aparcamiento (P), regulado por el uso Dotacional en su clase para la Vía Pública (DOT-6), categoría Garajes-Aparcamiento.
- e) Aparcamiento en nivel inferior P(i), regulado por el uso Dotacional en su clase para la Vía Pública (DOT-6), categoría Garajes-Aparcamiento, situado en nivel inferior respecto de la rasante.
- f) Comercial en nivel inferior C (i), regulado por el uso Terciario en su clase Comercial (TER-1), situado en nivel inferior respecto de la rasante.
- g) Comercial y Aparcamiento en nivel inferior CP (i), regulado por el uso Dotacional en su clase para la Vía Pública (DOT-6), categoría Garajes-Aparcamiento y por el uso Terciario en su clase Comercial (TER-1) situado en nivel inferior respecto de la rasante.

### **ARTÍCULO 10.3.2 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

1 Edificación aislada en bloques abiertos, con o sin patios de parcela, cerrados o abiertos cuyas tipologías son:

- a) GRADO 1 (NZ-2.1): EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO DE CONSERVACIÓN O DEFINIDO POR EL PLANEAMIENTO, que corresponde a parcelas con una edificabilidad máxima establecida por:
  - Las propias condiciones del edificio existente.
  - Las condiciones definidas en el planeamiento, ya sea en el propio Plan General o en el planeamiento de desarrollo del mismo.

- b) GRADO 2 (NZ-2.2): EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO DE DENSIDAD ALTA, que corresponde a parcelas con una edificabilidad máxima de 2,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.
- c) GRADO 3 (NZ-2.3): EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO DE DENSIDAD MEDIA, que corresponde a parcelas con una edificabilidad máxima de 1,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo. Este grado se concibe prioritariamente como una ordenanza de transformación de la norma zonal correspondiente a la edificación unifamiliar en hilera (Norma Zonal 3).
- d) GRADO 4 (NZ-2.4): EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO DE DENSIDAD BAJA, que corresponde a parcelas con una edificabilidad máxima de 0,60 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

Este grado se concibe prioritariamente como una ordenanza de transformación de la norma zonal correspondiente a la edificación unifamiliar en villas y chalets (Norma Zonal 4).

### **SECCIÓN 1ª OBRAS.**

#### **ARTÍCULO 10.3.3 OBRAS ADMISIBLES.**

En edificios catalogados serán admisibles aquellas obras que figuren como permitidas en el ARTÍCULO 5.2.6. En el resto de los edificios, son obras admisibles todas las reguladas en el ARTÍCULO 3.3.2 de las presentes Normas, así como las de demolición.

### **SECCIÓN 2ª CONDICIONES PARA LA NUEVA EDIFICACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 10.3.4 CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

- 1 Se establece una superficie de parcela mínima de 300 metros cuadrados.
- 2 El lindero frontal de parcela será igual o superior a 15 metros y su forma permitirá la inscripción de un círculo del mismo diámetro.
- 3 Estas condiciones son de aplicación a efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de parcelas destinadas a usos distintos del dotacional o infraestructural.

#### **ARTÍCULO 10.3.5 CONDICIONES DE OCUPACIÓN.**

- 1 El coeficiente máximo de ocupación será del 50% para los Grados 3 y 4, y del 75% para el Grado 2.

2 La superficie libre de parcela sobre rasante deberá destinarse a:

- a) Jardín, pudiendo autorizarse la construcción de pérgolas y similares con una proyección máxima del 10% de dicha superficie y una altura total no superior a 3 metros.
- b) Aparcamiento con un máximo de ocupación del 50%.

3 En plantas bajo rasante la totalidad de la superficie de parcela será edificable.

### **ARTÍCULO 10.3.6 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

#### **1 SEPARACIÓN A LINDEROS:**

a) En los Grados 1 y 2, la nueva edificación respetará una separación a linderos igual o superior a  $H/2$ , siendo H la altura de coronación, con un mínimo de 5 metros, con las siguientes excepciones:

- En cuerpos edificados de menos de 15 metros de longitud enfrentados a linderos, se podrá optar por una separación de 10 metros con independencia de la altura de coronación.
- Se podrá reducir la separación a linderos hasta  $H/3$  cuando se garanticen las adecuadas condiciones de asoleo tanto sobre las fachadas del propio edificio como sobre las de la edificación circundante. Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que las fachadas disfruten de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al solsticio de invierno.
- Asimismo, se podrá ubicar la línea de edificación sobre la alineación cuando se cumplan las condiciones establecidas en el párrafo anterior.

b) En los grados 3 y 4, la nueva edificación respetará una separación a linderos igual o superior a  $H/2$ , siendo H la altura de coronación, con un mínimo de 5 metros.

#### **2 SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DENTRO DE UNA MISMA PARCELA:**

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a dos tercios de la mayor de sus alturas de coronación ( $2H:3$ ), con un mínimo de 6 metros.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura ( $H:3$ ) con mínimo de 5 metros, en los siguientes casos:

- a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
- c) Cuando no exista solape entre las construcciones.
- d) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques, tengan en planta una dimensión inferior a 8 metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura de coronación (3H:4), con mínimo de 5 metros.
- e) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.
- f) Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al solsticio de invierno.

### 3 ADOSAMIENTO A LINDEROS.

La nueva edificación podrá adosarse a alguno de los linderos de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- b) Que la parcela esté ubicada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera.
- c) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

En todos los casos, la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos.

### ARTÍCULO 10.3.7 CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

1 La altura de la edificación no podrá exceder de los siguientes valores:

- a) Grado 1:
  - De los existentes previamente o de las definidas en planeamiento. En caso de que se defina el número de plantas en el plano CRS:
  - La altura máxima de cornisa permitida en metros, se obtendrá de la siguiente forma:

$H_{\text{máxima de cornisa}} = (\text{Planta baja} \times 5,50\text{m.}) + (\text{Planta tipo} \times 3,50\text{m.}).$

- La altura máxima de cornisa en metros resultará de la siguiente fórmula:

$H_{\text{máxima de cornisa}} = 5,50 + 3,50 \times (n-1)$ , siendo "n" el número de plantas grafiado en los planos CRS.

Las alturas reflejadas en cada sumando deben entenderse como máximas.

- b) Grado 2: No se define.
- c) Grado 3: La altura de la edificación no podrá exceder de 3 plantas, tomando como cota cero la rasante de la vía en el punto medio del lindero correspondiente.
- La altura máxima de cornisa permitida será inferior a 10,50 metros.
- d) Grado 4: No podrá superar las 2 plantas.
- La altura máxima de cornisa permitida será inferior a 7 metros.

2 El volumen máximo es el delimitado por la altura máxima, la edificabilidad y la ocupación. La cota cero no podrá situarse a más de 150 centímetros sobre la rasante de la vía en el punto medio del lindero frontal; en caso de calles en pendiente, la medición se efectuará por tramos no superiores a 20 metros. Si la línea de fachada supera 20 metros, se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a 20 metros. El número de escalonamiento será el menor posible, salvo informe técnico municipal, cuando sea conveniente incrementar el número de ellos justificadamente por adaptación al entorno circundante.

3 Para todos los grados, sobre la última planta permitida se admitirá la construcción de un ático de altura de piso máxima de 3,50 m cuyos planos de fachada se retranqueen al menos en 3 metros de los del resto del edificio, quedando la superficie no ocupada destinada a terraza descubierta.

4 Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes, cornisas y aleros contemplados en el ARTÍCULO 8.4.13 y en el ARTÍCULO 8.4.14.

5 En ningún caso ninguna construcción, incluidos todos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos...), podrá superar la altura máxima en metros señalada en el plano denominado CES\_0\_10 CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES SUPRAMUNICIPALES. DISPOSICIONES NORMATIVAS.

HELIPUERTO DE CEUTA, salvo que medie autorización previa favorable del MITMA.

#### **ARTÍCULO 10.3.8 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.**

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre rasante viene definido en la propia definición de los grados, siendo como sigue:

- a) Grado 1: Corresponde a la edificabilidad ya existente en las parcelas o a la definida en planeamiento, por condiciones volumétricas, por definición de un valor absoluto o por definición de un coeficiente de edificabilidad.
- b) Grado 2: Corresponde a parcelas con una edificabilidad máxima de 2,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.
- c) Grado 3: Corresponde a parcelas con una edificabilidad máxima de 1,5 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.
- d) Grado 4: Corresponde a parcelas con una edificabilidad máxima de 0,60 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

#### **ARTÍCULO 10.3.9 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

1 La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar las siguientes dimensiones, sin considerar en dicha medición los salientes y vuelos admitidos.

- a) Grados 1 y 2: 75 metros.
- b) Grados 3 y 4: 50 metros.

2 La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

3 En aquellos conjuntos arquitectónicos existentes calificados con el Grado 1, se preservarán las condiciones estéticas y compositivas de las fachadas, pudiéndose únicamente modificar por acuerdo de, al menos, dos tercios (2:3) de las familias afectadas.

#### **ARTÍCULO 10.3.10 CONDICIONES COMPLEMENTARIAS.**

1 Para actuaciones sobre parcelas de superficie superior a 1.500 metros cuadrados, la Ciudad de Ceuta podrá exigir la redacción previa o simultánea al proyecto de un Estudio de Detalle que organizará la edificación como mejor convenga a las necesidades funcionales, cuidando sobre el entorno y justificando la solución adoptada.

2 Aquellos conjuntos arquitectónicos existentes calificados con el Grado 1 en los que por su antigüedad, obsolescencia o estado físico pudieran plantearse en un futuro operaciones de remodelación, tanto de iniciativa pública como privada (con el acuerdo de, al menos, dos tercios (2:3) de las familias afectadas), se observarán las siguientes normas:

- a) Deberá redactarse la oportuna figura de planeamiento que tomará como ámbito de estudio la totalidad del área a remodelar.
- b) Salvo que se justifique que el área cumple los estándares dotacionales que determina la legislación urbanística para el suelo urbanizable y no se reduzca su cuantía, la remodelación deberá contemplar un incremento de los suelos destinados a tales usos en la medida en que las condiciones físicas lo permitan.
- c) Cabrá incrementar el número de viviendas existentes en un máximo del 5%, siempre que no se exceda la densidad bruta de 75 setenta y cinco viviendas por hectárea y se justifique en función de la necesidad social de realojamiento.
- d) Cabrá incrementar la edificabilidad bruta del área en un máximo del 20%, siempre que se justifique en función de lo previsto en los dos apartados precedentes. A estos efectos, no computará la superficie edificada bajo rasante.
- e) Se respetarán las condiciones de uso y edificación de la ordenanza aplicable en función de la tipología.

### SECCIÓN 3ª RÉGIMEN DE USOS.

#### ARTÍCULO 10.3.11 USOS COMPATIBLES.

Son usos compatibles los siguientes:

INDUSTRIAL		
Clase IND-1. Productivo	Categoría 2ª (Taller doméstico)	Situaciones 1ª y 2ª
	Categoría 3ª (Producción artesanal)	Situaciones 1ª y 2ª
	Categoría 4ª (Taller de automoción)	Situación 2ª
Clase IND-2. Almacenaje		Situaciones 1ª y 2ª
Clase IND-3. Servicios empresariales		Situaciones 2ª y 3ª.
TERCIARIO		
Clase TER-1. Comercial	Categoría 1ª (Pequeño comercio)	Situación 2ª (se permitirá este uso en planta 1ª siempre que dicho uso se vincule al de la planta baja)
	Categoría 2ª (Mediano comercio)	Situaciones 2ª y 3ª.



Clase TER-2. Hotelero		
Clase TER-3. Oficinas		
Clase TER-4. Recreativo	Categoría 1ª (Salas de reunión)	Situaciones 2ª y 3ª.
	Categoría 2ª (Consumo bebidas y comidas)	Situaciones 2ª y 3ª
	Categoría 3ª (Espectáculos)	Situaciones 2ª y 3ª
<b>DOTACIONAL</b>		
Clase DOT-1. Equipamientos		
Clase DOT-3. Servicios Públicos		Situación 2ª.
Clase DOT-4 Administración Pública		
Clase DOT-8. Infraestructuras		Situación 2ª.

### ARTÍCULO 10.3.12 USOS ALTERNATIVOS

<b>TERCIARIO</b>		
Clase TER-2. Hotelero		
Clase TER-3. Oficinas	Categoría 1ª (Oficina)	Situación 3ª
	Categoría 2ª (Oficina de venta)	Situación 3ª
<b>DOTACIONAL</b>		
Clase DOT-1. Equipamientos		
Clase DOT-3. Servicios Públicos		Situación 2ª
Clase DOT-4. Administración Pública		
Clase DOT-8. Infraestructuras		Situación 2ª

### ARTÍCULO 10.3.13 USOS PROHIBIDOS.

Todos los restantes no incluidos como característico o compatibles.

## CAPÍTULO 10.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA.

### ARTÍCULO 10.4.1 ÁMBITO Y USO CARACTERÍSTICO.

- 1 La presente Ordenanza será de aplicación en las áreas señaladas en el plano CRS con el código 3.
- 2 Su uso característico es el residencial en sus clases unifamiliar y comunitario.

#### **ARTÍCULO 10.4.2 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

Corresponde a edificación contigua adosada, destinada a vivienda unifamiliar. Sin embargo, podrán admitirse otros tipos cumpliendo las condiciones del presente capítulo.

##### **SECCIÓN 1ª OBRAS.**

#### **ARTÍCULO 10.4.3 OBRAS ADMISIBLES.**

- 1 En edificios catalogados serán admisibles aquellas obras que figuren como permitidas en el ARTÍCULO 5.2.6.
- 2 En el resto de los edificios, son obras admisibles todas las reguladas en el ARTÍCULO 3.3.2 de las presentes Normas, así como las de demolición.

##### **SECCIÓN 2ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 10.4.4 CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

- 1 Se establece una superficie de parcela mínima de 60 metros cuadrados. El lindero frontal de parcela será igual o superior a 5 metros y su forma permitirá la inscripción de un círculo del mismo diámetro.
- 2 Estas condiciones son de aplicación a efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de parcelas destinadas a usos distintos del dotacional o infraestructural.

#### **ARTÍCULO 10.4.5 CONDICIONES DE OCUPACIÓN.**

- 1 El coeficiente máximo será del 75% considerado para la edificación sobre y bajo rasante.
- 2 El área de movimiento de la edificación viene definida por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.
- 3 La superficie libre de parcela sobre rasante deberá destinarse a:
  - a) Jardín, pudiendo autorizarse la construcción de pérgolas y similares con una proyección máxima del 10% de dicha superficie y una altura total no superior a 3 metros.
  - b) Aparcamiento con un máximo de ocupación del 50%.

## **ARTÍCULO 10.4.6 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

### **1 LÍNEA DE EDIFICACIÓN.**

La línea de edificación será coincidente con la alineación exterior, pudiendo exigirse, con la tramitación oportuna, retranqueos, chaflanes, plantas bajas porticadas o diáfanos, cuando los Servicios Técnicos de la Ciudad lo estimen conveniente para mejorar las condiciones de circulación o de estética.

### **2 SEPARACIÓN A LINDEROS.**

#### **a) Linderos laterales:**

La edificación se adosará a los linderos laterales. En el caso de que, por las características o servidumbres de la edificación colindante, o por tratarse de parcelas colindantes con otras correspondientes a otra zona de ordenanza o de uso dotacional, no fuera posible el adosamiento, se admite la separación a los linderos afectados con una anchura mínima de 3 metros, debiéndose tratar las medianeras resultantes como fachadas por el propietario de la nueva edificación.

Si la edificación se retranquea en función del ARTÍCULO 10.4.10 de estas Normas, podrá admitirse un cuerpo edificado situado sobre la alineación, siempre que se destine a garaje o a usos no residenciales compatibles, con una altura máxima de una planta y 3,50 metros de coronación y con un frente máximo no superior al 50% de la dimensión del lindero correspondiente ni mayor de 5 metros.

#### **b) Lindero testero:**

Respecto al lindero testero, la línea de edificación se separará una distancia igual o superior a 3 metros.

No serán de aplicación las condiciones establecidas en el párrafo anterior, en parcelas con fondos menores o iguales a 8 metros, cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan a fachadas posteriores.

## **ARTÍCULO 10.4.7 CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

1 La altura de la edificación no podrá exceder de 3 plantas, tomando como cota cero la rasante de la vía en el punto medio de lindero correspondiente.

2 La altura máxima de cornisa permitida será inferior a 10,50 metros.

3 En casos de pendientes acusadas se estudiarán las soluciones a adoptar acordes con los criterios del cómputo de la superficie edificable.

4 Sobre la última planta permitida se admitirá la construcción de un ático cuyos planos de fachada se retranqueen al menos 3 metros de los del resto del edificio, quedando la superficie no ocupada destinada a terraza descubierta. La altura de piso del ático no podrá superar 3,50 m.

5 Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes, cornisas y aleros contemplados en el ARTÍCULO 8.4.13. y en el ARTÍCULO 8.4.14.

6 En ningún caso ninguna construcción, incluidos todos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos...), podrá superar la altura máxima en metros señalada en el plano denominado CES\_0\_10 CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES SUPRAMUNICIPALES. DISPOSICIONES NORMATIVAS. HELIPUERTO DE CEUTA, salvo que medie autorización previa favorable del MITMA.

#### **ARTÍCULO 10.4.8 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.**

1 El coeficiente máximo de edificabilidad neta será de 1,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

2 A estos efectos no computará la superficie correspondiente a las plantas en las que más de la mitad de su volumen útil se encuentre bajo la rasante media del terreno y en contacto con el mismo, siempre que se destine a uso de garaje, trastero o local de servicios anexos a la vivienda y su altura libre sea inferior a 240 centímetros.

#### **ARTÍCULO 10.4.9 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

1 El diseño y tratamiento de fachadas será libre.

2 El tratamiento de las medianerías obedecerá a las siguientes condiciones:

- a) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- b) En paramentos que puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante y a la altura de las plantas superiores, no podrán abrirse huecos a una distancia del lindero medianero inferior a la mitad de la altura de coronación medida sobre la vertical del correspondiente hueco.

- c) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
- d) La diferencia de altura total de las edificaciones medianeras no podrá exceder de 3,50 metros.

#### ARTÍCULO 10.4.10 CONDICIONES COMPLEMENTARIAS.

1 Se permite el paso a la Norma Zonal 2, Grado 3, con las siguientes condiciones:

- a) Las condiciones de la nueva parcela serán, a todos los efectos, las establecidas para la Norma Zonal 2, Grado 3 (NZ-2.3).
- b) La transformación del grado será irreversible.

2 La promoción de varias viviendas en una parcela requerirá la formulación del correspondiente Proyecto de Parcelación y, en su caso, del Estudio de Detalle y del Proyecto de Urbanización, que podrá tramitarse conjuntamente con el proyecto unitario de edificación.

3 En las actuaciones conjuntas, se tenderá a una mínima dispersión de las dotaciones y servicios, debiendo centralizarse todo aquello que sea posible.

4 No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada sea superior a 75 metros. A tal efecto, se establecerán las oportunas separaciones a los linderos laterales de las parcelas extremas.

#### SECCIÓN 3ª RÉGIMEN DE USOS.

#### ARTÍCULO 10.4.11 USOS COMPATIBLES.

Son usos compatibles los siguientes:

INDUSTRIAL		
Clase IND-1. Productivo	Categoría 2ª (Taller doméstico)	Situaciones 1ª y 2ª
	Categoría 3ª (Producción artesanal)	Situaciones 1ª y 2ª
	Categoría 4ª (Taller de automoción)	Situación 2ª
Clase IND-2. Almacenaje		
Clase IND-3. Servicios empresariales		Situaciones 2ª y 3ª
TERCIARIO		
Clase TER-1. Comercial	Categoría 1ª (Pequeño comercio)	Situación 2ª (se permitirá este uso en planta 1ª siempre que dicho uso se vincule al de la planta baja)

	Categoría 2ª (Mediano comercio)	Situaciones 2ª y 3ª
Clase TER-2. Hotelero		
Clase TER-3. Oficinas	Categoría 1ª (Oficina)	
	Categoría 2ª (Oficina de venta)	
Clase TER-4. Recreativo	Categoría 1ª (Sala de reunión)	Situación 2º
	Categoría 2ª (Consumo bebidas y comidas)	Situación 2ª
	Categoría 3ª (Espectáculos)	Situaciones 2ª y 3ª
<b>DOTACIONAL</b>		
Clase DOT-1. Equipamientos		
Clase DOT-3. Servicios Públicos		Situación 2ª
Clase DOT-4 Administración Pública		
Clase DOT-8. Infraestructuras		Situación 2ª

#### ARTÍCULO 10.4.12 USOS ALTERNATIVOS

<b>TERCIARIO</b>		
Clase TER-2. Hotelero		
Clase TER-3. Oficinas	Categoría 1ª (Oficina)	Situación 3ª
	Categoría 2ª (Oficina de venta)	Situación 3ª
<b>DOTACIONAL</b>		
Clase DOT-1. Equipamientos		
Clase DOT-3. Servicios Públicos		Situación 2ª
Clase DOT-4. Administración Pública		
Clase DOT-8. Infraestructuras		Situación 2ª

#### ARTÍCULO 10.4.13 USOS PROHIBIDOS.

Todos los restantes no incluidos como característico o compatibles.

### CAPÍTULO 10.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: EDIFICACIÓN EN VILLAS Y CHALETS.

#### ARTÍCULO 10.5.1 ÁMBITO Y USO CARACTERÍSTICO.

1 La presente Ordenanza será de aplicación en las áreas señaladas en el plano CRS con el código 4.

2 Su uso característico es el residencial en sus clases unifamiliar y comunitario, admitiéndose plurifamiliar exclusivamente en las condiciones complementarias establecidas en el ARTÍCULO 10.5.10.

**ARTÍCULO 10.5.2 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

Corresponde a edificación destinada a vivienda unifamiliar aislada y pareada. Sin embargo, podrán admitirse otros tipos cumpliendo las condiciones del presente capítulo.

**SECCIÓN 1ª OBRAS.****ARTÍCULO 10.5.3 OBRAS ADMISIBLES.**

En edificios catalogados serán admisibles además de aquellas obras que figuren como permitidas en el CAPÍTULO 5.2 de las presentes Normas, las que figuren en el ARTÍCULO 5.2.6. En el resto de los edificios, son obras admisibles todas las reguladas en el ARTÍCULO 3.3.2 de las presentes Normas, así como las de demolición.

**SECCIÓN 2ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.****ARTÍCULO 10.5.4 CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

- 1 Se establece una superficie de parcela mínima de 250 metros cuadrados.
- 2 El lindero frontal de parcela será igual o superior a 10 metros y la forma de aquella permitirá la inscripción de un círculo del mismo diámetro.
- 3 Estas condiciones son de aplicación a efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de parcelas destinadas a usos distintos del dotacional o infraestructural.

**ARTÍCULO 10.5.5 CONDICIONES DE OCUPACIÓN.**

- 1 El coeficiente máximo de ocupación será del 35%, considerado para edificación sobre y bajo rasante.
- 2 La superficie libre de parcela sobre rasante deberá destinarse a:
  - a) Jardín, pudiendo autorizarse la construcción de pérgolas o de cobertizos de carácter desmontable para utillaje con una ocupación máxima del 15% de dicha superficie y una altura total no superior a 3 metros.
  - b) Aparcamiento con un máximo de ocupación del 50%.

**ARTÍCULO 10.5.6 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

- 1 Se establece un retranqueo obligado de 5 metros respecto al lindero frontal. No obstante, podrá permitirse un cuerpo edificado situado sobre la alineación,

destinado a garaje o a usos no residenciales compatibles, con una altura máxima de una planta y 350 centímetros de coronación y un frente máximo no superior al 50% de la dimensión del lindero frontal ni mayor de 5 metros.

2 En cualquier caso, la separación mínima al resto de los linderos será de 3 metros, con la excepción del lindero medianero en el supuesto de viviendas adosadas.

#### **ARTÍCULO 10.5.7 CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

1 La altura de la edificación no podrá exceder de 3 plantas ni de 10,50 metros a cornisa, tomando como cota cero la rasante de la vía en el punto medio del lindero correspondiente.

2 En casos de pendientes acusadas se estudiarán las soluciones a adoptar acordes con los criterios del cómputo de la superficie edificable.

3 Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes, cornisas y aleros contemplados en el ARTÍCULO 8.4.13 y en el ARTÍCULO 8.4.14.

4 En ningún caso ninguna construcción, incluidos todos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos...), podrá superar la altura máxima en metros señalada en el plano denominado CES\_0\_10 CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES SUPRAMUNICIPALES. DISPOSICIONES NORMATIVAS. HELIPUERTO DE CEUTA, salvo que medie autorización previa favorable del MITMA.

#### **ARTÍCULO 10.5.8 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.**

1 El coeficiente máximo de edificabilidad neta será de 0,60 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

2 En el cómputo de la superficie edificable no se incluirá la correspondiente a las plantas en las que más de la mitad de su volumen útil se encuentre bajo la rasante media del terreno y en contacto con el mismo, siempre que se destine a uso de garaje, trastero o local de servicios anexos a la vivienda y su altura libre sea inferior a 240 centímetros.

#### **ARTÍCULO 10.5.9 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

1 El diseño y tratamiento de fachadas y volúmenes será libre.



2 En los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero, se respetará las siguientes condiciones:

- a) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- b) En paramentos que puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante y a la altura de las plantas superiores no podrán abrirse huecos a una distancia del lindero medianero inferior a la mitad de la altura de coronación medida sobre la vertical del correspondiente hueco.
- c) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
- d) La diferencia de altura total de las edificaciones medianeras no podrá exceder de 3,50 metros.

#### **ARTÍCULO 10.5.10 CONDICIONES COMPLEMENTARIAS.**

1 Se permite el paso a la Norma Zonal 2, Grado 4, con las siguientes condiciones:

- a) Las condiciones de la nueva parcela serán, a todos los efectos, las establecidas para la Norma Zonal 2, Grado 4 (NZ-2.4).
- b) La transformación del grado será irreversible.

2 La promoción de varias viviendas en una parcela requerirá la formulación del correspondiente Proyecto de Parcelación y, en su caso, de Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, que podrán tramitarse conjuntamente con el proyecto unitario de edificación.

3 La edificación correspondiente a la tipología de chalet pareado requerirá la actuación simultánea sobre las dos parcelas colindantes y el cumplimiento de las condiciones relativas al tratamiento y de las medianerías.

4 En las actuaciones conjuntas se tenderá a una mínima dispersión de las dotaciones y servicios, debiendo centralizarse todo aquello que sea posible.

#### **SECCIÓN 3ª RÉGIMEN DE USOS.**

#### **ARTÍCULO 10.5.11 USOS COMPATIBLES.**

Son usos compatibles los siguientes:

<b>INDUSTRIAL</b>		
Clase IND-1. Productivo	Categoría 2ª (Taller doméstico)	Situaciones 1º y 2ª

	Categoría 3ª (Producción artesanal)	Situaciones 1ª y 2ª
Clase IND-3. Servicios empresariales		Situaciones 2ª y 3ª
<b>TERCIARIO</b>		
Clase TER-1. Comercial	Categoría 1ª (Pequeño comercio)	Situación 3ª
Clase TER-2. Hotelero		
Clase TER-3. Oficinas	Categoría 1ª (Oficina)	Situaciones 2ª y 3ª
	Categoría 2ª (Oficina de venta)	Situaciones 2ª y 3ª
<b>DOTACIONAL</b>		
Clase DOT-1. Equipamientos		
Clase DOT-3. Servicios Públicos		Situación 2ª
Clase DOT-4 Administración Pública		
Clase DOT-8. Infraestructuras		Situación 2ª

#### ARTÍCULO 10.5.12 USOS ALTERNATIVOS

<b>TERCIARIO</b>		
Clase TER-2. Hotelero		
Clase TER-3. Oficinas	Categoría 1ª (Oficina)	Situaciones 2ª y 3ª
	Categoría 2ª (Oficina de venta)	Situaciones 2ª y 3ª
<b>DOTACIONAL</b>		
Clase DOT-1. Equipamientos		
Clase DOT-3. Servicios Públicos		Situación 2ª
Clase DOT-4 Administración Pública		
Clase DOT-8. Infraestructuras		Situación 2ª.

#### ARTÍCULO 10.5.13 USOS PROHIBIDOS.

Todos los restantes no incluidos como característico o compatibles.

### CAPÍTULO 10.6 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: EDIFICACIÓN EN NÚCLEOS ECONÓMICO-PRODUCTIVOS.

#### ARTÍCULO 10.6.1 ÁMBITO Y USO CARACTERÍSTICO.

1 La presente Ordenanza será de aplicación en las áreas señaladas en el plano CRS con el código 5.

2 Su uso característico es el industrial o el terciario, según el grado de que se trate, salvo indicación expresa en el planeamiento de desarrollo en el que se podrán definir los siguientes usos cualificados:

- a) Aparcamiento en nivel inferior P(i), regulado por el uso Dotacional en su clase para la Vía Pública (DOT-6), categoría Garajes-Aparcamiento, situado en nivel inferior respecto de la rasante.

#### **ARTÍCULO 10.6.2 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

1 La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada en función de las condiciones de posición de la edificación.

2 La tipología en función de los grados es la siguiente:

- a) GRADO 1 (NZ-5.1): de uso característico industrial destinado a polígonos industriales e industria terciaria.
- b) GRADO 2 (NZ-5.2): de uso característico terciario destinado a centros comerciales.

#### **SECCIÓN 1ª OBRAS.**

#### **ARTÍCULO 10.6.3 OBRAS ADMISIBLES.**

Son obras admisibles todas las reguladas en el ARTÍCULO 3.3.2 y las de demolición y, en edificios catalogados las reguladas en el ARTÍCULO 5.2.6.

#### **SECCIÓN 2ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 10.6.4 CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

1 Se establece una superficie de parcela mínima de:

- a) Grado 1: 250 metros cuadrados.
- b) Grado 2: 400 metros cuadrados.

2 El lindero frontal de parcela será igual o superior a:

- a) Grado 1: 10 metros y la forma de aquélla permitirá la inscripción de un círculo del mismo diámetro.
- b) Grado 2: 20 metros y la forma de aquélla permitirá la inscripción de un círculo del mismo diámetro.

3 Estas condiciones son de aplicación a efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de parcelas destinadas a usos distintos del dotacional o infraestructural.

#### **ARTÍCULO 10.6.5 CONDICIONES DE OCUPACIÓN.**

1 El coeficiente máximo de ocupación sobre rasante será de:

- a) Grado 1: El 80% para edificación sobre rasante. La superficie libre de parcela deberá destinarse a jardín, aparcamiento o muelle de carga y descarga. Podrán construirse casetas de portería o control, con superficie máxima de 5 metros cuadrados y altura de coronación no superior a 4 metros.
- b) Grado 2: Se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

2 Se podrá ocupar el 100% de la parcela bajo rasante en ambos grados.

#### **ARTÍCULO 10.6.6 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

1 Las alineaciones exteriores son las señaladas por el planeamiento general o el de desarrollo.

2 La edificación podrá quedar alineada y su cualidad de medianera estará condicionada a las soluciones constructivas y de diseño que garanticen la inexistencia de un aumento de riesgo para los colindantes. Se permiten retranqueos mínimos de 5 metros a los linderos laterales y es preceptivo un retranqueo mínimo de 3 metros al fondo de parcela.

#### **ARTÍCULO 10.6.7 CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

1 La altura de coronación de la edificación no podrá exceder de:

- a) Grado 1: 12 metros, con 2 plantas como máximo, salvo en las excepciones previstas en las fichas correspondientes.
- b) Grado 2: 20 metros, con 3 plantas como máximo.

2 Por encima de estos valores son admisibles los elementos indispensables para el normal funcionamiento de las actividades, previo informe técnico municipal.

3 Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes, cornisas y aleros contemplados en el ARTÍCULO 8.4.13. y en el ARTÍCULO 8.4.14.

4 En ningún caso ninguna construcción, incluidos todos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos...), podrá superar la altura máxima en metros señalada en el plano denominado CES\_0\_10 CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES SUPRAMUNICIPALES. DISPOSICIONES NORMATIVAS. HELIPUERTO DE CEUTA, salvo que medie autorización previa favorable del MITMA.

**ARTÍCULO 10.6.8 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.**

1 Para ambos grados, se define un coeficiente máximo de edificabilidad neta de 2 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

2 A estos efectos no computará la superficie obligatoria destinada a carga y descarga.

3 En estos edificios no debe computar bajo rasante ningún tipo de superficie independientemente del uso a que se destine.

**ARTÍCULO 10.6.9 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

En los espacios libres resultantes de la separación a linderos deberán realizarse plantaciones de hileras de arbolado de gran porte que conformen visuales sin perjuicio de los accesos y bandas de seguridad para casos de incendio. Además, se plantará arbolado igualmente frondoso conforme al ARTÍCULO 7.3.3 de las presentes Normas en los aparcamientos en superficie.

**SECCIÓN 3ª RÉGIMEN DE USOS.**

**ARTÍCULO 10.6.10 USOS COMPATIBLES.**

Son usos compatibles:

a) Para el Grado 1:

RESIDENCIAL		
Como guardería de instalación en parcelas superiores a 2.000m <sup>2</sup> y superficie edificada no superior a 150m <sup>2</sup>		
TERCIARIO		
Clase TER-1. Comercial	Categoría 1ª (Pequeño comercio)	Situación 2º (se permitirá este uso en planta 1º siempre que dicho uso se vincule al de la planta baja)

	Categoría 2ª (Mediano comercio)	Situaciones 2ª y 3ª
	Categoría 3ª (Grandes establecimientos comerciales)	Situaciones 2ª y 3ª
Clase TER-3. Oficinas		
Clase TER-4. Recreativo	Categoría 1ª (Salas de reuniones)	Situación 2ª
	Categoría 2ª (Consumo bebidas y comidas)	Situación 2ª
	Categoría 3ª (Espectáculos)	Situaciones 2ª y 3ª
<b>DOTACIONAL</b>		
Todas sus clases		

b) Para el Grado 2:

<b>TERCIARIO</b>		
Clase TER-3. Oficinas		
Clase TER-4. Recreativo	Categoría 1ª (Salas de reuniones)	Situación 2ª
	Categoría 2ª (Consumo bebidas y comidas)	Situación 2ª
	Categoría 3ª (Espectáculos)	Situaciones 2ª y 3ª
<b>DOTACIONAL</b>		
Todas sus clases		

### ARTÍCULO 10.6.11 USOS ALTERNATIVOS.

Son usos alternativos:

a) Para el Grado 1:

<b>TERCIARIO</b>		
Clase TER-1. Comercial	Categoría 1ª (Pequeño comercio)	Situación 3ª
	Categoría 2ª (Mediano comercio)	Situaciones 2ª y 3ª
Clase TER-3. Oficinas	Categoría 1ª (Oficina)	Situaciones 2ª y 3ª
	Categoría 2ª (Oficina de venta)	Situaciones 2ª y 3ª
Clase TER-4. Recreativo	Categoría 1ª (Sala de reunión)	Situación 2ª
	Categoría 2ª (Consumo bebidas y comidas)	Situación 2ª
	Categoría 3ª (Espectáculos)	Situaciones 2ª y 3ª
<b>DOTACIONAL</b>		
Todas sus clases		

b) Para el Grado 2:

<b>TERCIARIO</b>		
Todas sus clases		
<b>DOTACIONAL</b>		

Todas sus clases		
------------------	--	--

**ARTÍCULO 10.6.12 USOS PROHIBIDOS.**

Todos los restantes no incluidos como característicos o compatibles.





## 4.2 FICHAS URBANÍSTICAS.



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

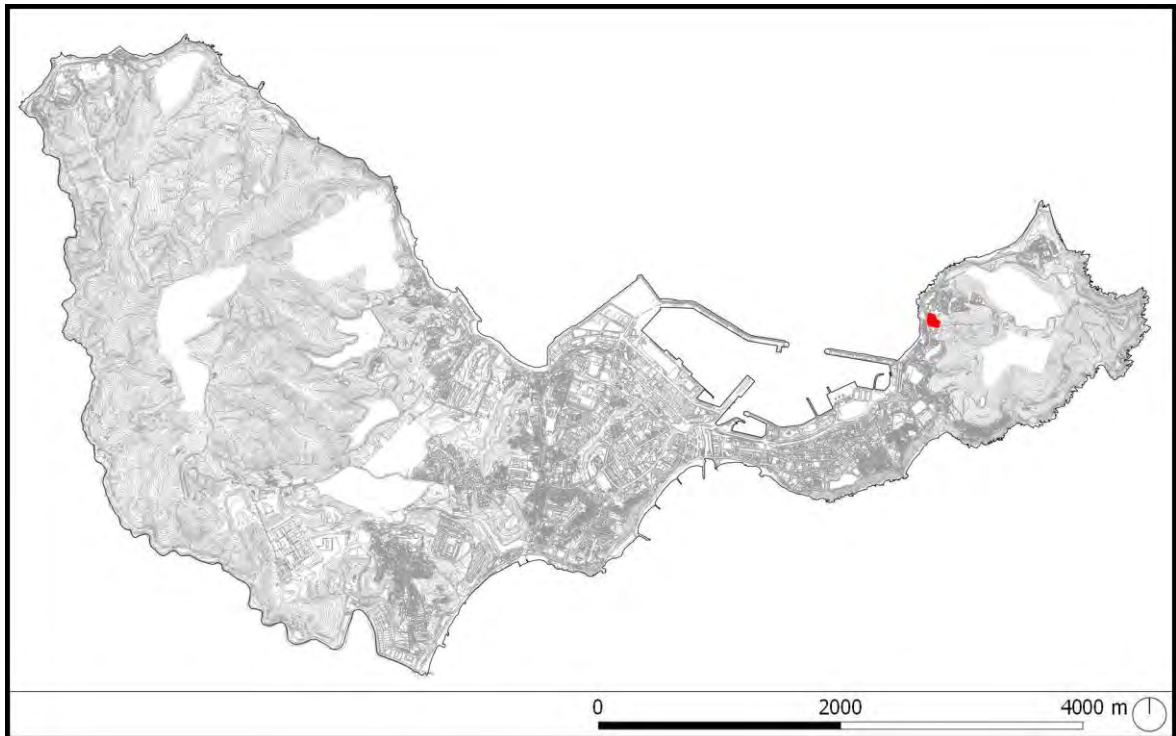
Área de Planeamiento Específico

**APE\_03\_01**

**SANTO ÁNGEL**

<b>DATOS GENERALES</b>			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Estudio de Detalle		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ):	6.920,84	HOJA DE REFERENCIA:	3

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

- Ordenación de la falda oeste del Monte Hacho complementando la ampliación del Parque de San Amaro.
- Conservación y protección del edificio actual con uso dotacional genérico.
- Puesta en valor del borde interior marítimo, potenciando el entorno con la creación de un equipamiento urbano.
- Se establece como prioridad la adecuación de los ámbitos ajardinados que lo bordean.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

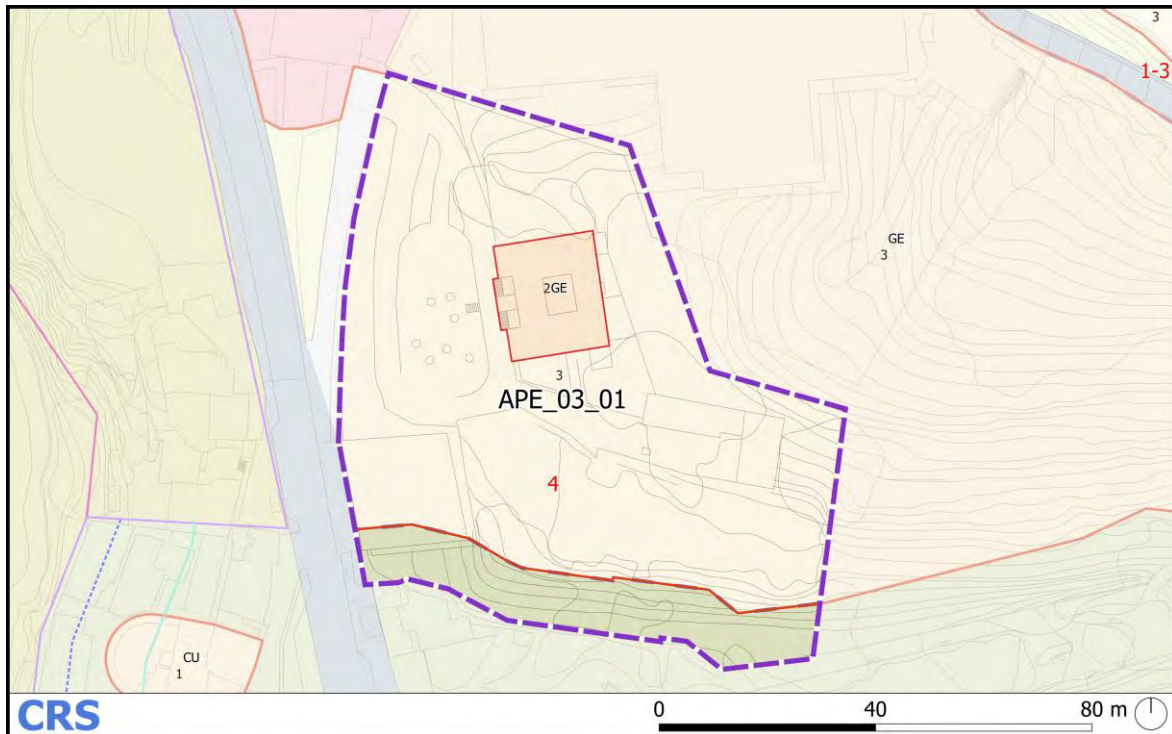
Área de Planeamiento Específico

APE\_03\_01

SANTO ÁNGEL

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	6.920,84	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	1.200
NORMAS ZONALES:	4	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,1734

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación responderá a la Norma Zonal 4, destinándose íntegramente a vivienda unifamiliar.

Las condiciones de ordenación establecerán un acceso público y la rehabilitación del edificio catalogado A-040.

La disposición de la nueva edificación residencial respetará la zona ajardinada de borde del edificio catalogado.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

APE\_03\_01

SANTO ÁNGEL

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación, en los términos establecidos en la legislación vigente, así como el retorno cuando tengan derecho a él.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Específico

APE\_03\_01

SANTO ÁNGEL

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>810,94</b>	<b>405,47</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	810,94	405,47	810,94	<b>405,47</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>885,94</b>
	PARQUES	-	885,94	-	0,00	-	<b>885,94</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>0,00</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	RED VIARIA	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>810,94</b>	<b>1.291,41</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Residencial	5.629,43	1.000,00	200,00	1.200,00	0,00	0,00
<b>NORMA ZONAL: 4</b>	<b>5.629,43</b>	<b>1.000,00</b>	<b>200,00</b>	<b>1.200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 3	5.629,43	1.000,00	200,00	1.200,00	0,00	0,00
Total general	5.629,43	1.000,00	200,00	1.200,00	0,00	0,00



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

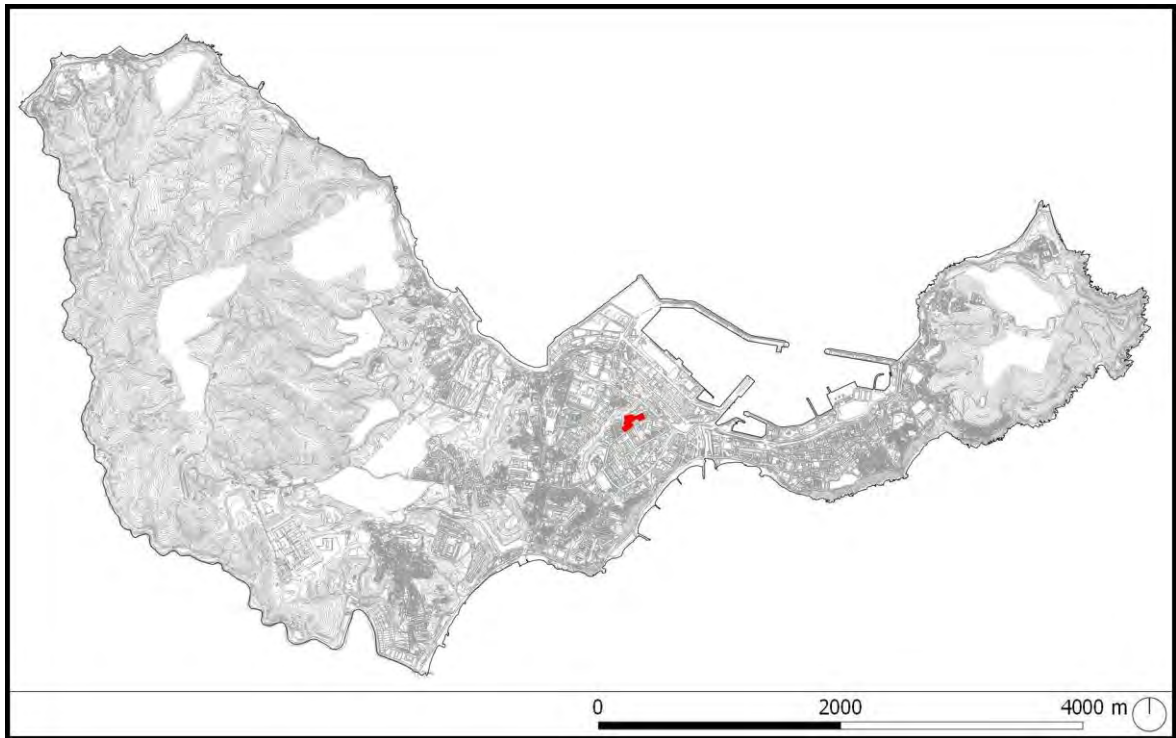
Área de Planeamiento Específico

**APE\_11\_01**

**AVENIDA OTERO**

<b>DATOS GENERALES</b>			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan General		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m²):	9.142,01	HOJA DE REFERENCIA:	11

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Ordenar y remodelar el ámbito para mejorar las condiciones de la edificación y de accesibilidad del barrio, respetando las características urbanas y morfológicas de la trama urbana existente.

Adecuación de la red viaria local para permitir el acceso de servicios básicos y vehículos de emergencia.

Obtención de suelo para los sistemas dotacionales locales.

Generación de un espacio público representativo en forma de ámbito ajardinado.

Generación de un aparcamiento en superficie junto a la Iglesia.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Específico

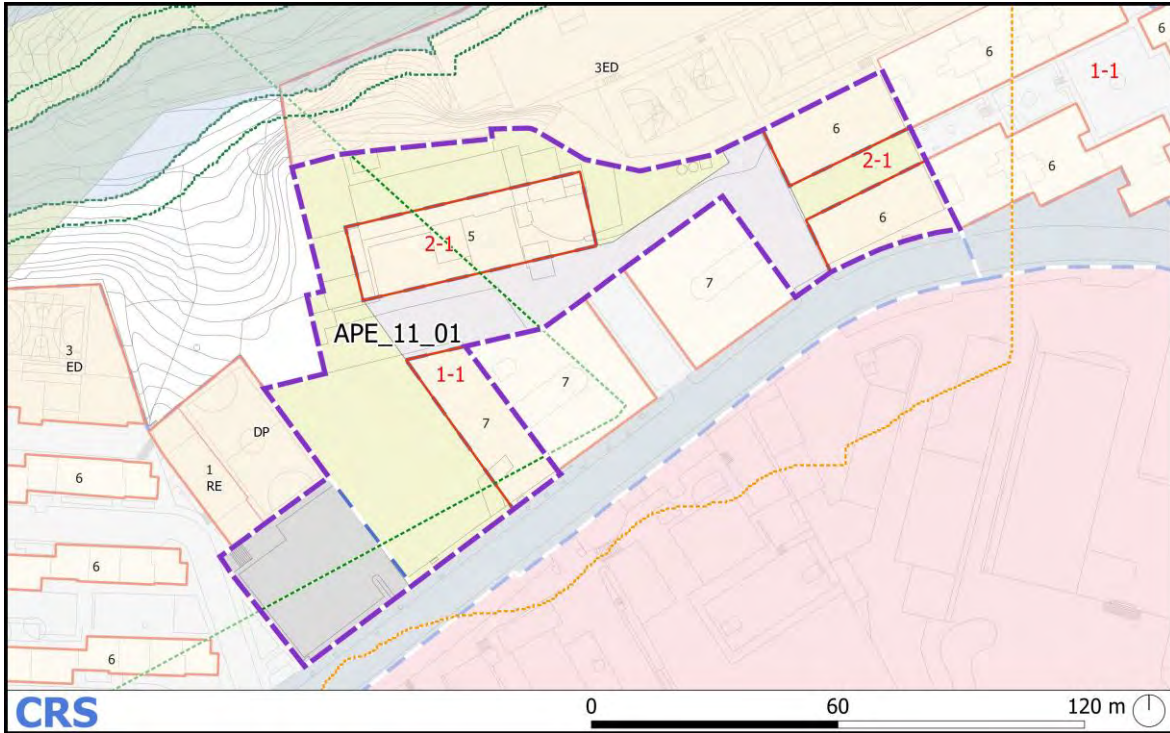
**APE\_11\_01**

AVENIDA OTERO

**DATOS DE ORDENACIÓN**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	9.142,01	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	15.455
NORMAS ZONALES:	1-1 / 2-1	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	1,6905

**PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)**



**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

Se propone un espacio libre junto al aparcamiento en superficie.

Se propone la alineación de una pastilla residencial para ocultar la medianería vista y materializar una nueva fachada al espacio libre EL.APE\_11\_01. La nueva edificación proyectada se adaptará a las líneas de cornisa del edificio al cual se adosa, manteniendo la tipología edificatoria en el NZ-1.1.

Se propone la edificación en el límite Este del ámbito de forma que colmate los testeros de las edificaciones existentes. A estos efectos la edificación residencial mantendrá la línea de cornisa de las viviendas militares.

Se creará un viario local para dar acceso desde el límite norte del ámbito al nuevo bloque residencial exento en tipología en NZ-2.1.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

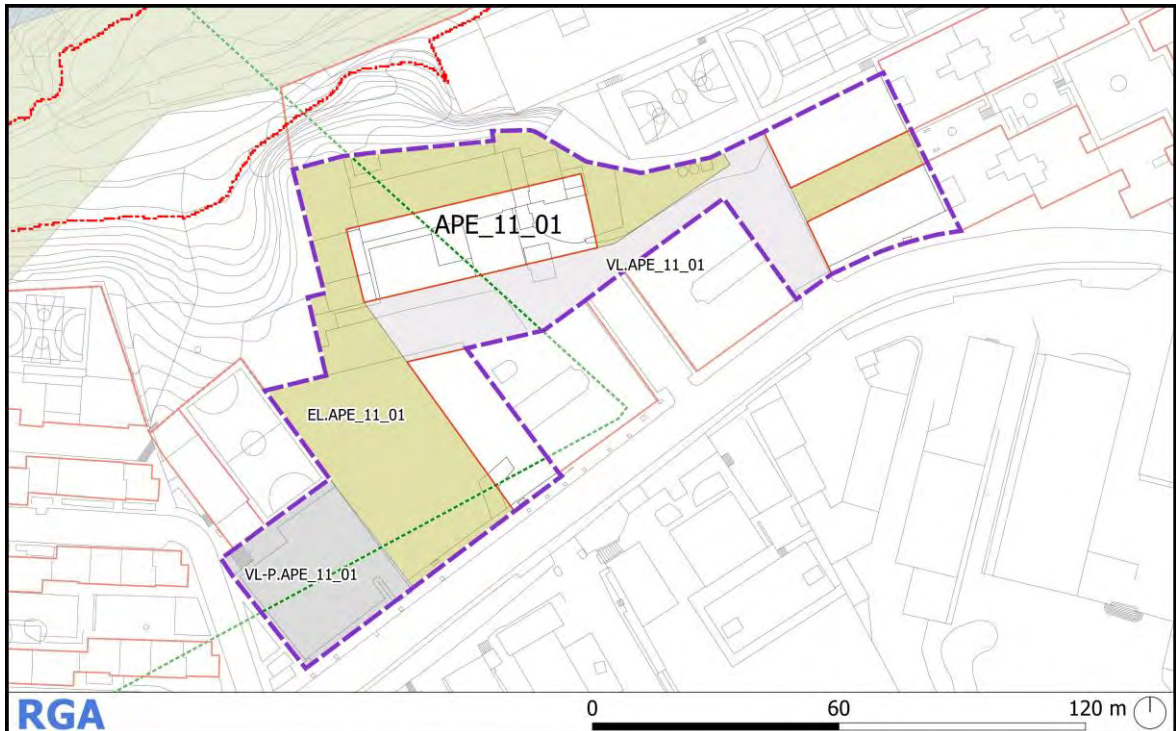
Área de Planeamiento Específico

**APE\_11\_01**

**AVENIDA OTERO**

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones / Cooperación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Específico

**APE\_11\_01**

AVENIDA OTERO

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						0,00	<b>0,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>3.785,47</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	3.785,47	-	<b>3.785,47</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>2.700,55</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	1.104,90	-	1.104,90
	RED VIARIA	-	0,00	-	1.595,65	-	1.595,65
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>0,00</b>	<b>6.486,02</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
<b>Residencial</b>	<b>2.655,99</b>	<b>15.455,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.455,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 1-1</b>	<b>581,46</b>	<b>4.081,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.081,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 7	581,46	4.081,00	0,00	4.081,00	0,00	0,00
<b>NORMA ZONAL: 2-1</b>	<b>2.074,53</b>	<b>11.374,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.374,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 5	1.075,71	5.378,00	0,00	5.378,00	0,00	0,00
Plantas: 6	998,81	5.996,00	0,00	5.996,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>2.655,99</b>	<b>15.455,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.455,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

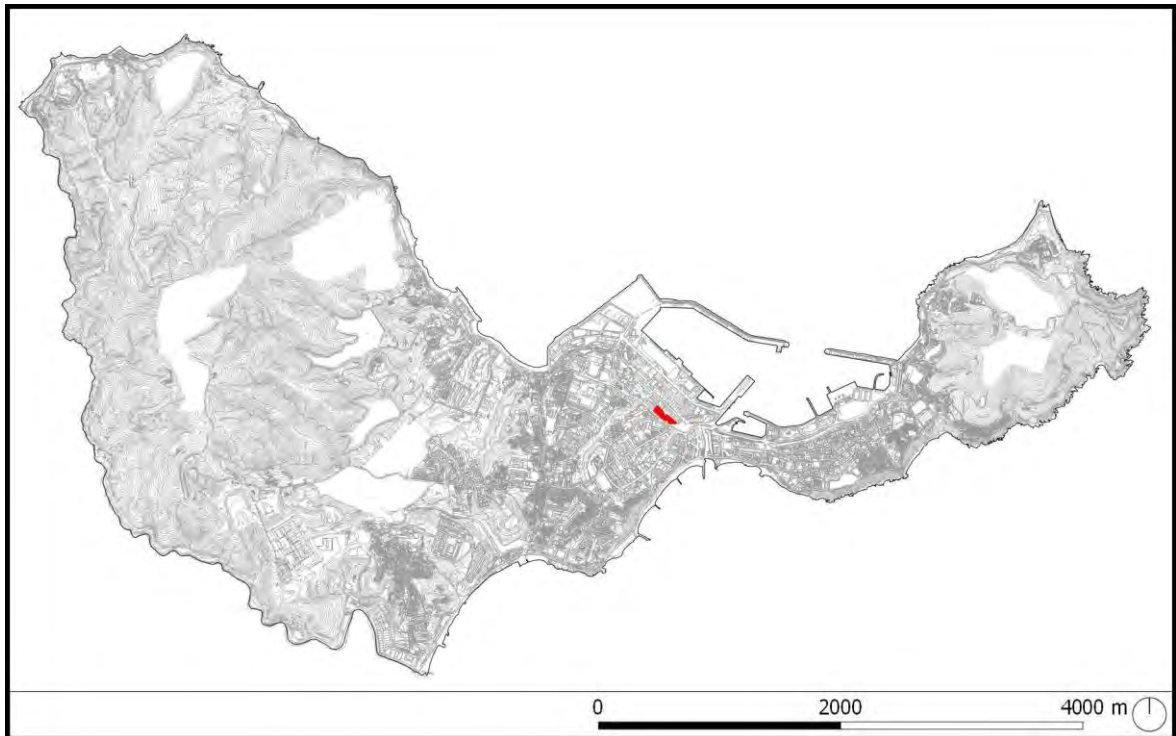
Área de Planeamiento Específico

APE\_12\_01

AVENIDA MADRID

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Estudio de Detalle		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ):	6.673,70	HOJA DE REFERENCIA:	12

### PLANO DE SITUACIÓN



### OBJETIVOS

Ordenación una la zona degradada en el entorno de los Jardines de la Argentina, que dé respuesta a las siguientes necesidades:

- Recuperar la visión de la estación del ferrocarril desde la Avda. de España.
- Establecer una continuidad de los espacios libres y zonas verdes de los Jardines de la Argentina.
- Generar una plaza pública como remate de los espacios libres en diálogo con el edificio de la estación de ferrocarril.
- Crear una dotación de aparcamientos subterráneos condicionada por la topografía del terreno bajo los espacios libres de EL.APE\_12\_01.
- Eliminar los garajes de los vehículos de transporte colectivo.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

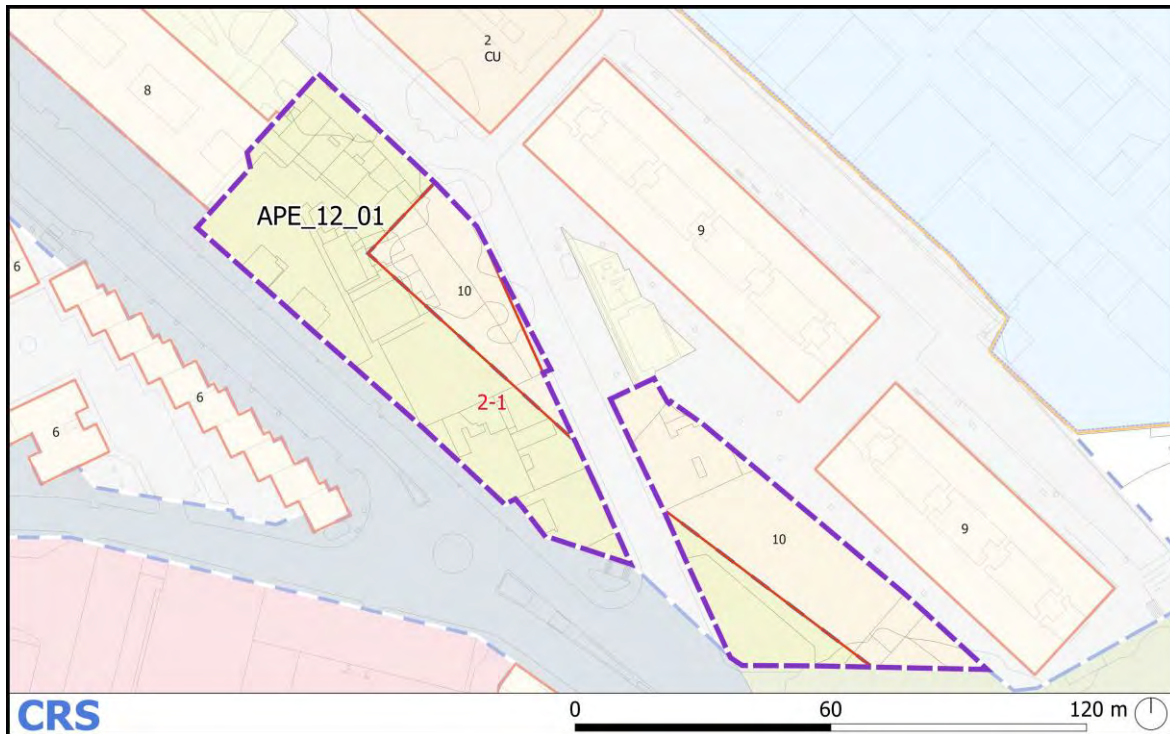
Área de Planeamiento Específico

APE\_12\_01

AVENIDA MADRID

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	6.673,70	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	28.392
NORMAS ZONALES:	2-1	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	4,2543

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación se propone exenta, plurifamiliar en altura de similares características a las del entorno.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

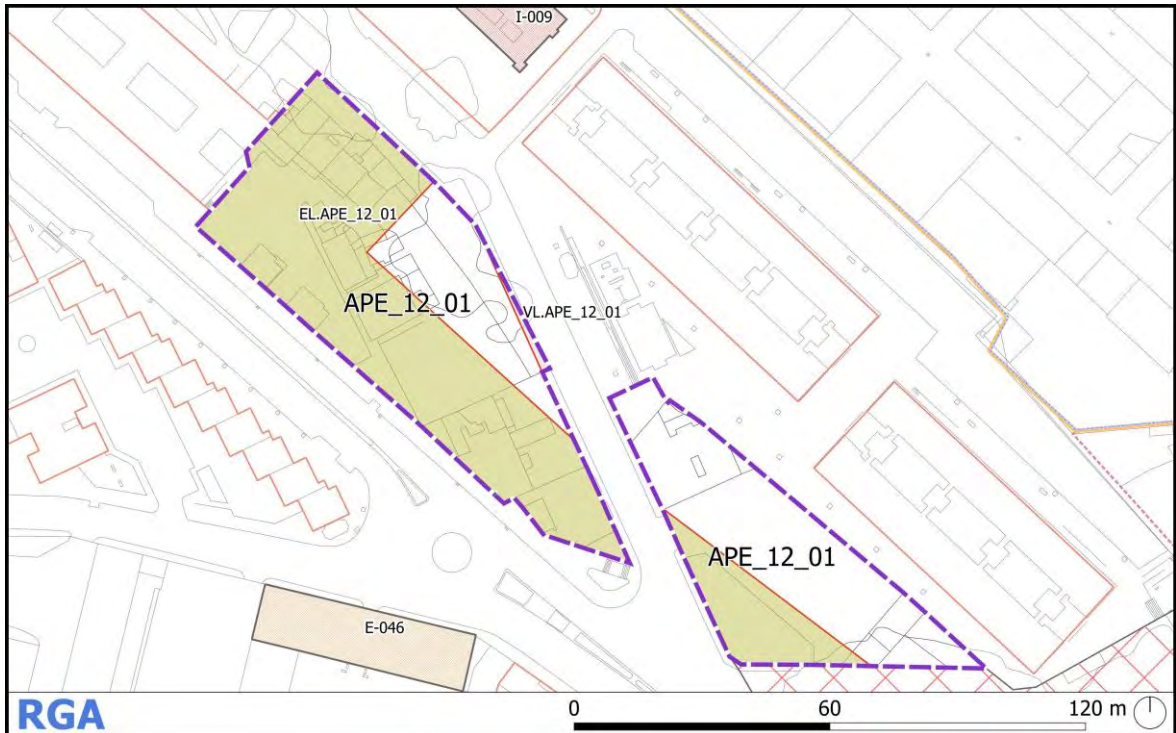
Área de Planeamiento Específico

**APE\_12\_01**

**AVENIDA MADRID**

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones / Cooperación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	DISCONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Específico

**APE\_12\_01**

AVENIDA MADRID

<b>CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						0,00	<b>0,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>3.989,62</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	3.989,62	-	<b>3.989,62</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>37,66</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	37,66	-	37,66
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>0,00</b>	<b>4.027,28</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Residencial	2.646,42	28.392,00	0,00	28.392,00	0,00	0,00
<b>NORMA ZONAL: 2-1</b>	<b>2.646,42</b>	<b>28.392,00</b>	<b>0,00</b>	<b>28.392,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 10	2.646,42	28.392,00	0,00	28.392,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>2.646,42</b>	<b>28.392,00</b>	<b>0,00</b>	<b>28.392,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

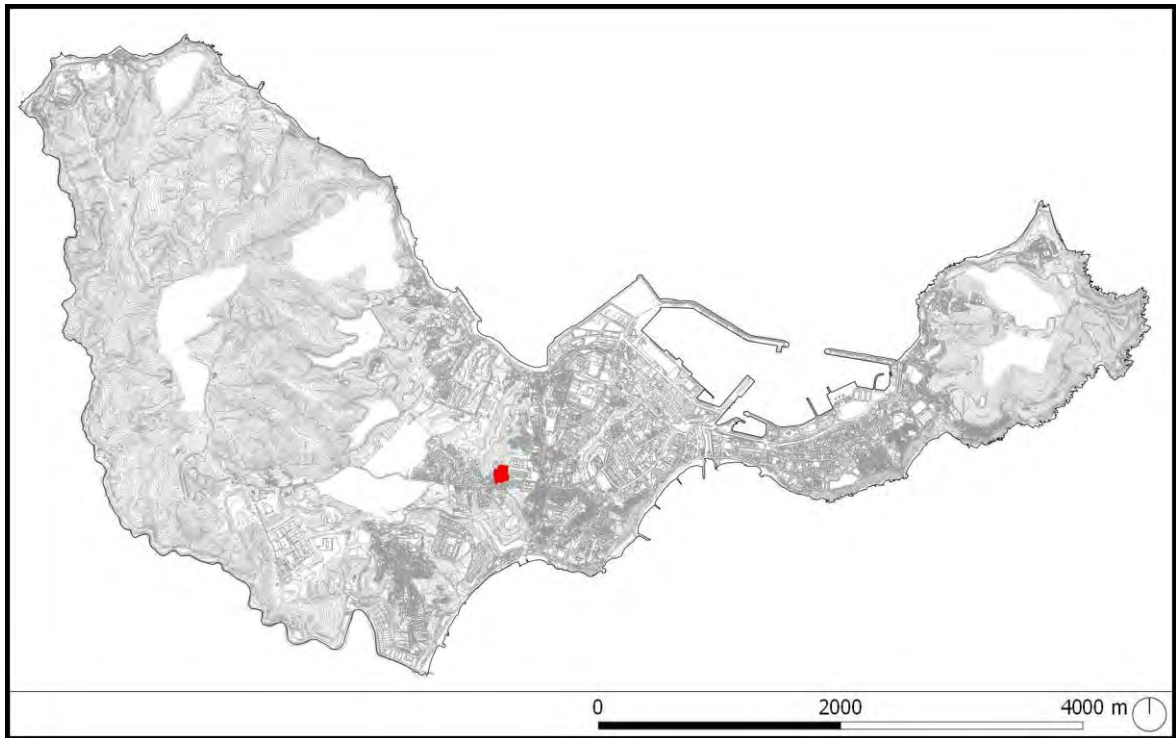
Área de Planeamiento Específico

**APE\_18\_01**

**POBLADO REGULARES**

<b>DATOS GENERALES</b>			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan General		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ):	12.023,36	HOJA DE REFERENCIA:	18

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Reorganizar y sanear la trama residencial existente mejorando la situación actual y generando vivienda pública en una zona de densidad media-alta con obtención de suelo dotacional.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

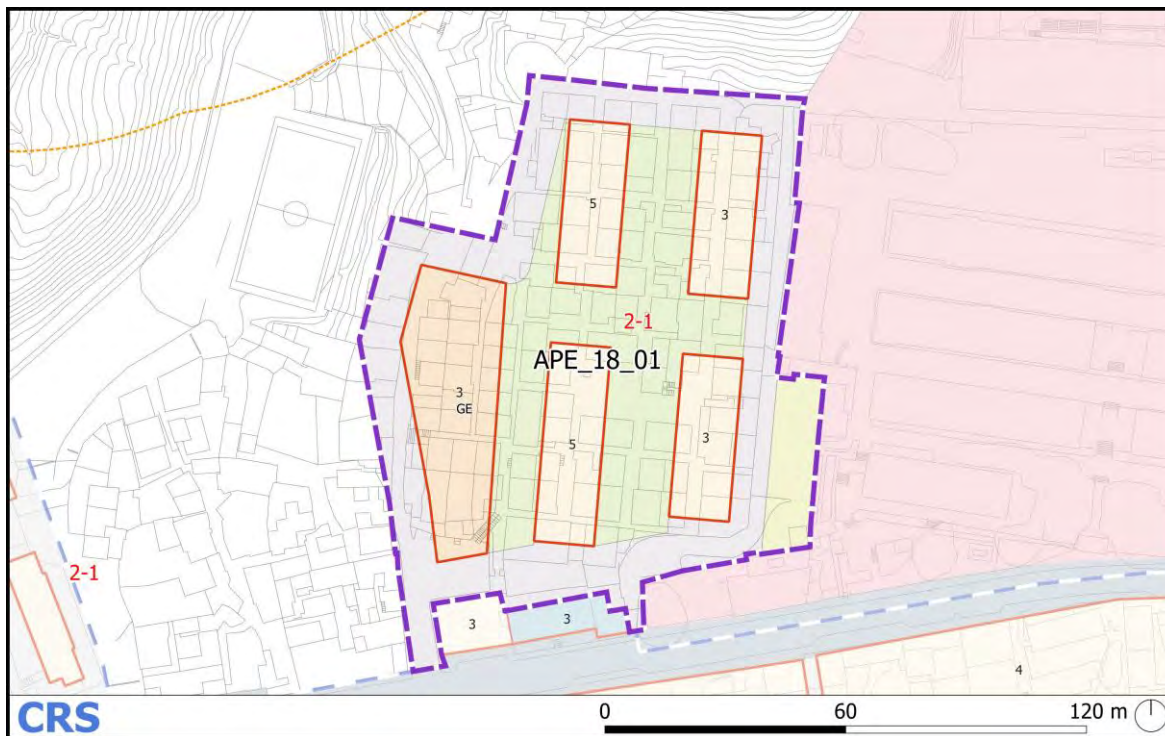
Área de Planeamiento Específico

**APE\_18\_01**

POBLADO REGULARES

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	12.023,36	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	9.397
NORMAS ZONALES:	2-1	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,7816

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se prevé una edificación en bloques residenciales aislados en un viario de plataforma única o de circulación compartida y norma zonal de referencia NZ-2-1, con la disposición volumétrica señalada en la ordenación.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de



**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Específico

**APE\_18\_01**

**POBLADO REGULARES**

Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

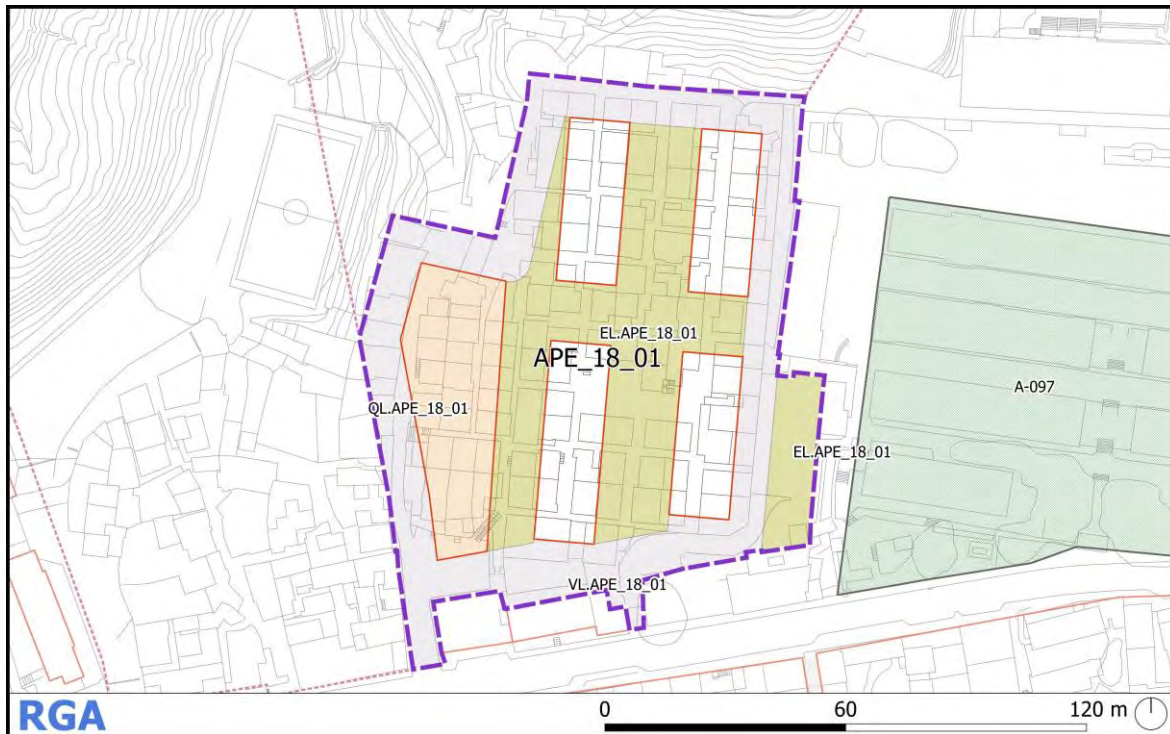
Área de Planeamiento Específico

**APE\_18\_01**

**POBLADO REGULARES**

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se establecerá un convenio con el Ministerio de Defensa para el desarrollo del ámbito.

La totalidad de la edificabilidad de uso residencial será destinada a viviendas de protección pública.

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Específico

**APE\_18\_01**

**POBLADO REGULARES**

<b>CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>2.786,94</b>	<b>1.393,47</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	2.786,94	1.393,47	2.786,94	<b>1.393,47</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>3.784,05</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	505,96	-	<b>505,96</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	3.278,09	-	<b>3.278,09</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>4.267,73</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	4.267,73	-	4.267,73
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>2.786,94</b>	<b>9.445,25</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
<b>Residencial</b>	<b>2.578,10</b>	<b>0,00</b>	<b>9.397,00</b>	<b>9.397,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 2-1</b>	<b>2.578,10</b>	<b>0,00</b>	<b>9.397,00</b>	<b>9.397,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 3	1.222,47	0,00	3.299,00	3.299,00	0,00	0,00
Plantas: 5	1.355,64	0,00	6.098,00	6.098,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>2.578,10</b>	<b>0,00</b>	<b>9.397,00</b>	<b>9.397,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

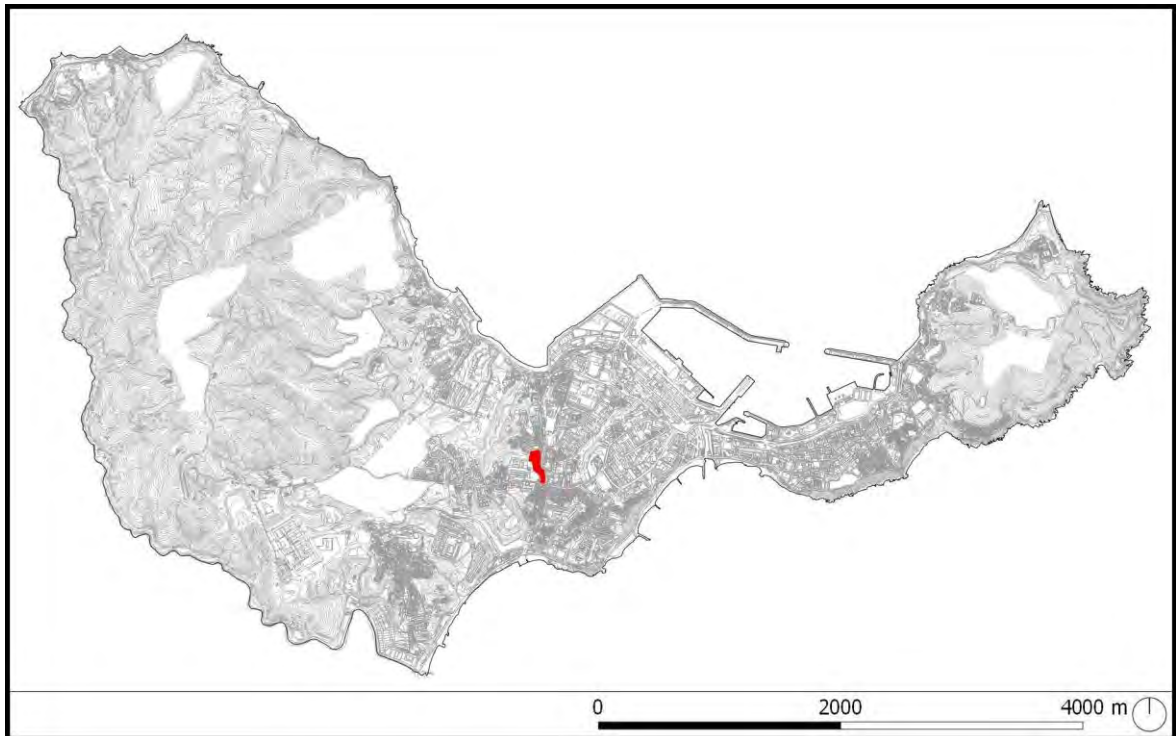
Área de Planeamiento Específico

**APE\_18\_02**

**POBLADO SANIDAD**

<b>DATOS GENERALES</b>			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan General		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ):	13.371,63	HOJA DE REFERENCIA:	18

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Reorganizar y sanear la trama residencial existente mejorando la situación actual y generando vivienda pública en una zona de densidad media-alta con obtención de suelo dotacional.

Ampliación y rectificación del comienzo de la Avenida de Lisboa para mejorar la conexión con la calle del Teniente Coronel Gautier.

Desde la Avenida de Lisboa se plantea el arranque de un enlace con la Barriada de Juan Carlos I que deberá tener continuidad en los APR\_18\_01, APR\_18\_02 y APR\_18\_03.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

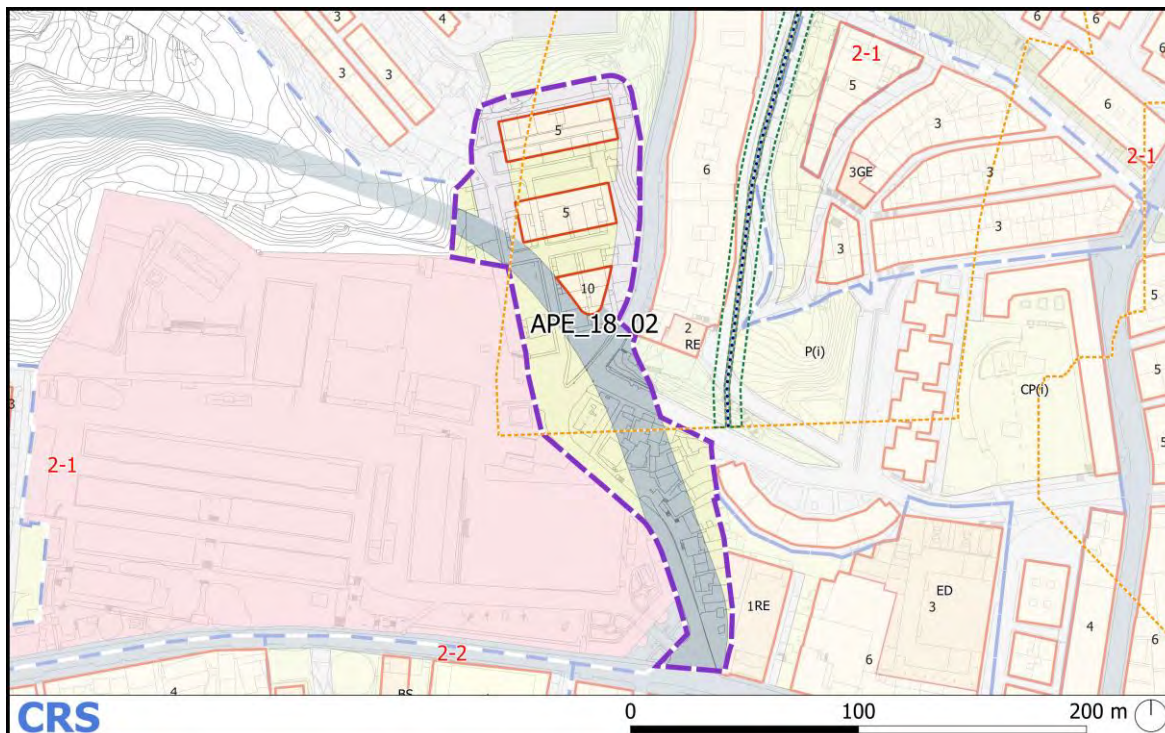
Área de Planeamiento Específico

APE\_18\_02

POBLADO SANIDAD

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	13.371,63	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	10.381
NORMAS ZONALES:	2-1	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,7763

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se prevé una edificación en bloques residenciales aislados en un viario de plataforma única o de circulación compartida y norma zonal de referencia NZ-2-1, con la disposición volumétrica señalada en la ordenación.

En la intersección de la Avenida de Lisboa con el nuevo enlace con la Barriada de Juan Carlos I se proyecta un hito urbano en forma de edificación en altura.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.



**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Específico

**APE\_18\_02**

**POBLADO SANIDAD**

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

APE\_18\_02

POBLADO SANIDAD

### DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se establecerá un convenio con el Ministerio de Defensa para el desarrollo del ámbito.

La totalidad de la edificabilidad de uso residencial será destinada a viviendas de protección pública.

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.



**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Específico

**APE\_18\_02**

**POBLADO SANIDAD**

<b>CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>4.711,53</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	4.711,53	-	<b>4.711,53</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>6.714,01</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	4.340,52	-	2.373,49	-	6.714,01
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>0,00</b>	<b>11.425,54</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
<b>Residencial</b>	<b>1.946,10</b>	<b>0,00</b>	<b>10.381,00</b>	<b>10.381,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 2-1</b>	<b>1.946,10</b>	<b>0,00</b>	<b>10.381,00</b>	<b>10.381,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 5	1.649,91	0,00	7.421,00	7.421,00	0,00	0,00
Plantas: 10	296,19	0,00	2.960,00	2.960,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>1.946,10</b>	<b>0,00</b>	<b>10.381,00</b>	<b>10.381,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

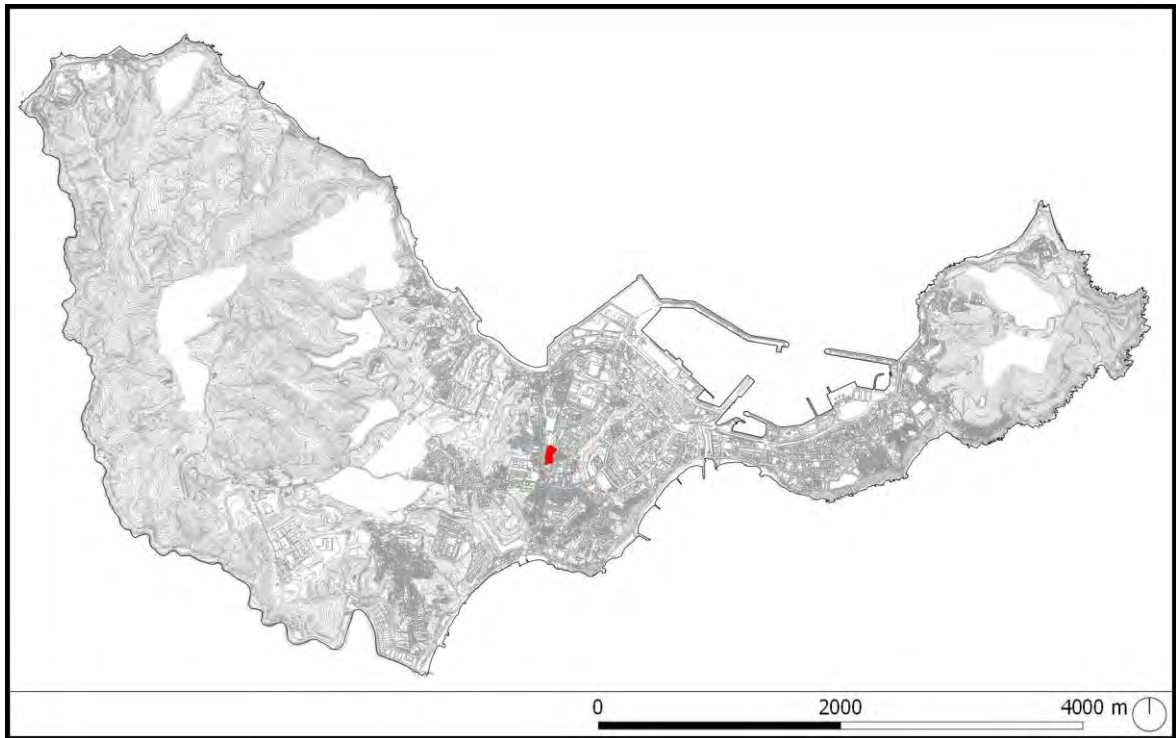
Área de Planeamiento Específico

**APE\_18\_03**

**TERRONES SUR**

<b>DATOS GENERALES</b>			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan General		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ):	6.681,49	HOJA DE REFERENCIA:	18

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Ordenación de la zona en torno al cauce del Arroyo de Fez a la altura de la Barriada de Terrones liberando de edificación la vaguada y configurando al mismo tiempo un remate de Ceuta la Vieja.

Creación de un espacio libre accesible en el cauce existente que desahogue la visual con el barranco del Arroyo de Fez.

Definición de un viario que estructurará el conjunto del cauce del propio arroyo conectando la zona de Bermudo Soriano con el ámbito de las Murallas Merinidas a través del APR\_18\_04 Terrones Norte, dando continuidad a la calle Apóstol Santiago.

Obtención de suelo para sistemas de dotaciones locales.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

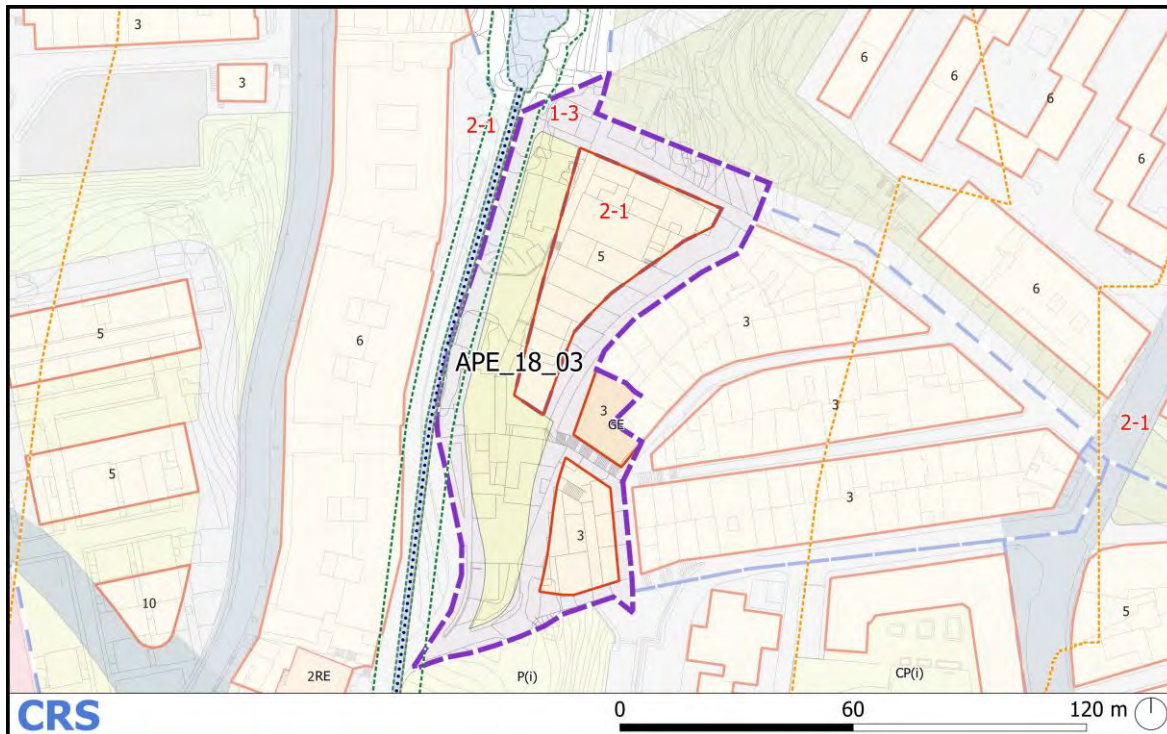
Área de Planeamiento Específico

APE\_18\_03

TERRONES SUR

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	6.681,49	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	4.478
NORMAS ZONALES:	1-3 / 2-1	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,6702

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Son de aplicación las Normas Zonales NZ 1-3 y NZ 2-1. Se limita el número de plantas en la norma zonal NZ-2.1 sin posibilidad de edificar áticos, con objeto de proteger las visuales desde Bermudo Soriano.

El diseño de la vía que deberá conectar Bermudo Soriano con el ámbito de las Murallas Merinidas atravesando los ámbitos APE 18\_03 Terrones Sur y APR 18\_04 Terrones Norte se deberá realizar conjuntamente.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

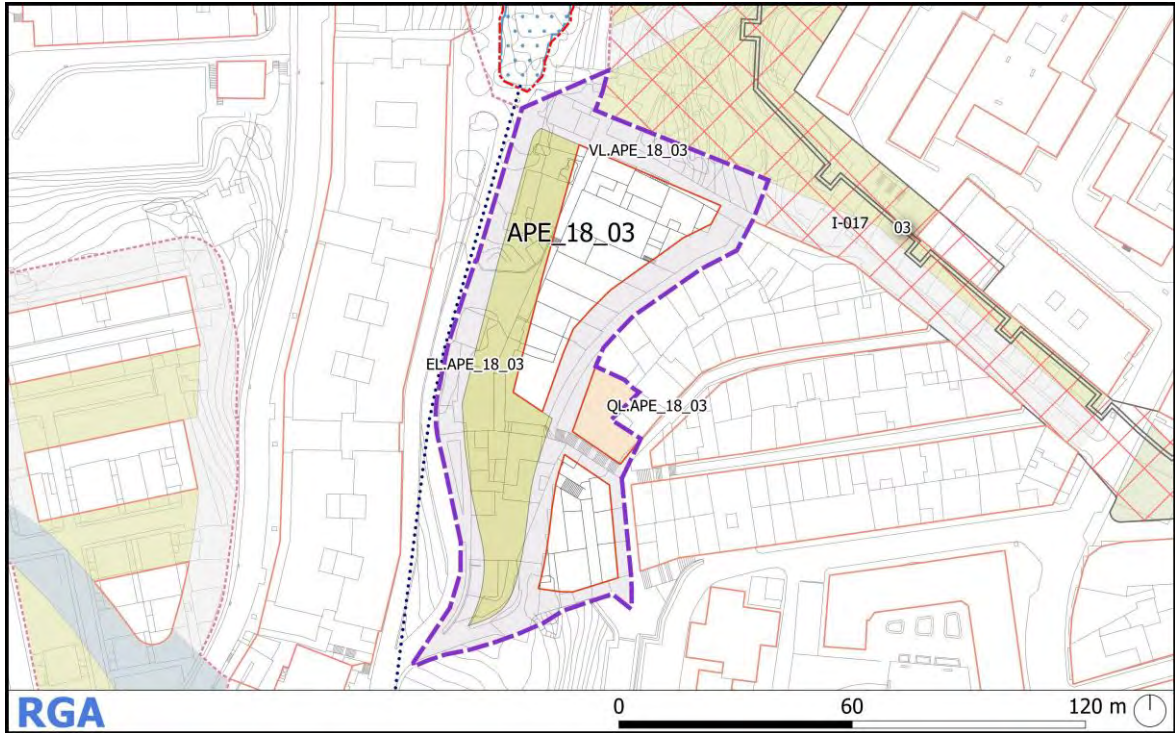
Área de Planeamiento Específico

**APE\_18\_03**

TERRONES SUR

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

**PLANO DE GESTIÓN (RGA)**



**CONDICIONES DE GESTIÓN**

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Específico

APE\_18\_03

TERRONES SUR

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>482,36</b>	<b>241,18</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	482,36	241,18	482,36	<b>241,18</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>1.636,32</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	1.636,32	-	<b>1.636,32</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>2.977,50</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	RED VIARIA	-	0,00	-	2.977,50	-	<b>2.977,50</b>
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>482,36</b>	<b>4.855,00</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
<b>Residencial</b>	<b>1.826,48</b>	<b>3.406,00</b>	<b>1.072,00</b>	<b>4.478,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 1-3</b>	<b>502,09</b>	<b>904,00</b>	<b>0,00</b>	<b>904,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 3	502,09	904,00	0,00	904,00	0,00	0,00
<b>NORMA ZONAL: 2-1</b>	<b>1.324,40</b>	<b>2.502,00</b>	<b>1.072,00</b>	<b>3.574,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 5	1.324,40	2.502,00	1.072,00	3.574,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>1.826,48</b>	<b>3.406,00</b>	<b>1.072,00</b>	<b>4.478,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

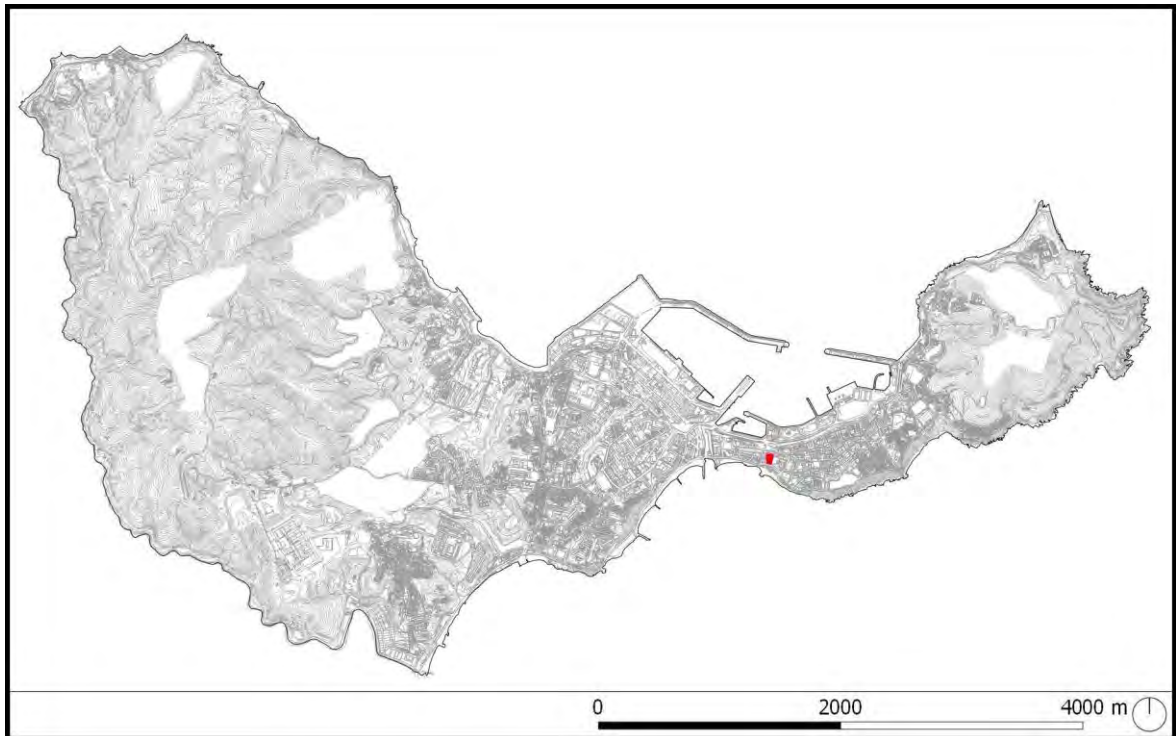
Área de Planeamiento Específico

**APE\_21\_01**

**PLAZA VIEJA**

<b>DATOS GENERALES</b>			
<b>FIGURA DE ORDENACIÓN:</b>	Estudio de Detalle		
<b>CLASE DE SUELO:</b>	Suelo Urbano	<b>USO CARACTERÍSTICO:</b>	Residencial
<b>SUPERFICIE (m²):</b>	2.935,82	<b>HOJA DE REFERENCIA:</b>	21

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Regeneración de la plaza, actualmente con diferentes grados de degradación.

Generación de una centralidad de rango municipal en un emplazamiento que reúne condiciones óptimas de ubicación, accesibilidad y representatividad.

Liberación de edificación del ámbito de protección de la muralla de la Almina generando un espacio libre público, trasladando las edificaciones sobre la muralla al extremo este para una nueva configuración de la plaza, aumentando su superficie.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

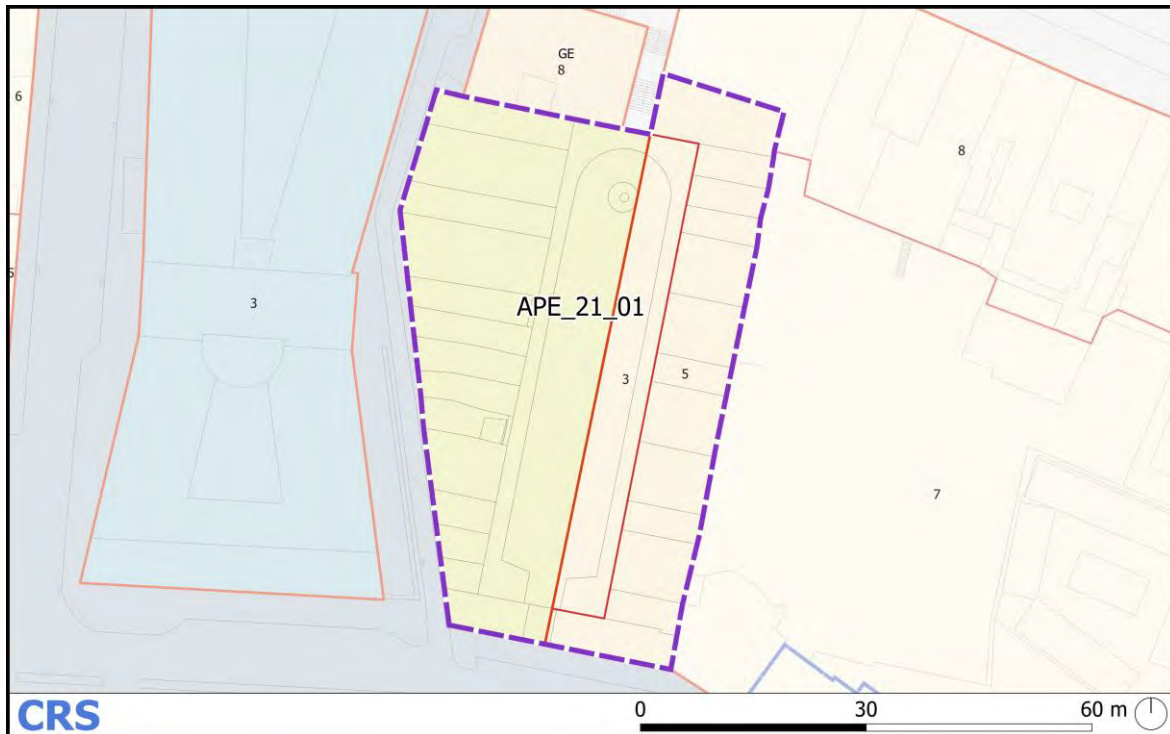
Área de Planeamiento Específico

APE\_21\_01

PLAZA VIEJA

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	2.935,82	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	5.121
NORMAS ZONALES:	1-1	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	1,7443

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se ordena el espacio público mediante la apertura de la plaza al foso seco.

Se propone la demolición de los elementos edificados sobre la cornisa del muro de la contraescarpa del foso seco.

Se define una pieza edificada en el frente este de la plaza con una intensidad edificatoria suficiente para absorber la operación de aumento de espacios públicos.

La actuación pretende recuperar la reconfiguración del trasdós de muro y su coronación.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

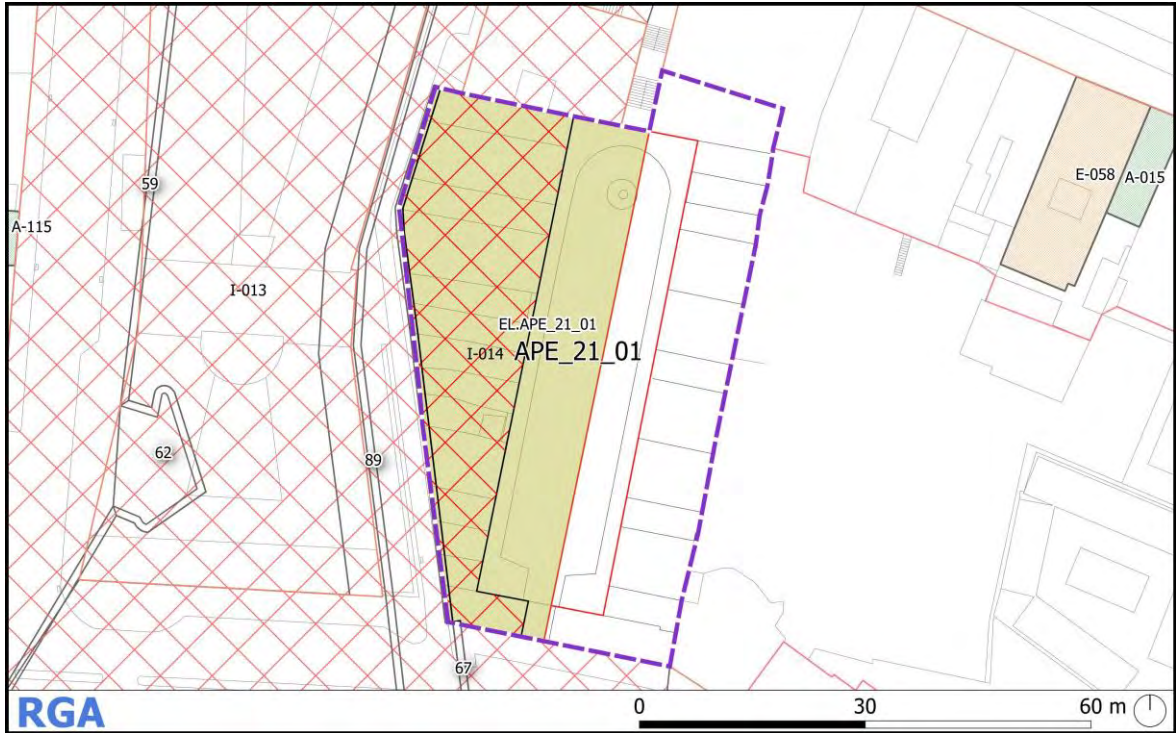
Área de Planeamiento Específico

**APE\_21\_01**

PLAZA VIEJA

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno, cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Específico

**APE\_21\_01**

PLAZA VIEJA

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						0,00	<b>0,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>1.642,99</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	1.642,99	-	<b>1.642,99</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>0,00</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	0,00	-	0,00
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>0,00</b>	<b>1.642,99</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
<b>Residencial</b>	<b>1.292,82</b>	<b>5.121,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.121,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 1-1</b>	<b>1.292,82</b>	<b>5.121,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.121,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 3	435,25	1.200,00	0,00	1.200,00	0,00	0,00
Plantas: 5	857,57	3.921,00	0,00	3.921,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>1.292,82</b>	<b>5.121,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.121,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

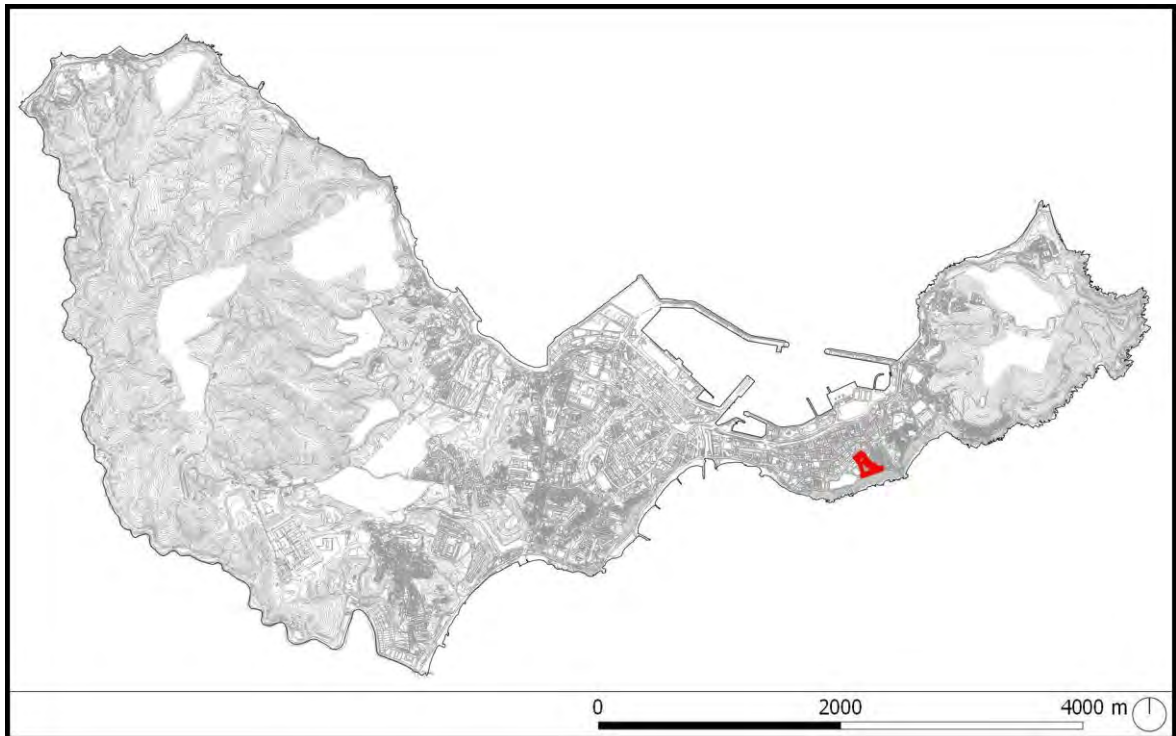
Área de Planeamiento Específico

APE\_22\_01

RECINTO SUR

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan General		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ):	17.996,40	HOJA DE REFERENCIA:	22

### PLANO DE SITUACIÓN



### OBJETIVOS

Ordenar y remodelar el ámbito para mejorar las condiciones de la edificación y de accesibilidad del barrio, respetando las características urbanas y morfológicas de la trama urbana existentes.

Apertura de viarios estructurantes para la ciudad para crear alternativa a la Calle Real y conexiones transversales hacia los litorales.

Adecuación de la red viaria local para permitir el acceso de servicios básicos y vehículos de emergencia.

Liberación de la zona edificada fuera de ordenación situada en el Dominio Público Marítimo Terrestre, creándose un paseo marítimo en su lugar y concentrándose nueva edificación en el nuevo frente litoral con edificación de mayor altura, con objeto de crear una fachada urbana.

Obtención de suelo para los sistemas dotacionales locales.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

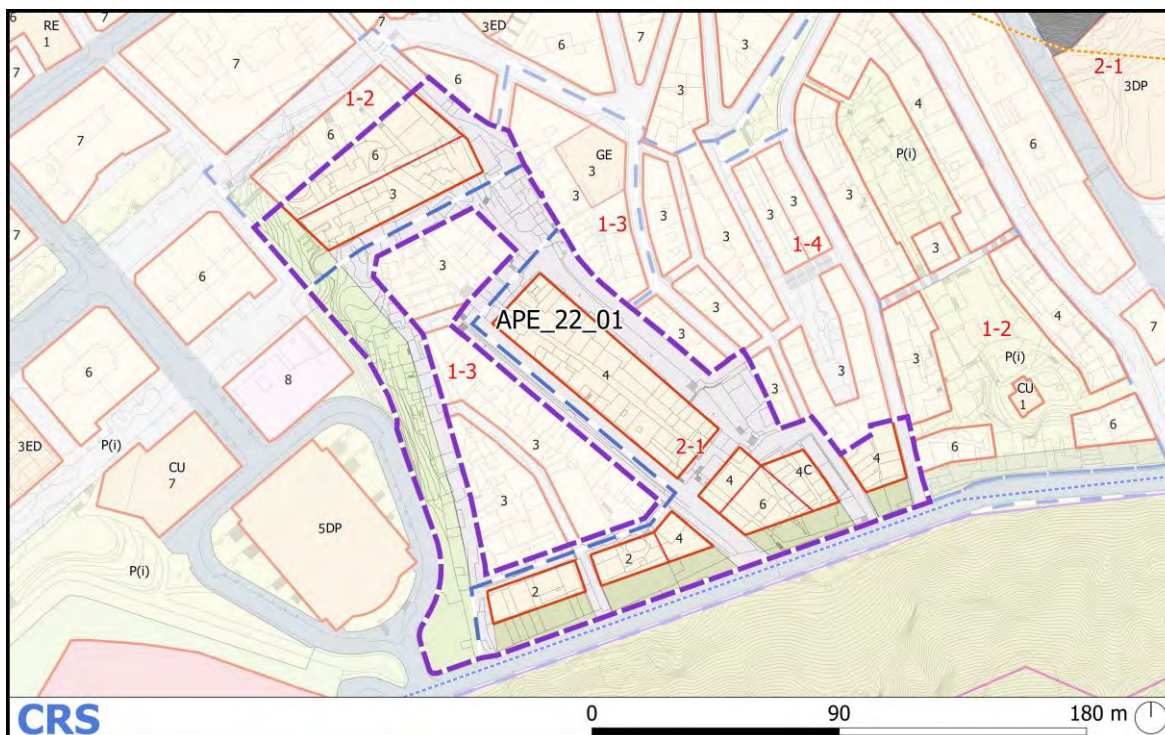
Área de Planeamiento Específico

APE\_22\_01

RECINTO SUR

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	17.996,40	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	22.510
NORMAS ZONALES:	1-2 / 2-1	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	1,2508

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se desarrollará un viario que atraviese el ámbito, comunicando las calles de Pepe Remigio y Álvarez, así como un viario que comunique las calles Machado, Tetuán e Ibiza.

Se creará una zona verde de transición a lo largo de la calle Juan Díaz Fernández que absorba el gran desnivel que hay entre esta calle y el límite del APE.

Se instalará un ascensor o remonte mecánico en dicha zona verde para facilitar la movilidad de peatones y ciclistas en el punto de mayor diferencia de cota, en las inmediaciones de la intersección de las calles Manuel Olivencia Amor y Juan Díaz Fernández para ascender a la parte más alta del APE.

El diseño del nuevo paseo marítimo deberá realizarse en coordinación con los previstos en los ámbitos APE\_22\_02 Huerta Molino y APR\_22\_01 Pasaje Recreo Alto.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter supramunicipal y disposiciones normativas sobre Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

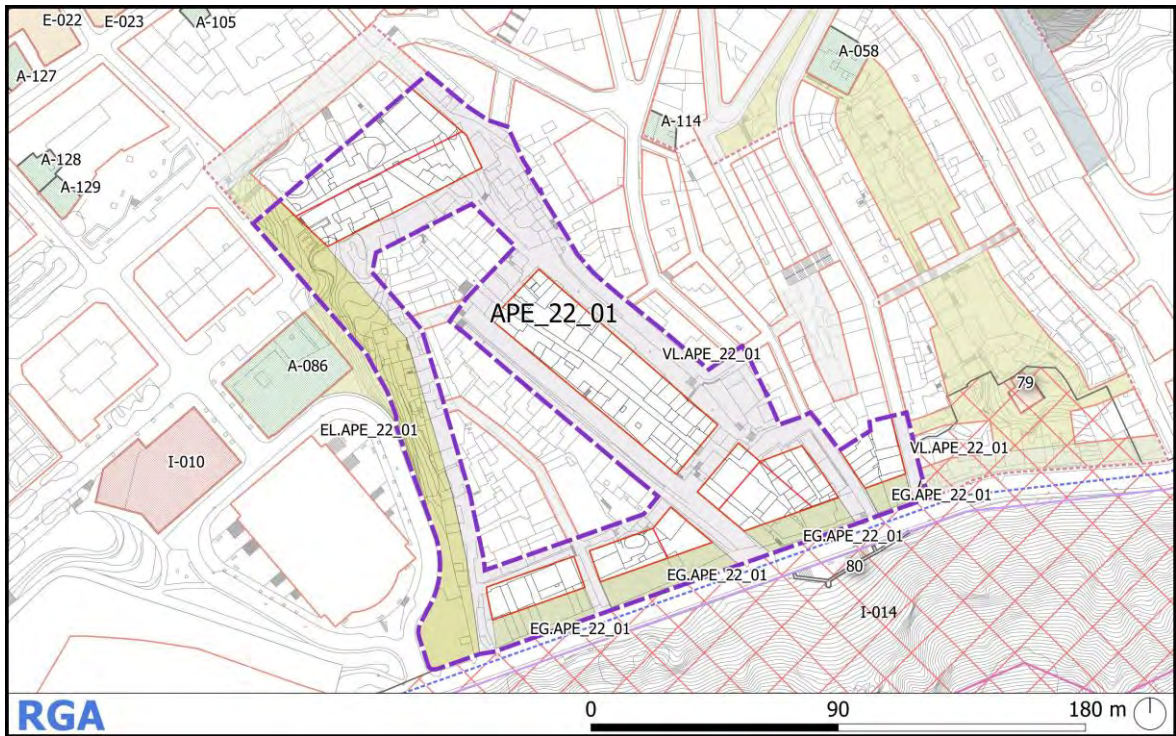
Área de Planeamiento Específico

APE\_22\_01

RECINTO SUR

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Expropiación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Específico

**APE\_22\_01**

**RECINTO SUR**

<b>CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>3.968,65</b>
	PARQUES	-	1.459,14	-	0,00	-	<b>1.459,14</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	2.509,51	-	<b>2.509,51</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>7.639,29</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	RED VIARIA	-	0,00	-	7.639,29	-	<b>7.639,29</b>
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>0,00</b>	<b>11.607,94</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
<b>Residencial</b>	<b>6.089,63</b>	<b>15.380,00</b>	<b>6.592,00</b>	<b>21.972,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 1-2</b>	<b>2.013,01</b>	<b>6.815,00</b>	<b>2.921,00</b>	<b>9.736,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 3	991,78	2.321,00	995,00	3.316,00	0,00	0,00
Plantas: 6	1.021,23	4.494,00	1.926,00	6.420,00	0,00	0,00
<b>NORMA ZONAL: 2-1</b>	<b>4.076,62</b>	<b>8.565,00</b>	<b>3.671,00</b>	<b>12.236,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 6	428,28	1.621,00	695,00	2.316,00	0,00	0,00
Plantas: 2	721,55	909,15	389,64	1.298,79	0,00	0,00
Plantas: 4	2.926,79	6.034,85	2.586,36	8.621,21	0,00	0,00
<b>Terciario</b>	<b>298,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>538,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 2-1</b>	<b>298,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>538,00</b>
Plantas: 4	298,79	0,00	0,00	0,00	0,00	538,00
<b>Total general</b>	<b>6.388,43</b>	<b>15.380,00</b>	<b>6.592,00</b>	<b>21.972,00</b>	<b>0,00</b>	<b>538,00</b>

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

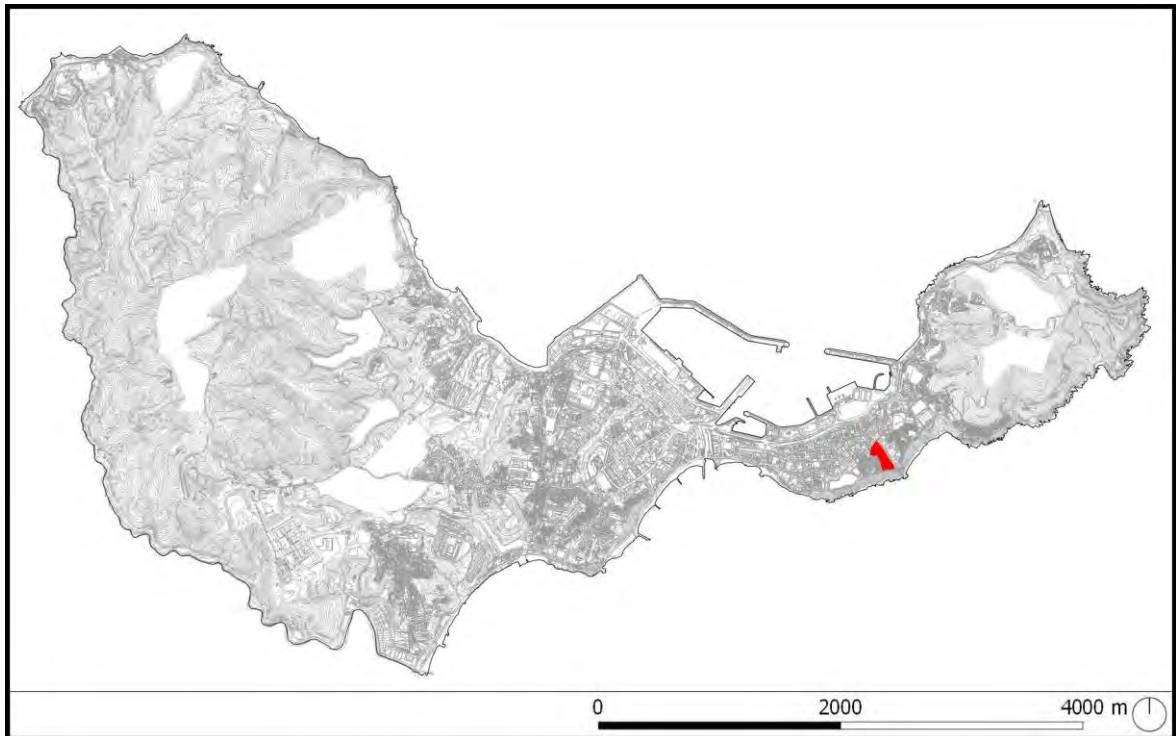
Área de Planeamiento Específico

**APE\_22\_02**

**HUERTA MOLINO**

<b>DATOS GENERALES</b>			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan General		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m²):	15.975,88	HOJA DE REFERENCIA:	22

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Ordenar y remodelar el ámbito para mejorar las condiciones de la edificación y de accesibilidad del barrio, respetando las características urbanas y morfológicas de la trama urbana existentes.

Adecuación de la red viaria local para permitir el acceso de servicios básicos y vehículos de emergencia.

Liberación de la zona edificada fuera de ordenación situada en el Dominio Público Marítimo Terrestre, creándose un paseo marítimo en su lugar y concentrándose nueva edificación en el nuevo frente litoral con edificación de mayor altura, con objeto de crear una fachada urbana.

Obtención de suelo para los sistemas dotacionales locales.



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

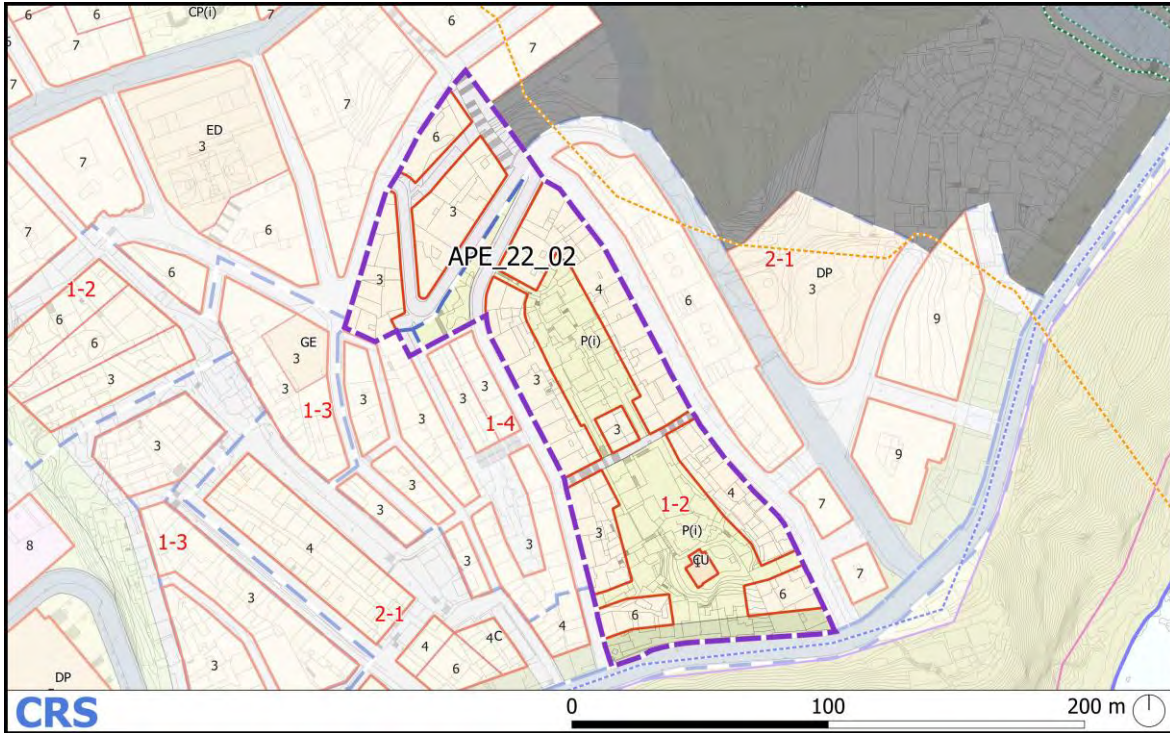
Área de Planeamiento Específico

**APE\_22\_02**

**HUERTA MOLINO**

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	15.975,88	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	26.989
NORMAS ZONALES:	1-1 / 1-2	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	1,6894

**PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)**



**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

Las zonas verdes que se crearán en el interior de las manzanas serán completamente accesibles a través de los viarios previstos, así como desde la calle Recinto Sur, habilitando los desniveles existentes para que sean completamente accesibles.

La edificación tendrá en cuenta el desnivel del terreno, concentrándose mayores alturas hacia el exterior de las manzanas.

El diseño del nuevo paseo marítimo deberá realizarse en coordinación con los previstos en los ámbitos APE\_22\_01 Recinto Sur y APR\_22\_01 Pasaje Recreo Alto.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico, y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

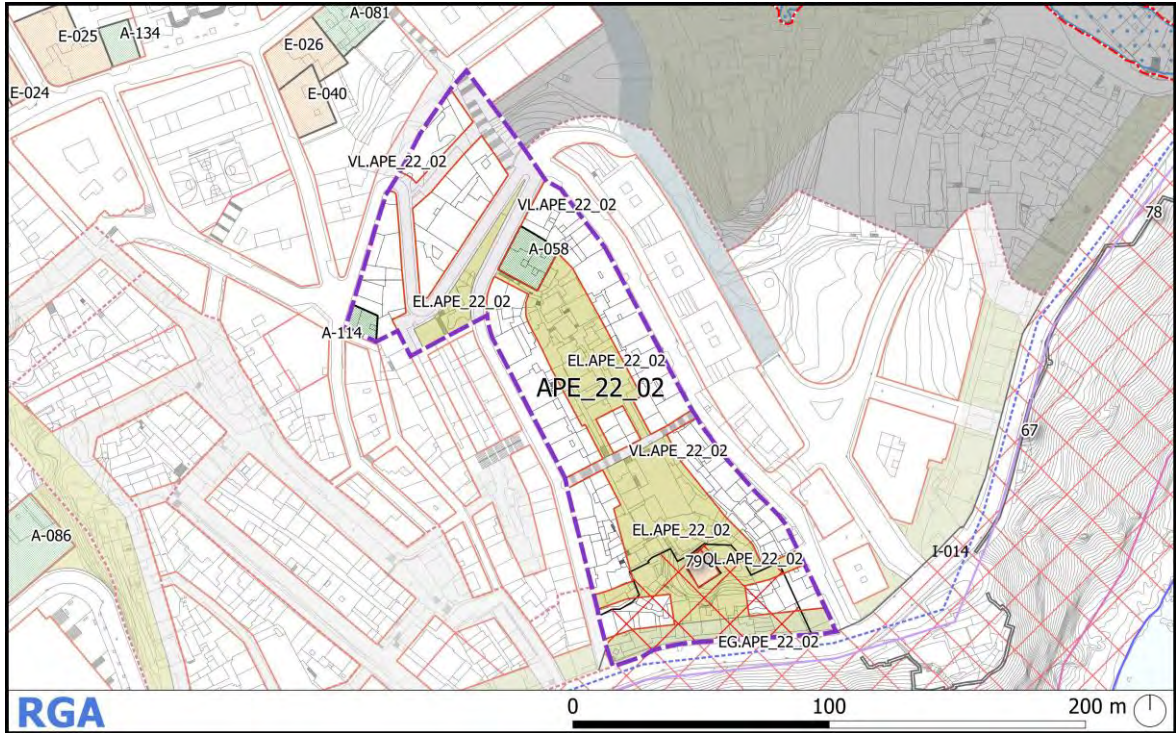
Área de Planeamiento Específico

APE\_22\_02

HUERTA MOLINO

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Expropiación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Específico

APE\_22\_02

HUERTA MOLINO

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>210,86</b>	<b>105,43</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	210,86	105,43	210,86	105,43
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>5.670,85</b>
	PARQUES	-	807,17	-	0,00	-	807,17
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	4.863,68	-	4.863,68
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	0,00
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>2.163,58</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	2.163,58	-	2.163,58
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>210,86</b>	<b>7.939,86</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
<b>Residencial</b>	<b>8.036,07</b>	<b>18.892,30</b>	<b>8.096,70</b>	<b>26.989,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 1-1</b>	<b>2.257,86</b>	<b>4.730,20</b>	<b>2.027,23</b>	<b>6.757,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 3	1.846,60	3.279,11	1.405,33	4.684,44	0,00	0,00
Plantas: 6	411,25	1.451,09	621,90	2.072,98	0,00	0,00
<b>NORMA ZONAL: 1-2</b>	<b>5.778,22</b>	<b>14.162,10</b>	<b>6.069,47</b>	<b>20.231,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 3	2.114,21	3.995,86	1.712,51	5.708,37	0,00	0,00
Plantas: 6	740,43	2.798,83	1.199,50	3.998,32	0,00	0,00
Plantas: 4	2.923,58	7.367,42	3.157,47	10.524,89	0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>8.036,07</b>	<b>18.892,30</b>	<b>8.096,70</b>	<b>26.989,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

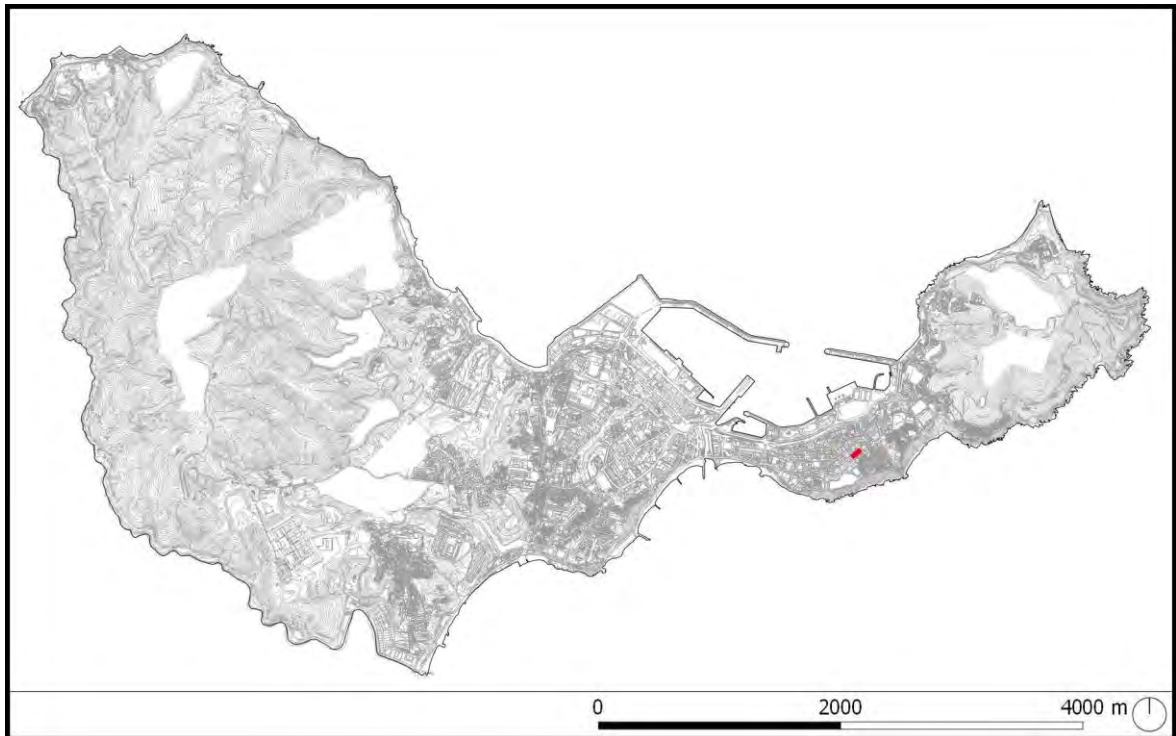
Área de Planeamiento Específico

**APE\_22\_03**

MARTÍN CEBOLLINO

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan General		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m²):	2.215,70	HOJA DE REFERENCIA:	22

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Ordenar y remodelar el ámbito para mejorar las condiciones de la edificación y de accesibilidad del barrio.

Conexión viaria de la calle Pepe Remigio con calle Álvarez a la altura de calle Martín Cebollino, para crear alternativa a la Calle Real con conexiones paralelas a ésta. Dicha conexión viaria se realizará para tráfico rodado.

Prolongación y ampliación de la sección de la Calle Machado. Esta conexión viaria se realizará para tráfico rodado en conexión con la anterior.

Adecuación de la red viaria local para la conexión con los equipamientos de carácter general existentes en el entorno (Biblioteca del Estado, INSS, Polideportivo Guillermo Molina, etc).

Obtención de suelo para el sistema de espacios libres de transición.

Se propondrá un tratamiento paisajístico de los taludes y desmontes resultantes de la actuación urbanizadora.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

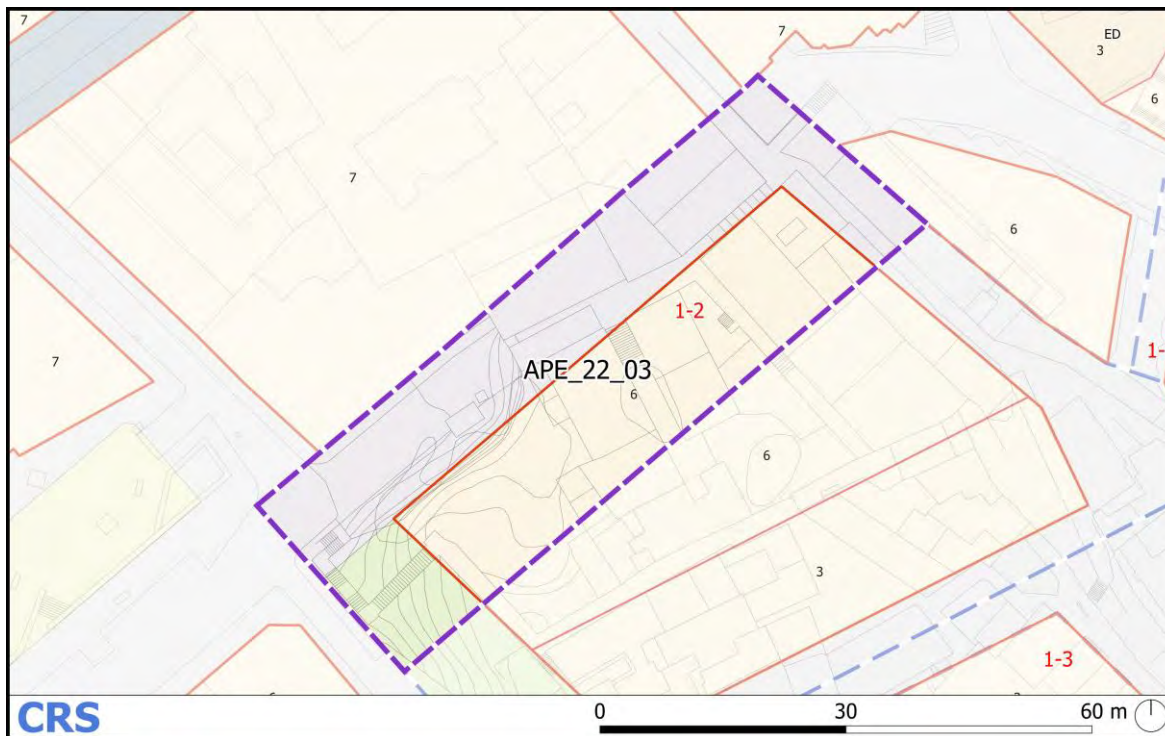
Área de Planeamiento Específico

APE\_22\_03

MARTÍN CEBOLLINO

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	2.215,70	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	5.500
NORMAS ZONALES:	1-2	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	2,4823

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se desarrollará un viario que borde el ámbito en su límite norte, comunicando las calles de Pepe Remigio y Álvarez. Se prevé la conexión y ampliación del sistema local de la red viaria en prolongación de calle Machado. Se creará una zona verde de transición a lo largo de la prolongación de la calle Martín Cebollino en el límite Este.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Específico

**APE\_22\_03**

**MARTÍN CEBOLLINO**

legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Específico

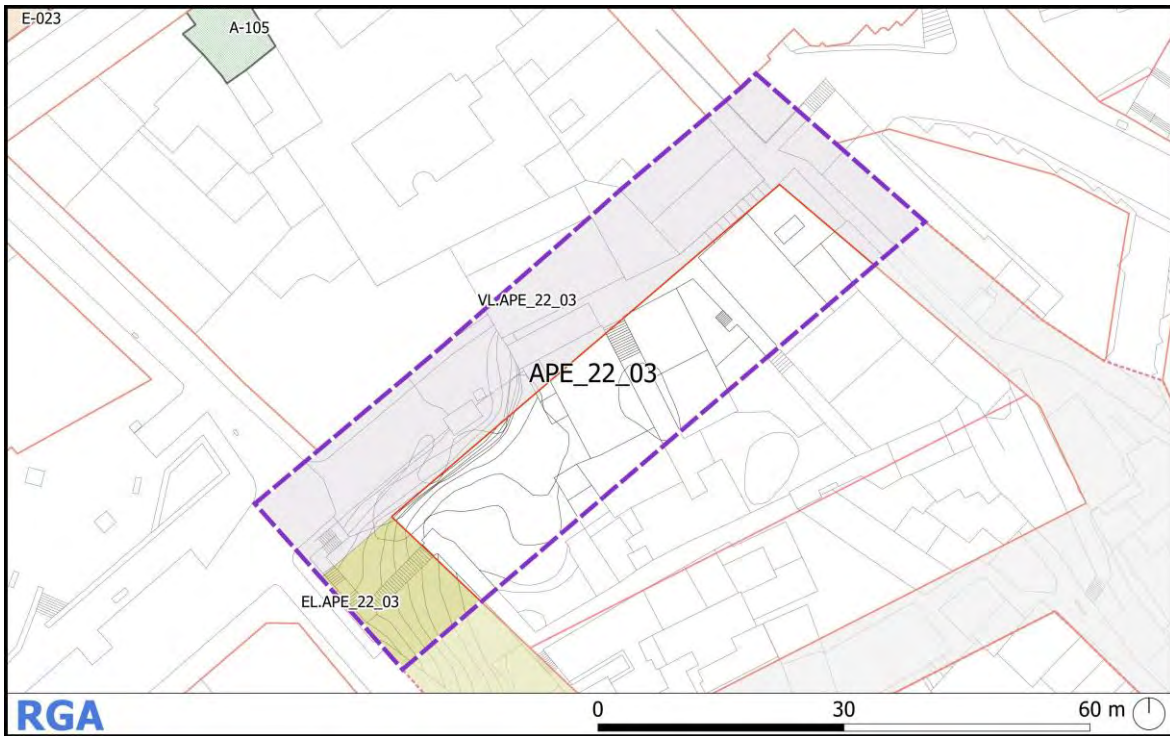
APE\_22\_03

MARTÍN CEBOLLINO

### DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Específico

**APE\_22\_03**

MARTÍN CEBOLINO

<b>CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						0,00	<b>0,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>180,19</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	180,19	-	<b>180,19</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>1.095,22</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	1.095,22	-	1.095,22
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>0,00</b>	<b>1.275,41</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Residencial	940,29	5.500,00	0,00	5.500,00	0,00	0,00
<b>NORMA ZONAL: 1-2</b>	<b>940,29</b>	<b>5.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 6	940,29	5.500,00	0,00	5.500,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>940,29</b>	<b>5.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>





# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

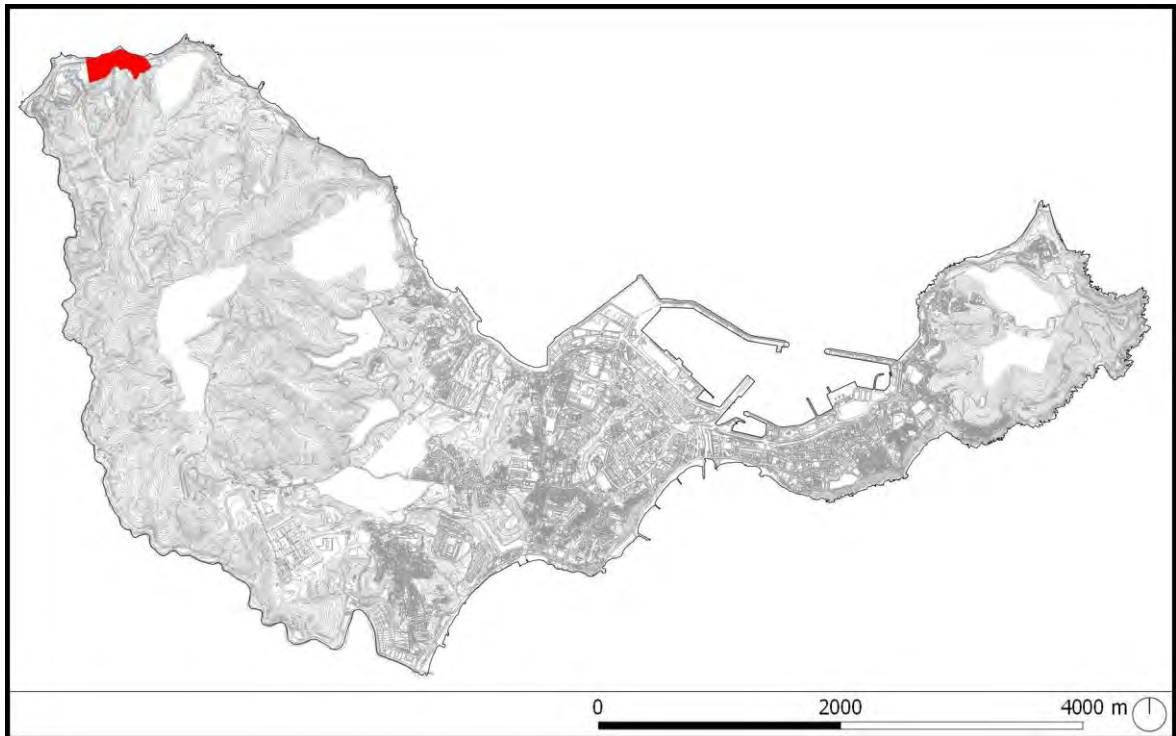
Área de Planeamiento Remitido

APR\_01\_01

BENZÚ

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ):	72.415,89	HOJA DE REFERENCIA:	1

### PLANO DE SITUACIÓN



### OBJETIVOS

Desarrollar la propuesta de ordenación basada en los condicionantes supramunicipales.

Liberar de edificaciones los cauces que atraviesan el ámbito canalizando las escorrentías.

Liberar de edificación la línea fronteriza (Cabililla de Benzú), posibilitando la creación de un centro de interpretación de la zona arqueológica de la Cueva y Abrigo de Benzú.

Adecuar la nave de tratamiento de vehículos al nuevo uso cultural como museo de vehículos de época.

Eliminar los edificios que rebasen el límite impuesto por la línea de Dominio Público Marítimo Terrestre.

Garantizar las comunicaciones interiores y la generación de espacios libres en el tejido urbano mediante el reajuste de alineaciones.

Trasladar el depósito de vehículos a una zona externa al suelo urbano.

Generar nuevos equipamientos e infraestructuras y regularizar las zonas verdes y espacios libres.

Ampliar las instalaciones del Colegio Público Pablo Ruiz Picasso.

Consolidar un modelo de ciudad de densidad media y limitado desarrollo en altura en consonancia con su particular ubicación en un ámbito LIC-ZEPA.

En sus posibles conexiones con la carretera estatal se seguirán los procedimientos establecidos en la orden FOM /2873/2007 de 24 de septiembre.

No obstante, se debe proceder a instar a la Dirección General de la Costa y el Mar, a adecuar la delimitación de la Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre a la clasificación de suelo Urbano existente desde 1992.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

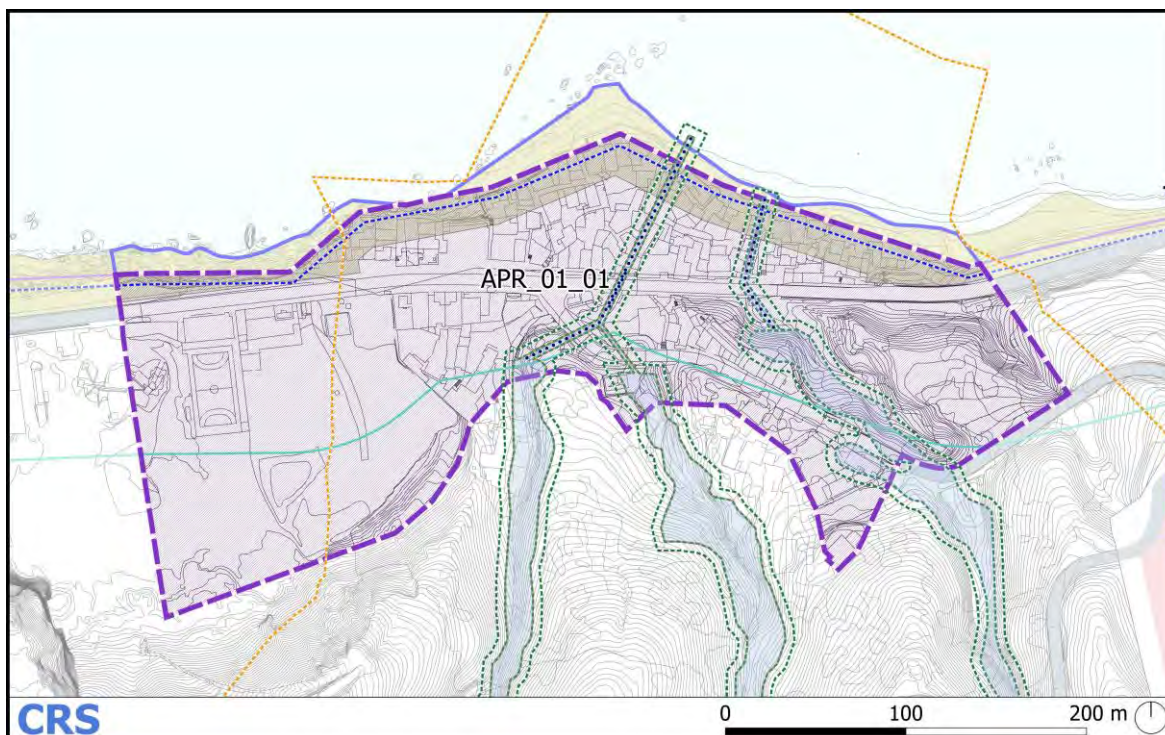
Área de Planeamiento Remitido

APR\_01\_01

BENZÚ

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	72.415,89	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	28.513
NORMAS ZONALES:	1-3 / 2-1	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,3937

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Las normas zonales de aplicación serán la NZ-1.3 para las edificaciones existentes y la NZ-2.1 para las nuevas edificaciones que se propongan, con fijación de las alturas por el PERI. La ordenación deberá incorporar la protección de los cauces que atraviesen el área de planeamiento. Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva respecto a la afección de Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES150\_APSFR\_CE005.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructuras Viarias, Costas, Servidumbres Aeronáuticas, Defensa, Patrimonio Histórico, LIC-ZEPA y en materia de Aguas.

Los usos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, y en todo caso las edificaciones e instalaciones existentes en la misma estarán sometidas al régimen previsto en la Disposición transitoria cuarta del citado texto legal.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

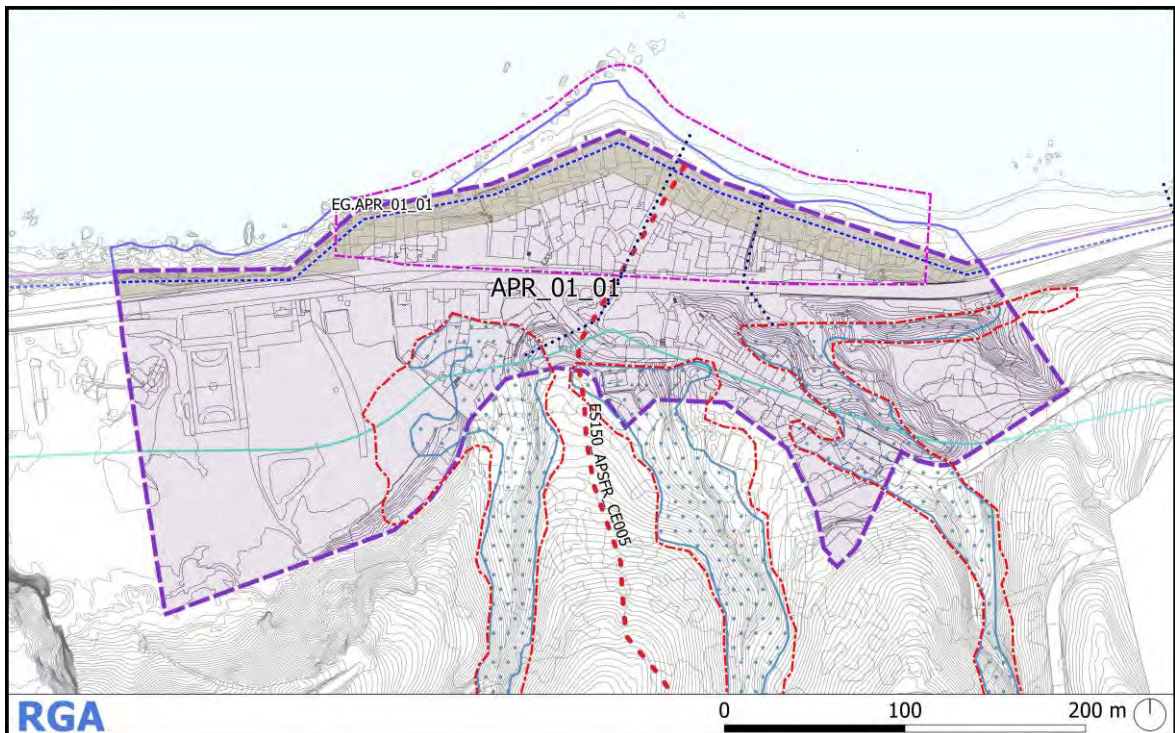
Área de Planeamiento Remitido

APR\_01\_01

BENZÚ

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones / Cooperación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se establecerá un convenio con el Ministerio de Defensa para el desarrollo del ámbito.

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas).

La gestión podrá sectorizarse en distintas fases, a ser posible, en terrenos propiedad de la Ciudad Autónoma.

Para este ámbito de planeamiento, la Línea Límite de Edificación es la prevista en la Ley 37/2015 de Carreteras, para carreteras convencionales, representada en los planos CES 0.

Las nuevas conexiones a carreteras estatales o modificación de las existentes deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General de Carreteras según orden FOM/2873/2007. Igualmente, respecto al régimen jurídico de Autorizaciones, en materia de ruido, vertidos y drenaje, obras y servicios en dominio público, publicidad e iluminación, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal en materia de carreteras.

Previamente a la aprobación del PERI o de cualquier otro instrumento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo,



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR\_01\_01

BENZÚ

respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_01\_01

BENZÚ

<b>CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>7.854,12</b>	<b>3.927,06</b>
	ED. EDUCATIVO	5.964,20	2.982,10	0,00	0,00	5.964,20	<b>2.982,10</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	300,86	150,43	300,86	<b>150,43</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	237,50	118,75	237,50	<b>118,75</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	297,88	148,94	297,88	<b>148,94</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	223,98	111,99	223,98	<b>111,99</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	737,60	368,80	737,60	<b>368,80</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	92,10	46,05	92,10	<b>46,05</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>42.756,48</b>
	PARQUES	-	9.258,07	-	0,00	-	<b>9.258,07</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	33.498,41	-	<b>33.498,41</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>69,75</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	139,50	69,75	139,50	<b>69,75</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>10.223,86</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	RED VIARIA	-	8.394,68	-	1.829,18	-	<b>10.223,86</b>
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>34,45</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	68,90	34,45	68,90	<b>34,45</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>8.062,52</b>	<b>57.011,60</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
<b>Residencial</b>	<b>14.473,35</b>	<b>14.504,00</b>	<b>11.495,00</b>	<b>25.999,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 2-1</b>	<b>14.473,35</b>	<b>14.504,00</b>	<b>11.495,00</b>	<b>25.999,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 3	3.108,20	0,00	8.392,00	8.392,00	0,00	0,00
Plantas: 2	1.724,15	0,00	3.103,00	3.103,00	0,00	0,00
Plantas: No se define.	9.641,00	14.504,00	0,00	14.504,00	0,00	0,00
<b>Terciario</b>	<b>930,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.514,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 2-1</b>	<b>930,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.514,00</b>
Plantas: 3	930,92	0,00	0,00	0,00	0,00	2.514,00
<b>Total general</b>	<b>15.404,27</b>	<b>14.504,00</b>	<b>11.495,00</b>	<b>25.999,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.514,00</b>



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

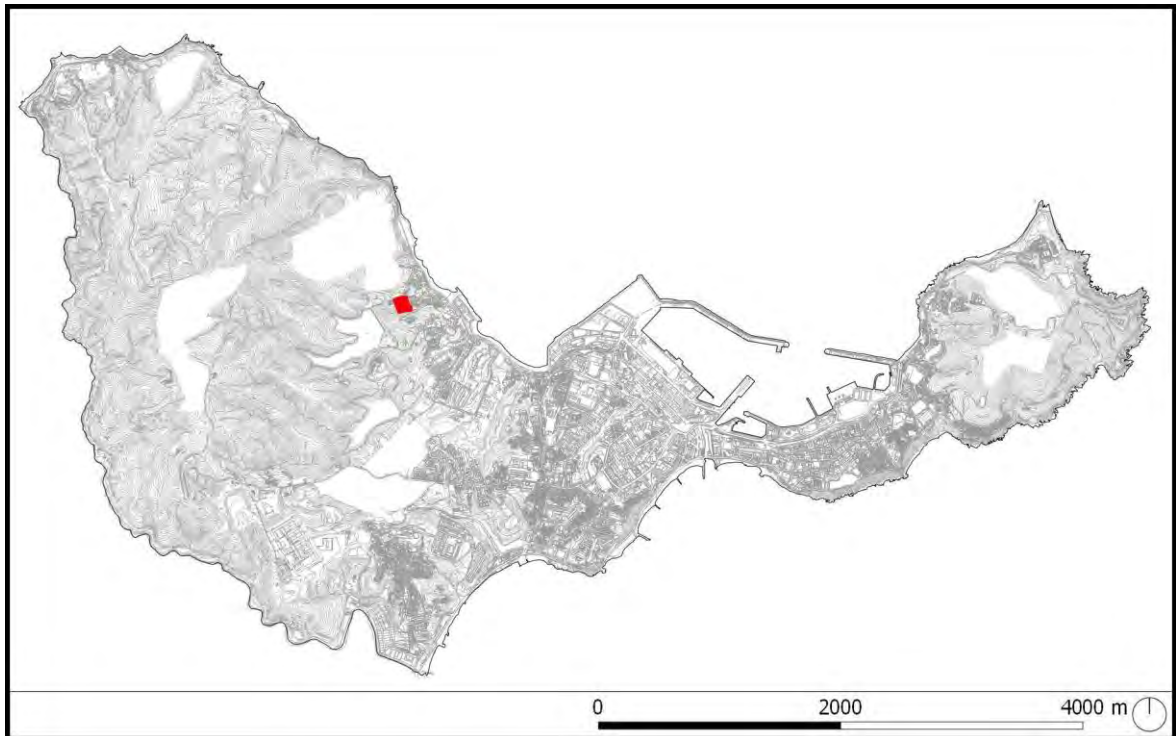
Área de Planeamiento Remitido

APR\_02\_01

EMBALSE DEL RENEGADO

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m²):	13.490,11	HOJA DE REFERENCIA:	2

### PLANO DE SITUACIÓN



### OBJETIVOS

Ordenar coherentemente la zona perteneciente a la norma zonal NZ-3 que el Plan propone a lo largo de la calle de la Barriada Postigo mediante un tejido residencial que respete paisajísticamente su cercanía al suelo no urbanizable. Continuar el viario de acceso a la depuradora hasta enlazarlo con la Carretera de la Barriada Postigo.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

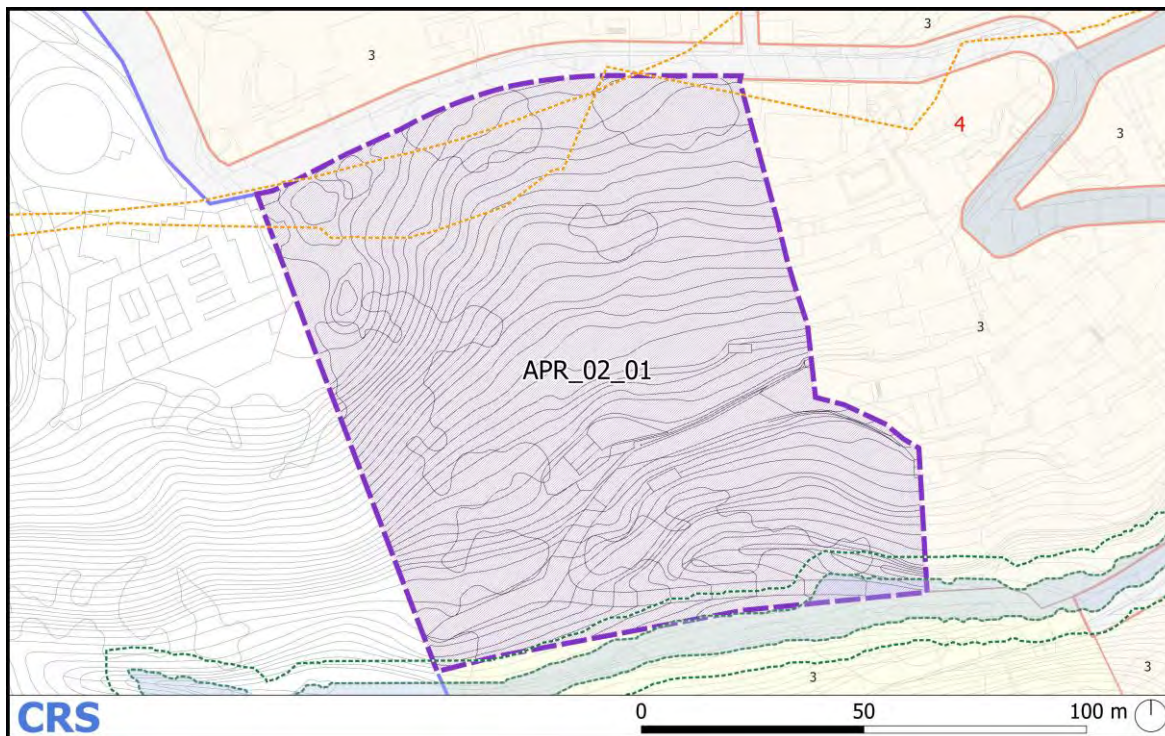
Área de Planeamiento Remitido

APR\_02\_01

EMBALSE DEL RENEGADO

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	13.490,11	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	5.400
NORMAS ZONALES:	3	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,4003

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se deberá prever una banda de protección ajardinada con la zona inundable y zona de rotura del embalse.

La totalidad de las viviendas previstas serán de régimen privado.

El viario de conexión con la Barriada Postigo deberá mantener, como mínimo, la sección existente de la Carretera de la Depuradora.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas de Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Esta ficha de planeamiento no podrá ser desarrollada en toda su delimitación en tanto no se definan las medidas correctoras como consecuencia de la redacción de los Estudios Hidrográficos Hidráulicos por la Ciudad y a su vez sean cartografiados los Dominios Públicos Hidráulicos, las Zonas de Servidumbre, y las Zonas de Policía por la Demarcación.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

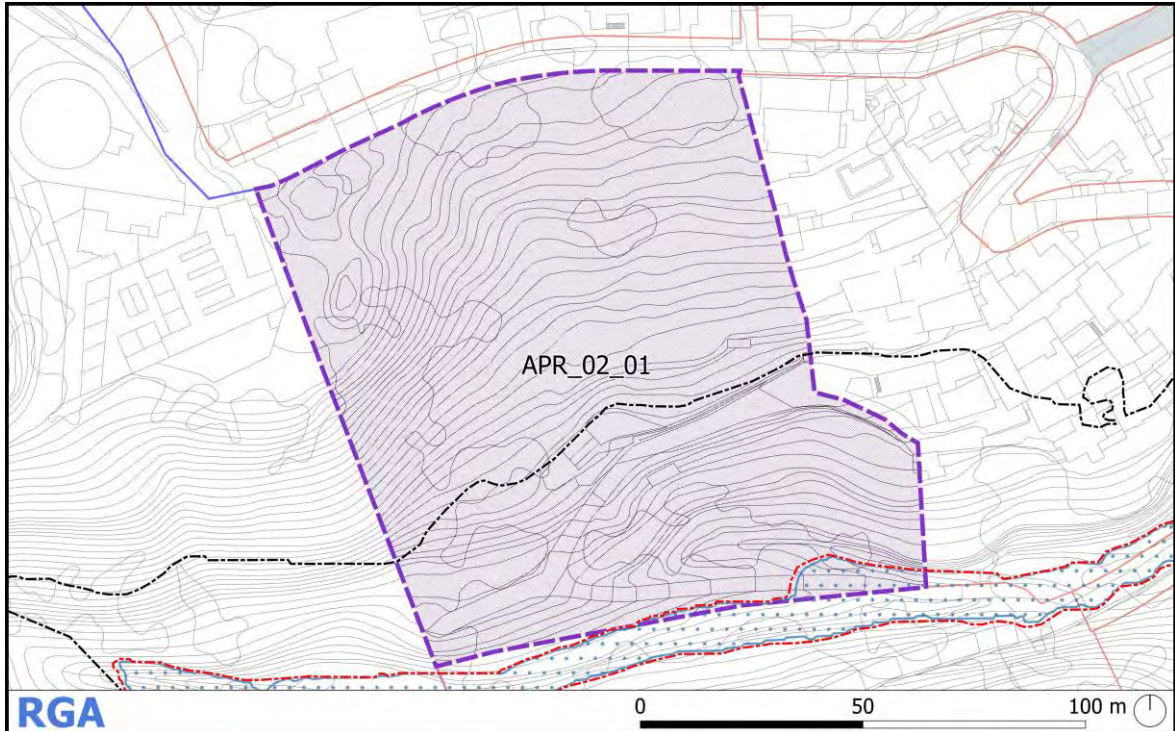
Área de Planeamiento Remitido

APR\_02\_01

EMBALSE DEL RENEGADO

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del PERI o de cualquier otro instrumento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_02\_01**

**EMBALSE DEL RENEGADO**

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_02\_01**

**EMBALSE DEL RENEGADO**

<b>CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>1.060,00</b>	<b>530,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	1.060,00	530,00	1.060,00	<b>530,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>954,00</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	954,00	-	<b>954,00</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>0,00</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	RED VIARIA	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>1.060,00</b>	<b>1.484,00</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Residencial	12.006,11	5.400,00	0,00	5.400,00	0,00	0,00
<b>NORMA ZONAL: 3</b>	12.006,11	5.400,00	0,00	5.400,00	0,00	0,00
Plantas: No se define.	12.006,11	5.400,00	0,00	5.400,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	12.006,11	5.400,00	0,00	5.400,00	0,00	0,00



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

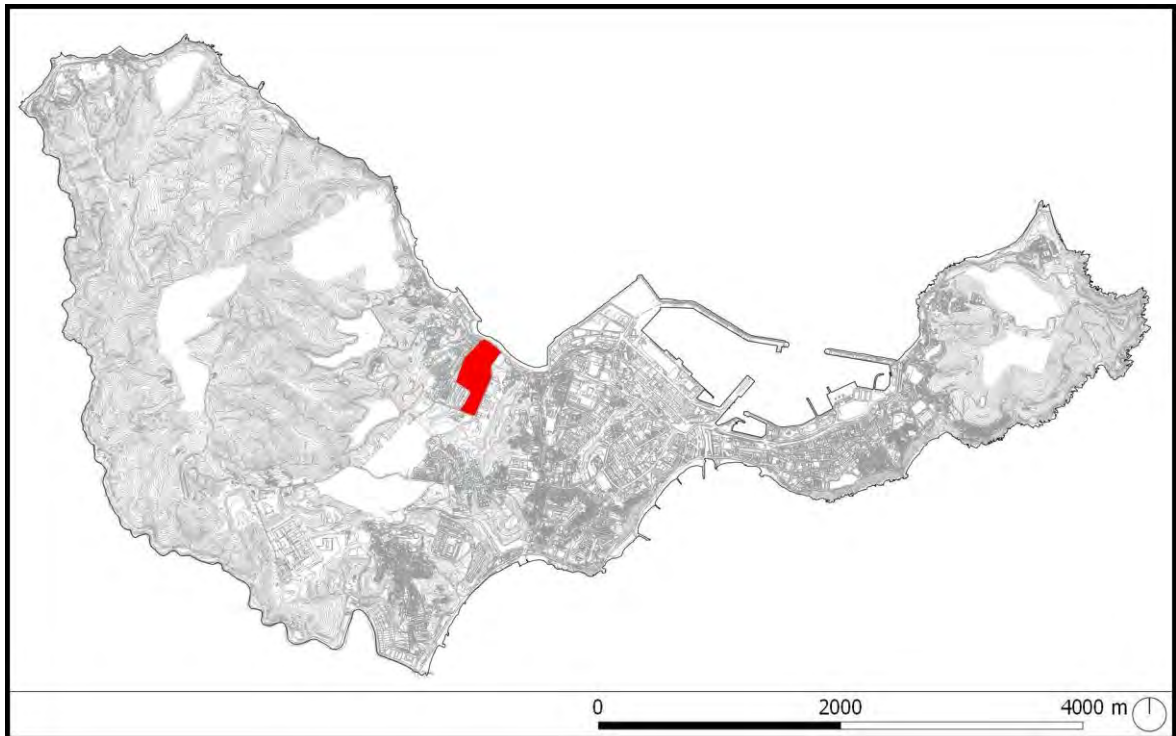
Área de Planeamiento Remitido

APR\_05\_01

CEPSA

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial / Terciario
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ):	104.946,51	HOJA DE REFERENCIA:	5

### PLANO DE SITUACIÓN



### OBJETIVOS

Propiciar la eliminación de los depósitos de combustible de la instalación de CEPSA con objeto de suprimir del tejido urbano una actividad molesta y potencialmente peligrosa.

En el suelo liberado se establecen los siguientes objetivos de desarrollo:

- Implantación de una zona de uso mayoritario residencial de densidad media, de transición con la zona de baja densidad en el entorno de los pantanos.
- Implantación de una zona aledaña con la Carretera Ceuta-Benzú por la costa, de actividad económica, principalmente comercial.
- Obtención de una parcela para la implantación de un gran equipamiento, de dimensión suficiente como para poder albergar una gran instalación educativa.
- Creación de un entronque con la Carretera Ceuta-Benzú por la costa.
- Creación de un colchón de espacios libres de transición entre el borde marítimo y en continuidad con la carretera de la Red Permanente.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

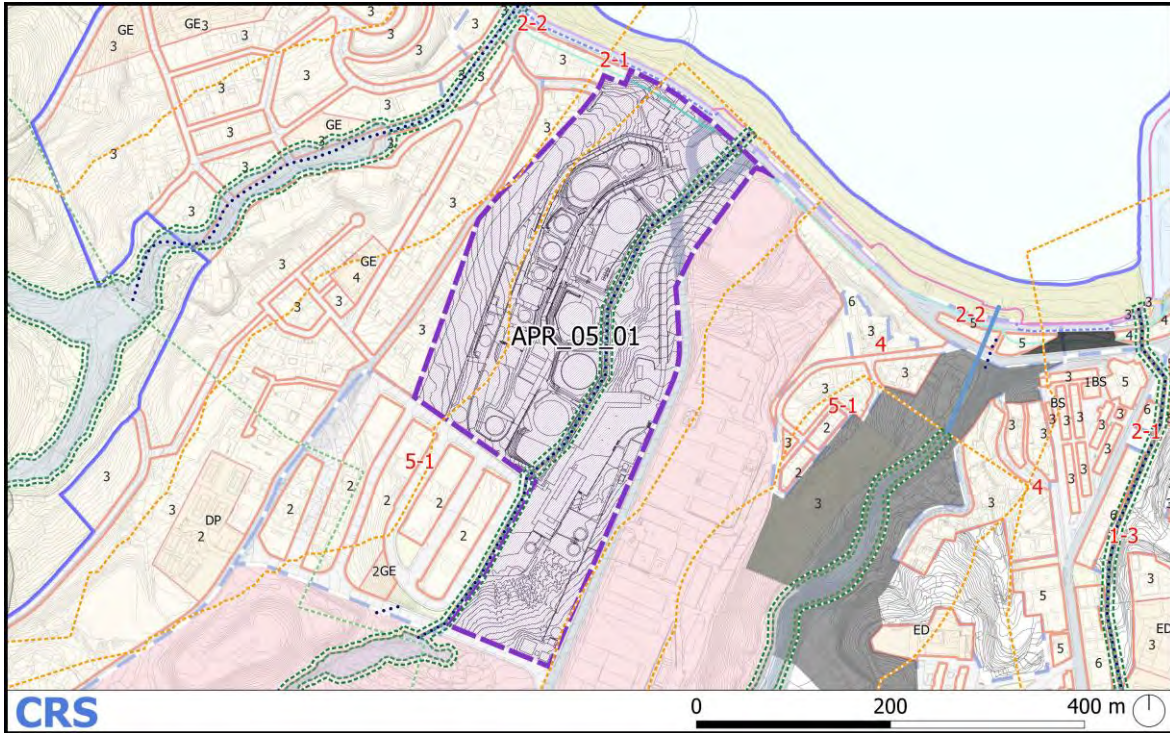
Área de Planeamiento Remitido

APR\_05\_01

CEPSA

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	104.946,51	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	88.686
NORMAS ZONALES:	2-3 / 3 / 4 / 5-2	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,8451

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación deberá completarse en el ámbito del suelo adscrito a las normas zonales NZ-2.3 y NZ-3 mediante la definición del viario de plataforma única o de circulación compartida necesario para dar servicio a las diferentes parcelas.

Se establece una reserva de suelo para la ubicación de una glorieta de conexión con la Carretera Ceuta-Benzú por la costa, que deberá estar operativa con carácter previo a la entrada en servicio de los diferentes usos previstos.

Se deberá proceder a la descontaminación de la totalidad de los suelos incluidos en el ámbito como condición previa a la ejecución de cualquier acción referente a este área de planeamiento.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Costas, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico, Defensa y en materia de Aguas.

Los usos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, y en todo caso las edificaciones e instalaciones existentes en la misma estarán sometidas al régimen previsto en la Disposición transitoria cuarta del citado texto legal.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

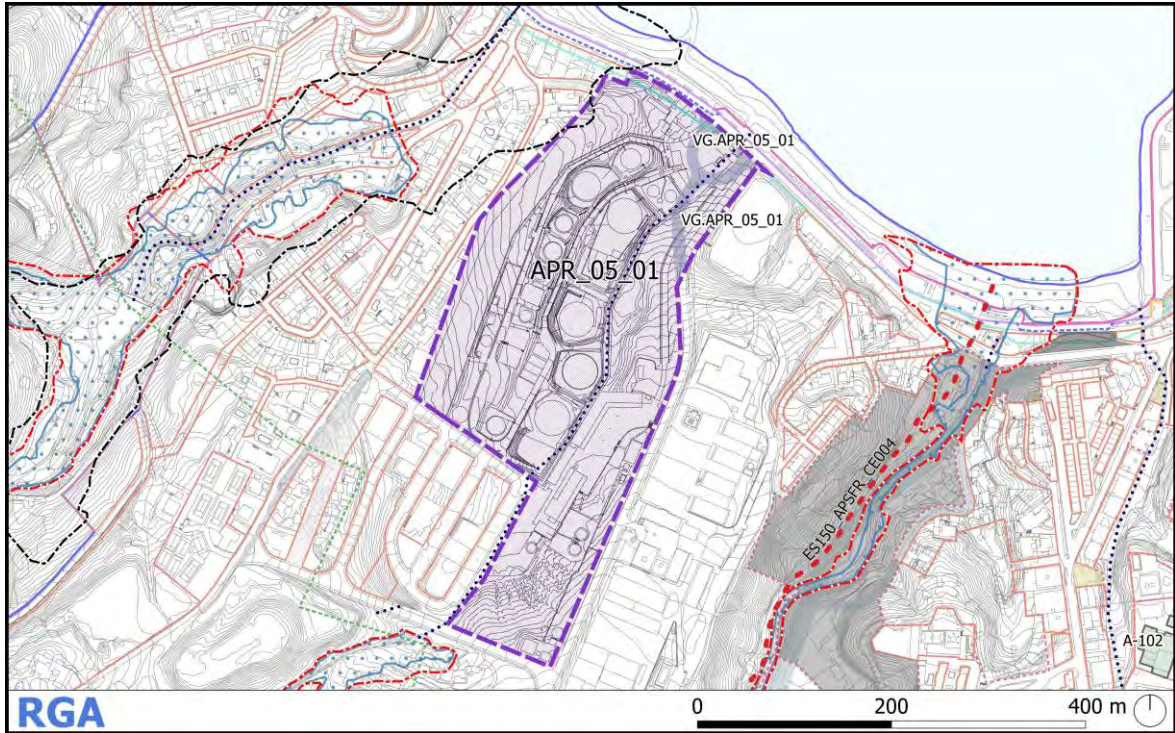
Área de Planeamiento Remitido

APR\_05\_01

CEPSA

<b>DATOS DE GESTIÓN</b>			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se deberá haber procedido al traslado completo de las instalaciones de CEPSA con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La edificabilidad correspondiente a las viviendas de protección pública se ubicará en el suelo incluido en la NZ-2.3.

Se incluye como carga de urbanización la ejecución de la glorieta correspondiente a la acción VG.APR\_05\_01

Previamente a la aprobación del PERI o de cualquier otro instrumento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_05\_01**

**CEPSA**

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.



**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_05\_01

CEPSA

<b>CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>29.423,68</b>	<b>14.711,84</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	29.423,68	14.711,84	29.423,68	<b>14.711,84</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>23.864,43</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	23.864,43	-	<b>23.864,43</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>17.043,18</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	RED VIARIA	-	3.317,80	-	13.725,38	-	<b>17.043,18</b>
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>29.423,68</b>	<b>55.619,45</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
<b>Residencial</b>	<b>29.318,89</b>	<b>14.499,00</b>	<b>21.777,00</b>	<b>36.276,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 2-3</b>	<b>14.245,89</b>	<b>0,00</b>	<b>21.777,00</b>	<b>21.777,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 3	14.245,89	0,00	21.777,00	21.777,00	0,00	0,00
<b>NORMA ZONAL: 3</b>	<b>6.039,39</b>	<b>9.096,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.096,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 3	6.039,39	9.096,00	0,00	9.096,00	0,00	0,00
<b>NORMA ZONAL: 4</b>	<b>9.033,61</b>	<b>5.403,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.403,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 3	9.033,61	5.403,00	0,00	5.403,00	0,00	0,00
<b>Terciario</b>	<b>20.008,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>52.410,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 5-2</b>	<b>20.008,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>52.410,00</b>
Plantas: 3	20.008,17	0,00	0,00	0,00	0,00	52.410,00
<b>Total general</b>	<b>49.327,07</b>	<b>14.499,00</b>	<b>21.777,00</b>	<b>36.276,00</b>	<b>0,00</b>	<b>52.410,00</b>



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

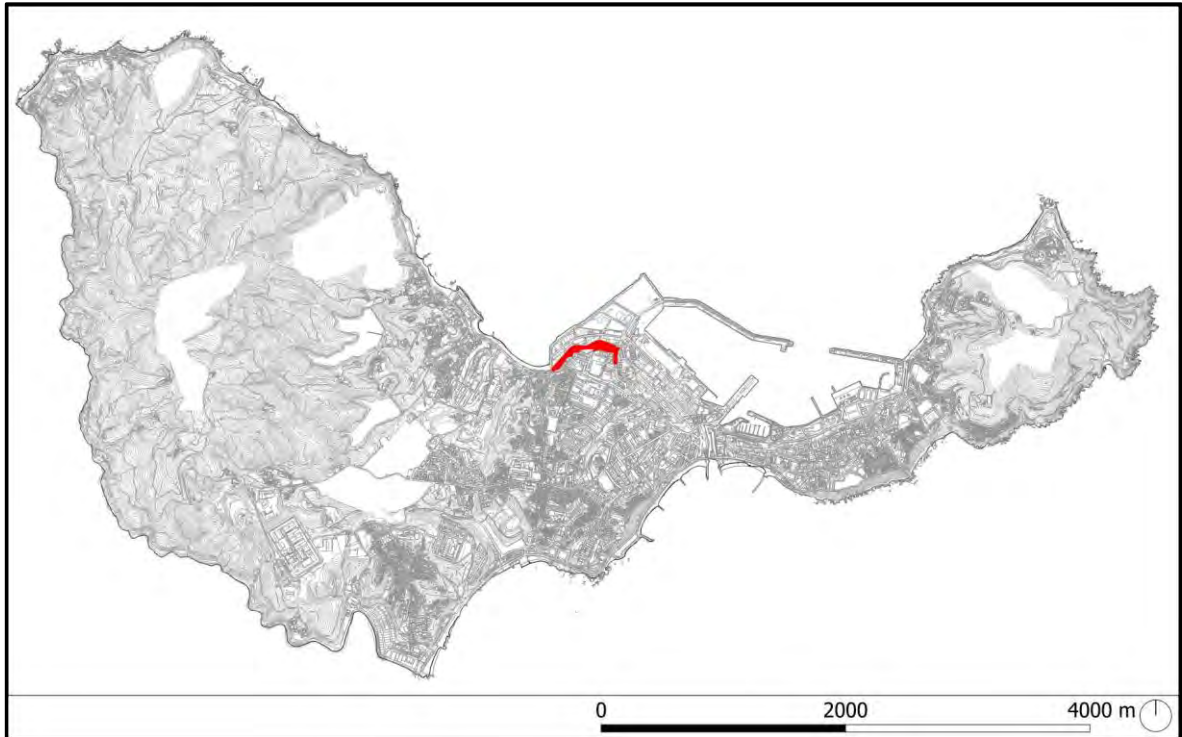
Área de Planeamiento Remitido

APR\_06\_01

BORDE PORTUARIO OESTE

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m²):	24.966,04	HOJA DE REFERENCIA:	6

### PLANO DE SITUACIÓN



### OBJETIVOS

Generación de un nuevo borde de la Ciudad al Oeste del límite portuario una vez que dichos terrenos se encuentran desafectados por la Autoridad Portuaria.

Generación de un Sistema General Viario que amplíe la sección del trazado existente.

Definición de un nuevo nudo viario VG.APR\_06\_01 en coordinación con VL.APR\_06\_02.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

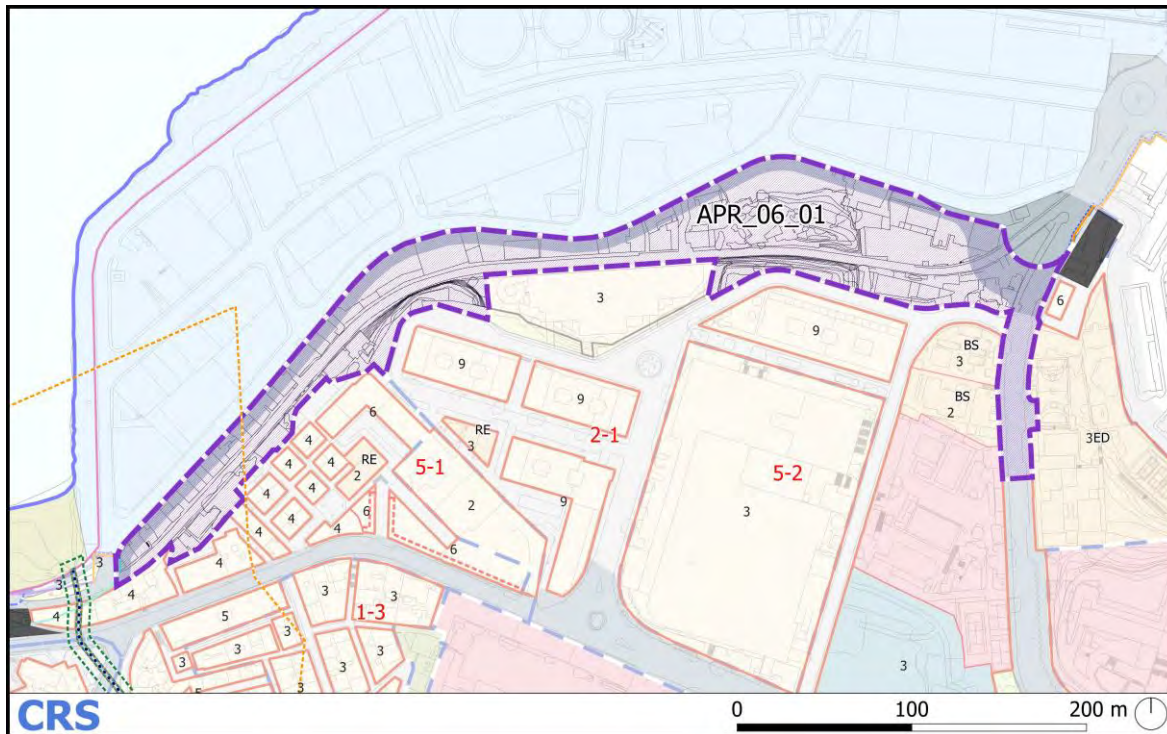
Área de Planeamiento Remitido

APR\_06\_01

BORDE PORTUARIO OESTE

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	24.966,04	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	23.500
NORMAS ZONALES:	2-2	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,9413

**PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)**



**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

Se prevé la colmatación residencial de la cornisa Norte mediante edificación plurifamiliar en altura, generando una nueva alineación al vial, que conforme la relación entre el borde urbano consolidado con los terrenos ganados al mar. Se establece un nuevo sistema viario que amplía la sección del actual situado en el límite portuario de forma que conecte la Avenida de España con Playa Benítez.

La ordenación del nudo de entronque resolverá la densidad de tráfico que genera tanto la salida del tráfico portuario como el estricto correspondiente a la ciudad.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

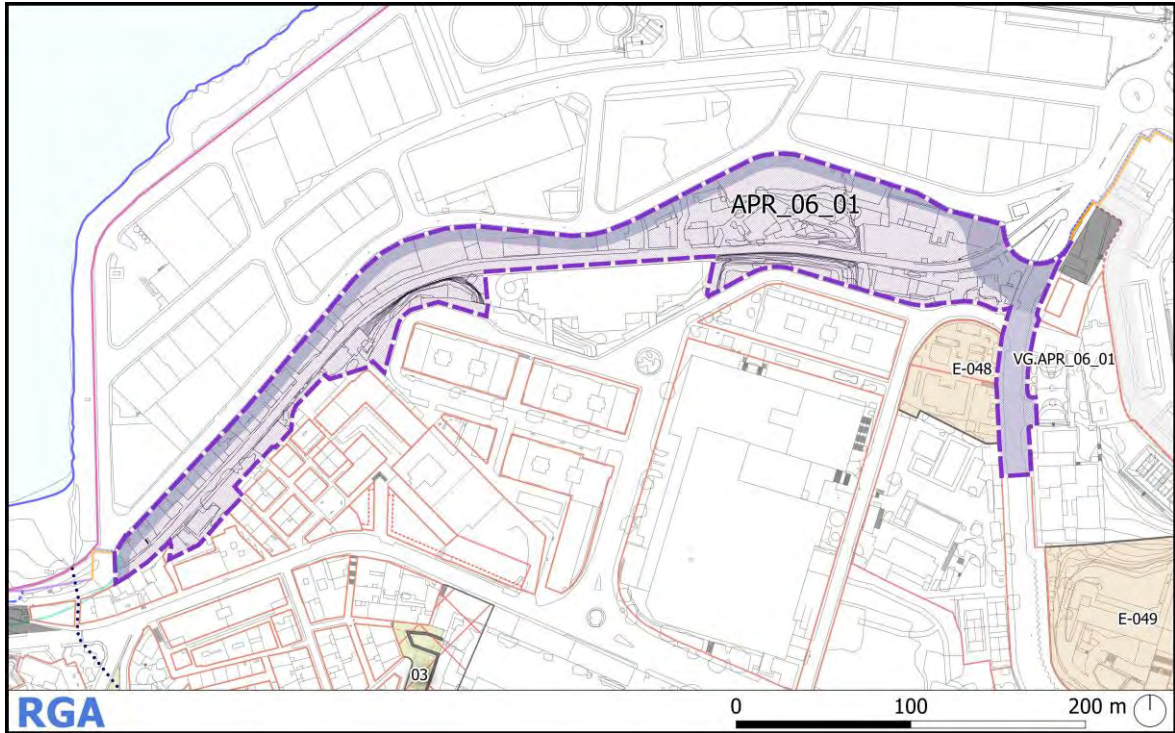
Área de Planeamiento Remitido

APR\_06\_01

BORDE PORTUARIO OESTE

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_06\_01

BORDE PORTUARIO OESTE

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>5.170,00</b>	<b>2.585,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	470,00	235,00	470,00	<b>235,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	4.700,00	2.350,00	4.700,00	<b>2.350,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>11.016,23</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	8.785,00	-	<b>8.785,00</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	2.231,23	-	<b>2.231,23</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>7.899,80</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	RED VIARIA	-	7.899,80	-	0,00	-	<b>7.899,80</b>
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>5.170,00</b>	<b>21.501,03</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Residencial	3.465,01	16.000,00	7.500,00	23.500,00	0,00	0,00
<b>NORMA ZONAL: 2-2</b>	<b>3.465,01</b>	<b>16.000,00</b>	<b>7.500,00</b>	<b>23.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: No se define.	3.465,01	16.000,00	7.500,00	23.500,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>3.465,01</b>	<b>16.000,00</b>	<b>7.500,00</b>	<b>23.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

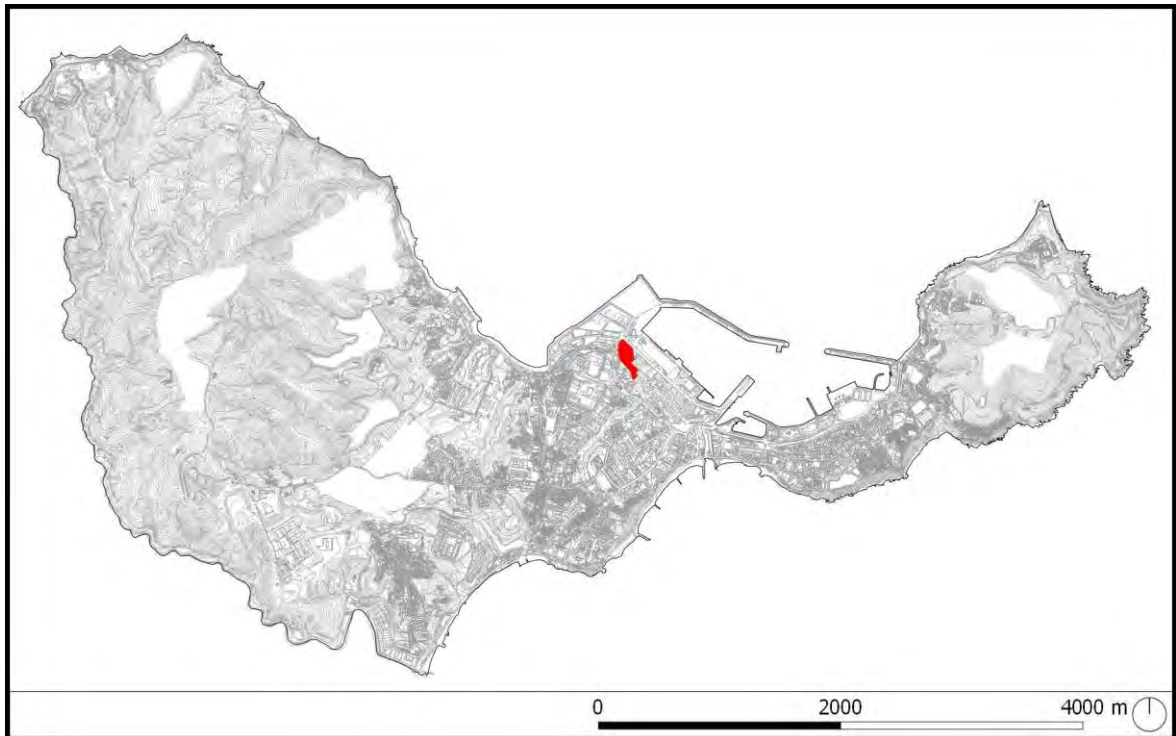
Área de Planeamiento Remitido

APR\_06\_02

BORDE PORTUARIO ESTE

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m²):	21.375,11	HOJA DE REFERENCIA:	6

### PLANO DE SITUACIÓN



### OBJETIVOS

Reordenación del ámbito para completar su desarrollo y transformarlo como un espacio de transición entre la Zona Portuaria y la Ciudad.

Según la Memoria del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Ceuta, este espacio se sitúa junto el Recinto nº 3 del Muelle Cañonero Dato-explanada, cuyas previsiones de usos están relacionadas con el comercial-portuario, por lo que en la ordenación que se proyecte deberá tenerse en cuenta.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

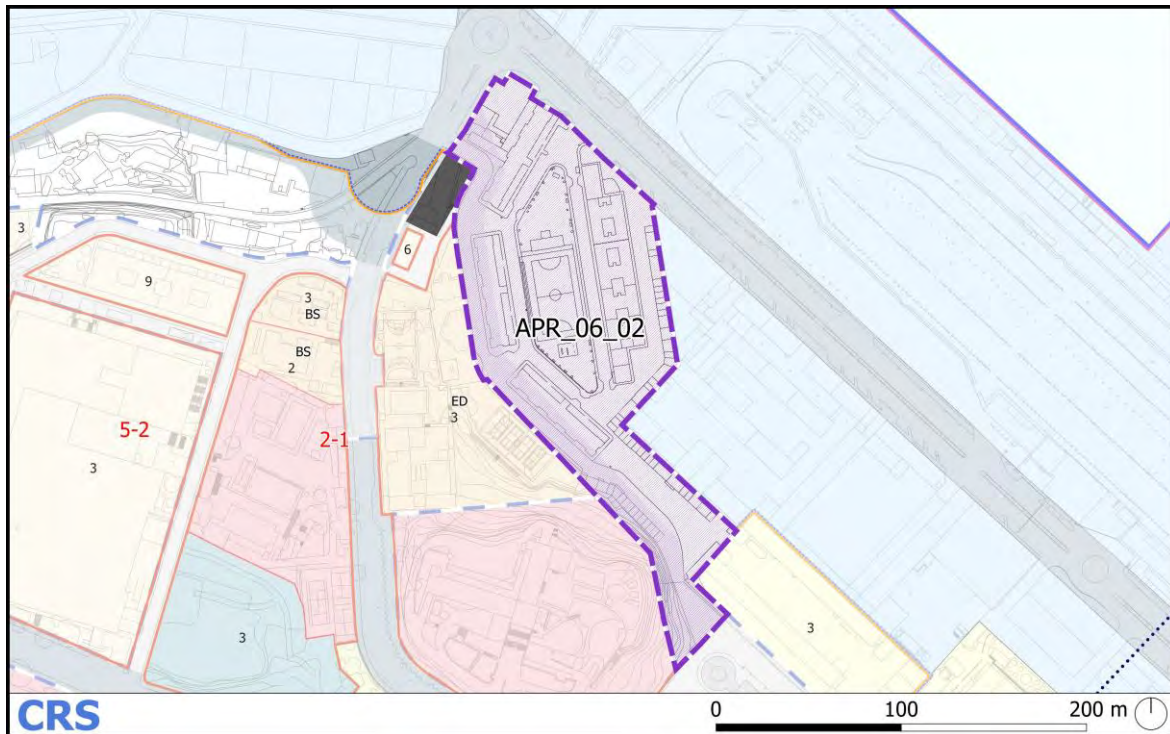
Área de Planeamiento Remitido

APR\_06\_02

BORDE PORTUARIO ESTE

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	21.375,11	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	25.350
NORMAS ZONALES:	2	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	1,1860

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se prevé el uso característico residencial de media densidad, manteniendo en todo caso la dotación de espacios libres y zonas deportivas existentes.

Se proyecta un vial local VL.APR\_06\_02 que mantiene el trazado del actual y aumenta la sección, adecuándola a las necesidades de tráfico.

Se deberá resolver el entronque del extremo Norte de la Avenida de España, en consonancia con la intersección del VG.APR\_06\_01.

Se respetará la proporción de espacios libres existentes, así como la dotación deportiva.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

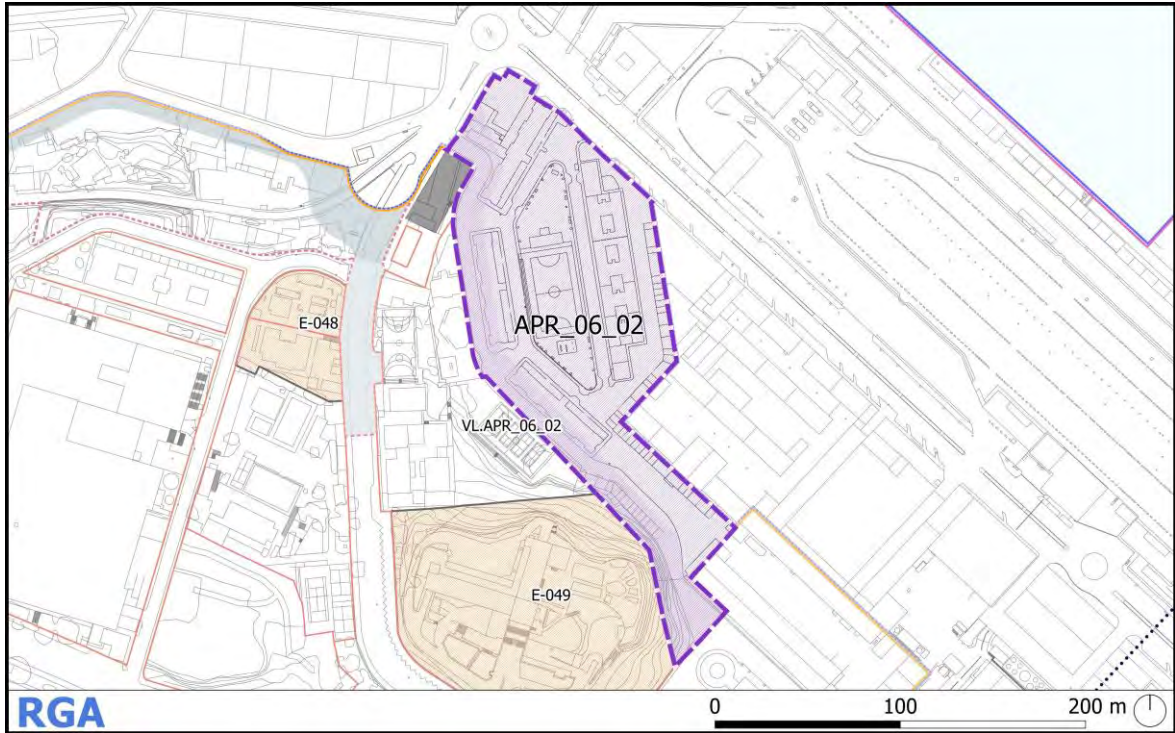
Área de Planeamiento Remitido

APR\_06\_02

BORDE PORTUARIO ESTE

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_06\_02

BORDE PORTUARIO ESTE

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>10.170,00</b>	<b>5.085,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	10.170,00	5.085,00	10.170,00	<b>5.085,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>4.572,00</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	2.627,00	-	<b>2.627,00</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	1.945,00	-	<b>1.945,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>5.772,58</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	RED VIARIA	-	0,00	-	5.772,58	-	<b>5.772,58</b>
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>10.170,00</b>	<b>15.429,58</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Residencial	5.945,53	20.280,00	5.070,00	25.350,00	0,00	0,00
<b>NORMA ZONAL: 2</b>	<b>5.945,53</b>	<b>20.280,00</b>	<b>5.070,00</b>	<b>25.350,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: No se define.	5.945,53	20.280,00	5.070,00	25.350,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>5.945,53</b>	<b>20.280,00</b>	<b>5.070,00</b>	<b>25.350,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

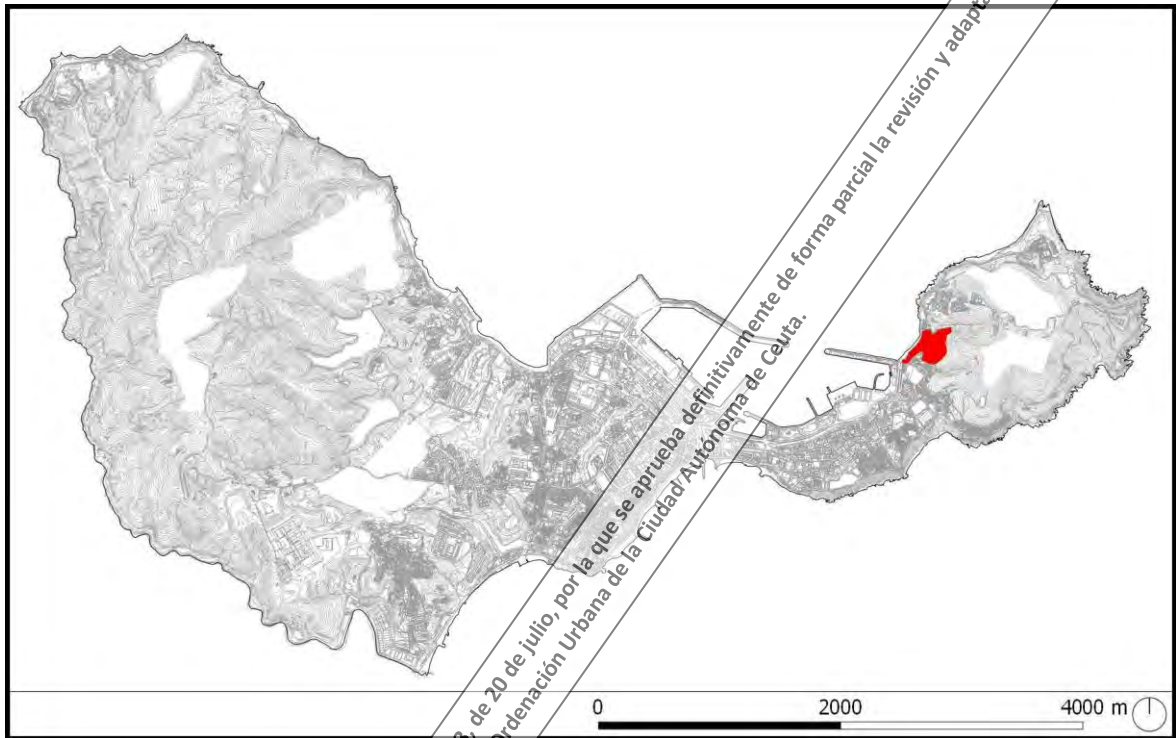
Área de Planeamiento Remitido

APR\_07\_01

DÚCAR Y SAN AMARO NORTE Y SUR

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m²):	55.027,42	HOJA DE REFERENCIA:	7

### PLANO DE SITUACIÓN



### OBJETIVOS

Desmantelamiento y supresión de los depósitos de combustible de la instalación de DUCAR, con el objeto de suprimir del tejido urbano una actividad molesta y potencialmente peligrosa.

En el suelo liberado se establecen los siguientes objetivos de desarrollo:

- Implantación de una zona de usos mayoritario residencial de densidad alta.
- Completar el régimen de usos con una zona de actividad económica principalmente comercial.
- Obtención de suelo para completar el elemento del sistema general de espacios libres previsto para el Monte Hacho.
- Generación de una zona de esparcimiento para la ciudadanía a la vez que deberá proteger visualmente el conjunto.
- Recuperación de la playa de San Amaro y del entorno del Castillo.
- Eliminación de las viviendas situadas en la franja de servidumbre de protección de Costas.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

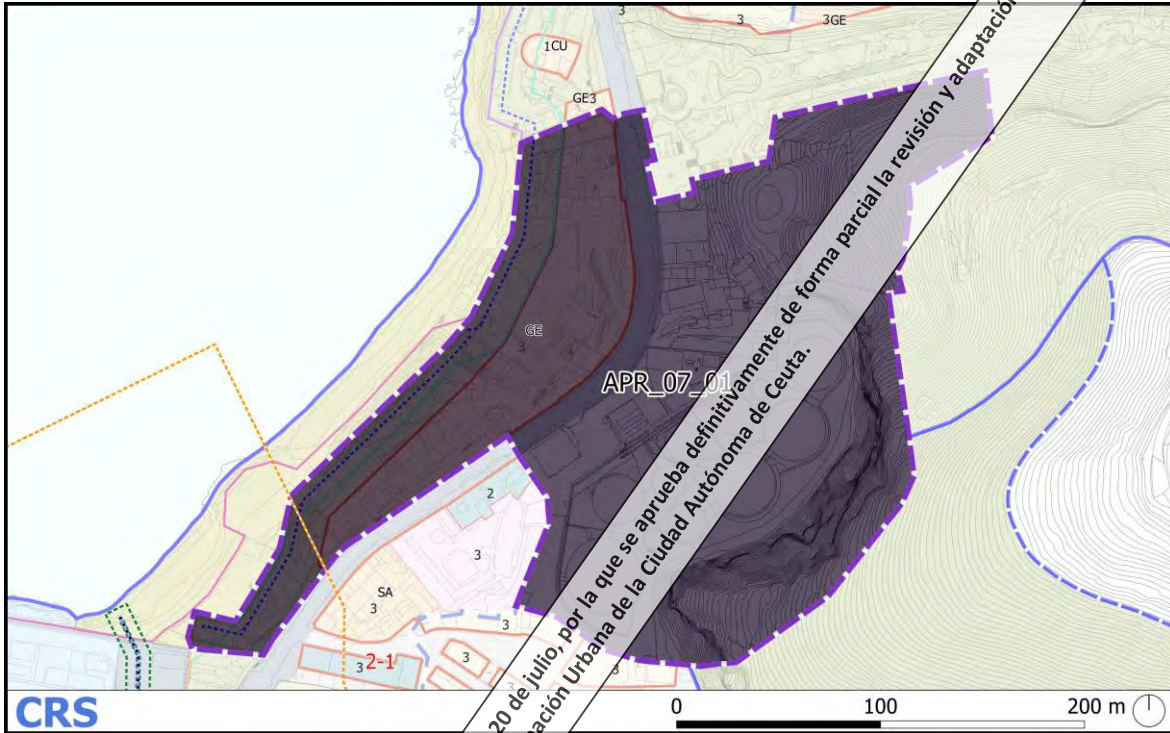
Área de Planeamiento Remitido

APR\_07\_01

DÚCAR Y SAN AMARO NORTE Y SUR

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	55.027,42	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	37.995
NORMAS ZONALES:	No se define.	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,6905

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

El planeamiento de desarrollo deberá ordenar los siguientes aspectos:

- Los diseños de la edificación en cuanto a la volumetría y los materiales utilizados con objeto de lograr una imagen característica del conjunto.
- La disposición de los volúmenes edificados en cuanto a soleamiento y vistas.
- La coordinación en cuanto a usos e intensidades de uso previstos en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Hacho.
- Generación de un nuevo paseo marítimo de borde con acceso a la playa, definiendo una senda peatonal en continuidad desde el núcleo urbano hasta el carril peatonal del Monte Hacho.
- La generación de una banda de retranqueo de la edificación de 10 metros a lo largo de la carretera de San Amaro.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR\_07\_01

DÚCAR Y SAN AMARO NORTE Y SUR

propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

Los usos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, y en todo caso las edificaciones e instalaciones existentes en la misma quedarán sometidas al régimen previsto en la Disposición transitoria cuarta del citado texto legal.

Aprobación definitiva denegada según Orden TMA/840/2023, de 20 de julio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

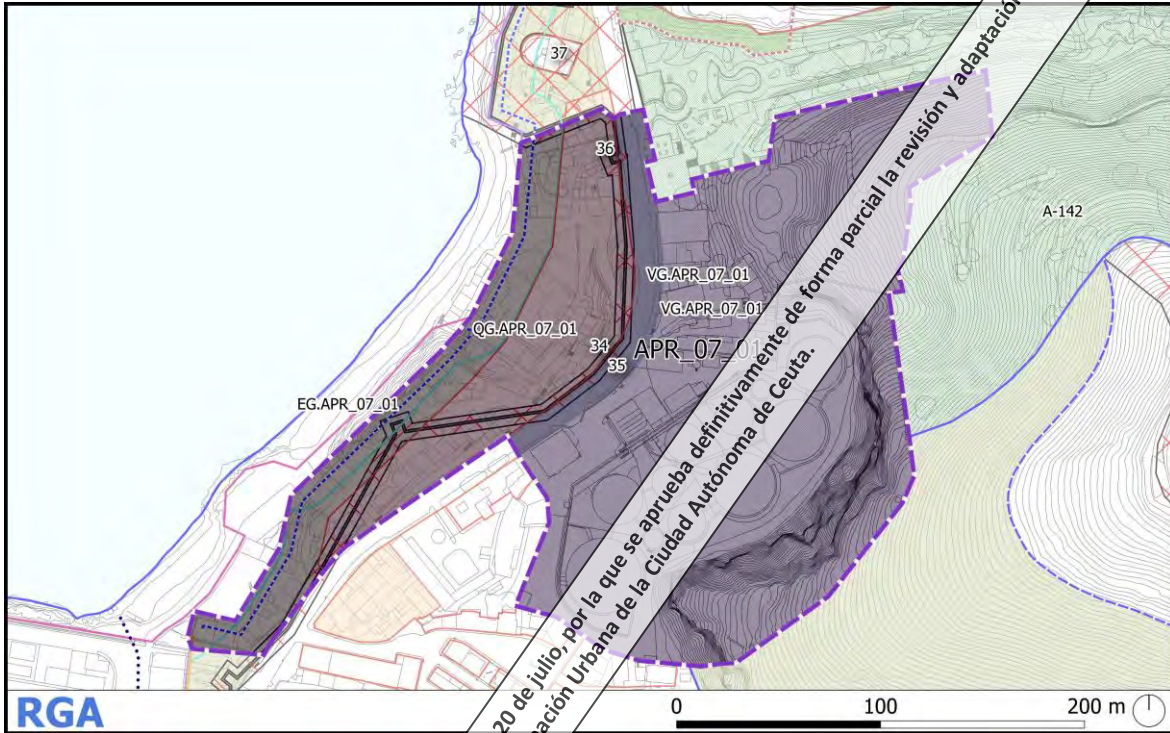
Área de Planeamiento Remitido

APR\_07\_01

DÚCAR Y SAN AMARO NORTE Y SUR

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	DELIMITACIÓN:	

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los propietarios legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_07\_01

DÚCAR Y SAN AMARO NORTE Y SUR

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>17.236,10</b>	<b>8.618,05</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	GE. GENÉRICO	17.236,10	8.618,05	0,00	0,00	17.236,10	8.618,05
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>6.652,88</b>
	PARQUES	-	6.652,88	-	0,00	-	6.652,88
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	0,00
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>2.708,45</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	2.708,45	-	0,00	-	2.708,45
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>17.236,10</b>	<b>17.979,38</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Residencial / Terciario	37.048,04	20.728,00	8.883,00	29.611,00	0,00	8.384,00
NORMA ZONAL: No se define.	37.048,04	20.728,00	8.883,00	29.611,00	0,00	8.384,00
Plantas: No se define.	37.048,04	20.728,00	8.883,00	29.611,00	0,00	8.384,00
Total general	37.048,04	20.728,00	8.883,00	29.611,00	0,00	8.384,00





REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_10\_01**

**ARROYO BENÍTEZ NORTE**

<b>DATOS GENERALES</b>			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Terciario
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ):	14.634,79	HOJA DE REFERENCIA:	10

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Reordenación de la zona con objeto de viabilizar urbanísticamente la parte sur de la vaguada del Arroyo Benítez.  
Establecimiento de una reserva de suelo para usos vinculados a actividades económicas (secundarias y terciarias).  
Obtención de suelo para dotaciones locales, entre otras para una ampliación de 5.000 m<sup>2</sup> del Centro del Área de Menores "Centro Mediterráneo".

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

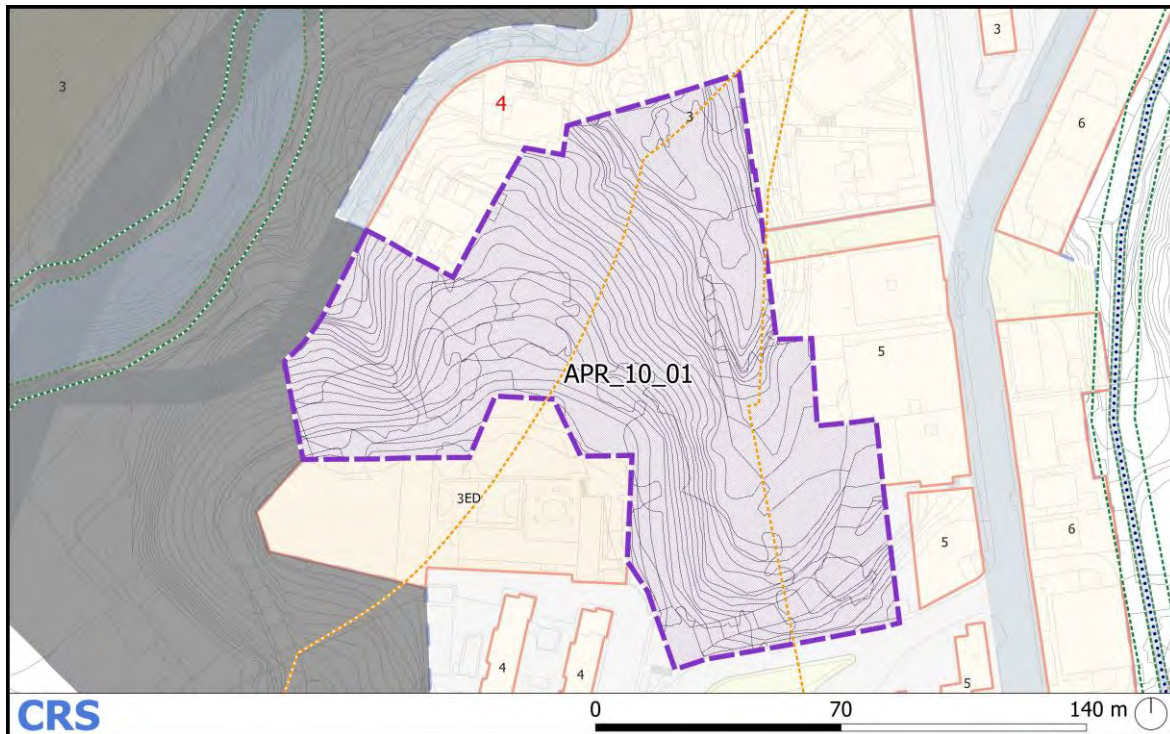
Área de Planeamiento Remitido

APR\_10\_01

ARROYO BENÍTEZ NORTE

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	14.634,79	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	8.330
NORMAS ZONALES:	5	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,5692

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se definirá, en conjunción con el ámbito del APR\_10\_02 una estructura viaria que dé continuidad a los entornos de Poblado de Sanidad y Arroyo Benítez Norte y Sur, consistente en la conexión con el viario general VG.APR\_10\_02.

El tratamiento de las zonas verdes será aterrazado o abanclado.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

La ordenación deberá incorporar la protección de los cauces que atraviesen el área de planeamiento. Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva respecto a la afección de Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES150\_APSFR\_CE004.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

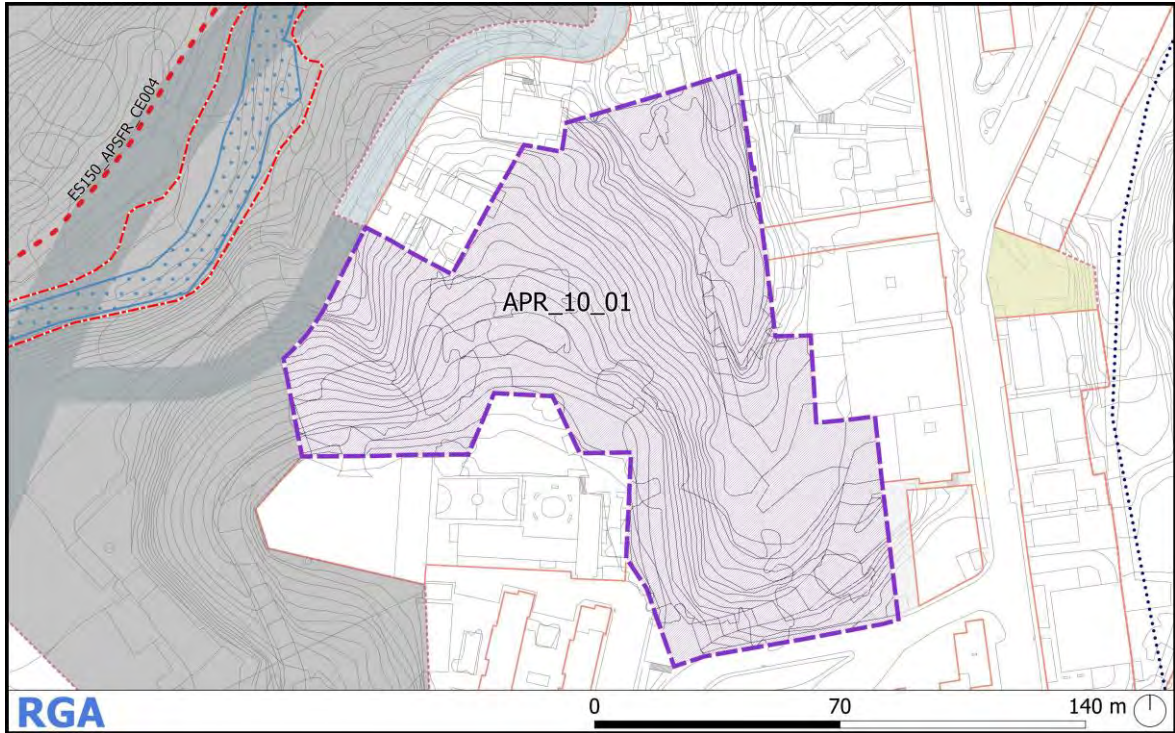
Área de Planeamiento Remitido

APR\_10\_01

ARROYO BENÍTEZ NORTE

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_10\_01

ARROYO BENÍTEZ NORTE

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>12.966,00</b>	<b>6.483,00</b>
	ED. EDUCATIVO	10.000,00	5.000,00	0,00	0,00	10.000,00	5.000,00
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	2.966,00	1.483,00	2.966,00	1.483,00
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>4.498,00</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	4.498,00	-	4.498,00
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	0,00
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>0,00</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	0,00	-	0,00
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>12.966,00</b>	<b>10.981,00</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Terciario	3.653,79	0,00	0,00	0,00	0,00	8.330,00
<b>NORMA ZONAL: 2</b>	<b>3.653,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.330,00</b>
Plantas: No se define.	3.653,79	0,00	0,00	0,00	0,00	8.330,00
Total general	3.653,79	0,00	0,00	0,00	0,00	8.330,00

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

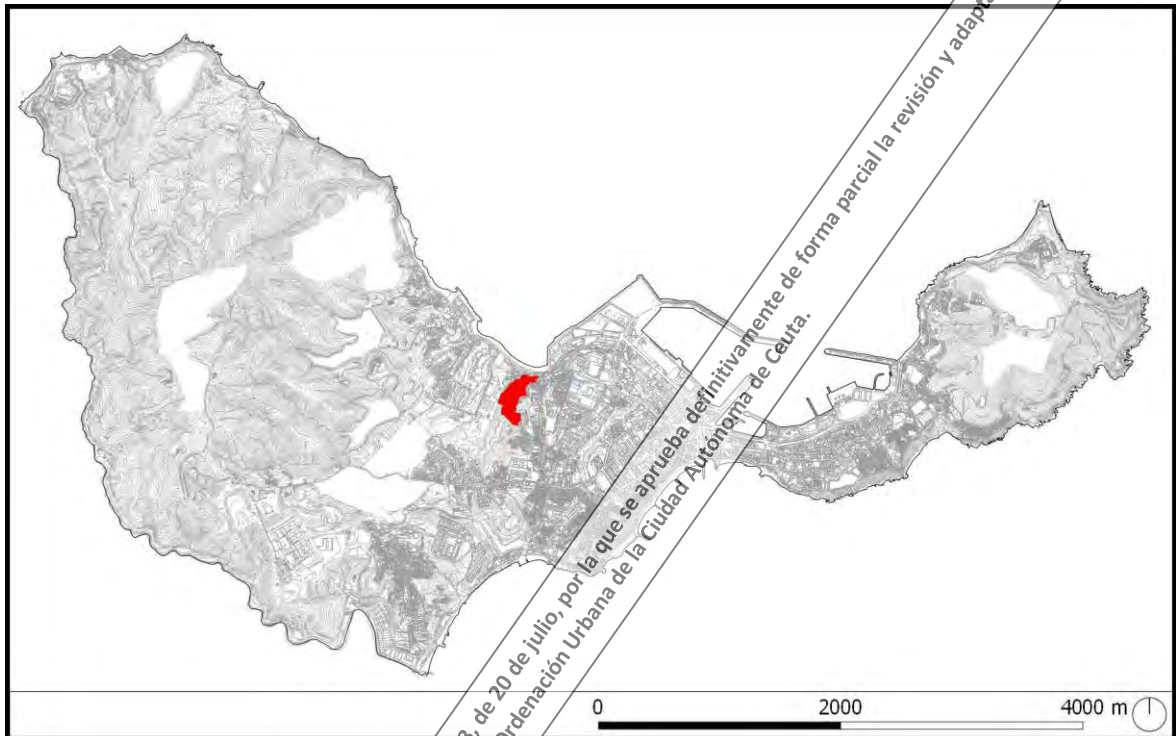
Área de Planeamiento Remitido

APR\_10\_02

CRÍA CABALLAR

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Industrial
SUPERFICIE (m²):	48.459,01	HOJA DE REFERENCIA:	10

### PLANO DE SITUACIÓN



### OBJETIVOS

Reordenación de la zona con objeto de viabilizar urbanísticamente la parte sur de la vaguada del Arroyo Benítez.

Generación de una zona destinada a uso característico industrial.

Obtención de suelo, en conjunción con los ámbitos APR\_18\_01 Arroyo Benítez Sur, APR\_18\_02 Juan Carlos I Este y APR\_18\_03 Extensión del Cuartel de Regulares, para viabilizar la ejecución simultánea de los tramos de vial VG.APR\_10\_02, VG.APR\_18\_01, VG.APR\_18\_02 y VG.APR\_18\_03, que definen una estructura viaria de rango general en la zona del Arroyo Benítez.

Entronque del VG.APR\_10\_02 con los viales consolidados de la Zona Residencial de Villas y Chalet.

Prever una reserva de suelo de 10.067 m² con destino a Infraestructuras, al objeto de garantizar la construcción de una subestación eléctrica como apoyo a la conexión con la Península (Subestación cable submarino).

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

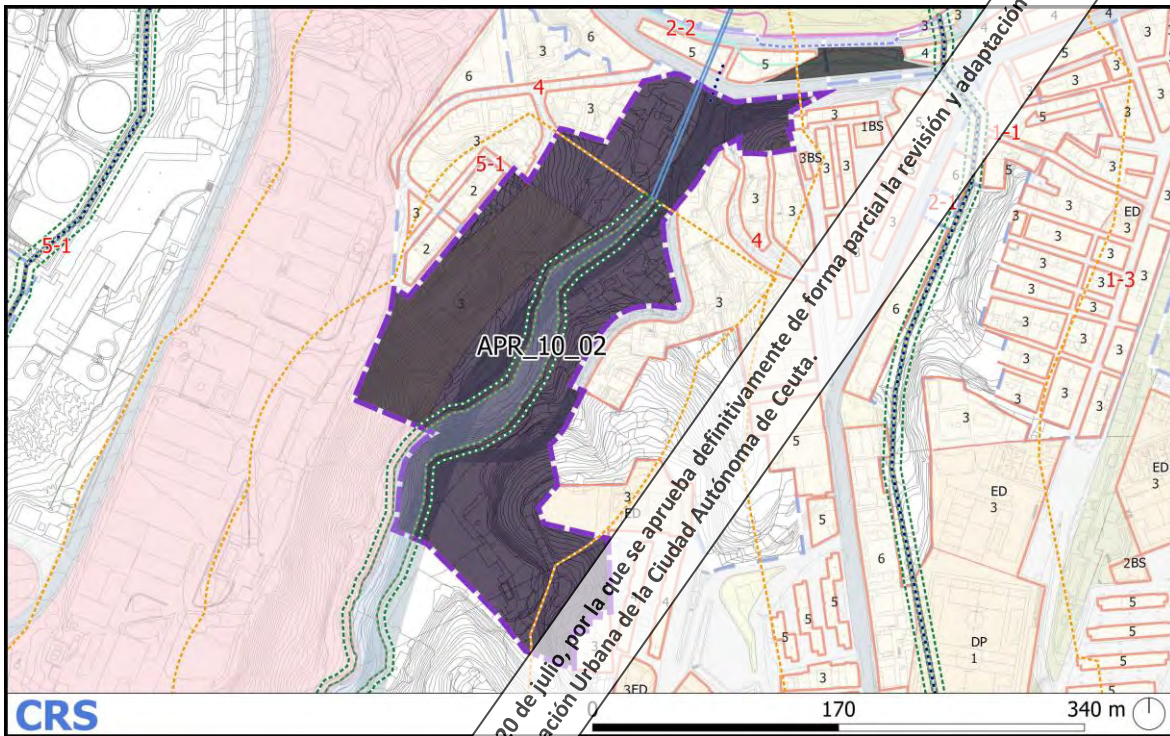
Área de Planeamiento Remitido

APR\_10\_02

CRÍA CABALLAR

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	48.459,01	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	
NORMAS ZONALES:	5	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se definirá una estructura viaria general de servicio a esta zona industrial, consistente en dos elementos:

- Un tramo de vial con dirección norte-sur de conexión con carretera de Benítez.
- Una vía con dirección este-oeste de conexión de VG.APR\_10\_02 con vial existente en la Barriada.

La tipología edificatoria será la prevista en la NZ-5.1 y NZ-5.2.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

La ordenación deberá incorporar la protección de los cauces que atraviesen el área de planeamiento. Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva respecto a la afectación de Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES150\_APSFR\_CE004.

De acuerdo con el art. 53 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

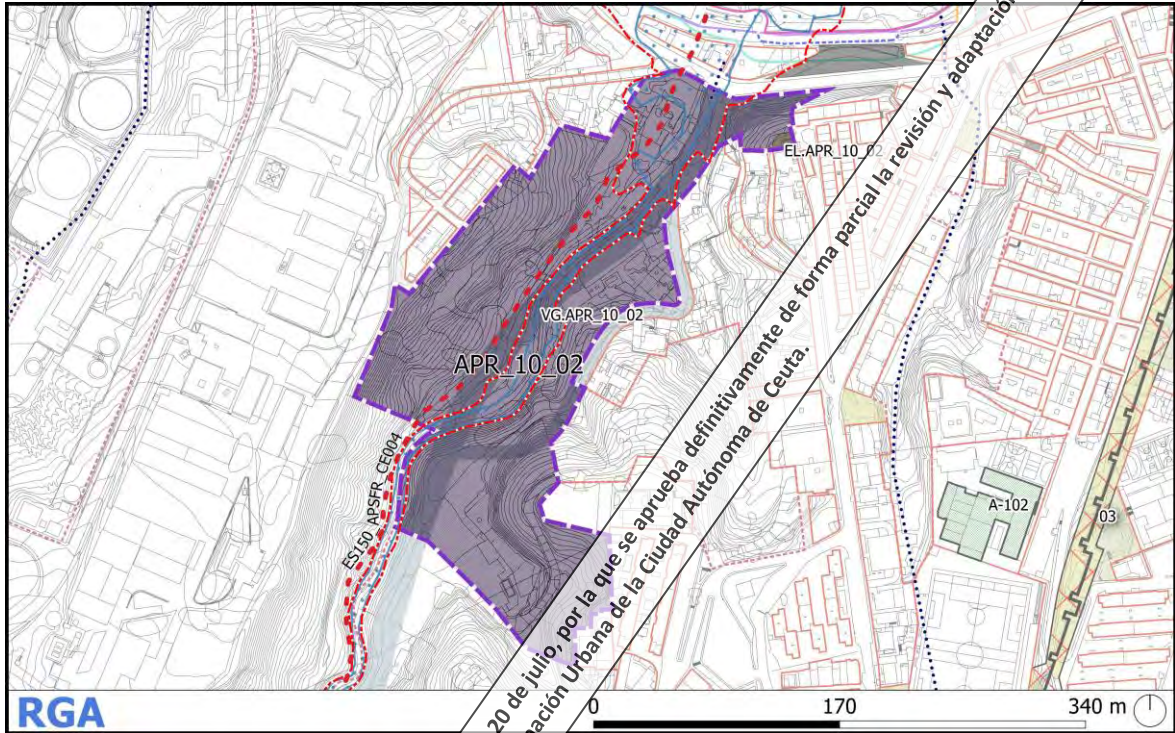
Área de Planeamiento Remitido

APR\_10\_02

CRÍA CABALLAR

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	DELIMITACIÓN:	

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los titulares legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las presiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9 ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR\_10\_02

CRÍA CABALLAR

Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

Aprobación definitiva denegada según Orden TMA/1840/2023, de 20 de julio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta.



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_10\_02

CRÍA CABALLAR

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>2.554,00</b>	<b>1.277,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	2.554,00	1.277,00	2.554,00	1.277,00
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>9.550,00</b>
	PARQUES	-	7.500,00	-	0,00	-	7.500,00
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	2.050,00	-	2.050,00
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	0,00
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>9.685,41</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	9.685,41	-	0,00	-	9.685,41
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>10.067,52</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	20.135,04	10.067,52	0,00	0,00	20.135,04	10.067,52
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>22.689,04</b>	<b>30.579,93</b>

PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Industrial	17.879,08	0,00	0,00	0,00	11.571,00	0,00
<b>NORMA ZONAL: 5</b>	<b>17.879,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.571,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: No se define.	17.879,08	0,00	0,00	0,00	11.571,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>17.879,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.571,00</b>	<b>0,00</b>



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

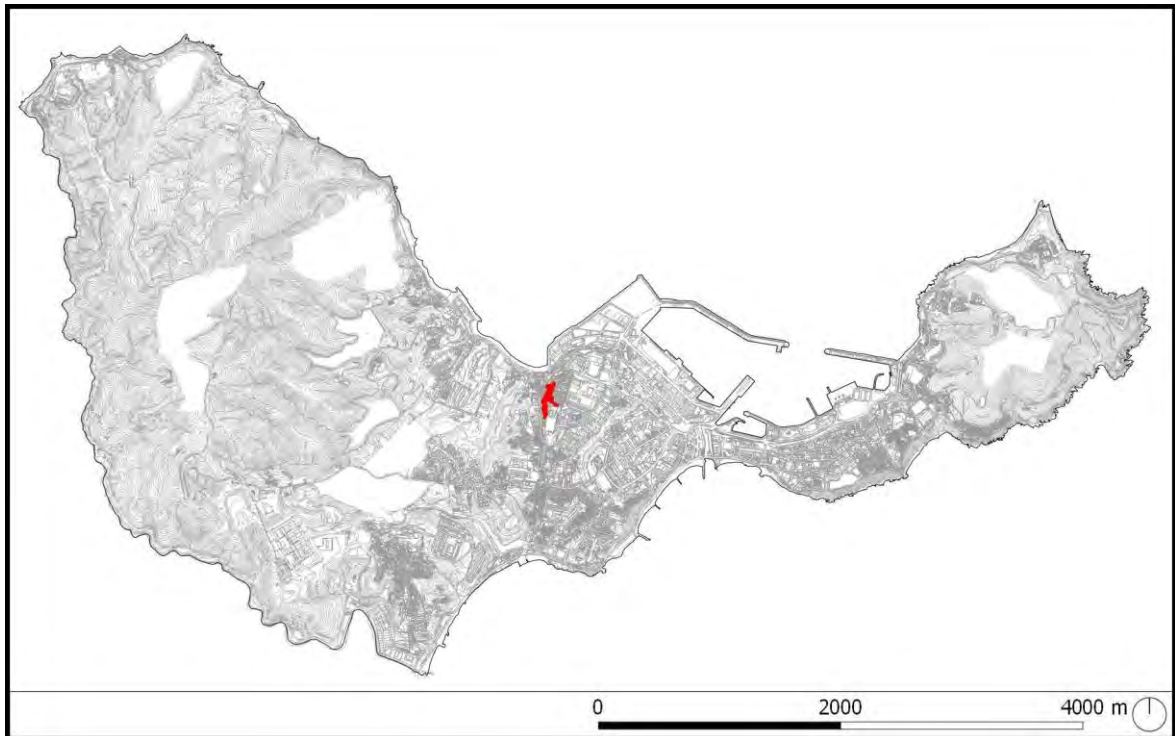
Área de Planeamiento Remitido

APR\_10\_03

ARROYO FEZ

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ):	12.580,56	HOJA DE REFERENCIA:	10

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Reordenar el ámbito asignando a parte del suelo edificabilidad residencial con el objeto de generar una fachada urbana y obtener equipamientos y zonas verdes que reúnan las adecuadas condiciones de uso y accesibilidad.

Resolver el viario interior que enlaza la carretera de Benítez (en el entronque de calle Padre Feijóo y calle Rodríguez Berlanga) con el extremo sur de la calle Calderón de la Barca (en la explanada frente a las Murallas Merinidas), como acceso y remate viario de la barriada de Villajovita, salvando la diferencia de cota por delante de la nueva manzana de edificación residencial que viabilizará el proyecto.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

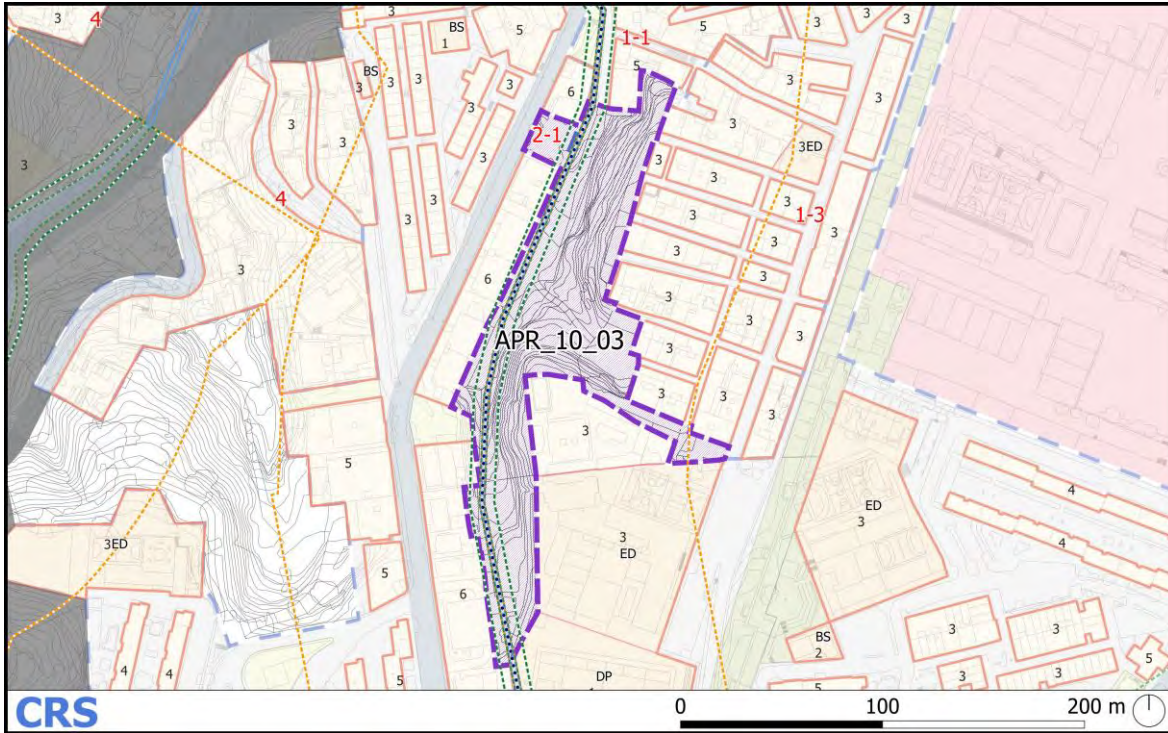
APR\_10\_03

ARROYO FEZ

### DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	12.580,56	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	8.283
NORMAS ZONALES:	1-1 / 1-5 / 2-1	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,6584

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se rematarán las manzanas del final de las calles del Marqués de Santillana y su inmediata paralela al sur, calle esta última que será ensanchada para generar el último tramo del vial interior propuesto para este ámbito.

La Norma Zonal será la NZ-1.5, que regula las edificaciones adosadas a ladera, excepto para los edificios que completarán las manzanas antes mencionadas, que se regirán por la Norma Zonal 1.1. Así mismo será de aplicación la NZ-2.1.

El resto del ámbito se resolverá como espacio libre, en algunos casos de transición debido a la pendiente existente, resolviéndose de manera aterrazada para posibilitar su disfrute por parte de la ciudadanía.

Se garantizará mediante un pasaje peatonal la transición entre las calles Leandro Fernández de Moratín y Rodríguez Berlanga.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

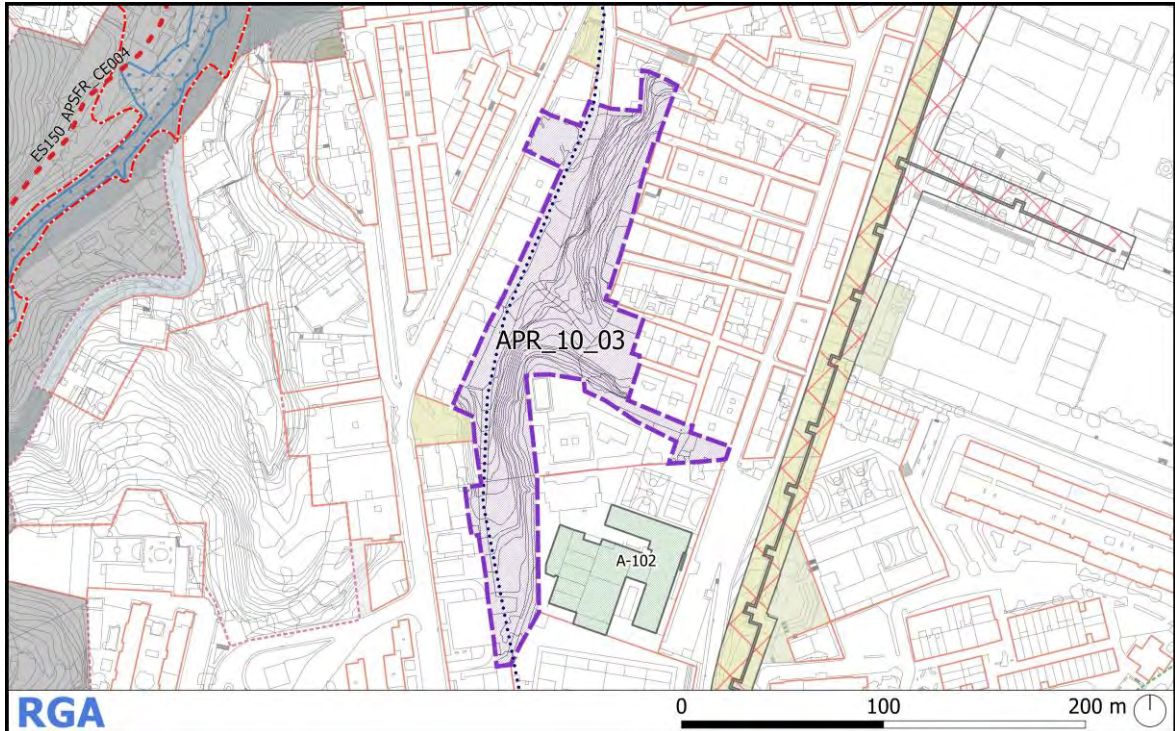
Área de Planeamiento Remitido

APR\_10\_03

ARROYO FEZ

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del PERI o de cualquier otro instrumento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_10\_03**

**ARROYO FEZ**

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_10\_03**

**ARROYO FEZ**

<b>CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						0,00	<b>0,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>4.937,53</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	4.937,53	-	<b>4.937,53</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>5.523,94</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	5.523,94	-	5.523,94
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>0,00</b>	<b>10.461,47</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
<b>Residencial</b>	<b>2.119,11</b>	<b>5.799,00</b>	<b>2.484,00</b>	<b>8.283,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 1-1</b>	<b>640,42</b>	<b>1.106,00</b>	<b>474,00</b>	<b>1.580,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 3	640,42	1.106,00	474,00	1.580,00	0,00	0,00
<b>NORMA ZONAL: 1-5</b>	<b>1.035,69</b>	<b>3.267,00</b>	<b>1.400,00</b>	<b>4.667,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 5	1.035,69	3.267,00	1.400,00	4.667,00	0,00	0,00
<b>NORMA ZONAL: 2-1</b>	<b>443,01</b>	<b>1.426,00</b>	<b>610,00</b>	<b>2.036,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 6	443,01	1.426,00	610,00	2.036,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>2.119,11</b>	<b>5.799,00</b>	<b>2.484,00</b>	<b>8.283,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>





# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

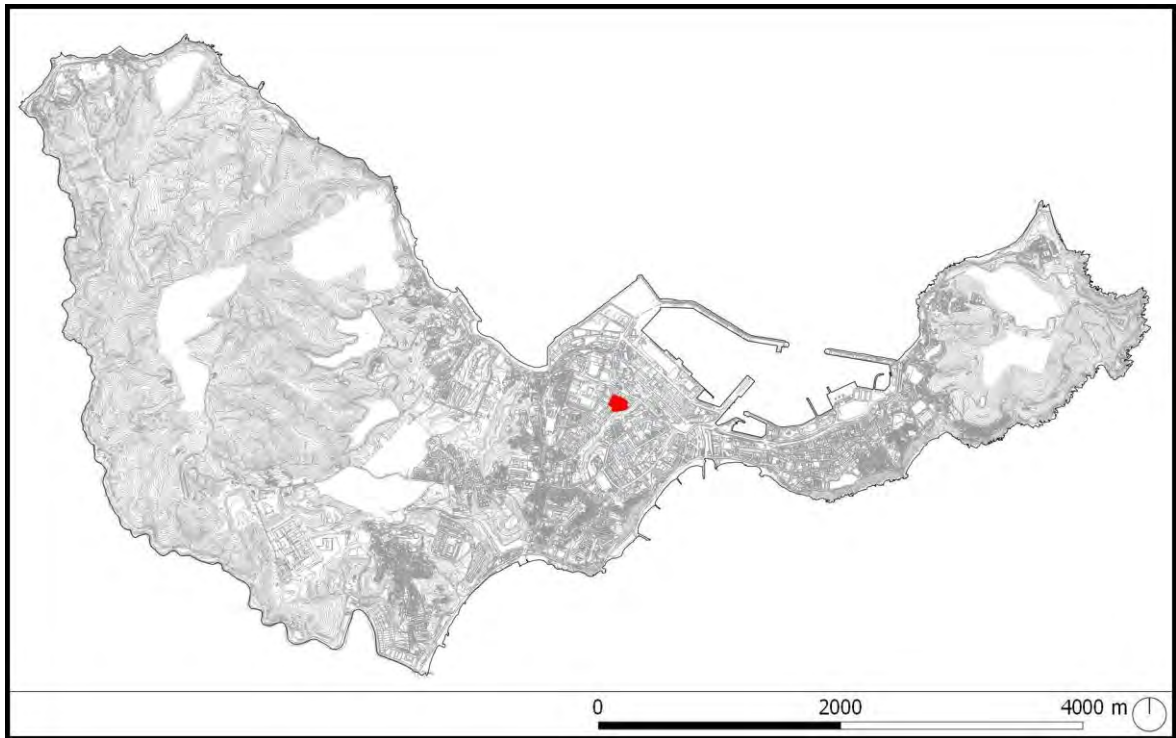
Área de Planeamiento Remitido

APR\_11\_01

SARDINERO

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ):	12.907,12	HOJA DE REFERENCIA:	11

### PLANO DE SITUACIÓN



### OBJETIVOS

Reordenación del ámbito para completar su desarrollo como zona de densidad media-alta y obtener suelo destinado a los sistemas de dotaciones locales (ampliación del Colegio Santa María Micaela).

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

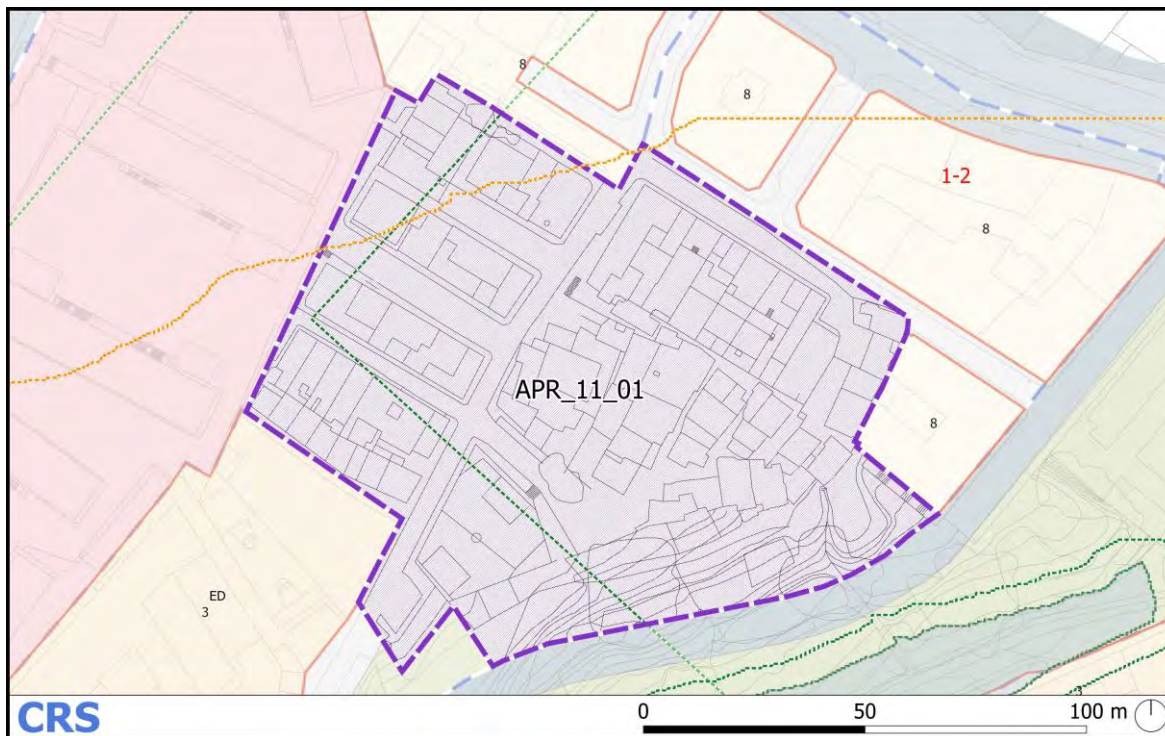
Área de Planeamiento Remitido

APR\_11\_01

SARDINERO

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	12.907,12	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	12.233
NORMAS ZONALES:	1-1	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,9478

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se definirá una estructura viaria coherente y en continuidad con la existente.

La ordenación completará la carencia de espacios libres en la zona, concentrándolo en el entorno de la antigua traza de las Murallas, según lo establecido en el Plan Especial de las Murallas Merinidas.

Se completará la manzana del extremo Este del ámbito conforme a la Norma Zonal 1.1., con una configuración volumétrica similar a la del edificio existente.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_11\_01**

**SARDINERO**

aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

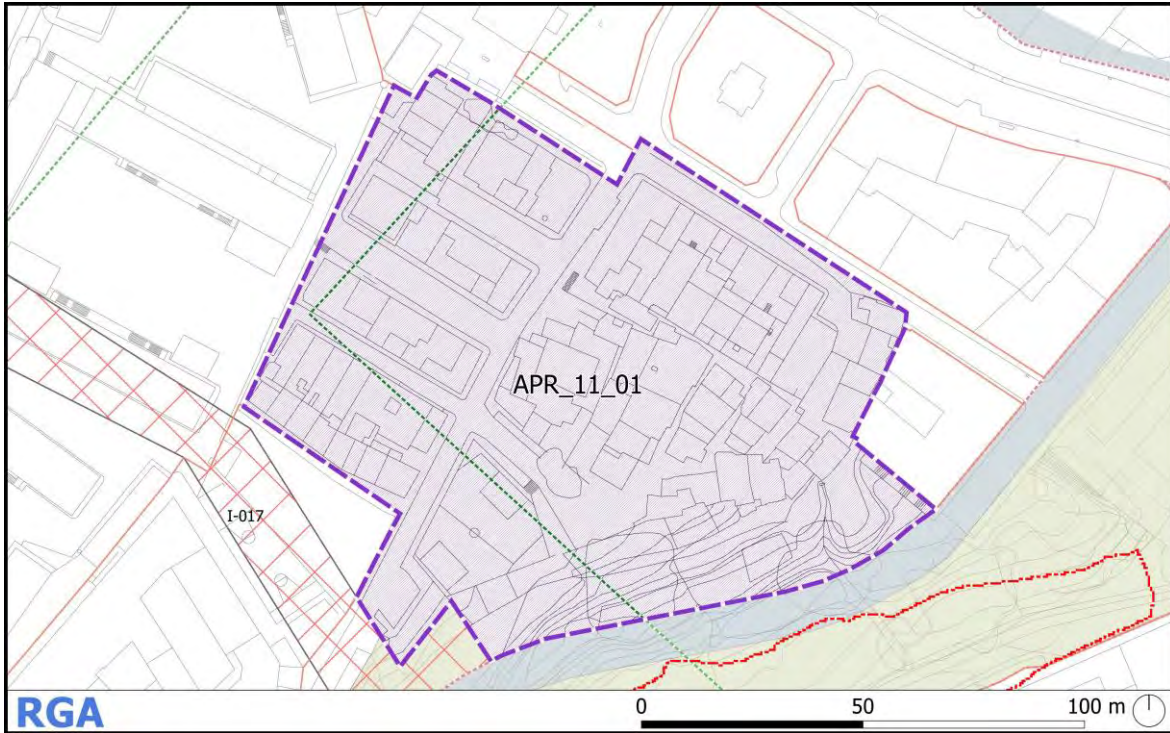
APR\_11\_01

SARDINERO

### DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la



**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_11\_01**

**SARDINERO**

Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_11\_01

SARDINERO

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>3.482,00</b>	<b>1.741,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	3.482,00	1.741,00	3.482,00	1.741,00
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>2.529,00</b>
	PARQUES	-	1.941,00	-	0,00	-	1.941,00
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	588,00	-	588,00
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	0,00
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>5.279,00</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	5.279,00	-	5.279,00
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>86,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	172,00	86,00	172,00	86,00
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>3.654,00</b>	<b>9.635,00</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Residencial	3.272,12	8.563,00	3.670,00	12.233,00	0,00	0,00
<b>NORMA ZONAL: 1-1</b>	<b>3.272,12</b>	<b>8.563,00</b>	<b>3.670,00</b>	<b>12.233,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: No se define.	3.272,12	8.563,00	3.670,00	12.233,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>3.272,12</b>	<b>8.563,00</b>	<b>3.670,00</b>	<b>12.233,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

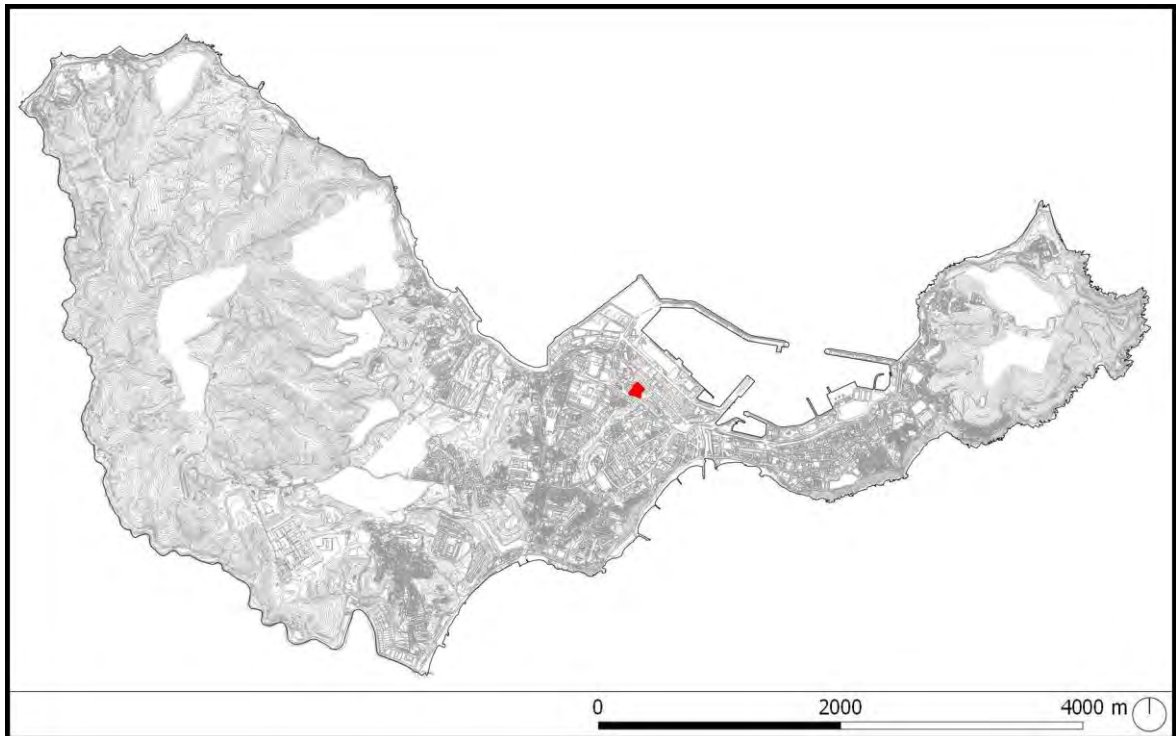
Área de Planeamiento Remitido

**APR\_11\_02**

**AVENIDA ESPAÑA**

<b>DATOS GENERALES</b>			
<b>FIGURA DE ORDENACIÓN:</b>	Plan Especial de Reforma Interior		
<b>CLASE DE SUELO:</b>	Suelo Urbano	<b>USO CARACTERÍSTICO:</b>	Residencial / Terciario
<b>SUPERFICIE (m²):</b>	8.110,90	<b>HOJA DE REFERENCIA:</b>	11

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Dar continuidad a la fachada residencial en Avenida de España, estableciendo la ampliación de la sección viaria mediante la acción VG.APR\_11\_02.

Prever la continuidad de la Avenida de Madrid generando un vial local VL.APR\_11\_02.

Proceder a ocultar las medianeras de los edificios en altura preexistentes en el testero Noroeste.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

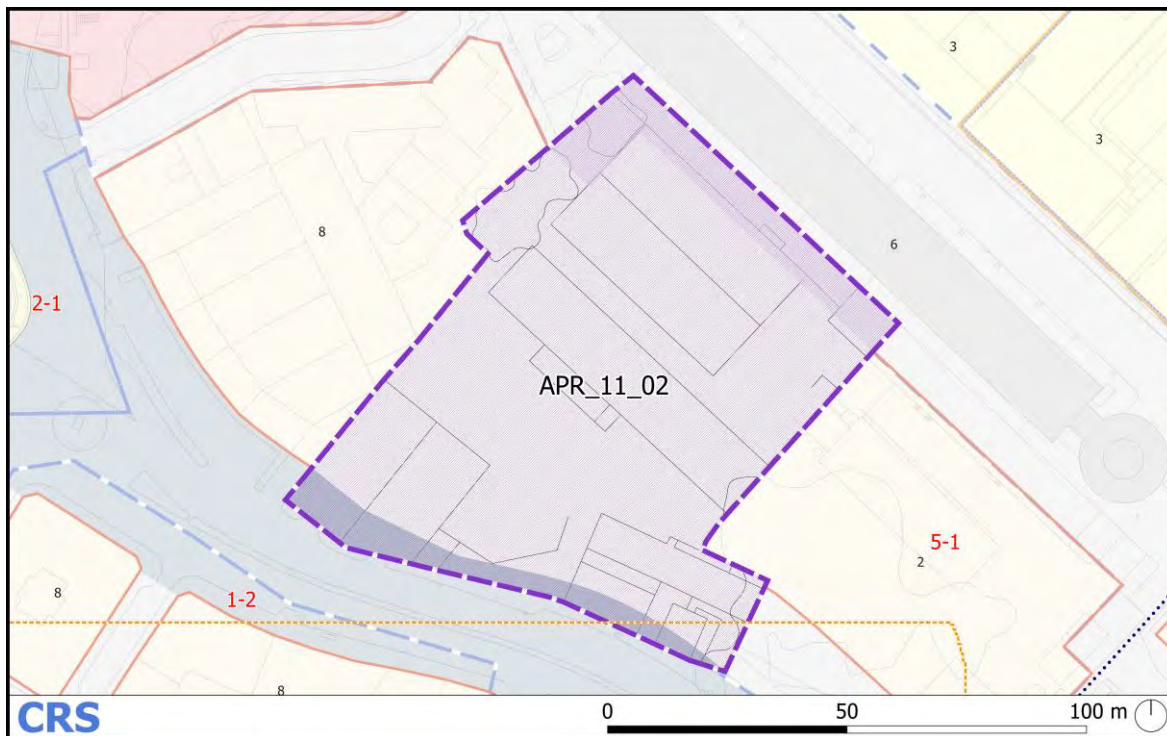
Área de Planeamiento Remitido

APR\_11\_02

AVENIDA ESPAÑA

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	8.110,90	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	17.794
NORMAS ZONALES:	1-1	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	2,1938

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se propone la ordenación del ámbito mediante edificación residencial plurifamiliar en manzana cerrada alineada a vial.

Se establece un uso compatible terciario y talleres aprovechando la diferencia de cota de rasante entre la Avenida España y el VL.APR\_11\_02.

La edificación conformará una alineación uniforme hacia la Avenida de España, en continuación con la del edificio existente. Se proyectará un espacio libre ajardinado.

Posibilidad de uso hotelero en edificio exclusivo y oficinas profesionales.

El uso terciario podrá no consumir suelo e integrarse dentro del volumen edificado máximo, respetando en todo caso la altura máxima en número de plantas que no superará las ocho.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

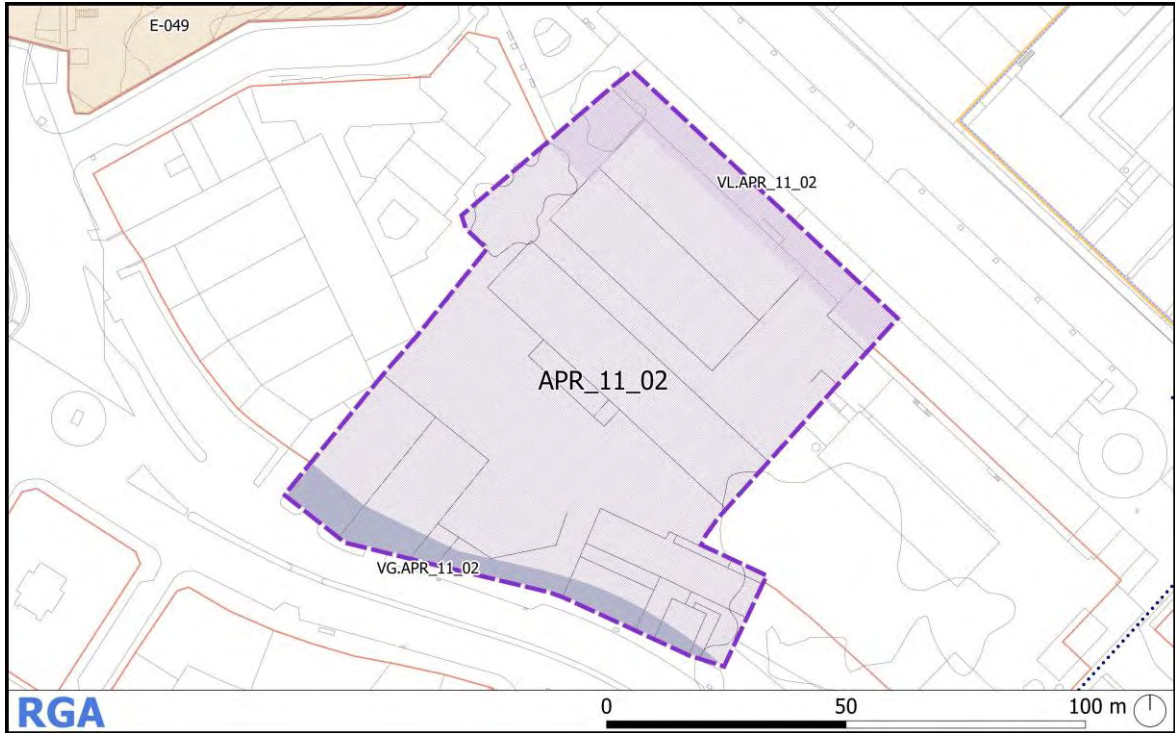
Área de Planeamiento Remitido

**APR\_11\_02**

AVENIDA ESPAÑA

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

**PLANO DE GESTIÓN (RGA)**



**CONDICIONES DE GESTIÓN**

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_11\_02**

**AVENIDA ESPAÑA**

Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_11\_02

AVENIDA ESPAÑA

<b>CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						1.436,00	<b>718,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	1.436,00	718,00	1.436,00	<b>718,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>2.358,00</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	2.358,00	-	<b>2.358,00</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>1.727,05</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	443,00	-	443,00
	RED VIARIA	-	511,60	-	772,45	-	1.284,05
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>1.436,00</b>	<b>4.803,05</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Residencial / Terciario	3.307,85	9.668,00	2.417,00	12.085,00	0,00	5.709,00
<b>NORMA ZONAL: 1-1</b>	<b>3.307,85</b>	<b>9.668,00</b>	<b>2.417,00</b>	<b>12.085,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.709,00</b>
Plantas: No se define.	3.307,85	9.668,00	2.417,00	12.085,00	0,00	5.709,00
<b>Total general</b>	<b>3.307,85</b>	<b>9.668,00</b>	<b>2.417,00</b>	<b>12.085,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.709,00</b>



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

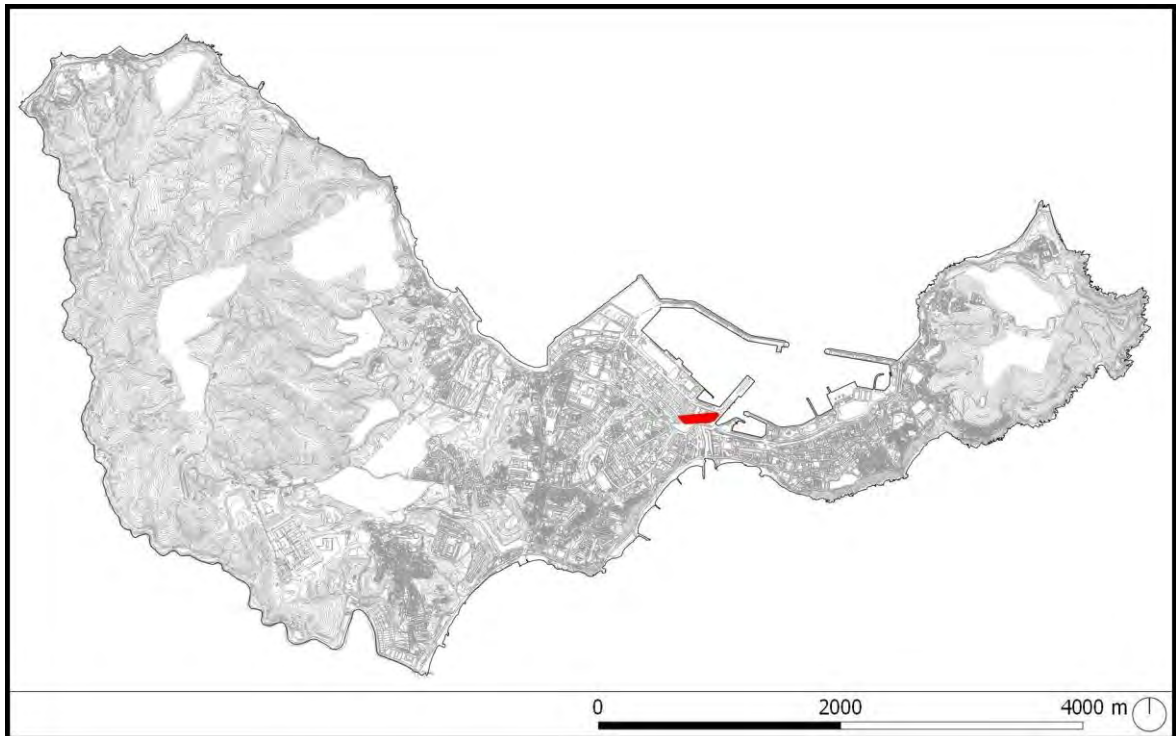
Área de Planeamiento Remitido

APR\_12\_01

CHALETS DEL PUERTO

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Terciario
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ):	17.800,81	HOJA DE REFERENCIA:	12

### PLANO DE SITUACIÓN



### OBJETIVOS

Generar un borde de transición entre el Conjunto Histórico de las Murallas Reales y el Foso de San Felipe y los terrenos portuarios una vez desafectado este ámbito, intentando priorizar la generación de espacios libres para la contemplación de los elementos del Conjunto Histórico, pudiendo plantear alternativa al trazado del vial de González Tablas.

Se intentará resolver la conexión de tráfico entre la Ciudad y la Zona Portuaria.

Se estudiará la posibilidad de definir aparcamientos, previa a la redacción de un estudio de movilidad, aprovechando la diferencia de cota entre el VL.APR\_12\_01 y la rasante de la Avenida González Tablas.

Se procurará la concentración de la edificación de usos lucrativos en altura en el extremo Oeste del APR, como remate y punto de fuga de la Avenida de Carlos Chocrón.

De igual manera se intentará la conexión visual desde la terminal de cruceros con el Baluarte de la Bandera.

Generación de un nuevo vial VL.APR\_12\_01 que conecte la rotonda del extremo Oeste de la Avenida Don Juan de Borbón, Conde de Barcelona y Avenida Carlos Chocrón.

Ningún tipo de edificación sobresaldrá de la rasante del actual Puente del Cristo (+7,80m.). En todo caso las cubiertas de las edificaciones sobre tal rasante tendrán carácter de espacios libres - zonas ajardinadas.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

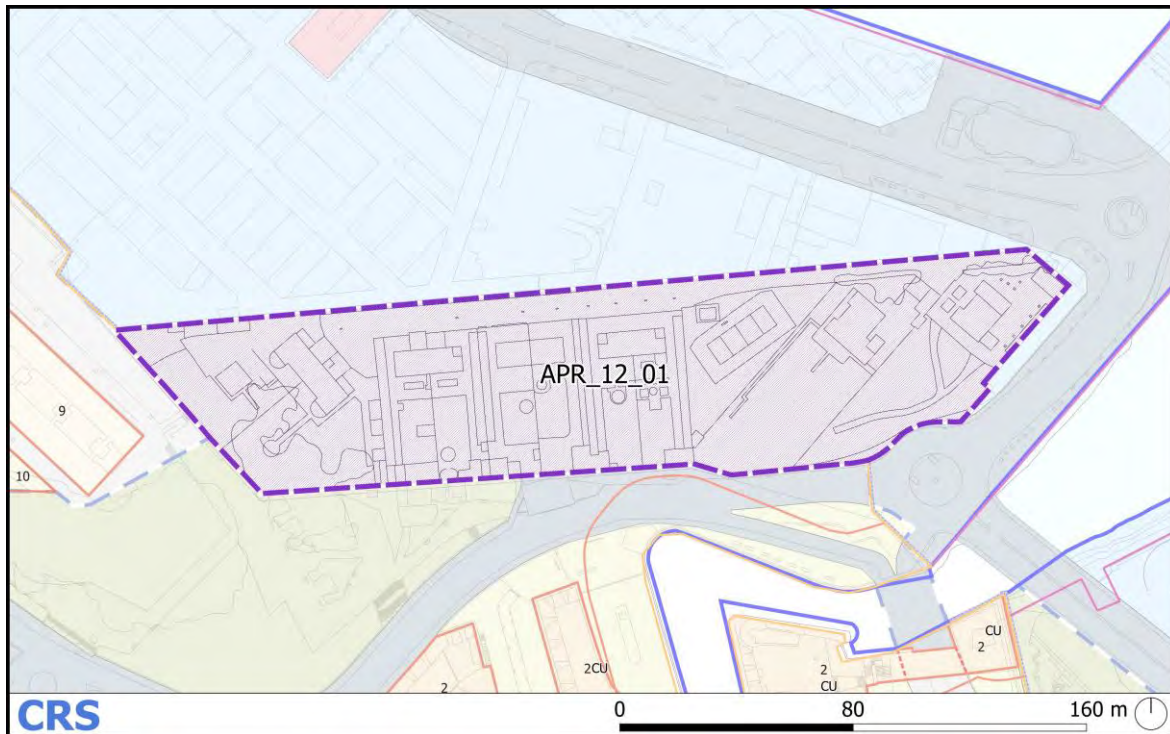
Área de Planeamiento Remitido

APR\_12\_01

CHALETS DEL PUERTO

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	17.800,81	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	24.365
NORMAS ZONALES:	No se define.	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	1,3688

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se procurará no distorsionar la imagen y contemplación del Conjunto Monumental de las Murallas Reales.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas. Se tendrá en cuenta en la ordenación del ámbito, la proximidad con la Delimitación de la Zona de Servicios Terrestres del Puerto, así como la delimitación de usos portuarios.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

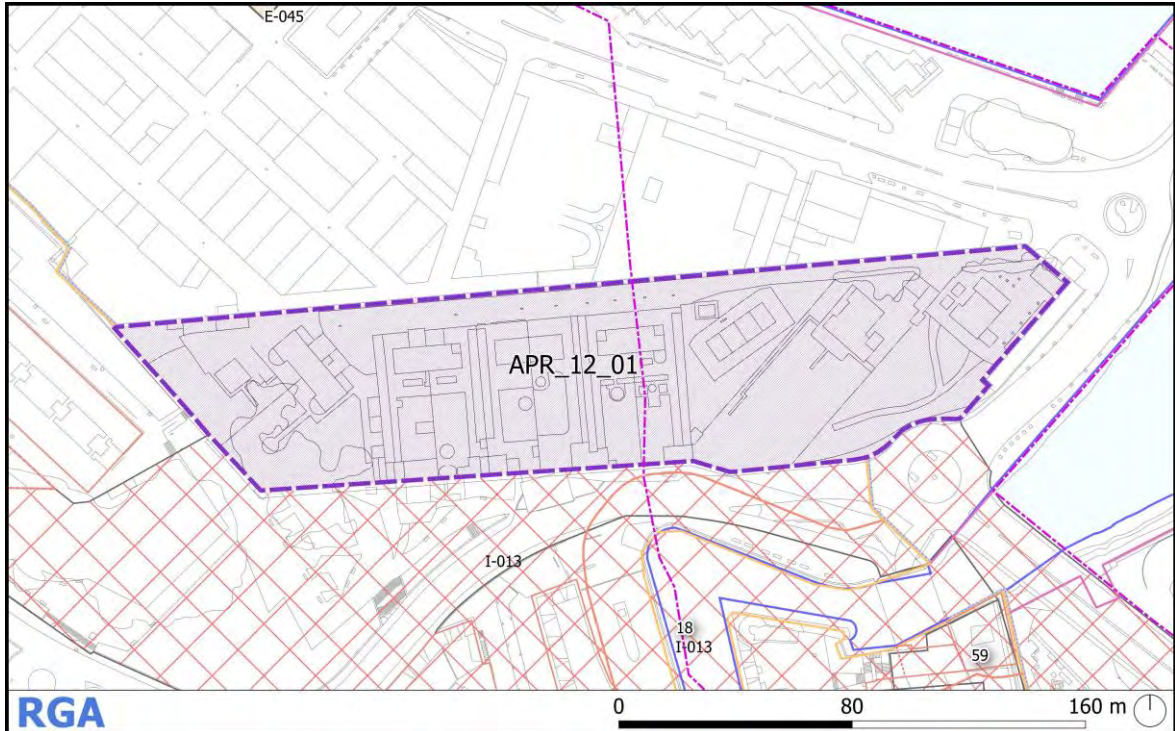
Área de Planeamiento Remitido

APR\_12\_01

CHALETS DEL PUERTO

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se debe solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 14 y 14 bis, que hacen referencia a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_12\_01

CHALETS DEL PUERTO

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						0,00	0,00
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							5.000,00
	PARQUES	-	5.000,00	-	0,00	-	5.000,00
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	0,00
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							0,00
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							8.796,00
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	5.000,00	-	5.000,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	3.796,00	-	3.796,00
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							0,00
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>0,00</b>	<b>13.796,00</b>

PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Terciario	4.004,81	0,00	0,00	0,00	0,00	24.365,00
<b>NORMA ZONAL: No se define.</b>	<b>4.004,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.365,00</b>
Plantas: No se define.	4.004,81	0,00	0,00	0,00	0,00	24.365,00
<b>Total general</b>	<b>4.004,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.365,00</b>



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

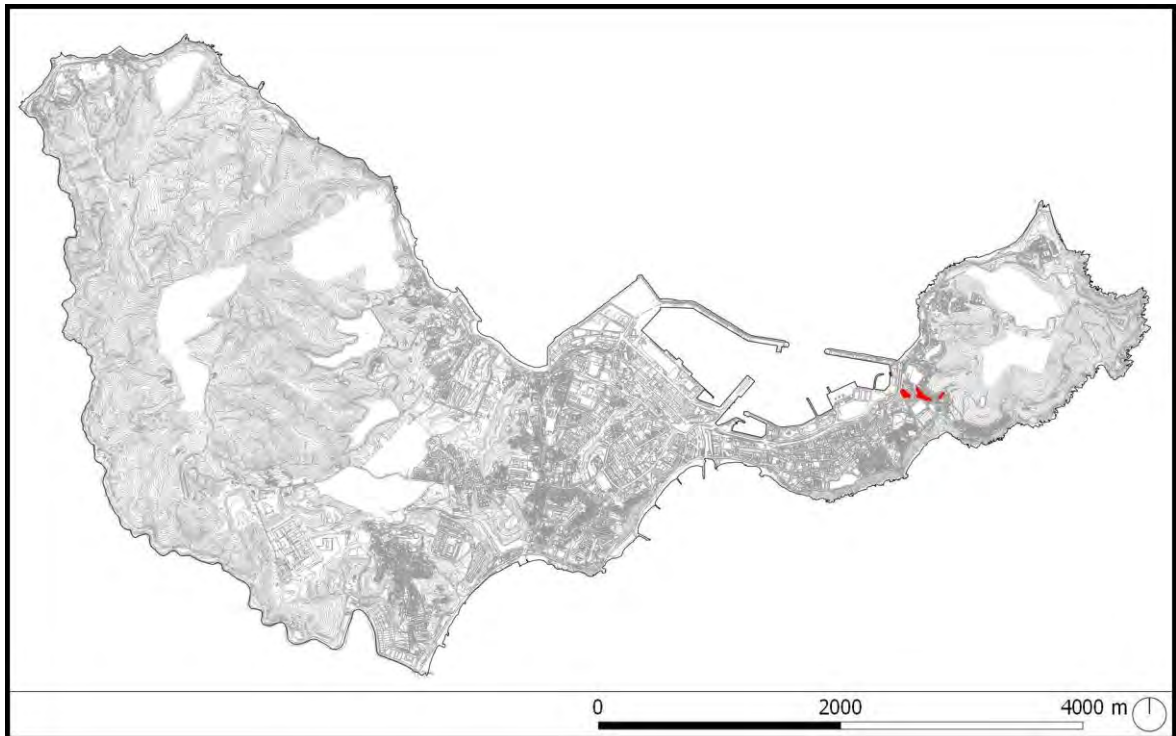
Área de Planeamiento Remitido

**APR\_14\_01**

**ARROYO BALSAS**

<b>DATOS GENERALES</b>			
<b>FIGURA DE ORDENACIÓN:</b>	Plan Especial de Reforma Interior		
<b>CLASE DE SUELO:</b>	Suelo Urbano	<b>USO CARACTERÍSTICO:</b>	Residencial
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>):</b>	6.042,40	<b>HOJA DE REFERENCIA:</b>	14

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Permitir la escorrentía natural de la torrentera que atraviesa, concentrando la edificación en sus bordes laterales y obteniendo suelo para el sistema local espacio libre en la zona del cauce.

Permitir una continuación peatonal del eje definido por la Cortadura del Valle.

Puesta en valor del patrimonio histórico mediante la conservación del lienzo de muralla liberando la edificación, generando un espacio libre ajardinado alrededor, conforme al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de las Fortificaciones de la Almina.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

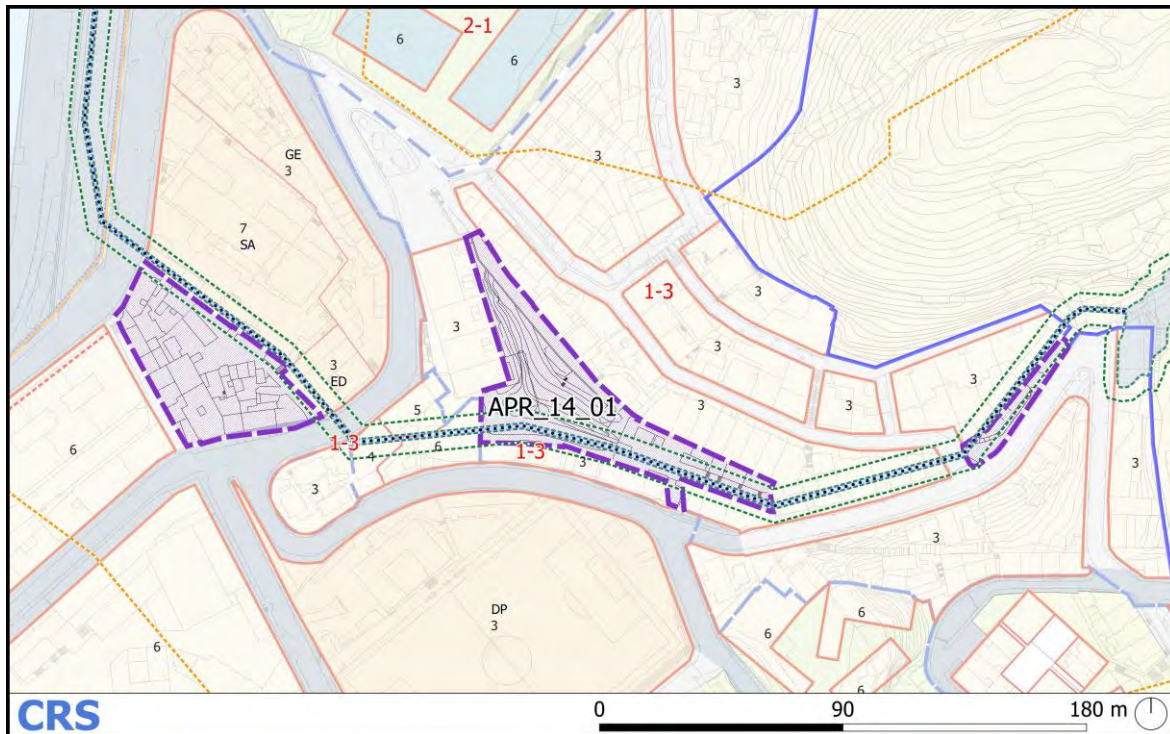
Área de Planeamiento Remitido

APR\_14\_01

ARROYO BALSAS

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	6.042,40	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	9.936
NORMAS ZONALES:	1-1	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	1,6444

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación de este ámbito se retranqueará para permitir generar un espacio libre en contacto con los vestigios de la muralla en el tramo final de Cortadura del Valle, obteniendo el resto del suelo para espacios libres y zonas ajardinadas respetando el área de Dominio Público Hidráulico para que pueda desalojarse el agua necesaria en caso de inundación.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

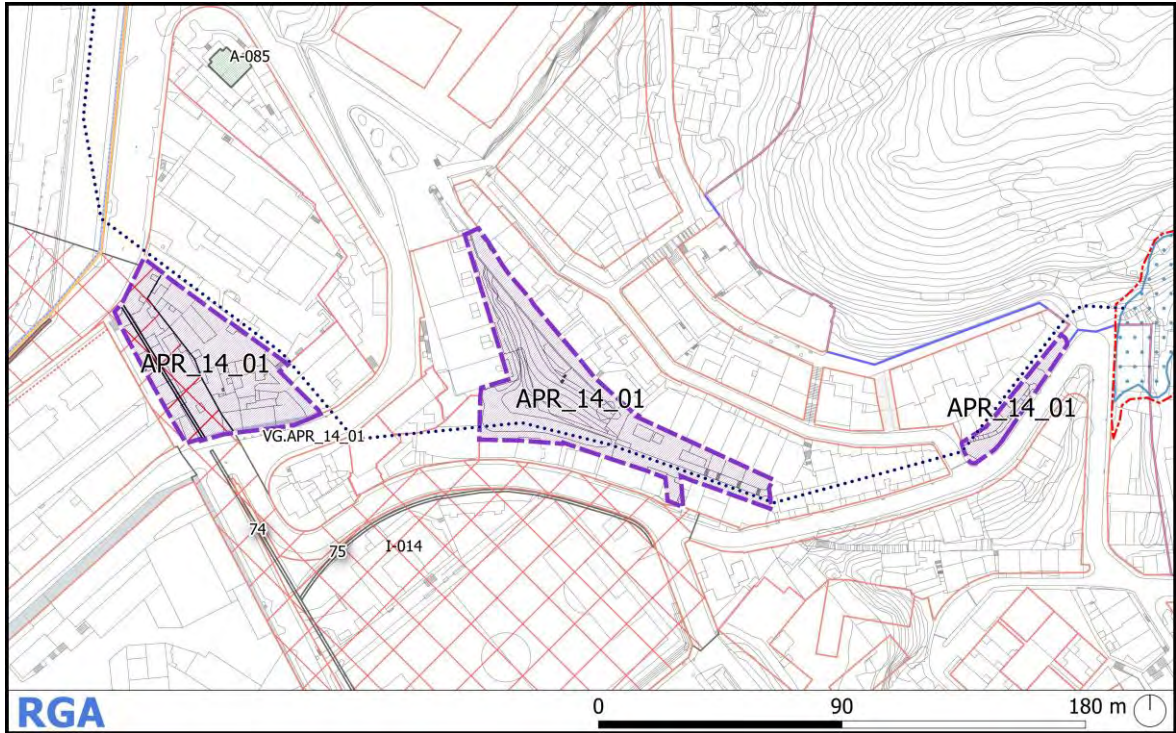
Área de Planeamiento Remitido

**APR\_14\_01**

ARROYO BALSAS

<b>DATOS DE GESTIÓN</b>			
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b>	Compensación	<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:</b>	Privada
<b>PROGRAMACIÓN:</b>	Primer cuatrienio	<b>DELIMITACIÓN:</b>	DISCONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del PERI o de cualquier otro instrumento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_14\_01**

**ARROYO BALSAS**

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.



**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_14\_01

ARROYO BALSAS

<b>CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						0,00	<b>0,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>3.877,08</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	3.877,08	-	<b>3.877,08</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>850,05</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	84,93	-	765,12	-	850,05
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>0,00</b>	<b>4.727,13</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
<b>Residencial</b>	<b>1.315,27</b>	<b>7.949,00</b>	<b>1.987,00</b>	<b>9.936,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 1-1</b>	<b>1.315,27</b>	<b>7.949,00</b>	<b>1.987,00</b>	<b>9.936,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 8	1.315,27	7.949,00	1.987,00	9.936,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>1.315,27</b>	<b>7.949,00</b>	<b>1.987,00</b>	<b>9.936,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

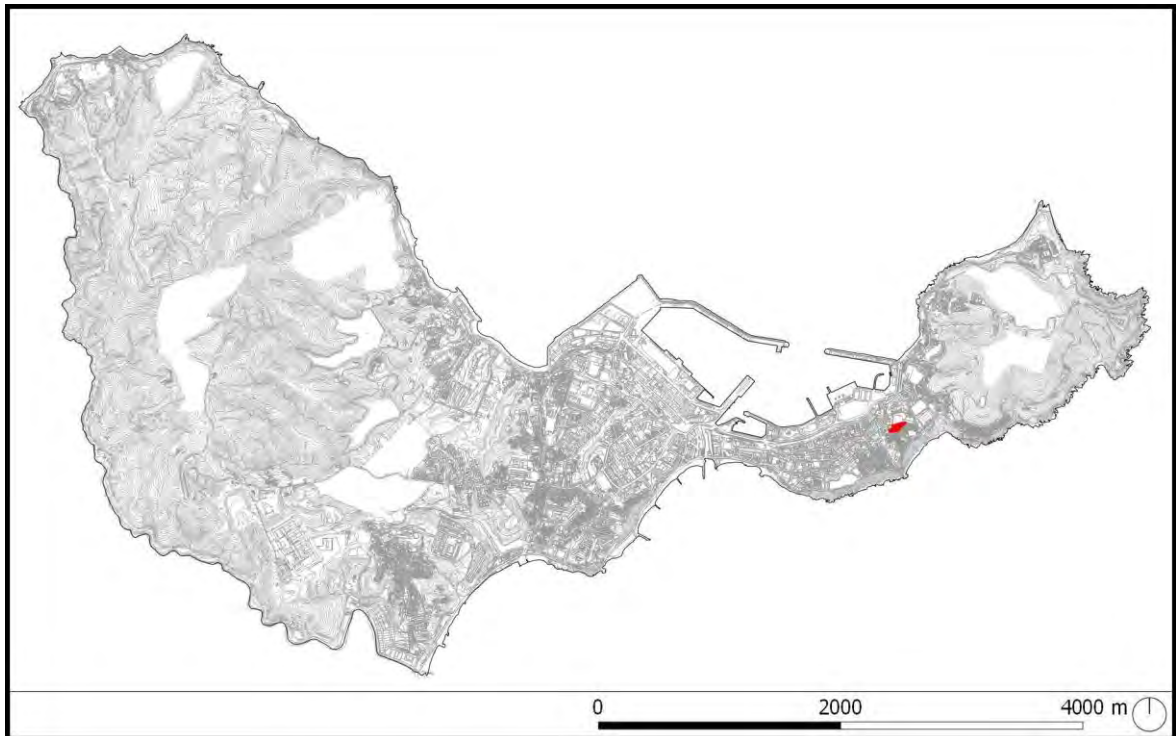
Área de Planeamiento Remitido

**APR\_14\_02**

**PASAJE RECREO BAJO**

<b>DATOS GENERALES</b>			
<b>FIGURA DE ORDENACIÓN:</b>	Plan Especial de Reforma Interior		
<b>CLASE DE SUELO:</b>	Suelo Urbano	<b>USO CARACTERÍSTICO:</b>	Residencial
<b>SUPERFICIE (m²):</b>	4.879,95	<b>HOJA DE REFERENCIA:</b>	14

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Completar la manzana inconclusa mediante la prolongación de la calle de Pasaje Recreo Central cerrando por el norte la actuación de reorganización y saneamiento del Recinto Sur, mediante la sustitución del caserío del Pasaje Recreo y el realojo de sus habitantes.

Se obtendrá suelo para la liberación de un espacio público de transición entre el Pasaje Recreo y la nueva calle al sur del antiguo Cuartel del Brull.





# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

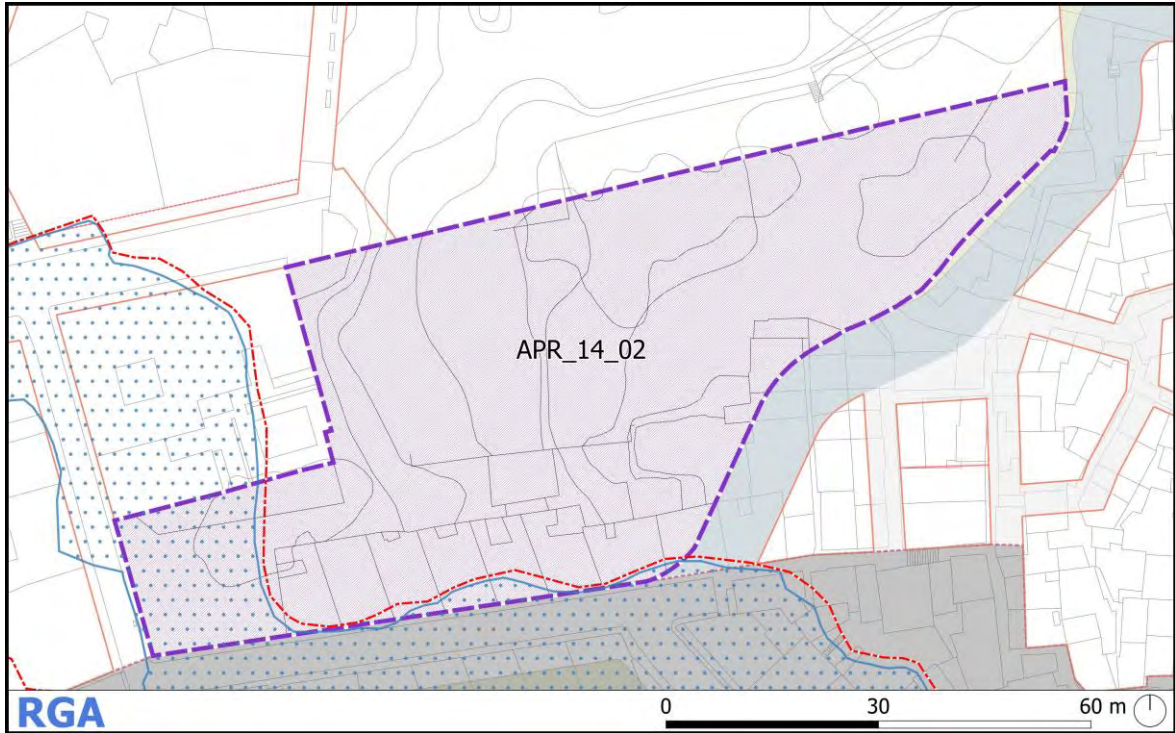
Área de Planeamiento Remitido

APR\_14\_02

PASAJE RECREO BAJO

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se establecerá un convenio con el Ministerio de Defensa para el desarrollo del ámbito.

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del PERI o de cualquier otro instrumento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_14\_02**

**PASAJE RECREO BAJO**

formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_14\_02

PASAJE RECREO BAJO

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						0,00	<b>0,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>575,10</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	575,10	-	<b>575,10</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>681,87</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	681,87	-	681,87
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>0,00</b>	<b>1.256,97</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
<b>Residencial</b>	<b>3.622,98</b>	<b>12.710,00</b>	<b>3.178,00</b>	<b>15.888,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 1-1</b>	<b>3.622,98</b>	<b>12.710,00</b>	<b>3.178,00</b>	<b>15.888,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 5	3.622,98	12.710,00	3.178,00	15.888,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>3.622,98</b>	<b>12.710,00</b>	<b>3.178,00</b>	<b>15.888,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

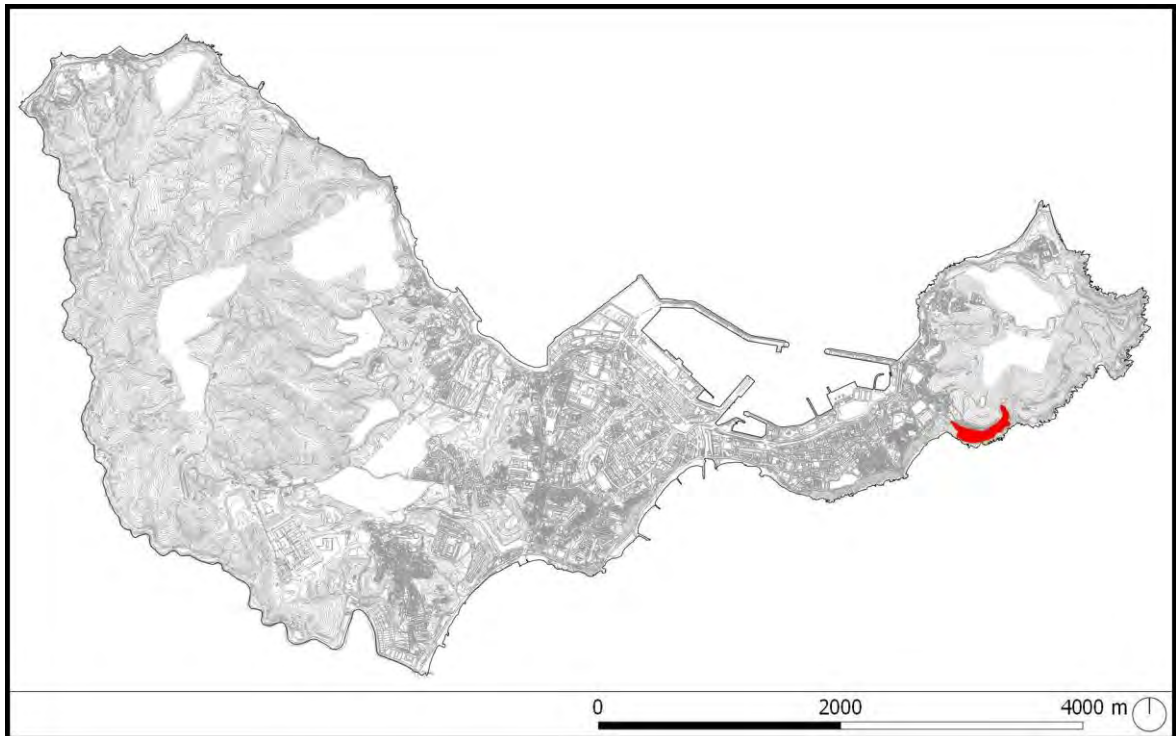
Área de Planeamiento Remitido

APR\_15\_01

SARCHAL

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m²):	38.554,63	HOJA DE REFERENCIA:	15

### PLANO DE SITUACIÓN



### OBJETIVOS

Ordenar y remodelar el ámbito para mejorar las condiciones de la edificación y de accesibilidad del barrio, respetando las características urbanas y morfológicas de la trama urbana existentes.

Adecuación de la red viaria local para permitir el acceso de servicios básicos y vehículos de emergencia.

Liberación de la zona edificada fuera de ordenación situada en el Dominio Público Marítimo Terrestre, creándose un paseo marítimo en su lugar y concentrándose nueva edificación en el nuevo frente litoral con edificación de mayor altura, con objeto de crear una fachada urbana.

Obtención de suelo para los sistemas dotacionales locales.

Se tendrá en cuenta en su ordenación, la proximidad del LIC-ZEPA en su límite nordeste.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

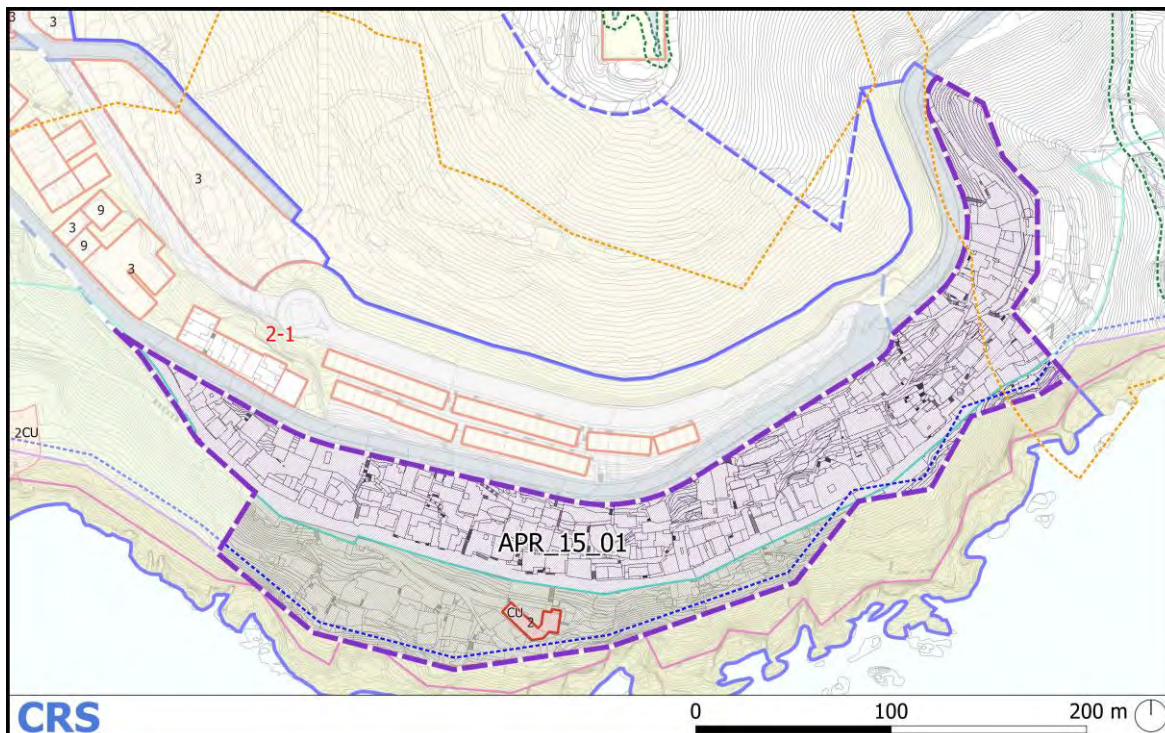
Área de Planeamiento Remitido

APR\_15\_01

SARCHAL

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	38.554,63	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	36.275
NORMAS ZONALES:	1-3	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,9409

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación en el límite Norte junto a la carretera deberá retranquearse de la línea de bionda 3 metros y la altura de la edificación en esta alineación no podrá superar las dos plantas.

Las zonas verdes que se crearán en el interior de las manzanas serán completamente accesibles a través de viarios peatonales que se prevean.

La edificación tendrá en cuenta el desnivel del terreno, adaptándose a la pendiente de conformidad al art.8.3.25.1.3.b (Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquinas ni chafalán. Alturas reguladoras diferentes).

Se establecerán en régimen de uso y conservación del Fuerte del Quemadero, en coordinación con el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto del Hacho.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR\_15\_01

SARCHAL

Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

La altura de las construcciones y edificaciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) no podrá superar los 15 metros de altura, conforme al Plan General de Ordenación de Ceuta, aprobado definitivamente por Orden del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, de 15 de julio de 1992 (B.O.E. nº 180, de 28 de julio).

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico, LIC-ZEPA y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

Los usos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, y en todo caso las edificaciones e instalaciones existentes en la misma estarán sometidas al régimen previsto en la Disposición transitoria cuarta del citado texto legal.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

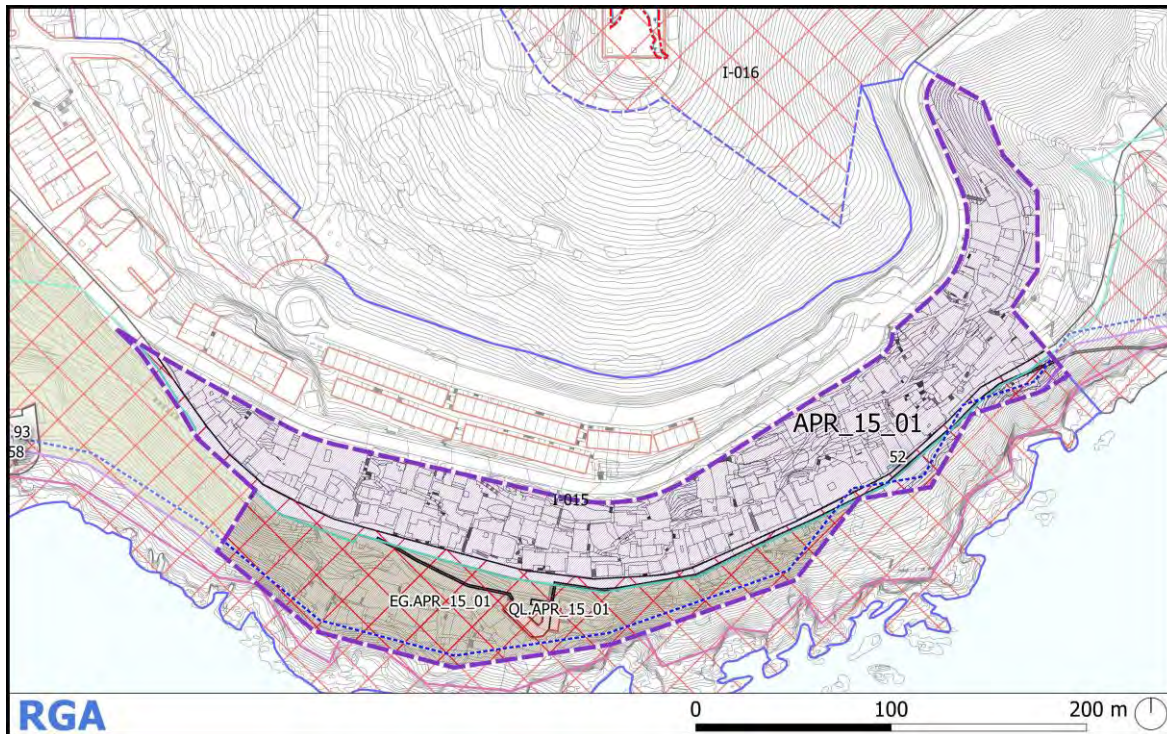
APR\_15\_01

SARCHAL

### DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo



**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_15\_01**

**SARCHAL**

de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_15\_01

SARCHAL

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>1.601,08</b>	<b>800,54</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	517,08	258,54	517,08	258,54
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	1.084,00	542,00	1.084,00	542,00
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>11.315,09</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	11.315,09	-	0,00	-	11.315,09
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>6.184,91</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	6.184,91	-	6.184,91
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>1.601,08</b>	<b>18.300,54</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Residencial	20.254,09	32.647,00	3.628,00	36.275,00	0,00	0,00
NORMA ZONAL: 1-3	20.254,09	32.647,00	3.628,00	36.275,00	0,00	0,00
Plantas: No se define.	20.254,09	32.647,00	3.628,00	36.275,00	0,00	0,00
Total general	20.254,09	32.647,00	3.628,00	36.275,00	0,00	0,00

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

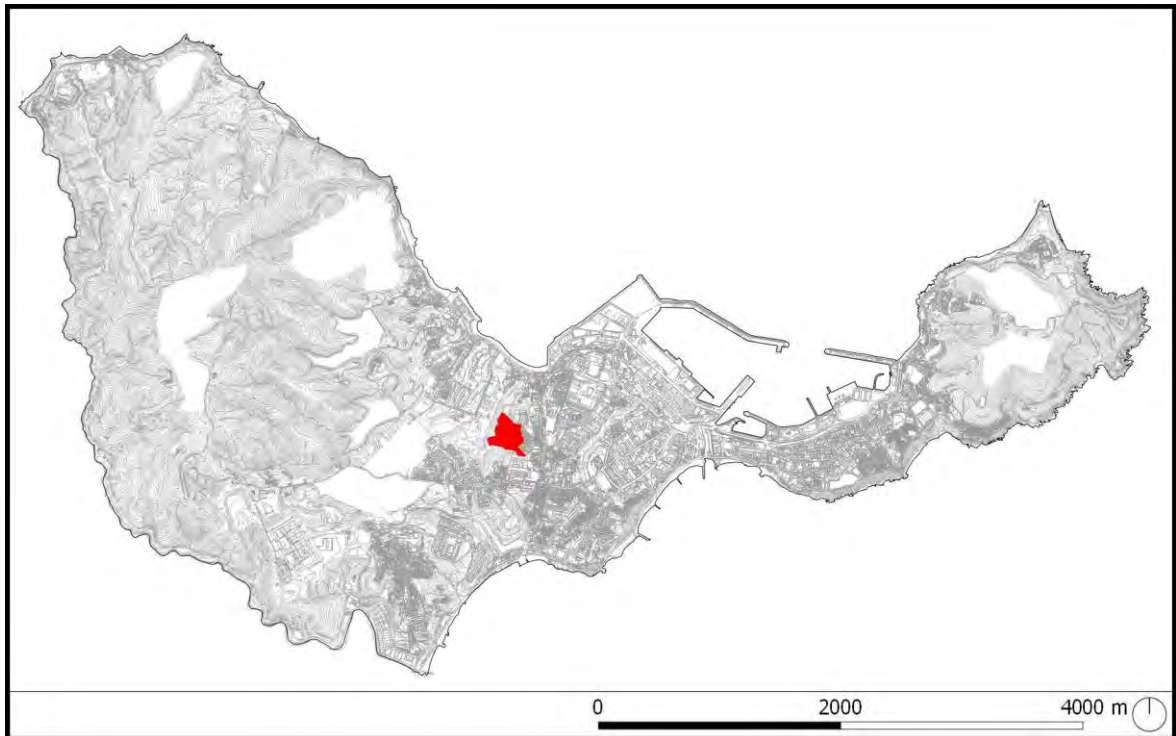
Área de Planeamiento Remitido

**APR\_18\_01**

**ARROYO BENÍTEZ SUR**

<b>DATOS GENERALES</b>			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Terciario
SUPERFICIE (m²):	50.487,15	HOJA DE REFERENCIA:	18

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Reordenación de la zona con objeto de viabilizar urbanísticamente la parte sur de la vaguada del Arroyo Benítez.

Establecimiento de una reserva de suelo para usos vinculados a actividades económicas (secundarias y terciarias).

Obtención de suelo, en conjunción con los ámbitos APR\_10\_02 Cría Caballar, APR\_18\_02 Juan Carlos I Este, y APR\_18\_03 Extensión del Cuartel de Regulares, para viabilizar la ejecución simultánea de los tramos de vial VG.APR\_10\_02, VG. APR\_18\_01, VG. APR\_18\_02 y VG. APR\_18\_03, que definen una estructura viaria de rango general en la zona del Arroyo Benítez.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

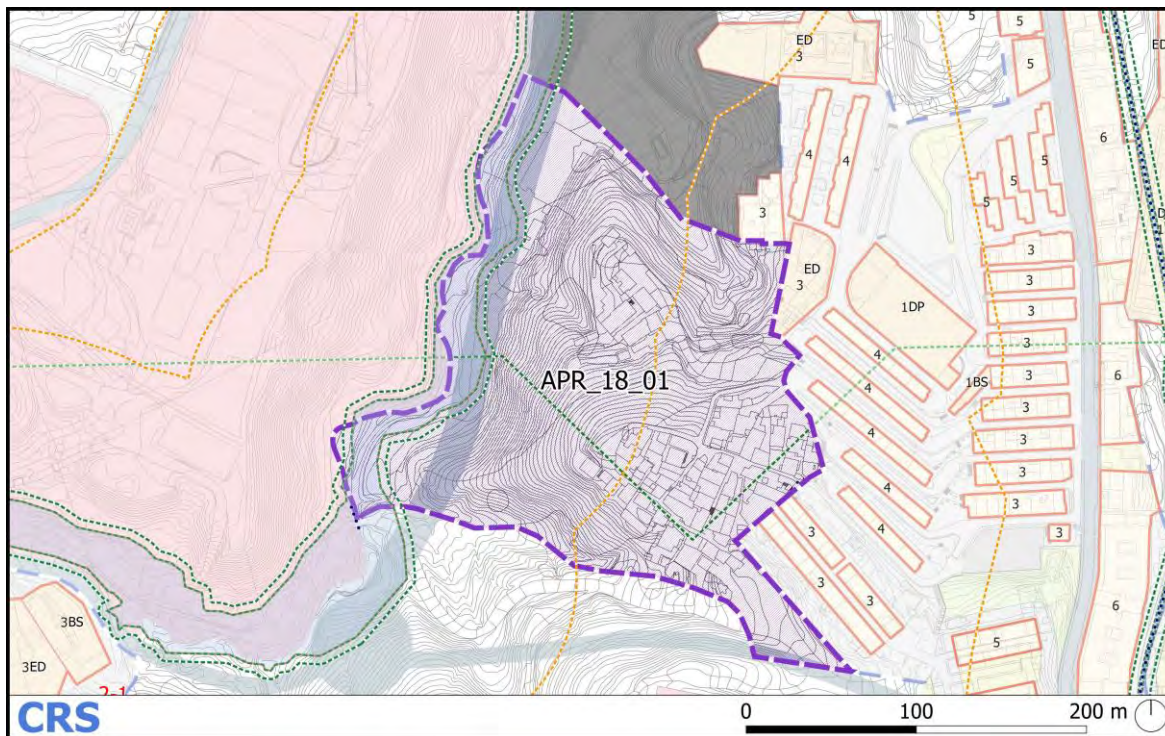
Área de Planeamiento Remitido

APR\_18\_01

ARROYO BENÍTEZ SUR

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	50.487,15	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	27.777
NORMAS ZONALES:	5	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,5502

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se definirá, en conjunción con los ámbitos APE\_18\_02 Poblado Sanidad, APR\_10\_02 Cría Caballar, APR\_18\_02 Juan Carlos I Este y APR\_18\_03 Extensión del Cuartel de Regulares, una estructura viaria que dé servicio a estos ámbitos consistente en:

- Una vía con dirección norte-sur de conexión con la carretera de Benítez que debe iniciarse en la acción VG.APR\_18\_01.
- El tratamiento de las zonas verdes será aterrazado o abancalado.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

La ordenación deberá incorporar la protección de los cauces que atraviesen el área de planeamiento. Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva respecto a la afección de Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES150\_APSFR\_CE004.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

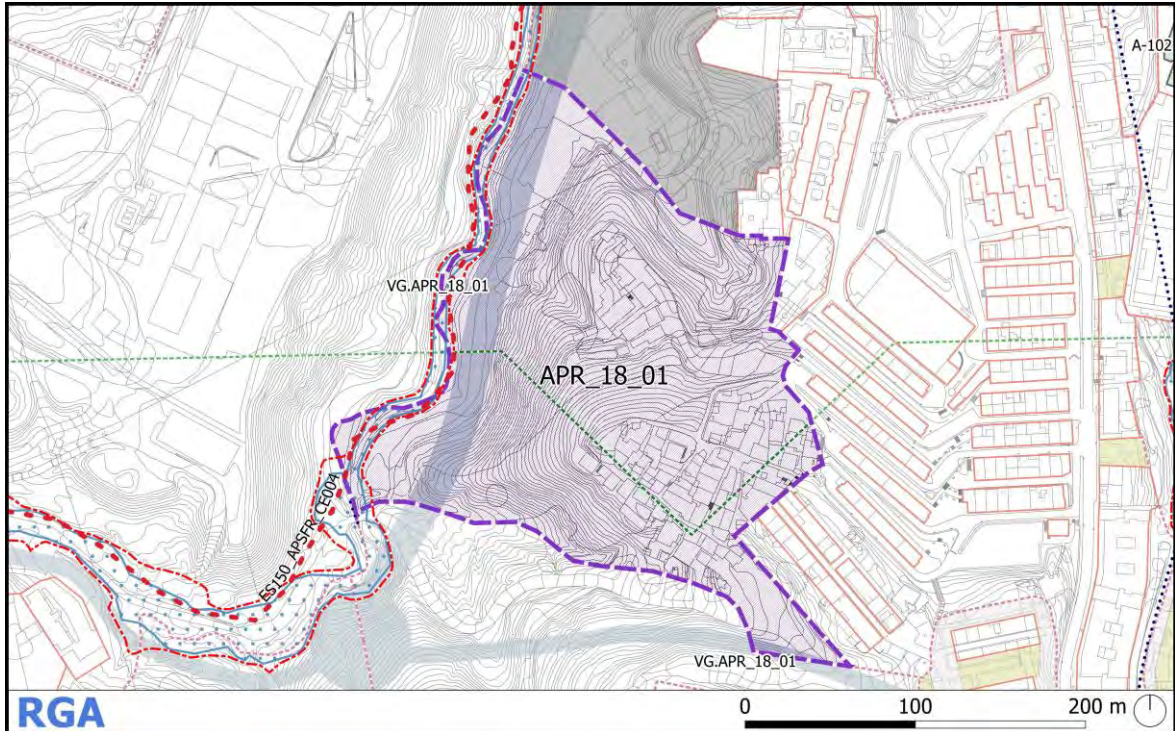
Área de Planeamiento Remitido

APR\_18\_01

ARROYO BENÍTEZ SUR

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_18\_01**

**ARROYO BENÍTEZ SUR**

Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_18\_01

ARROYO BENÍTEZ SUR

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>17.200,00</b>	<b>8.600,00</b>
	ED. EDUCATIVO	10.000,00	5.000,00	0,00	0,00	10.000,00	5.000,00
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	7.200,00	3.600,00	7.200,00	3.600,00
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>8.997,00</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	8.997,00	-	8.997,00
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	0,00
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>5.421,75</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	5.421,75	-	0,00	-	5.421,75
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>17.200,00</b>	<b>23.018,75</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Terciario	27.468,40	0,00	0,00	0,00	0,00	27.777,00
<b>NORMA ZONAL: 2</b>	<b>27.468,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27.777,00</b>
Plantas: No se define.	27.468,40	0,00	0,00	0,00	0,00	27.777,00
<b>Total general</b>	<b>27.468,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27.777,00</b>





REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

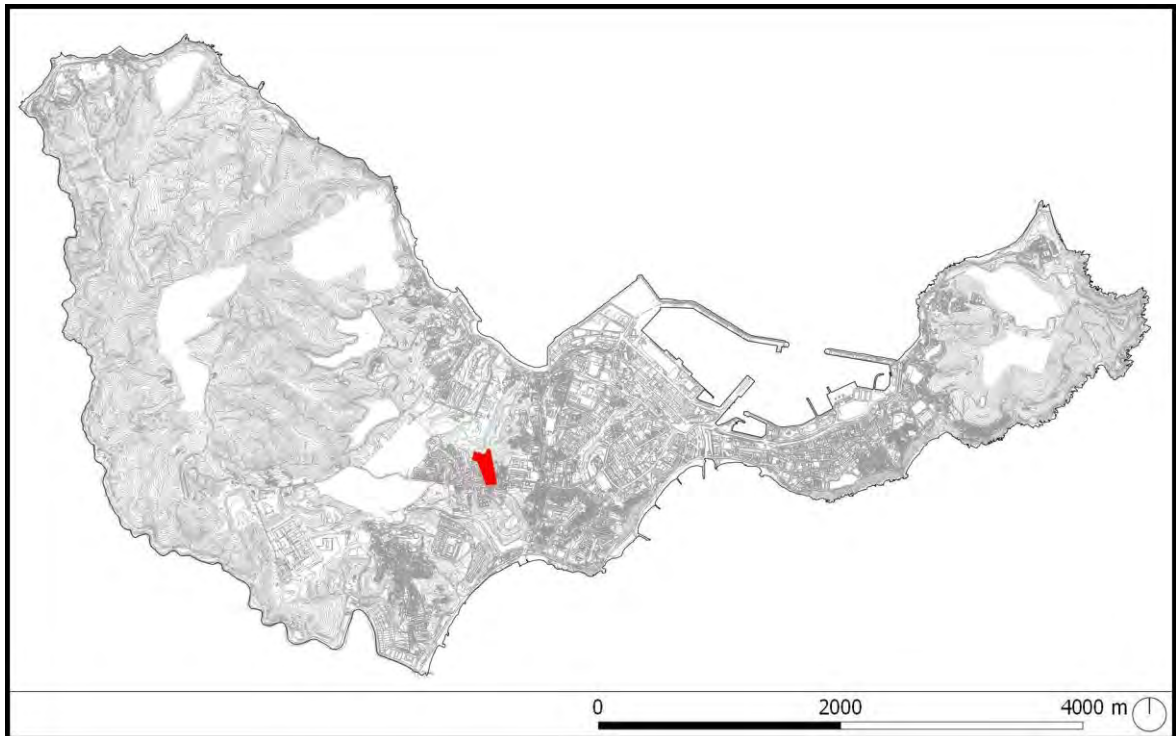
Área de Planeamiento Remitido

**APR\_18\_02**

JUAN CARLOS I ESTE

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m²):	27.068,63	HOJA DE REFERENCIA:	18

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Reordenación de la zona con objeto de viabilizar urbanísticamente la parte sur de la vaguada del Arroyo Benítez.

Establecimiento de una reserva de suelo para usos vinculados a actividades residenciales.

Obtención de suelo para dotaciones locales.

Obtención de suelo, en conjunción con los ámbitos APR\_10\_02 Cría Caballar, APR\_18\_01 Arroyo Benítez Sur y APR\_18\_03 Extensión del Cuartel de Regulares, para viabilizar la ejecución simultánea de los tramos de vial VG.APR\_10\_02, VG. APR\_18\_01, VG. APR\_18\_02 y VG. APR\_18\_03, que definen una estructura viaria de rango general en la zona del Arroyo Benítez.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

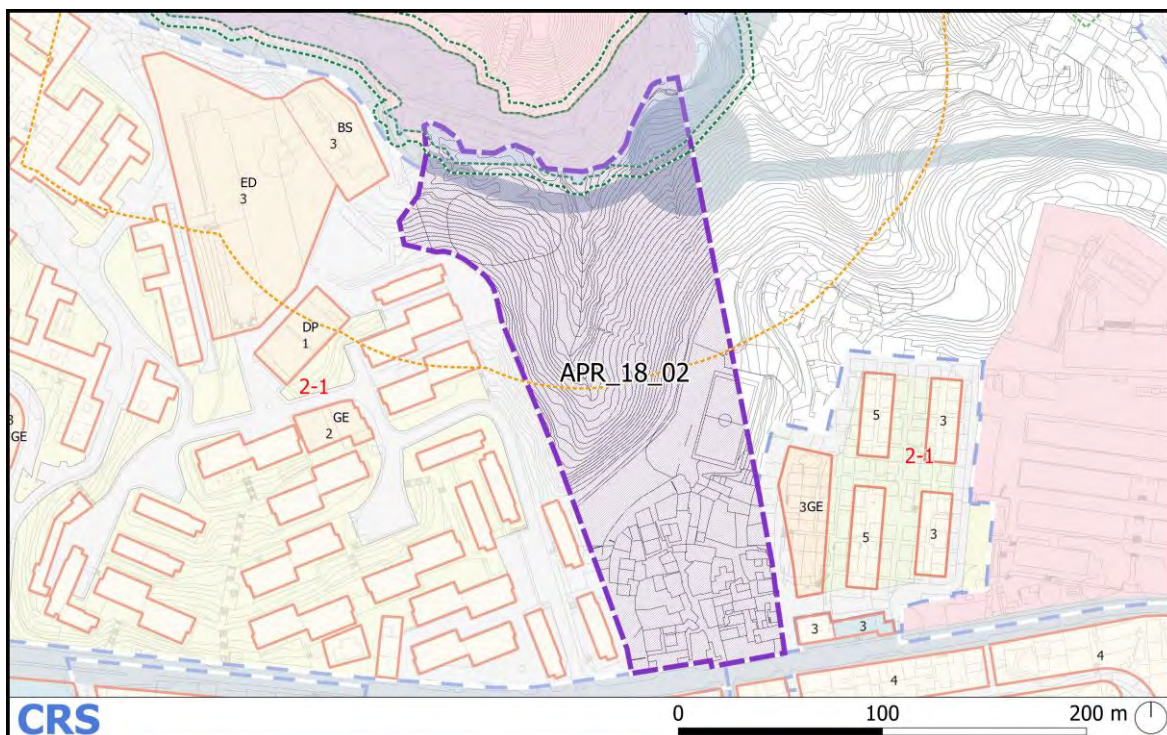
Área de Planeamiento Remitido

APR\_18\_02

JUAN CARLOS I ESTE

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	27.068,63	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	14.828
NORMAS ZONALES:	2	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,5478

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se definirá, en conjunción con los ámbitos APR\_10\_02 Cría Caballar, APR\_18\_01 Arroyo Benítez Sur y APR\_18\_03 Extensión del Cuartel de Regulares, una estructura viaria que dé servicio a estos ámbitos consistente en:

- Un entronque con VG.APR\_18\_03 que conecta en dirección norte-sur con la carretera de Benítez.
- Un vial denominado VG.APR\_18\_02 con dirección este-oeste de conexión con las acciones VG.17.1, VG.17.2 y VG.17.3 hacia la carretera de la Red Permanente, y con el APR\_18\_03 Extensión del Cuartel de Regulares en la acción VG.APR\_18\_03.
- La tipología edificatoria será de bloque abierto. El tratamiento de las zonas verdes será aterrizado o abanclado.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

La ordenación deberá incorporar la protección de los cauces que atraviesen el área de planeamiento. Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva respecto a la afección de Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES150\_APSFR\_CE004.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

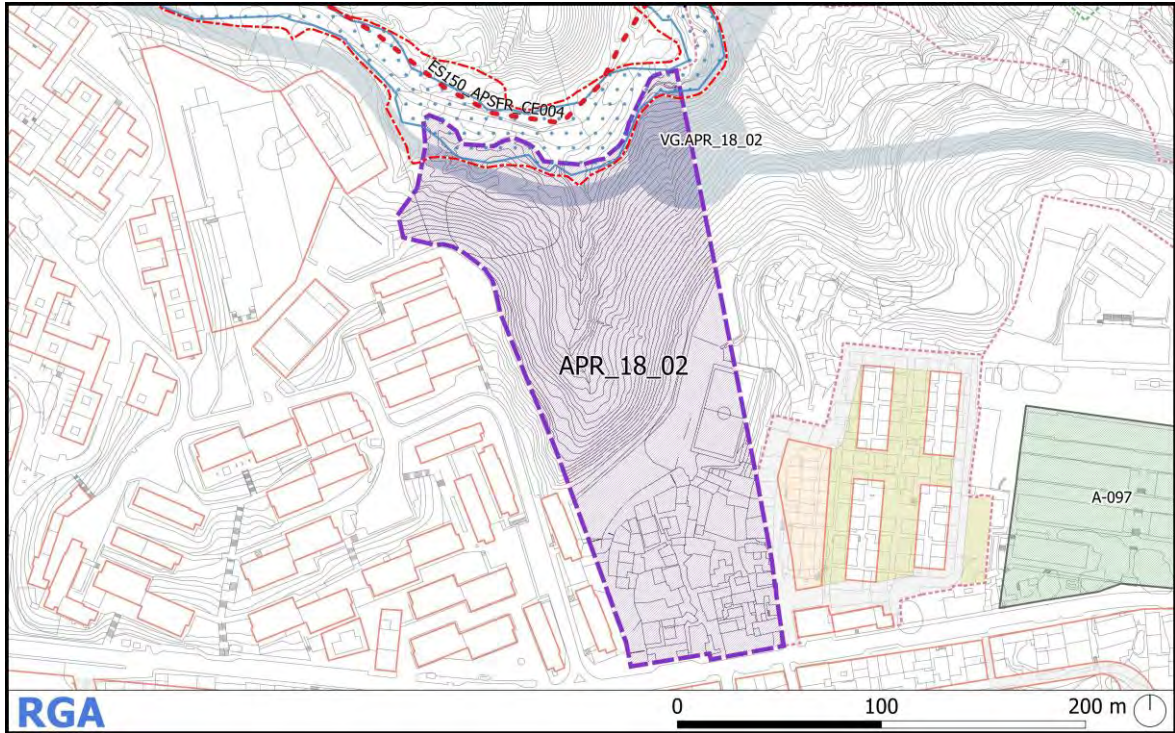
Área de Planeamiento Remitido

APR\_18\_02

JUAN CARLOS I ESTE

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Expropiación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_18\_02**

**JUAN CARLOS I ESTE**

de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_18\_02

JUAN CARLOS I ESTE

<b>CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>3.256,00</b>	<b>1.628,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	296,00	148,00	296,00	<b>148,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	2.960,00	1.480,00	2.960,00	<b>1.480,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>2.714,00</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	2.714,00	-	<b>2.714,00</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>2.590,37</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	2.590,37	-	0,00	-	2.590,37
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>3.256,00</b>	<b>6.932,37</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Residencial	<b>20.136,26</b>	<b>0,00</b>	<b>14.828,00</b>	<b>14.828,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 2</b>	<b>20.136,26</b>	<b>0,00</b>	<b>14.828,00</b>	<b>14.828,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: No se define.	20.136,26	0,00	14.828,00	14.828,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>20.136,26</b>	<b>0,00</b>	<b>14.828,00</b>	<b>14.828,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

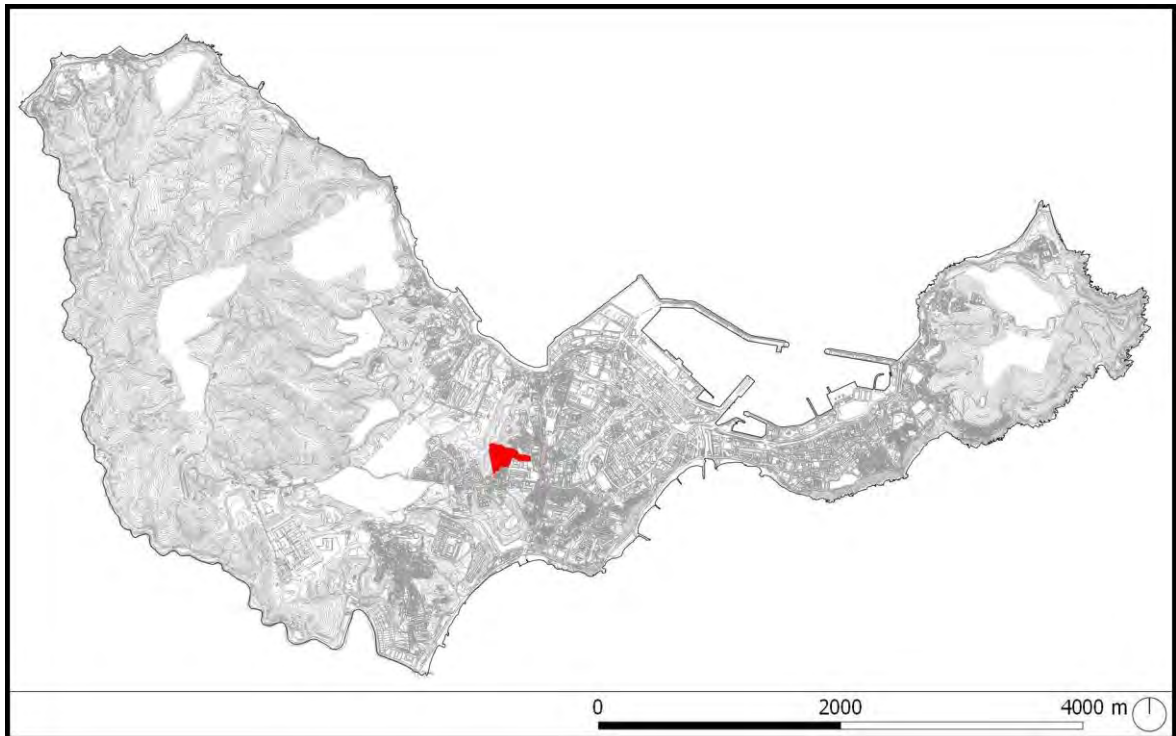
Área de Planeamiento Remitido

**APR\_18\_03**

**EXTENSIÓN CUARTEL REGULARES**

<b>DATOS GENERALES</b>			
<b>FIGURA DE ORDENACIÓN:</b>	Plan Especial de Reforma Interior		
<b>CLASE DE SUELO:</b>	Suelo Urbano	<b>USO CARACTERÍSTICO:</b>	Residencial
<b>SUPERFICIE (m²):</b>	35.201,87	<b>HOJA DE REFERENCIA:</b>	18

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Reordenación de la zona con objeto de viabilizar urbanísticamente la parte sur de la vaguada del Arroyo Benítez.

Establecimiento de una reserva de suelo para usos vinculados a actividades residenciales.

Obtención de suelo para dotaciones locales.

Obtención de suelo, en conjunción con los ámbitos APR\_10\_02 Cría Caballar, APR\_18\_01 Arroyo Benítez Sur, APR\_18\_02 Juan Carlos I Este, para viabilizar la ejecución simultánea de los tramos de vial VG.APR\_10\_02, VG. APR\_18\_01, VG. APR\_18\_02 y VG. APR\_18\_03, que definen una estructura viaria de rango general en la zona del Arroyo Benítez.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

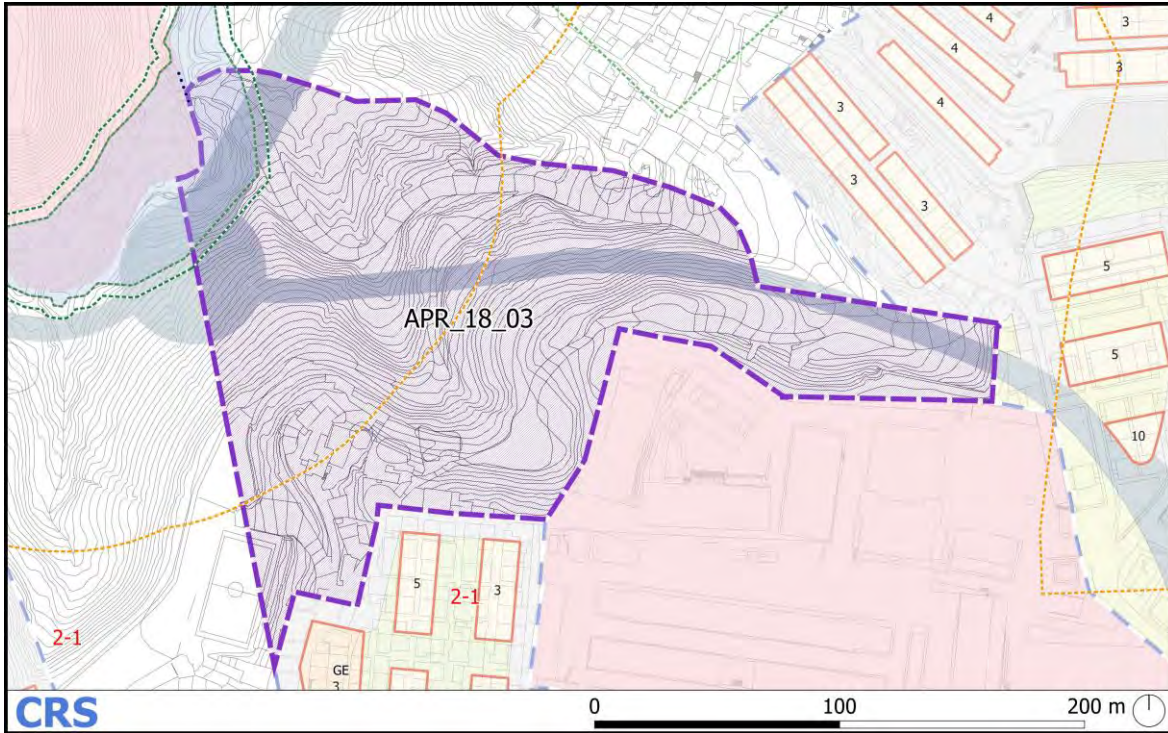
APR\_18\_03

EXTENSIÓN CUARTEL REGULARES

### DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	35.201,87	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	19.350
NORMAS ZONALES:	2	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,5497

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se definirá, en conjunción con los ámbitos APE\_18\_02 Poblado Sanidad, APR\_10\_01 Arroyo Benítez Norte, APR\_10\_02 Cría Caballar, APR\_18\_01 Arroyo Benítez Sur y APR\_18\_02 Juan Carlos I Este, una estructura viaria que dé servicio a estos ámbitos consistente en dos elementos:

- Una vía con dirección norte-sur de conexión con carretera de Benítez que debe iniciarse en la acción VG.10.01.
- Una vía con dirección este-oeste de conexión de conexión de la avenida de Lisboa y la Barriada Juan Carlos I.
- La tipología edificatoria será de bloque abierto.
- El tratamiento de las zonas verdes será aterrazado o abancalado. Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

La ordenación deberá incorporar la protección de los cauces que atraviesen el área de planeamiento.

Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva respecto a la afección de Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES150\_APSFR\_CE004.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

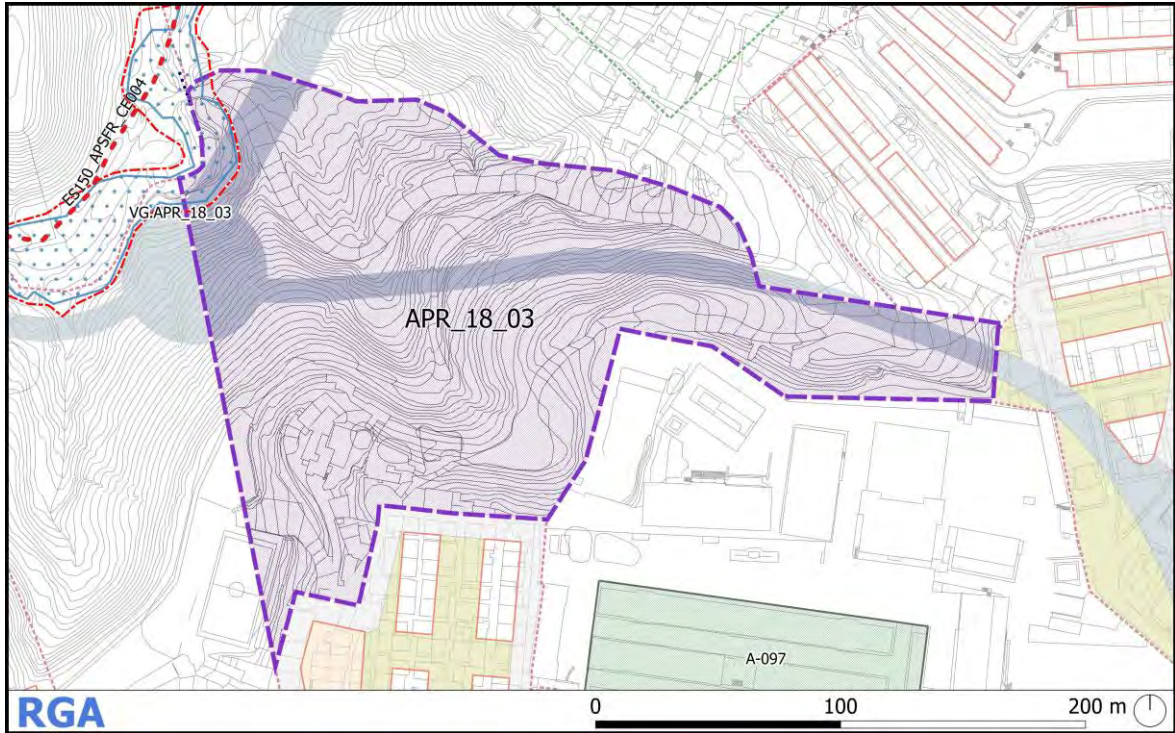
Área de Planeamiento Remitido

APR\_18\_03

EXTENSIÓN CUARTEL REGULARES

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

La totalidad de la edificabilidad de uso residencial será destinada a viviendas de protección pública.

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del Planeamiento de Desarrollo, se debe solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_18\_03**

**EXTENSIÓN CUARTEL REGULARES**

de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_18\_03

EXTENSIÓN CUARTEL REGULARES

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>3.860,00</b>	<b>1.930,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	3.860,00	1.930,00	3.860,00	<b>1.930,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>3.474,00</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	3.474,00	-	<b>3.474,00</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>5.313,52</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	RED VIARIA	-	5.313,52	-	0,00	-	<b>5.313,52</b>
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>3.860,00</b>	<b>10.717,52</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Residencial	24.484,35	0,00	19.350,00	19.350,00	0,00	0,00
<b>NORMA ZONAL: 2</b>	24.484,35	0,00	19.350,00	19.350,00	0,00	0,00
Plantas: No se define.	24.484,35	0,00	19.350,00	19.350,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	24.484,35	0,00	19.350,00	19.350,00	0,00	0,00



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

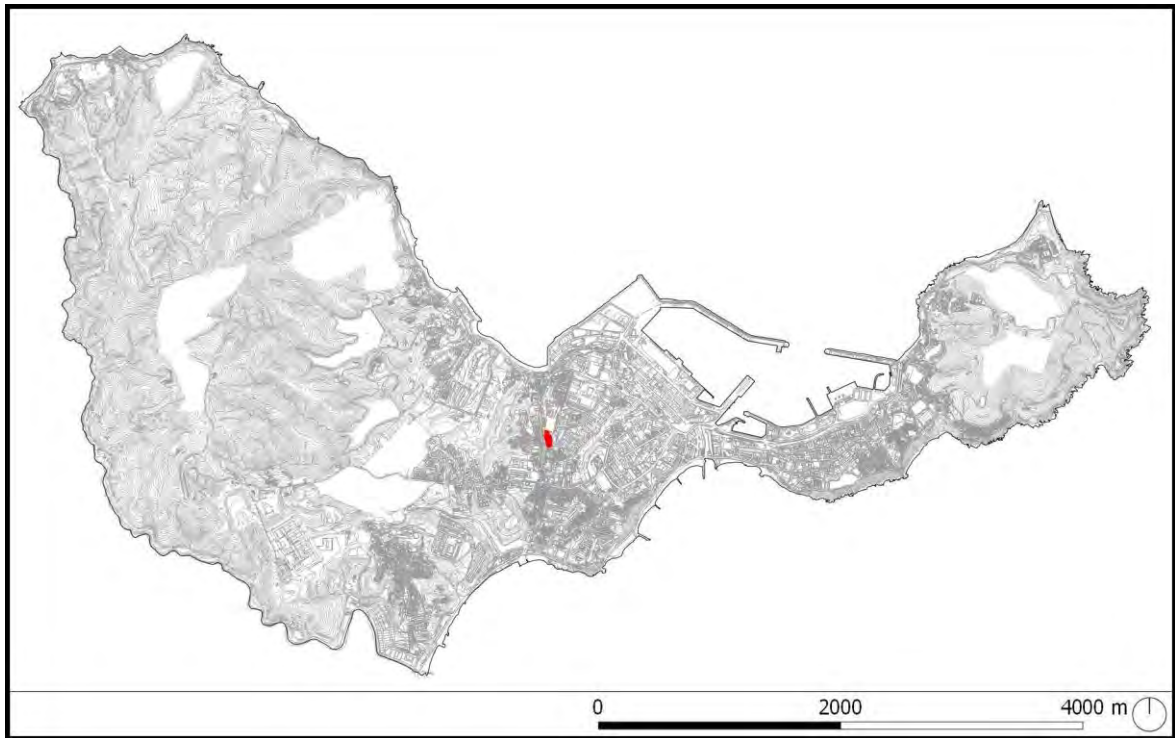
Área de Planeamiento Remitido

**APR\_18\_04**

**TERRONES NORTE**

<b>DATOS GENERALES</b>			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Terciario
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ):	4.777,22	HOJA DE REFERENCIA:	18

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Ordenación de la zona en torno al cauce del Arroyo de Fez a la altura de la Barriada de Terrones.

Obtención de suelo para dotaciones locales de carácter privado inserto en el gran espacio libre del entorno de las Murallas Merinidas, que se amplía en el ámbito.

Definición de un viario que estructurará el conjunto del cauce del propio arroyo conectando la zona de Bermudo Soriano con el ámbito de las Murallas Merinidas, que comenzando en el APE\_18\_03 Terrones Sur dará continuidad a la calle Apóstol Santiago.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

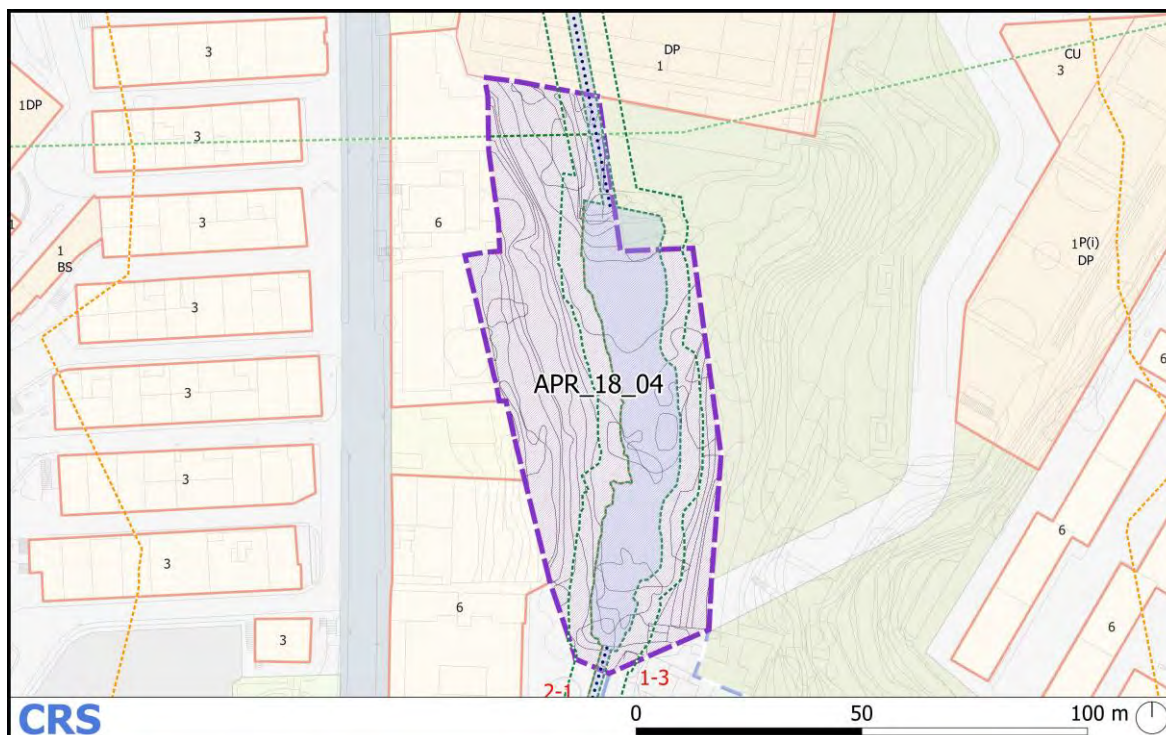
Área de Planeamiento Remitido

APR\_18\_04

TERRONES NORTE

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	4.777,22	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	2.545
NORMAS ZONALES:	1-5	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,5327

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se tendrán en cuenta las relaciones con el espacio libre de protección de las Murallas Merinidas, ampliándose éste dentro del ámbito y permitiendo mediante un ámbito ajardinado su continuidad hasta la Avenida de Lisboa. Ésta relación generará el diálogo entre la edificación consolidada al oeste y la propuesta, y la accesibilidad a la dotación deportiva (Campo de fútbol José Benoliel) al norte.

Se generará un espacio libre en la cubierta de los edificios planteados, de acceso público, que desahogue la visual con el barranco del Arroyo de Fez.

Se permite dentro de la NZ-1.5 el uso cualificado Comercial (C).

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o,

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR\_18\_04

TERRONES NORTE

en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

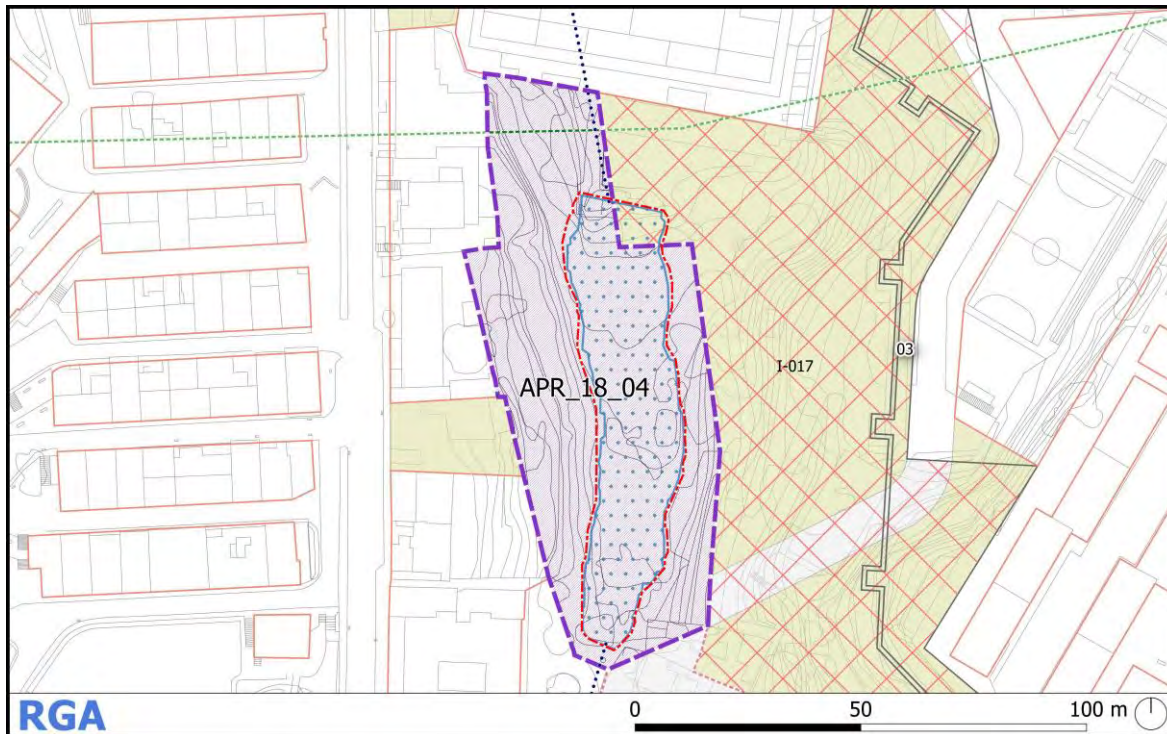
Área de Planeamiento Remitido

APR\_18\_04

TERRONES NORTE

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del PERI o de cualquier otro instrumento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.



**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_18\_04**

**TERRONES NORTE**

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_18\_04

TERRONES NORTE

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						0,00	<b>0,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>1.837,98</b>
	PARQUES	-	1.180,04	-	0,00	-	<b>1.180,04</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	657,94	-	<b>657,94</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>1.951,21</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	1.951,21	-	<b>1.951,21</b>
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>0,00</b>	<b>3.789,19</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Terciario	988,03	0,00	0,00	0,00	0,00	2.545,00
<b>NORMA ZONAL: 1-5</b>	<b>988,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.545,00</b>
Plantas: 3	988,03	0,00	0,00	0,00	0,00	2.545,00
<b>Total general</b>	<b>988,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.545,00</b>

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

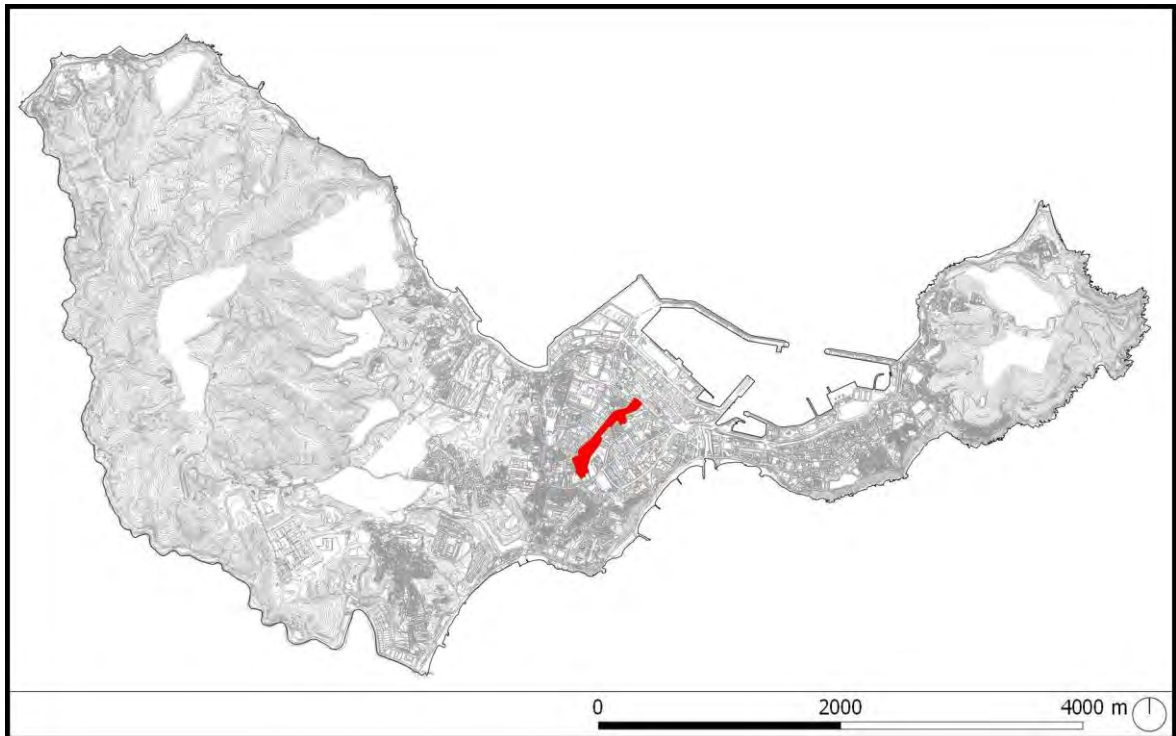
Área de Planeamiento Remitido

**APR\_19\_01**

**ARROYO PANEQUE**

<b>DATOS GENERALES</b>			
<b>FIGURA DE ORDENACIÓN:</b>	Plan Especial de Reforma Interior		
<b>CLASE DE SUELO:</b>	Suelo Urbano	<b>USO CARACTERÍSTICO:</b>	Residencial
<b>SUPERFICIE (m²):</b>	57.396,59	<b>HOJA DE REFERENCIA:</b>	19

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Reordenar el ámbito en el entorno del Arroyo Paneque asignando a parte del suelo edificabilidad residencial con el objeto de viabilizar urbanísticamente la zona.

Obtención de suelo para los sistemas de dotaciones locales.

Ejecución de una vía estructurante que conectará la Avenida de España con la zona de Hadú a la vez que dará servicio al ámbito.

Ejecución de una vía estructurante que conectará mediante un paso elevado las avenidas de Otero y Ejercito Español. Esta vía de Sistema General en el PGOU92 se encuentra en proceso de ejecución del correspondiente Proyecto de Urbanización una vez han sido obtenidos los terrenos, por lo que ha de ser excluida como carga de esta APR, pudiéndose ejecutar como una actuación asistemática en suelo urbano.

Regularización de la edificación existente en la zona del entorno de Plaza Nicaragua.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

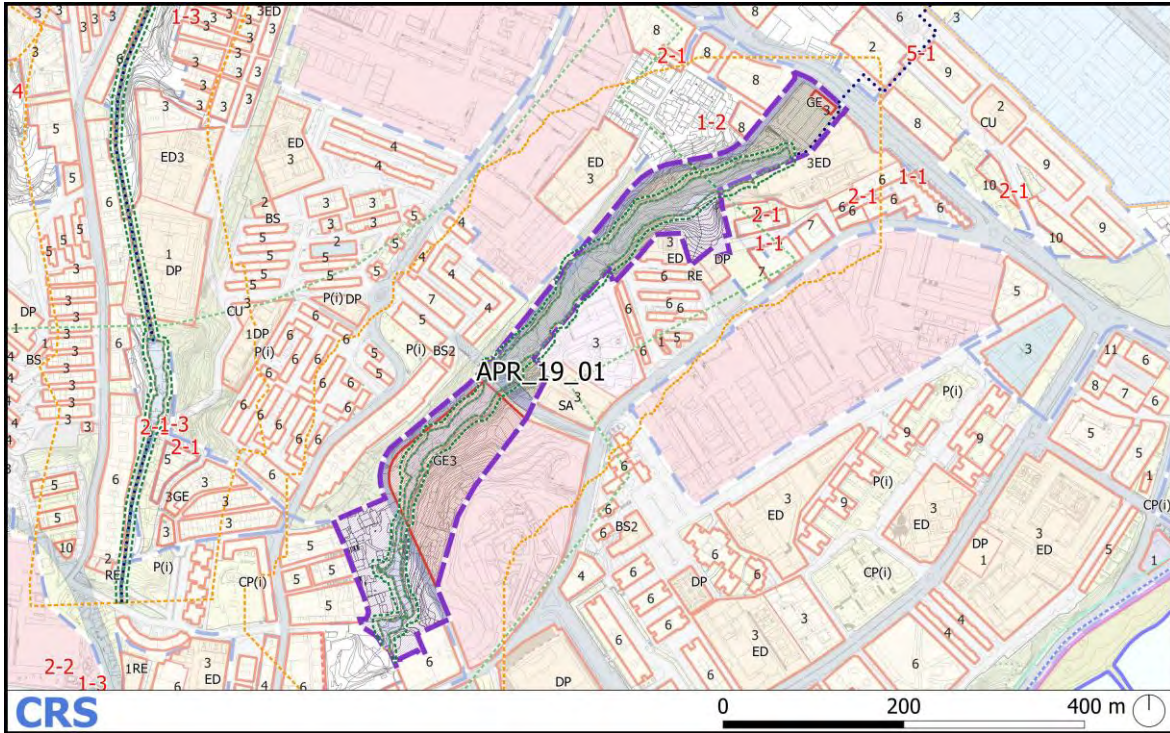
APR\_19\_01

ARROYO PANIQUE

### DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	57.396,59	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	24.756
NORMAS ZONALES:	No se define.	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,4313

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se evitará que las plantas de garaje tengan fachada a espacios públicos diáfanos, debiendo quedar este uso oculto a la vista desde el exterior.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_19\_01**

**ARROYO PANEQUE**

Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

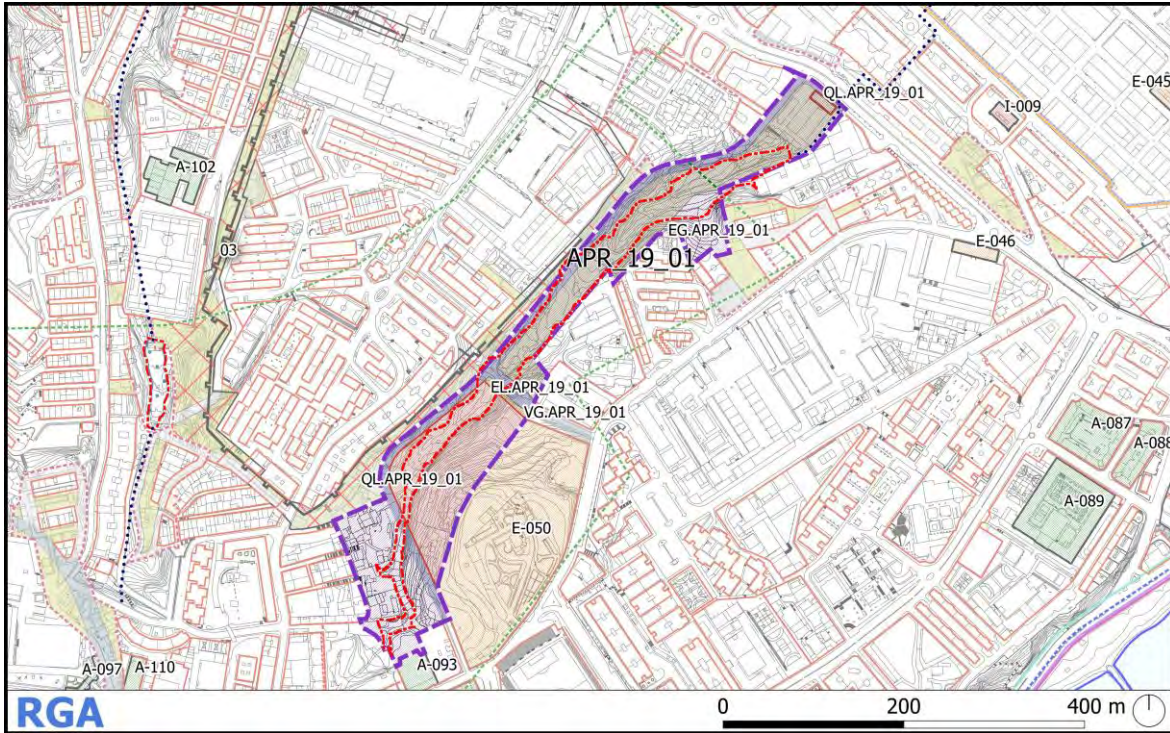
APR\_19\_01

ARROYO PANEQUE

### DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_19\_01**

**ARROYO PANEQUE**

de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

Se tendrá en cuenta el “Estudio de Inundabilidad del vial de conexión Otero a Grupo Rocío contenido en el Estudio de Detalle Arroyo Paneque”. Exp:64.677/2020.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_19\_01

ARROYO PANEQUE

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>32.180,00</b>	<b>16.090,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	32.180,00	16.090,00	32.180,00	16.090,00
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>18.327,50</b>
	PARQUES	-	17.925,84	-	0,00	-	17.925,84
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	401,66	-	401,66
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	0,00
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>15.017,06</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	9.432,06	-	5.585,00	-	15.017,06
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>32.180,00</b>	<b>49.434,56</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Residencial	7.962,03	17.329,00	7.427,00	24.756,00	0,00	0,00
<b>NORMA ZONAL: No se define.</b>	<b>7.962,03</b>	<b>17.329,00</b>	<b>7.427,00</b>	<b>24.756,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: No se define.	7.962,03	17.329,00	7.427,00	24.756,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>7.962,03</b>	<b>17.329,00</b>	<b>7.427,00</b>	<b>24.756,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

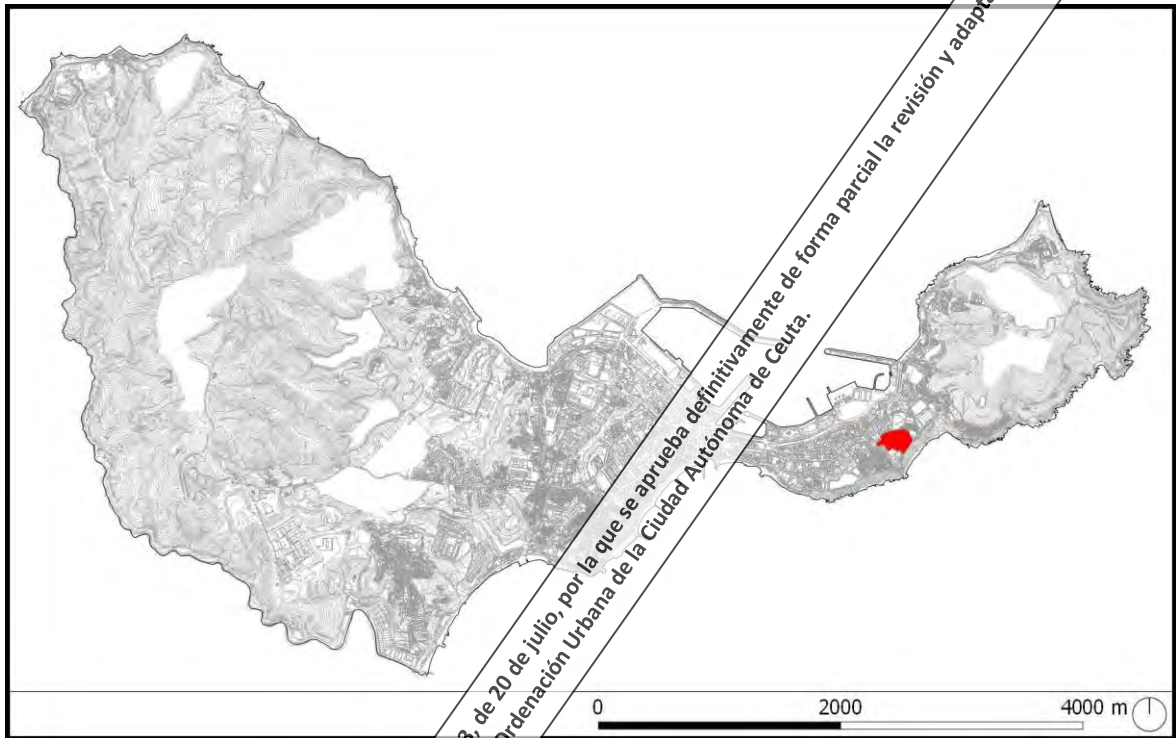
Área de Planeamiento Remitido

APR\_22\_01

PASAJE RECREO ALTO

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m²):	31.401,18	HOJA DE REFERENCIA:	22

### PLANO DE SITUACIÓN



### OBJETIVOS

- Ordenar y remodelar el ámbito para mejorar las condiciones de la edificación y de accesibilidad del barrio.
- Remodelación de las áreas menos planificadas en situación irregular.
- Obtención de suelo con capacidad para albergar una gran dotación de Espacios Libres: Parques
- Apertura de un eje viario longitudinal prolongación de las calles Pepe Remigio y Pasaje Recreo.
- Apertura de dos ejes viarios transversales que comuniquen la calle Real y la calle Recinto Sur.
- Liberación de la zona edificada fuera de ordenación situada en el Dominio Público Marítimo Terrestre, creándose un paseo marítimo en su lugar y concentrándose nueva edificación en el nuevo frente litoral con edificación de mayor altura, con objeto de crear una fachada urbana.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

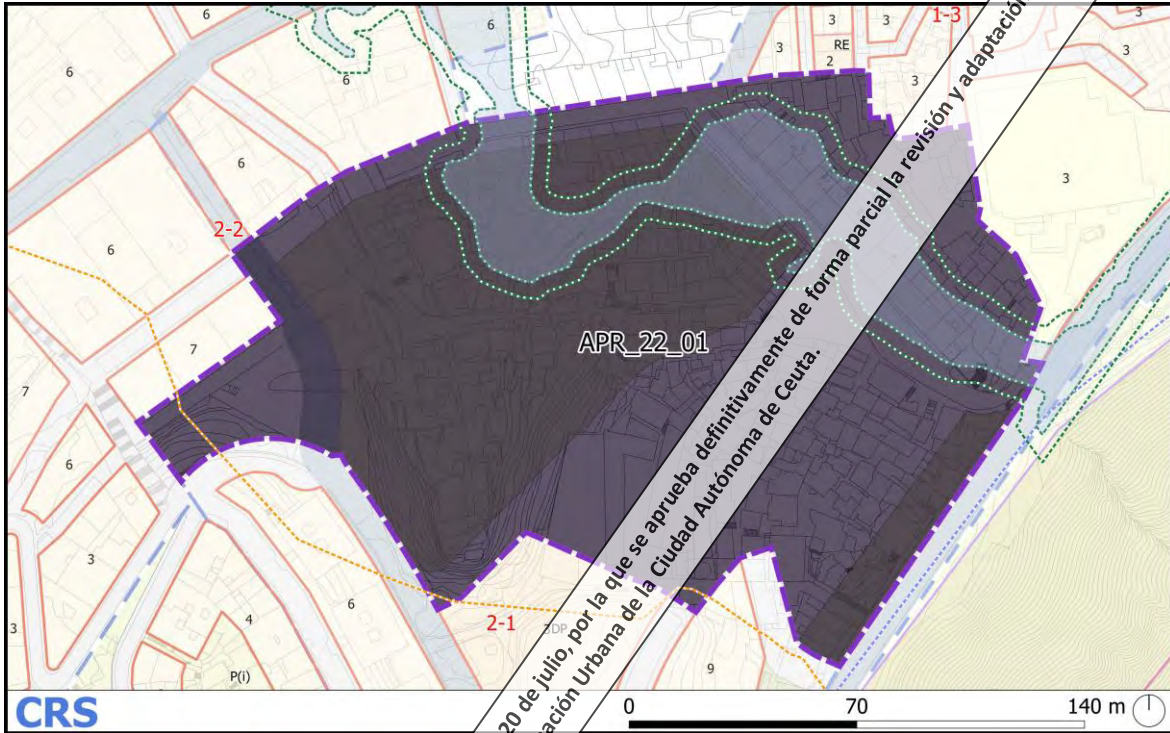
Área de Planeamiento Remitido

APR\_22\_01

PASAJE RECREO ALTO

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	31.401,18	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	33/936
NORMAS ZONALES:	2-1 / 2-2	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	1,0807

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La zona verde que se creará entre la Cortina Sur del Valle, la prolongación de la calle Real y Pasaje Recreo Central deberá ser accesible en todo su perímetro, teniendo en cuenta el fuerte desnivel en el lado sur y planteándose medios mecánicos en el punto en el que se produce mayor diferencia de cota y se dé acceso a las calles altas del Pasaje Recreo.

La zona verde triangular entre el Pasaje Recreo Central y la nueva vía del Pasaje Recreo Bajo podrá ser compatible con aparcamiento bajo ésta, aprovechando el desnivel siempre que la cubierta de dicho aparcamiento sea ajardinada.

El diseño del nuevo paseo marítimo deberá realizarse en coordinación con los previstos en los ámbitos APE\_22\_01 Recinto Sur y APE\_22\_02 Hereta Molino.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

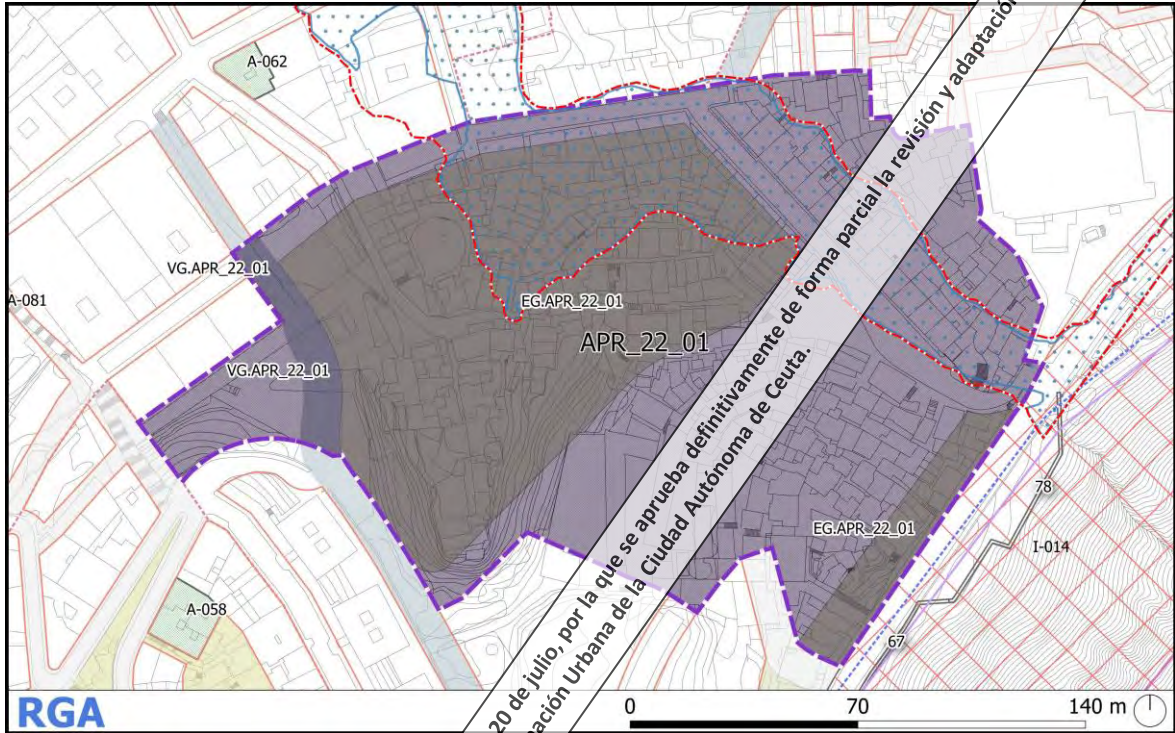
Área de Planeamiento Remitido

APR\_22\_01

PASAJE RECREO ALTO

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los titulares legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del PERI o de cualquier otro instrumento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR\_22\_01

PASAJE RECREO ALTO

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

Aprobación definitiva denegada según Orden TMA/840/2023, de 20 de julio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_22\_01

PASAJE RECREO ALTO

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						0,00	0,00
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							14.223,82
	PARQUES	-	13.368,87	-	0,00	-	13.368,87
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	854,95	-	854,95
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	0,00
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							0,00
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							8.265,40
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	7.492,50	-	7.492,50	-	8.265,40
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							0,00
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>0,00</b>	<b>22.489,22</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
<b>Residencial</b>	<b>8.911,95</b>	<b>24.204,00</b>	<b>9.732,00</b>	<b>33.936,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 2-1</b>	<b>3.071,69</b>	<b>20.375,00</b>	<b>8.732,00</b>	<b>29.107,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 7	368,65	10.220,00	4.380,00	14.600,00	0,00	0,00
Plantas: 5	464,43	1.295,00	555,00	1.850,00	0,00	0,00
Plantas: 6	908,87	2.688,00	1.152,00	3.840,00	0,00	0,00
Plantas: 4	1.329,75	6.172,00	2.645,00	8.817,00	0,00	0,00
<b>NORMA ZONAL:</b>	<b>5.840,26</b>	<b>3.829,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>4.829,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: No se define.	5.840,26	3.829,00	1.000,00	4.829,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>8.911,95</b>	<b>24.204,00</b>	<b>9.732,00</b>	<b>33.936,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

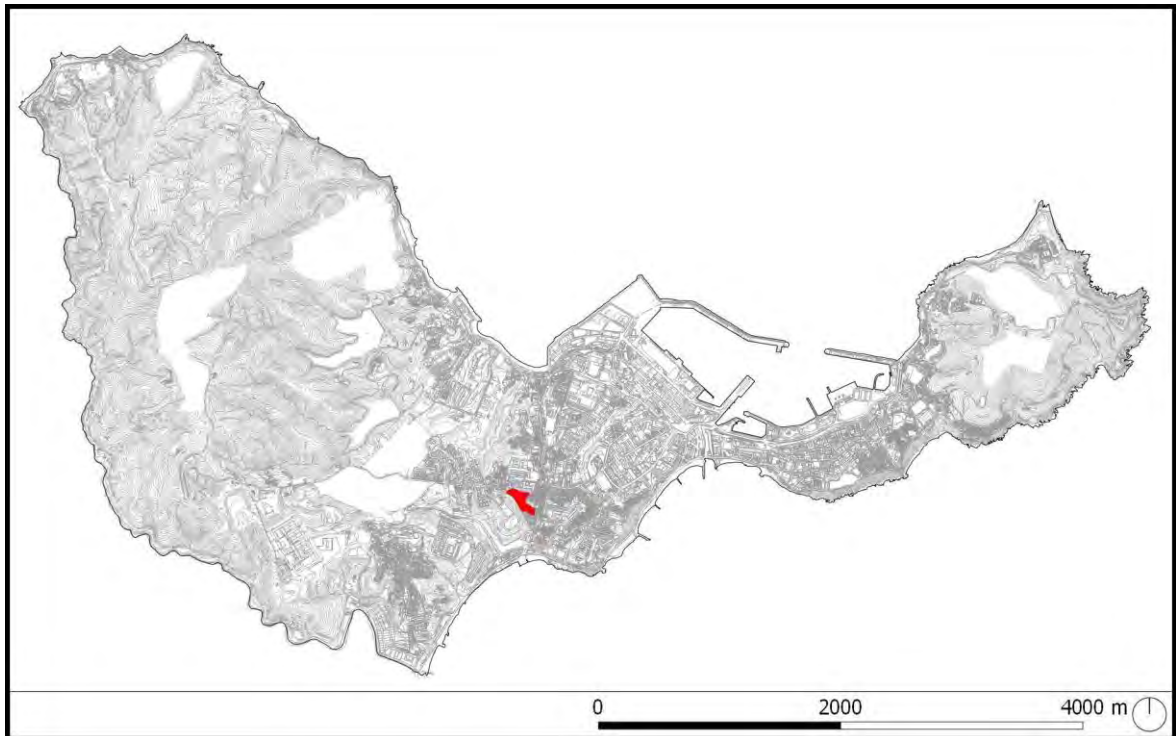
Área de Planeamiento Remitido

APR\_26\_01

ARROYO JUAN VIERA

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ):	16.208,87	HOJA DE REFERENCIA:	26

### PLANO DE SITUACIÓN



### OBJETIVOS

Ordenación de una zona notablemente accidentada, en continuidad con las tramas circundantes y su unión coherente con el nuevo desarrollo de Loma Colmenar.

Ubicación de usos residenciales en boque abierto de densidad media-alta.

Obtención de suelo para dotaciones locales.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

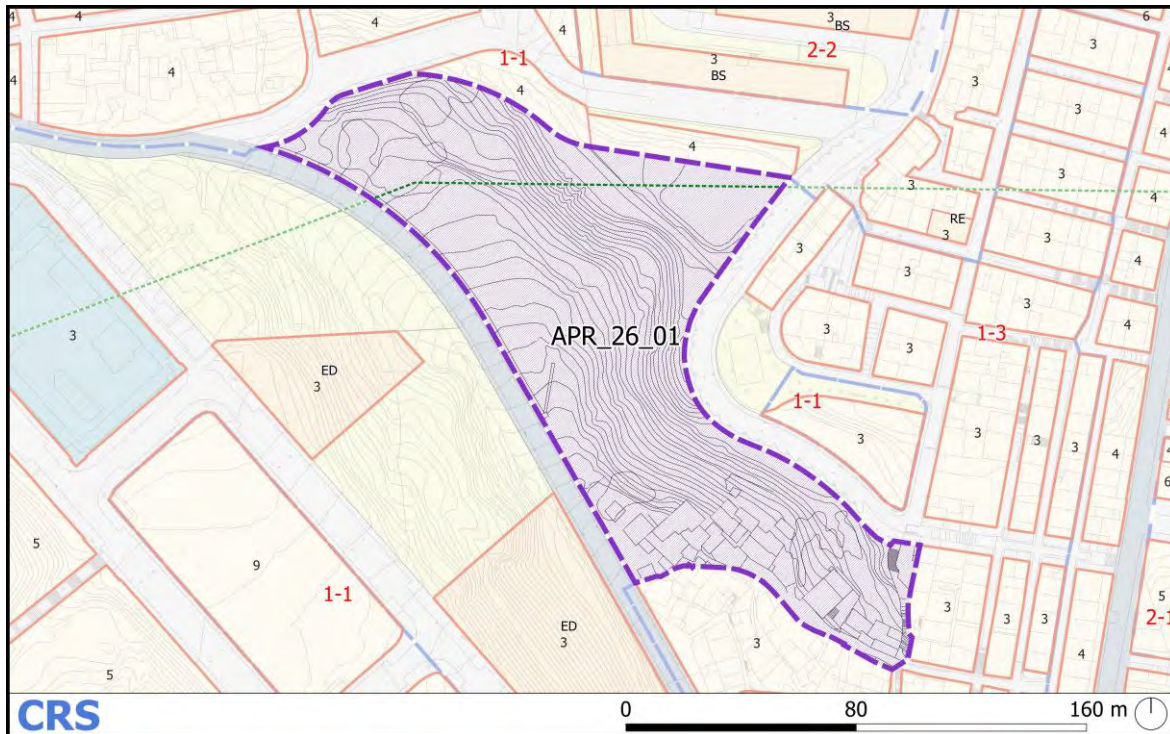
Área de Planeamiento Remitido

APR\_26\_01

ARROYO JUAN VIERA

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	16.208,87	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	10.305
NORMAS ZONALES:	2	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,6358

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se respetará el viario de borde aprobado para el límite con Loma Colmenar

Se abrirá una zona verde libre en el centro del área para completar la traza de espacios libres marcada por el desarrollo de Loma Colmenar y el ámbito ajardinado de la calle de Fernández Amador propuesto por este Plan.

La tipología edificatoria será de bloque abierto.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

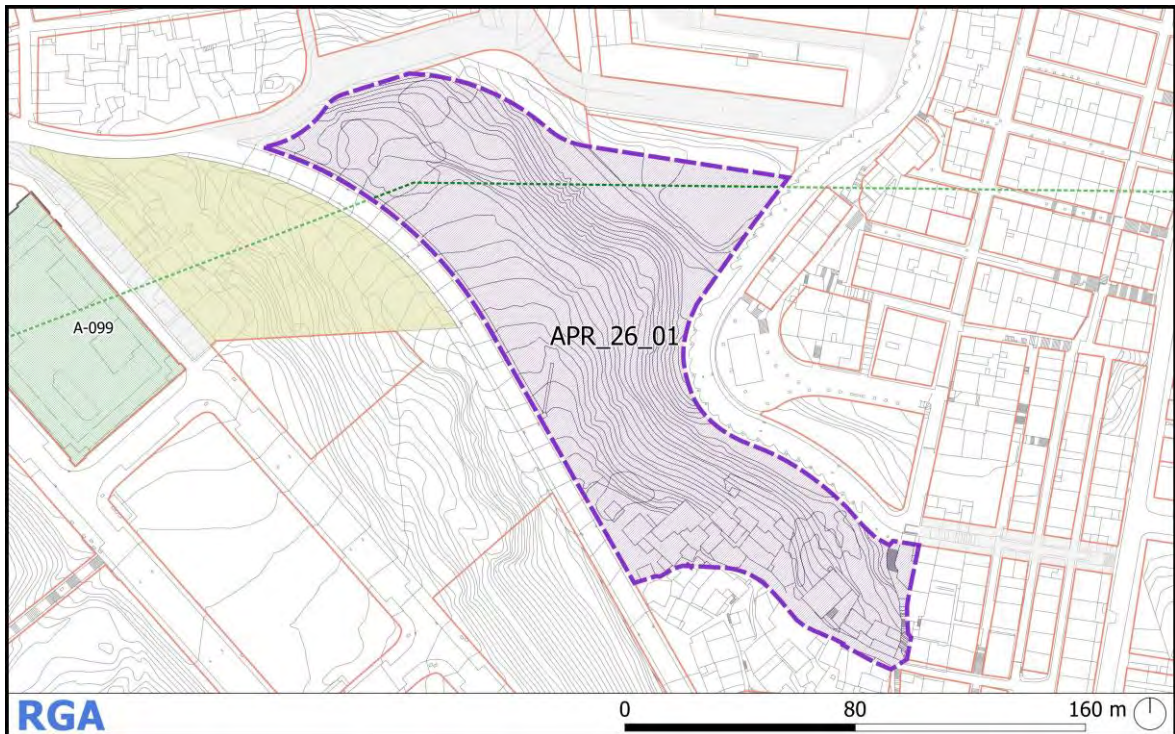
Área de Planeamiento Remitido

APR\_26\_01

ARROYO JUAN VIERA

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_26\_01**

**ARROYO JUAN VIERA**

Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_26\_01**

ARROYO JUAN VIERA

<b>CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>2.060,00</b>	<b>1.030,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	2.060,00	1.030,00	2.060,00	<b>1.030,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>1.854,00</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	1.854,00	-	<b>1.854,00</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>0,00</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	0,00	-	0,00
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>2.060,00</b>	<b>2.884,00</b>

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>						
Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Residencial	<b>13.324,87</b>	<b>0,00</b>	<b>10.305,00</b>	<b>10.305,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 2</b>	<b>13.324,87</b>	<b>0,00</b>	<b>10.305,00</b>	<b>10.305,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: No se define.	13.324,87	0,00	10.305,00	10.305,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>13.324,87</b>	<b>0,00</b>	<b>10.305,00</b>	<b>10.305,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

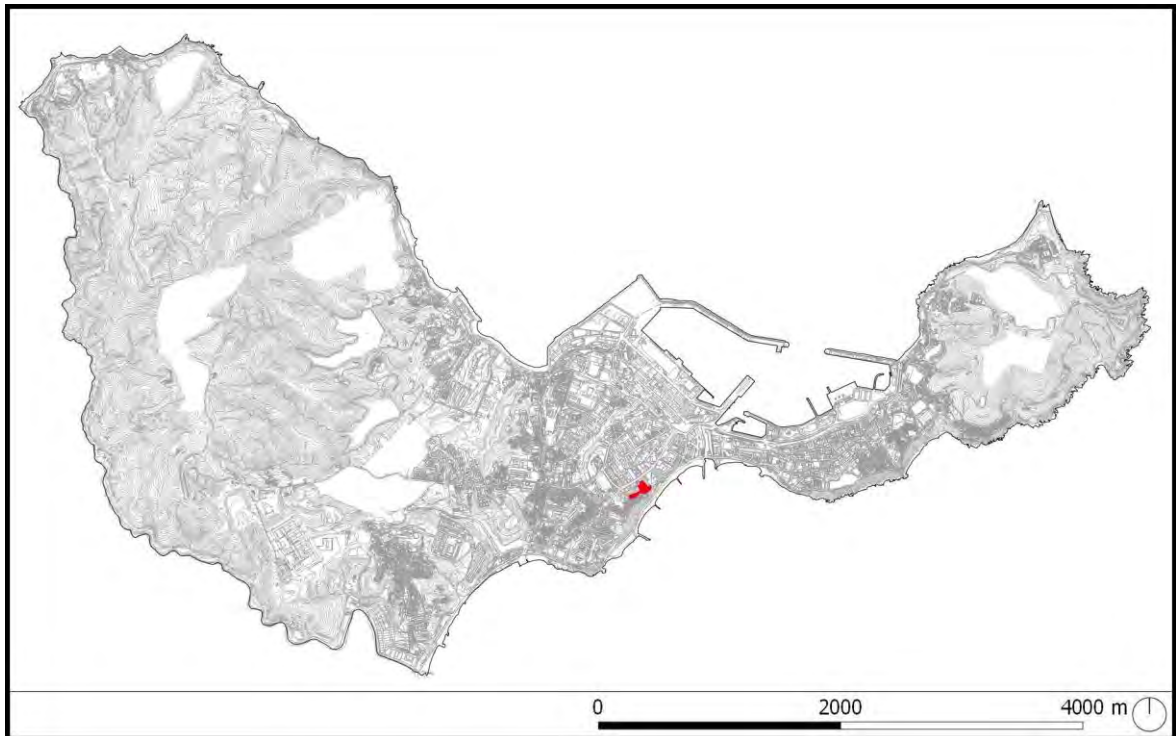
Área de Planeamiento Remitido

**APR\_27\_01**

**ARROYO CHORRILLO**

<b>DATOS GENERALES</b>			
<b>FIGURA DE ORDENACIÓN:</b>	Plan Especial de Reforma Interior		
<b>CLASE DE SUELO:</b>	Suelo Urbano	<b>USO CARACTERÍSTICO:</b>	Residencial
<b>SUPERFICIE (m²):</b>	6.636,27	<b>HOJA DE REFERENCIA:</b>	27

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

- Dar continuidad al vial existente desde el nudo del Morro hasta la Vaguada del Chorrillo VL.APR\_27\_01.
- Resolver el borde en ladera de la Barriada de las Carmelitas.
- Resolver la paralización de la obra frente al Residencial Don Alfonso, de forma que pueda ejecutarse una pieza residencial de similares características a las que se abren en el límite Norte del vial Vaguada del Chorrillo.
- Ordenación de una zona notablemente accidentada, en continuidad con las tramas circundantes de la Barriada.
- Obtención de suelo para vial local.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

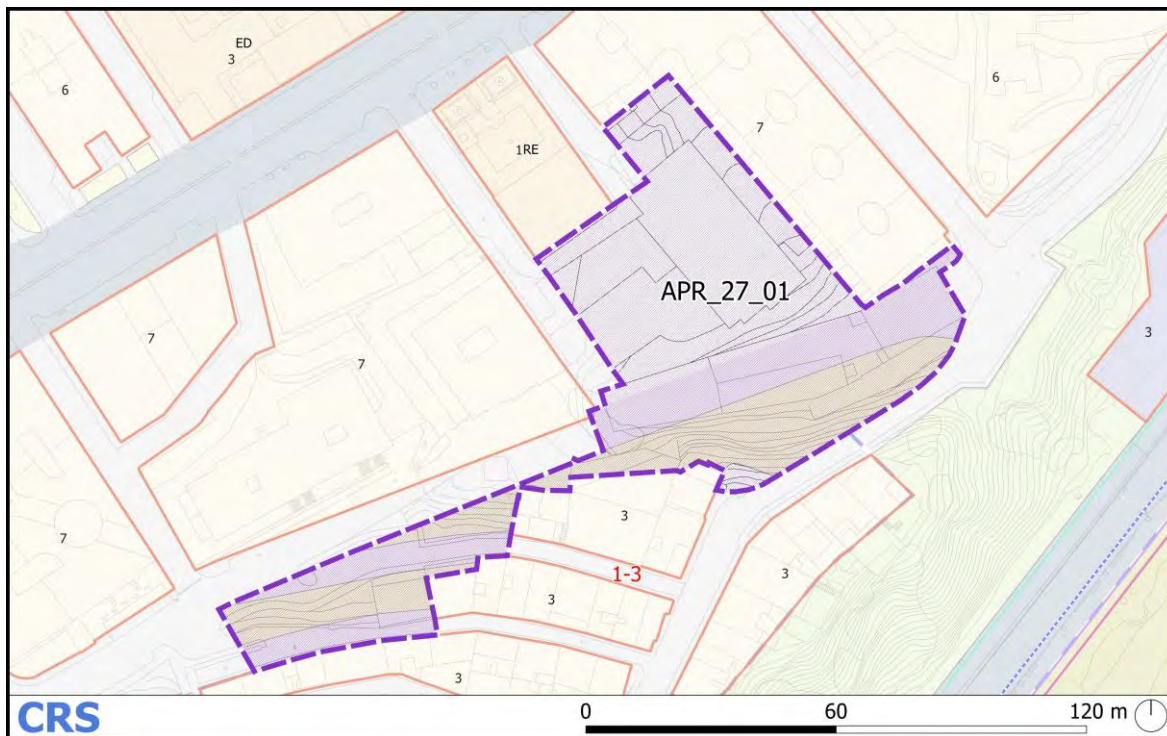
Área de Planeamiento Remitido

APR\_27\_01

ARROYO CHORRILLO

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	6.636,27	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	16.000
NORMAS ZONALES:	2	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	2,4110

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La nueva edificación se alineará a vial.

Se mantendrá el trazado de vial perimetral a Residencial Don Alfonso ampliando su sección, se estudiará el entronque de este vial con el VL.APR\_27\_01.

Se mantendrá el trazado viario existente en el testero de la Mezquita ampliando su sección.

Las condiciones de ordenación de la edificación plurifamiliar alineada en el borde Norte del VL.APR\_27\_01 serán las de la NZ-2.1.

La alineación de la edificación en la zona de las Carmelitas responderá a la alineación a los viales existentes, disponiendo una transición de espacios libres hacia VL.APR\_27\_01, adaptándose a la topografía de la zona.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructura viaria, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR\_27\_01

ARROYO CHORRILLO

propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

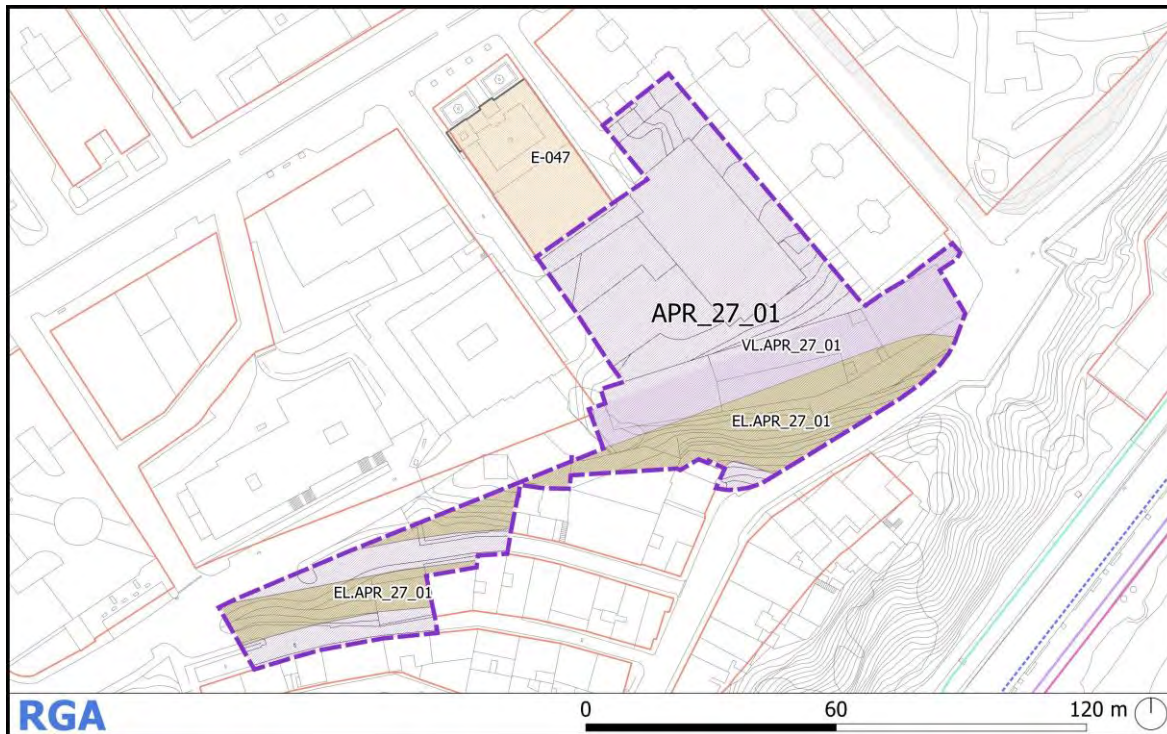
APR\_27\_01

ARROYO CHORRILLO

### DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.



**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_27\_01

ARROYO CHORRILLO

<b>CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						0,00	<b>0,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>1.915,81</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	1.915,81	-	<b>1.915,81</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>2.664,99</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	2.664,99	-	2.664,99
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>0,00</b>	<b>4.580,80</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
<b>Residencial</b>	<b>2.055,47</b>	<b>16.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 2</b>	<b>2.055,47</b>	<b>16.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: No se define.	2.055,47	16.000,00	0,00	16.000,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>2.055,47</b>	<b>16.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

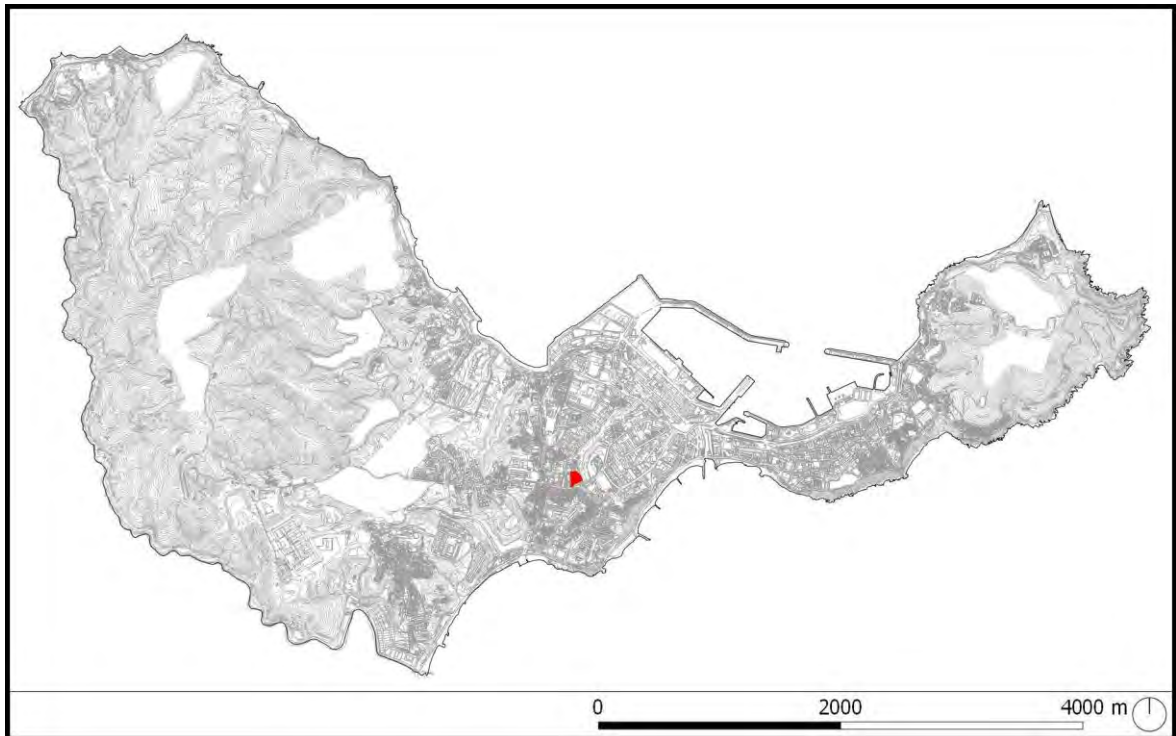
Área de Planeamiento Remitido

APR\_27\_02

PLAZA NICARAGUA

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ):	6.085,17	HOJA DE REFERENCIA:	27

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Rediseñar las características del vacío, posibilitando la edificación de un comercial (mercado), aprovechando los desniveles de cotas existentes, con una dotación de aparcamiento soterrado y su espacio viario circundante alrededor de una plaza pública, que permita generar una zona de nueva centralidad.

Conexión viaria de la plaza con las calles Romero de Córdoba, Avda. de Otero, y entronque con el vial de Sistema General de Arroyo Paneque.

Generación de una pieza residencial que cierre la plaza en el límite sur.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

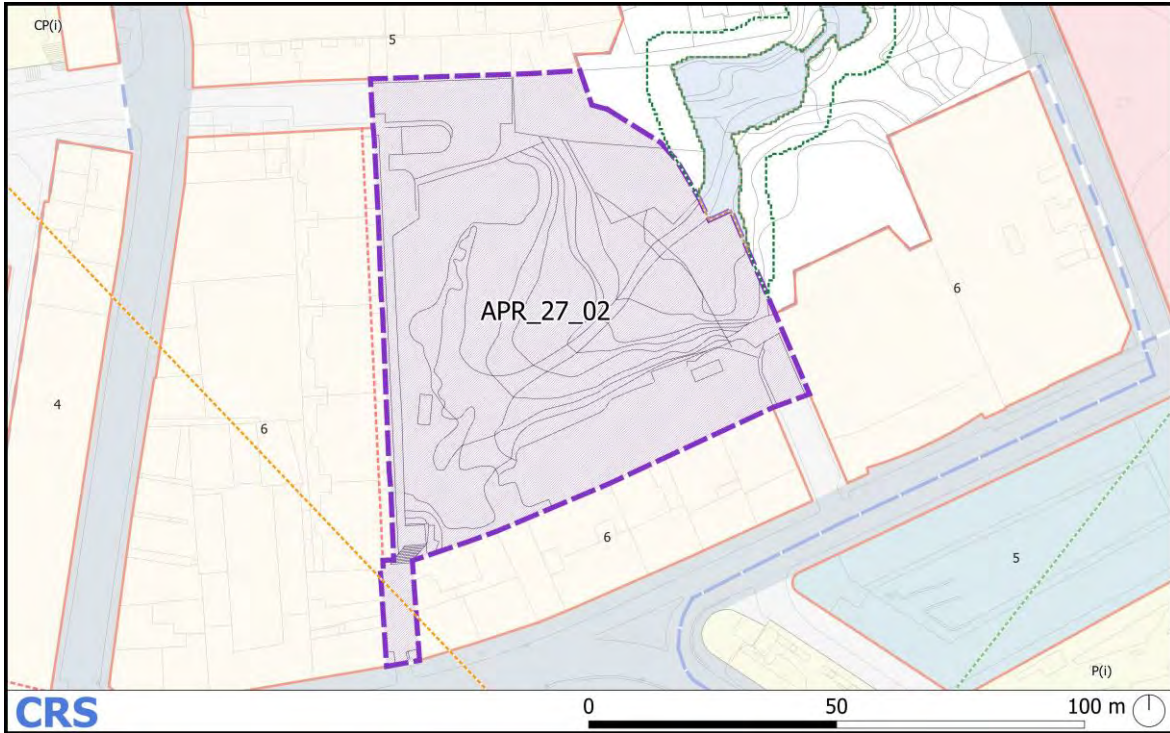
APR\_27\_02

PLAZA NICARAGUA

### DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	6.085,17	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	6.072
NORMAS ZONALES:	2-1	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,9978

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se propone una pieza de edificación exenta y abierta a la plaza, generando una fachada lineal que potencie la centralidad y su presencia desde el eje viario de Arroyo Paneque.

Se ordena la trasera de la manzana a Avda. de Otero mediante la generación de un vial local VL.APR\_27\_02, que permite resolver las servidumbres de accesos y vistas de los predios colindantes.

Se propone un vial rodado perimetral a la plaza.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_27\_02**

**PLAZA NICARAGUA**

aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

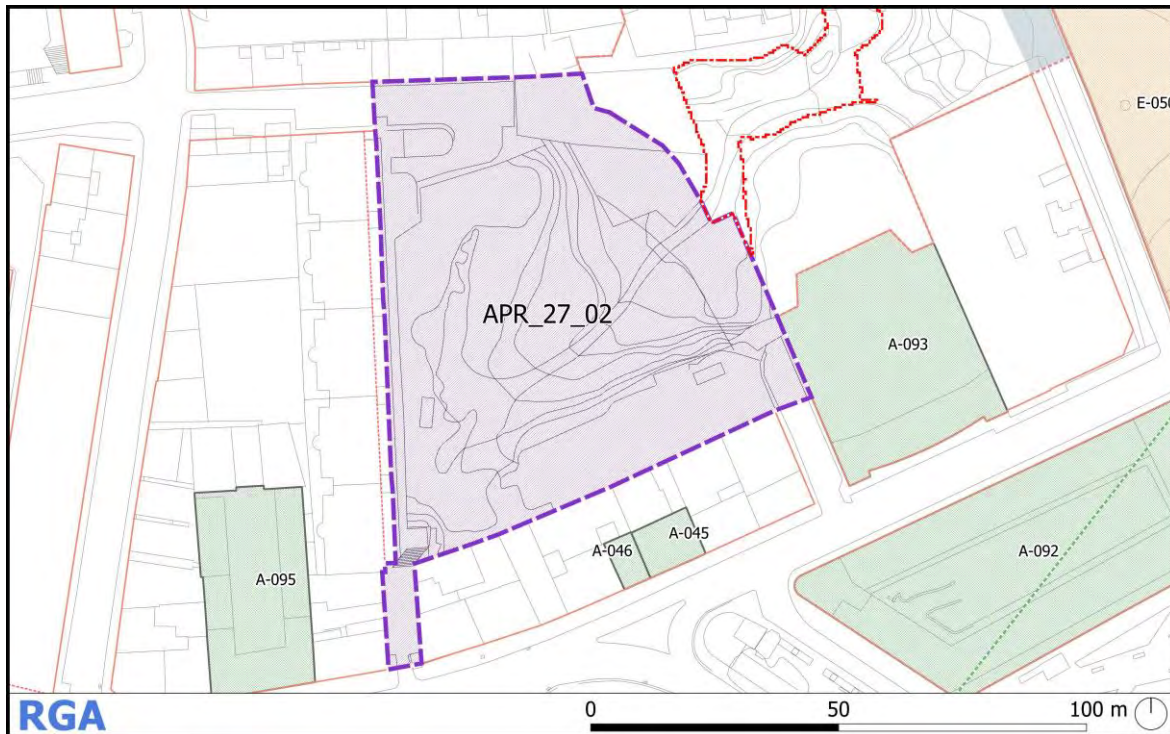
Área de Planeamiento Remitido

APR\_27\_02

PLAZA NICARAGUA

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.



**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_27\_02

PLAZA NICARAGUA

<b>CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						0,00	<b>0,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>2.337,53</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	2.337,53	-	<b>2.337,53</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>3.057,81</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	3.057,81	-	3.057,81
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>0,00</b>	<b>5.395,34</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
<b>Residencial</b>	<b>689,83</b>	<b>6.072,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.072,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 2-1</b>	<b>689,83</b>	<b>6.072,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.072,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: 8	689,83	6.072,00	0,00	6.072,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>689,83</b>	<b>6.072,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.072,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>





REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

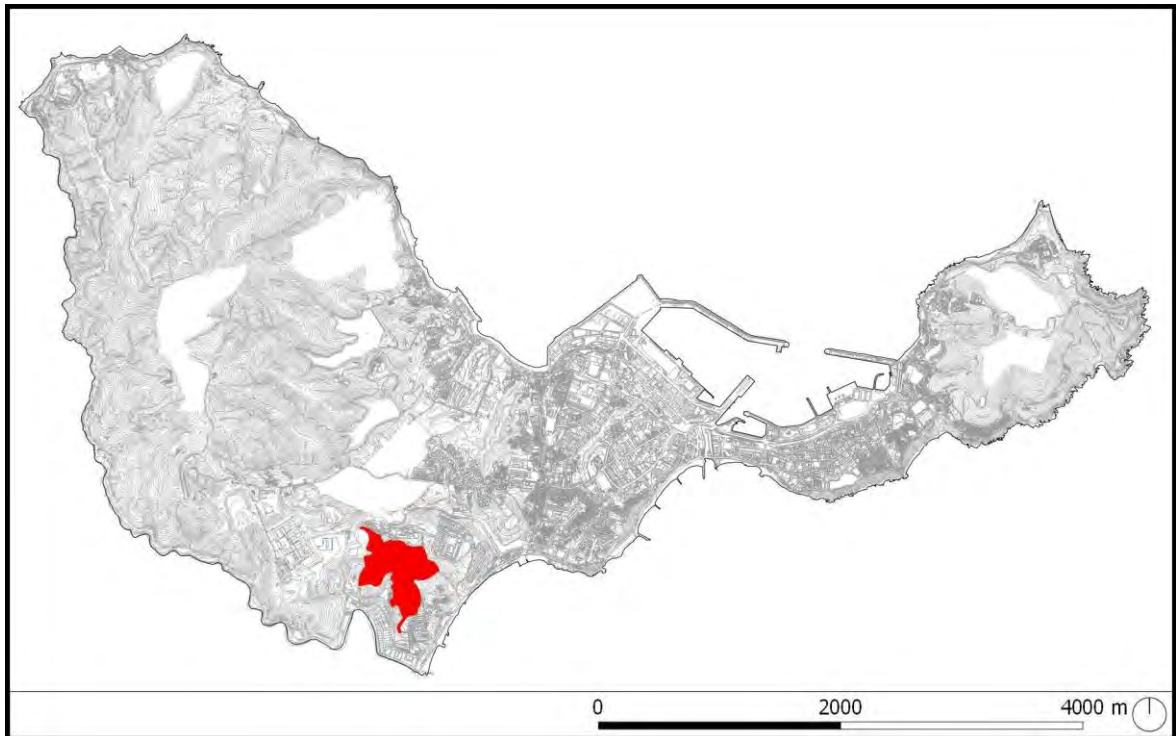
Área de Planeamiento Remitido

**APR\_30\_01**

**PRÍNCIPE ALFONSO**

<b>DATOS GENERALES</b>			
<b>FIGURA DE ORDENACIÓN:</b>	Plan Especial de Reforma Interior		
<b>CLASE DE SUELO:</b>	Suelo Urbano	<b>USO CARACTERÍSTICO:</b>	Residencial
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>):</b>	221.223,51	<b>HOJA DE REFERENCIA:</b>	30

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

La ordenación de este ámbito tendrá como objetivo primordial la ordenación de una zona notablemente accidentada, en continuidad con las tramas circundantes y su unión coherente con el nuevo desarrollo de Loma Colmenar.  
Ubicación de usos residenciales en bloque abierto de densidad media-alta.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

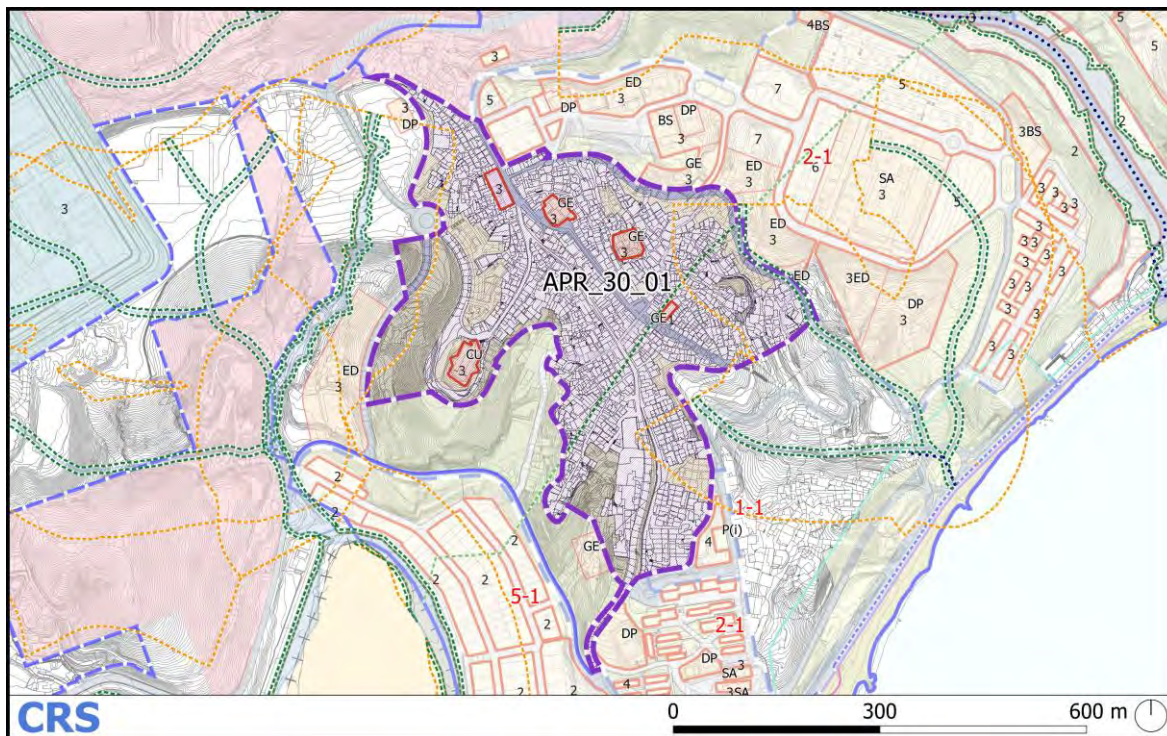
Área de Planeamiento Remitido

APR\_30\_01

PRÍNCIPE ALFONSO

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	221.223,51	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	110.906
NORMAS ZONALES:	No se define.	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,5013

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se respetará el viario de borde aprobado para el límite con Loma Colmenar.

Se establecerán operaciones de cirugía sobre el Sistema General Viario, aumentando la sección del vial de la Calle San Daniel desde el acceso del Puente de Quemadero hasta su intersección con el Polígono de Alborán.

Se establecerán operaciones de esponjamiento de la trama urbana y generación de espacios libres, zonas de aparcamientos y dotaciones de carácter deportivo y cultural, estando a lo previsto en la legislación vigente.

Se procederá a liberar los terrenos colindantes con el Fuerte del Príncipe.

La ordenación podrá sectorizarse en diferentes fases, prestando especial atención a la implantación coherente de las infraestructuras de cada una de ellas.

De igual forma podrán sectorizarse las actuaciones de transformación, quedando reflejadas en el Plan Especial que se redacte.

Esta ficha de planeamiento no podrá ser desarrollada en toda su delimitación en tanto no se definan las medidas correctoras como consecuencia de la redacción de los Estudios Hidrográficos Hidráulicos por la Ciudad y a su vez sean cartografiados los Dominios Públicos Hidráulicos, las Zonas de Servidumbre, y las Zonas de Policía por la Demarcación.

Las zonas de protección de la carretera nacional son las previstas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, para carreteras convencionales.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructura viaria, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_30\_01**

**PRÍNCIPE ALFONSO**

con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

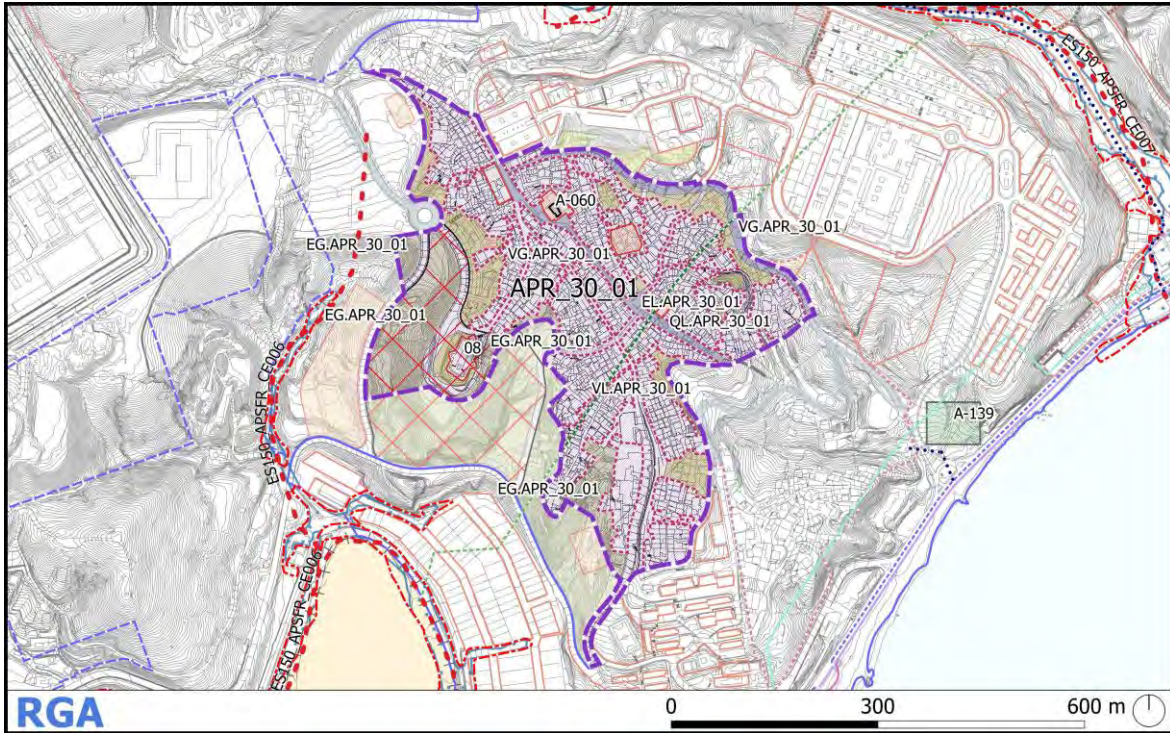
APR\_30\_01

PRÍNCIPE ALFONSO

### DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Expropiación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_30\_01**

**PRÍNCIPE ALFONSO**

Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_30\_01

PRÍNCIPE ALFONSO

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>56.045,00</b>	<b>28.022,50</b>
	ED. EDUCATIVO	29.856,00	14.928,00	0,00	0,00	29.856,00	14.928,00
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	1.244,00	622,00	1.244,00	622,00
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	3.864,82	1.932,41	3.864,82	1.932,41
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	14.928,00	7.464,00	14.928,00	7.464,00
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	6.152,18	3.076,09	6.152,18	3.076,09
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>55.166,07</b>
	PARQUES	-	28.459,80	-	0,00	-	28.459,80
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	26.706,27	-	26.706,27
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	0,00
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>3.680,38</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	5.000,00	2.500,00	2.360,76	1.180,38	7.360,76	3.680,38
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>60.499,99</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	5.500,00	-	5.500,00
	RED VIARIA	-	24.999,99	-	30.000,00	-	54.999,99
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>63.405,76</b>	<b>147.368,94</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Residencial / Terciario	73.854,57	50.000,00	50.000,00	100.000,00	0,00	10.906,00
<b>NORMA ZONAL: No se define.</b>	<b>73.854,57</b>	<b>50.000,00</b>	<b>50.000,00</b>	<b>100.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.906,00</b>
Plantas: No se define.	73.854,57	50.000,00	50.000,00	100.000,00	0,00	10.906,00
<b>Total general</b>	<b>73.854,57</b>	<b>50.000,00</b>	<b>50.000,00</b>	<b>100.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.906,00</b>

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

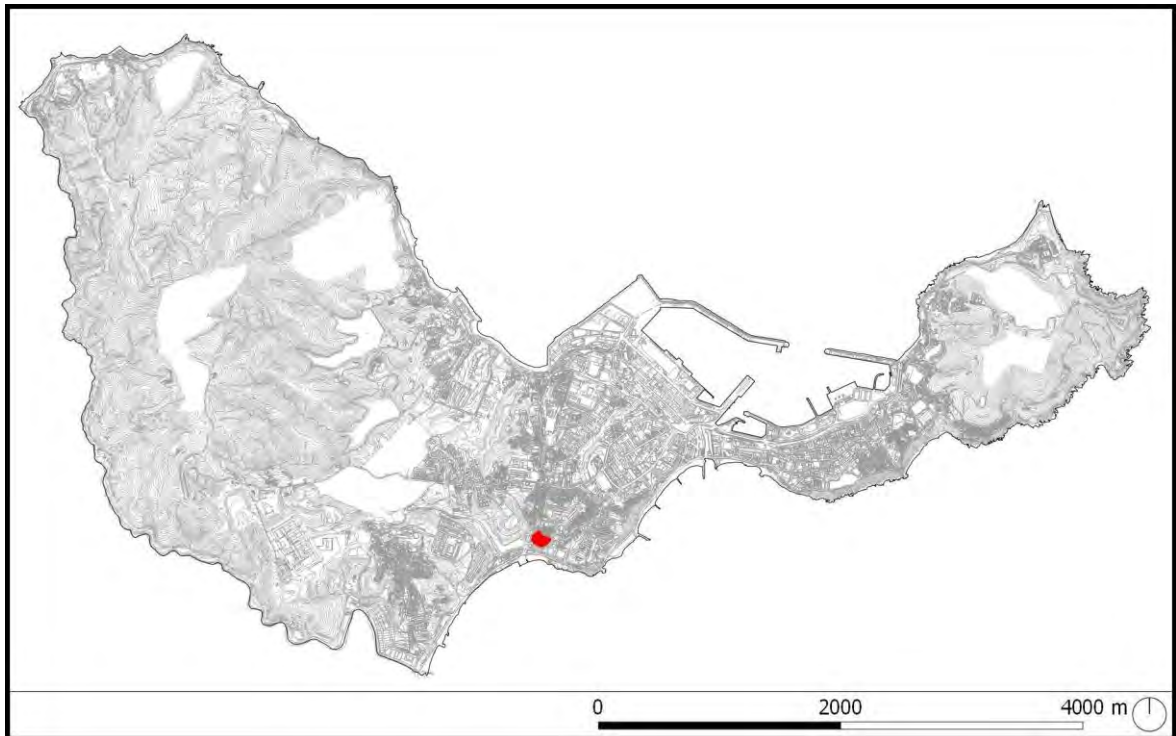
Área de Planeamiento Remitido

**APR\_31\_01**

VILLA AURORA

<b>DATOS GENERALES</b>			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m²):	9.758,11	HOJA DE REFERENCIA:	31

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Ordenar y remodelar el ámbito para mejorar las condiciones de la edificación y de accesibilidad del barrio, respetando las características urbanas y morfológicas de la trama urbana existentes.

Adecuación de la red viaria local para permitir el acceso de servicios básicos y vehículos de emergencia.

Obtención de suelo para los sistemas dotacionales locales.

Generación de un espacio público representativo en forma de glorieta.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

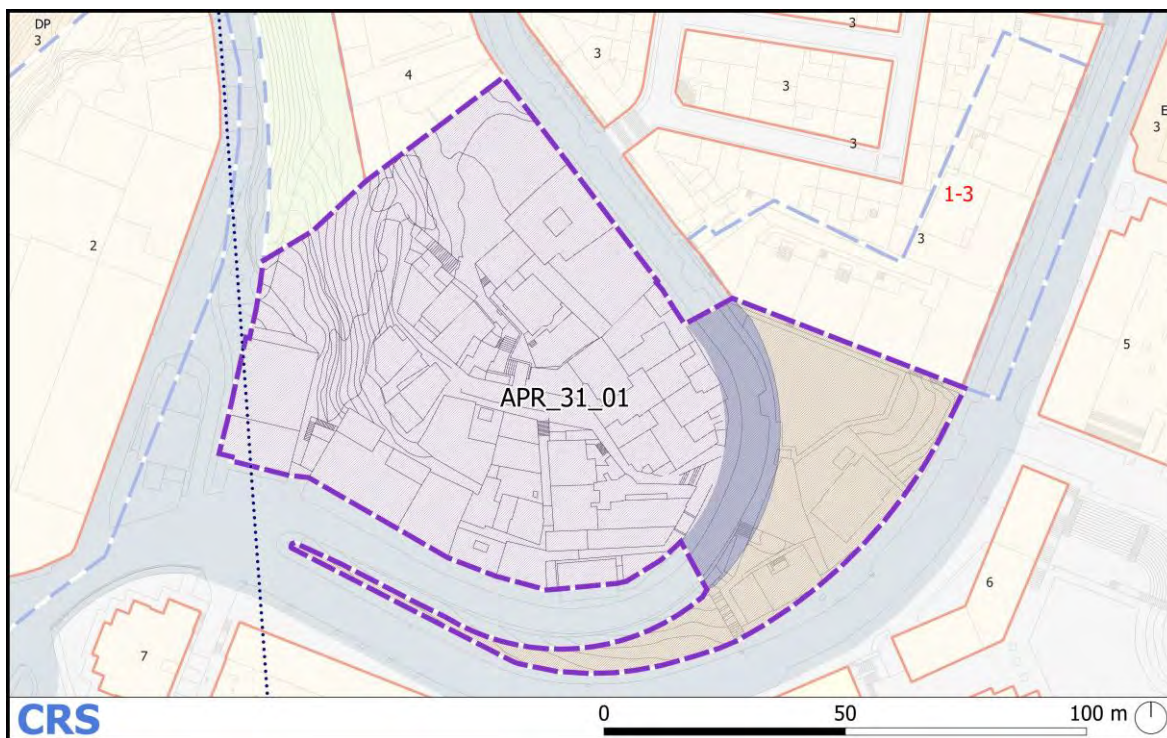
Área de Planeamiento Remitido

APR\_31\_01

VILLA AURORA

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	9.758,11	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	7.046
NORMAS ZONALES:	1-3	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,7221

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se retranquearán todas las alineaciones en el interior de ámbito para producir un ancho mínimo de viario de 6 metros. Se creará un viario de 10 metros de anchura para dar acceso desde el límite norte del ámbito en conexión con la calle Argentina.

Se reservará suelo para dos equipamientos locales genéricos: uno volcado al interior del ámbito, en la cota superior, y otro al exterior, en la cota inferior.

Se respetará y tendrá en cuenta la topografía en la proyección de la edificación residencial, con norma zonal NZ-1.3, debido a la fuerte pendiente de los viarios proyectados.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructuras Viarias, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

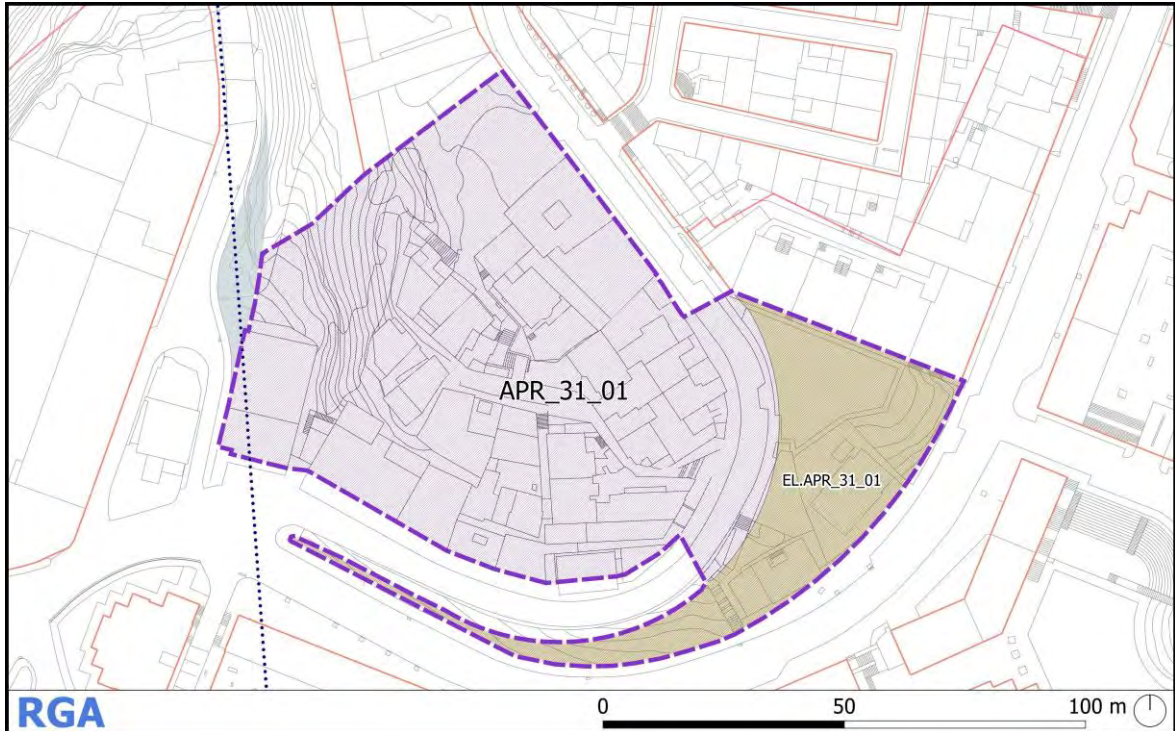
Área de Planeamiento Remitido

APR\_31\_01

VILLA AURORA

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_31\_01**

**VILLA AURORA**

de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_31\_01

VILLA AURORA

<b>CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>1.130,00</b>	<b>565,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	1.130,00	565,00	1.130,00	<b>565,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>3.187,05</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	2.503,05	-	<b>2.503,05</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	684,00	-	<b>684,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>1.721,00</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	RED VIARIA	-	664,74	-	1.056,26	-	<b>1.721,00</b>
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>1.130,00</b>	<b>5.473,05</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
<b>Residencial</b>	<b>4.285,06</b>	<b>4.932,00</b>	<b>2.114,00</b>	<b>7.046,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 1-3</b>	<b>4.285,06</b>	<b>4.932,00</b>	<b>2.114,00</b>	<b>7.046,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: No se define.	4.285,06	4.932,00	2.114,00	7.046,00	0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>4.285,06</b>	<b>4.932,00</b>	<b>2.114,00</b>	<b>7.046,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

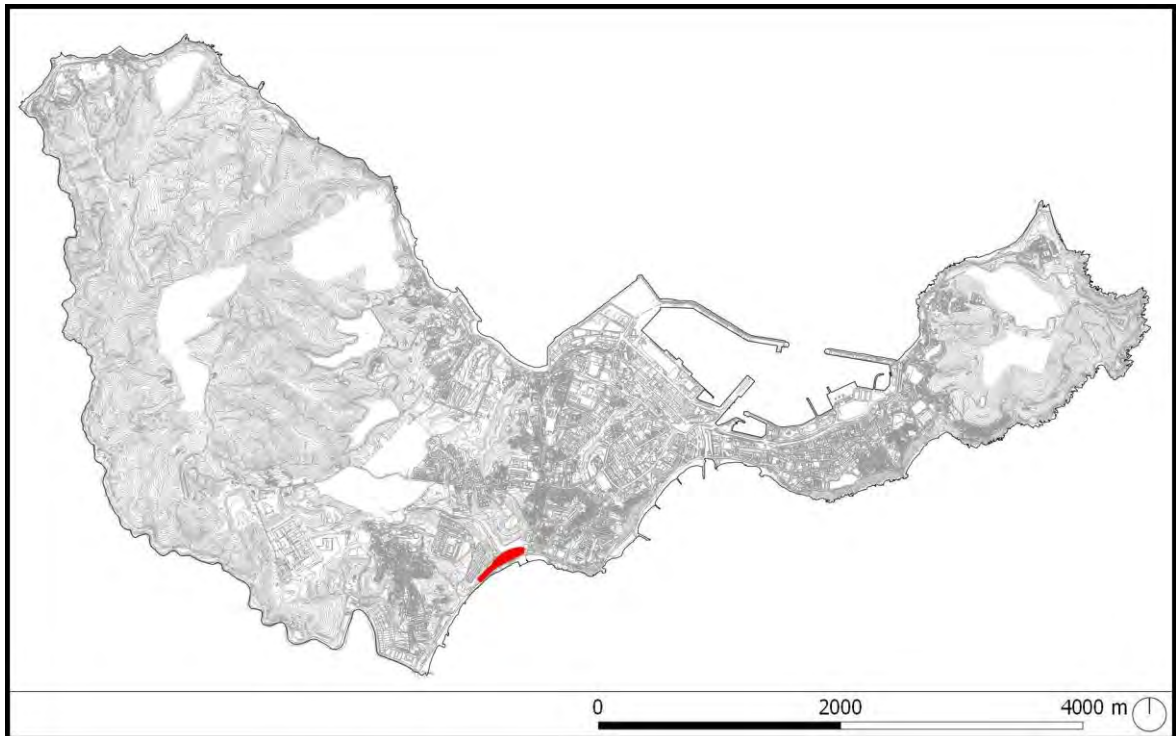
Área de Planeamiento Remitido

APR\_31\_02

ALMADRABA

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Terciario
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ):	21.932,59	HOJA DE REFERENCIA:	31

### PLANO DE SITUACIÓN



### OBJETIVOS

Ordenación y remodelación de un núcleo originariamente marineru y actualmente degradado tanto por la mezcla de usos, como por la falta de infraestructuras y dotaciones.

Generación de una zona de actividad económica en todo el ámbito, vinculada al comercio y a la actividad terciaria en general, con vocación de primera fachada de acceso a la ciudad desde Marruecos.

Liberación suficiente de suelo, tanto para, por una parte para poder llevar a cabo la ampliación de la N-352, como para establecer una anchura peatonal inexistente en ese tramo.

Permitir la escorrentía de agua a través el ámbito hacia el mar en caso de grandes avenidas minimizando los daños materiales.

En sus posibles conexiones con la carretera estatal se seguirán los procedimientos establecidos en la orden FOM /2873/2007 de 24 de septiembre.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

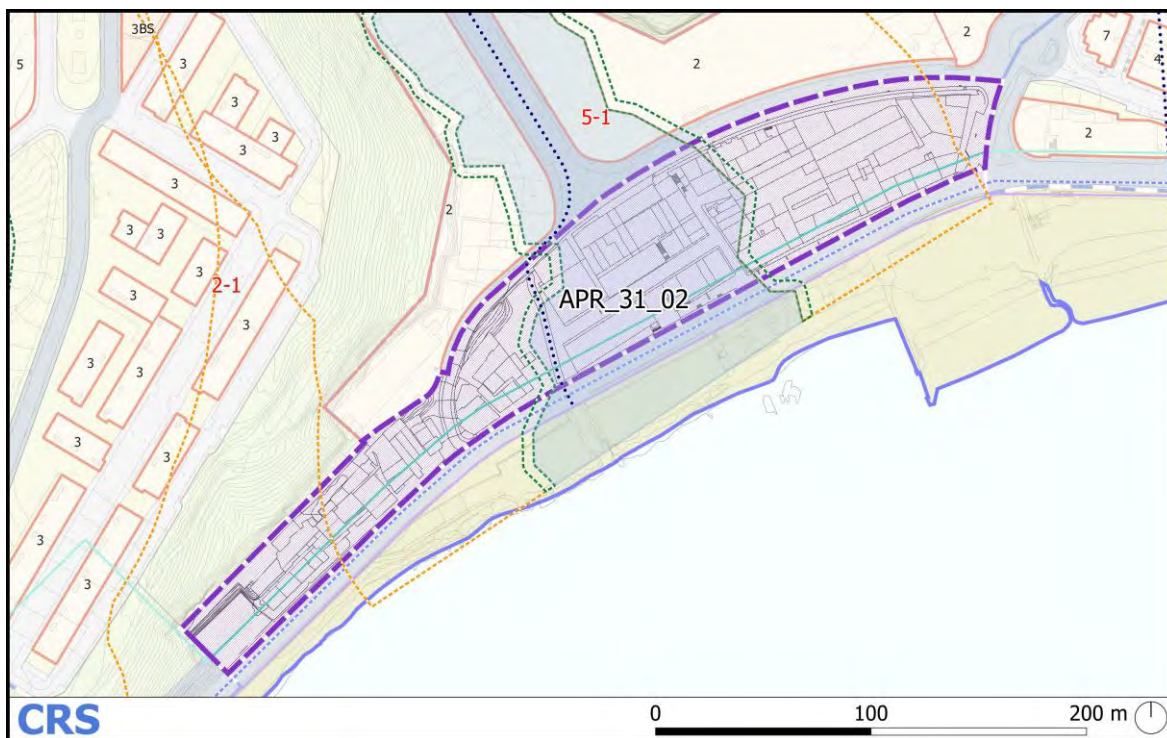
Área de Planeamiento Remitido

APR\_31\_02

ALMADRABA

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	21.932,59	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	24.214
NORMAS ZONALES:	5-2	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	1,1040

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se propone la edificación alineada a la N-352, respetando la línea límite de edificación, que se sitúa a 25 metros medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada de la Carretera Nacional.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, en cuanto a la Zonas de protección de la carretera, la ordenación del ámbito se desarrollará mediante un Plan Especial.

Las zonas de protección de la carretera nacional son las previstas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, para carreteras convencionales.

La edificación terciaria y comercial característica de esta zona se alineará en el resto de los linderos a vial.

La edificación que se ubique en el suelo adscrito a la norma zonal NZ-5.2 deberá coordinar sus diseños en cuando a la volumetría y los materiales utilizados mediante la reacción de Plan Especial, permitiendo 3 alturas en su fachada marítima.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructuras Viarias, Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

La ordenación deberá incorporar la protección de los cauces que atraviesen el área de planeamiento. Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Especial respecto a la afección de Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES150\_APSFR\_CE007.

Los usos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, y en todo caso las edificaciones e instalaciones existentes en la misma estarán sometidas al régimen previsto en la Disposición transitoria cuarta del citado texto legal.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_31\_02**

**ALMADRABA**

de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

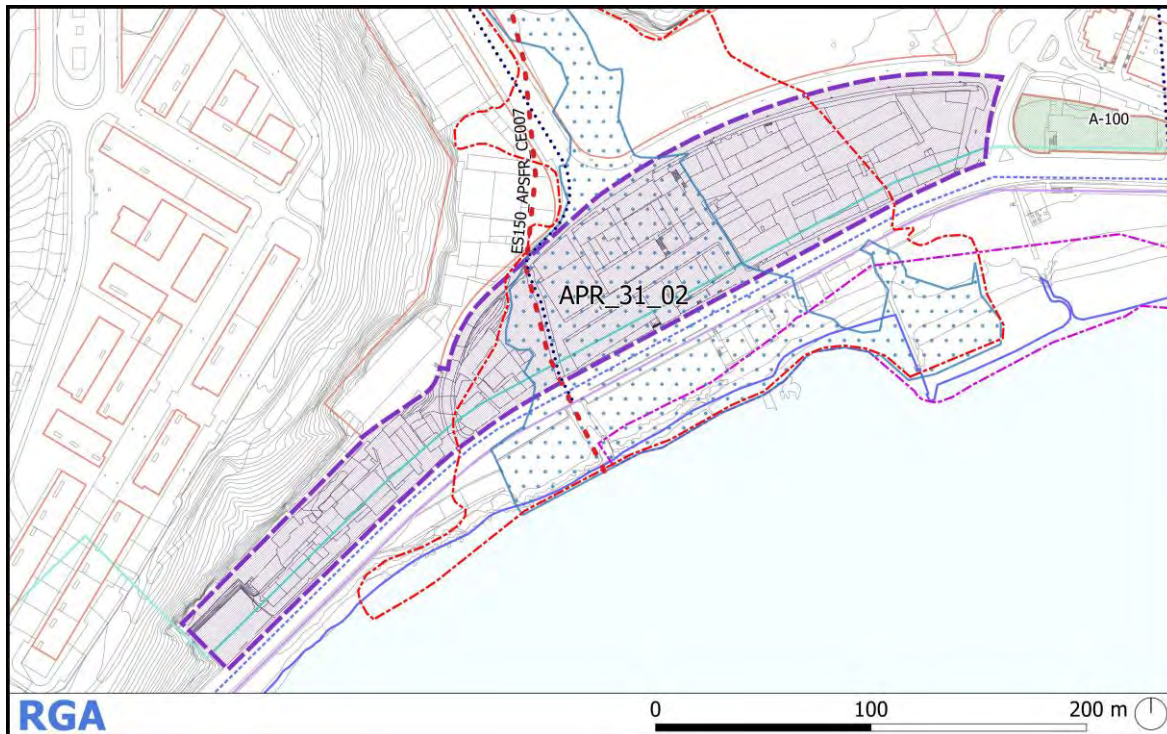
Área de Planeamiento Remitido

APR\_31\_02

ALMADRABA

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Para este ámbito de planeamiento, la Línea Límite de Edificación es la prevista en la Ley 37/2015 de Carreteras, para carreteras convencionales. Se representa en los planos CES 0.

Las nuevas conexiones a carreteras estatales o modificación de las existentes deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General de Carreteras según orden FOM/2873/2007. Igualmente, respecto al régimen jurídico de Autorizaciones, en materia de ruido, vertidos y drenaje, obras y servicios en dominio público, publicidad e iluminación, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal en materia de carreteras.

Previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se debe solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_31\_02**

**ALMADRABA**

actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_31\_02

ALMADRABA

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						0,00	<b>0,00</b>
	ED. EDUCATIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>0,00</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>0,00</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	0,00	-	0,00
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Terciario	21.932,59	0,00	0,00	0,00	0,00	24.214,00
<b>NORMA ZONAL: 5-2</b>	<b>21.932,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.214,00</b>
Plantas: 3	21.932,59	0,00	0,00	0,00	0,00	24.214,00
<b>Total general</b>	<b>21.932,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.214,00</b>

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

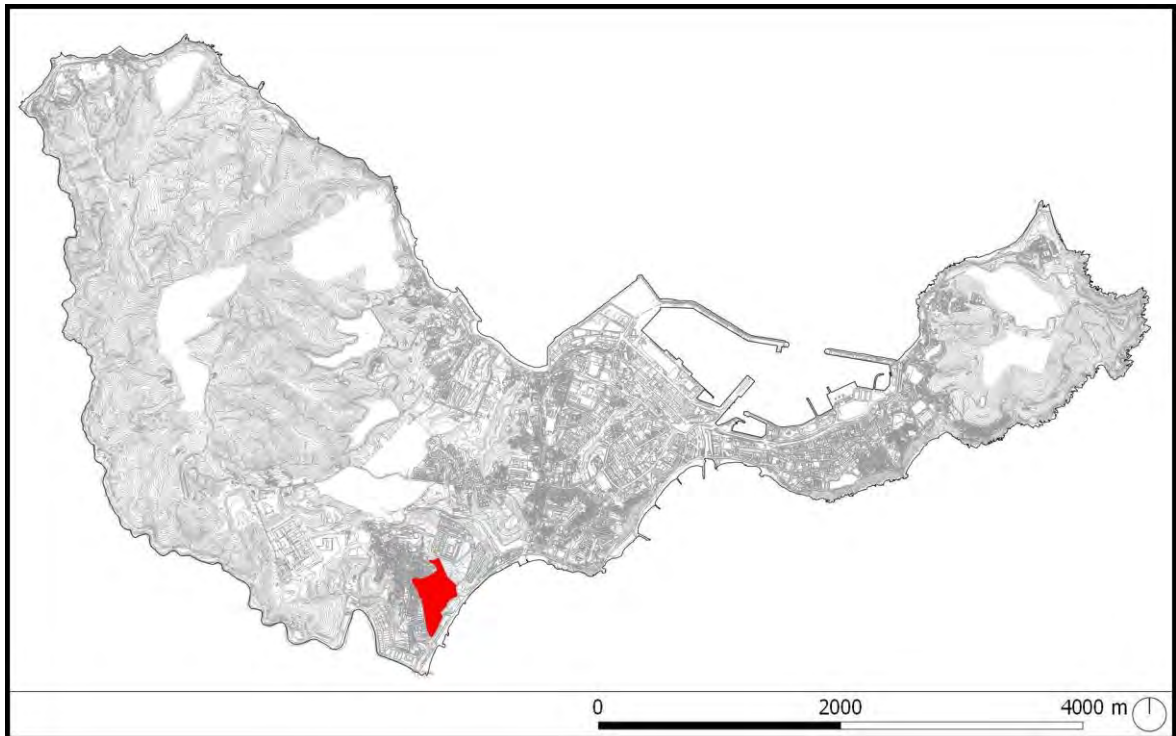
Área de Planeamiento Remitido

APR\_34\_01

ARCOS QUEBRADOS

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m²):	97.505,51	HOJA DE REFERENCIA:	34

### PLANO DE SITUACIÓN



### OBJETIVOS

Ordenación de la zona degradada en el entorno del cauce del Arroyo de Arcos Quebrados que dé respuesta a las siguientes necesidades:

- Generación de un tejido urbano de densidad media-alta y estructuración viaria de la zona.
- Establecimiento de un borde este de la Barriada Príncipe Alfonso
- Obtención de suelo para sistemas de dotaciones locales, así como ampliación de los previstos en el sector Loma Colmenar.
- Previsión de un viario de conexión entre la carretera N-352 y el sector de Loma Colmenar y la Barriada de Príncipe Alfonso.
- Generación de una zona de actividad económica en la franja sur vinculada al comercio y al establecimiento de una estación de servicio.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

APR\_34\_01

ARCOS QUEBRADOS

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	97.505,51	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	83.452
NORMAS ZONALES:	1-4 / 2-1 / 2-2 / 5-2	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,8559

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La definición final de las vías de conexión con la Barriada del Príncipe Alfonso se realizará en coordinación con las previsiones del APR\_30\_01 Príncipe Alfonso.

Se garantizará que los espacios libres en las zonas de vaguada permitan el drenaje natural del terreno.

Los bloques que se edifiquen en el suelo adscrito a la norma zonal NZ-2.2 dando frente a la carretera N-352 deberán coordinar sus diseños en cuando a la volumetría y paisajismo, que serán estudiados en el correspondiente Plan Especial que lo desarrolle.

Se prevé la acción VG.APR\_34\_01 de conexión entre la barriada del Príncipe con el acceso a Loma Colmenar.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructura viaria, Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Las zonas de protección de la carretera nacional son las previstas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, para carreteras convencionales.

Esta ficha de planeamiento no podrá ser desarrollada en toda su delimitación en tanto no se definan las medidas correctoras como consecuencia de la redacción de los Estudios Hidrográficos Hidráulicos por la Ciudad y a su vez sean cartografiados los Dominios Públicos Hidráulicos, las Zonas de Servidumbre, y las Zonas de Policía por la Demarcación.

Los usos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, y en todo caso las edificaciones e instalaciones existentes en la misma estarán sometidas al régimen previsto en la Disposición transitoria cuarta del citado texto legal.

De acuerdo con el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_34\_01**

**ARCOS QUEBRADOS**

con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Área de Planeamiento Remitido

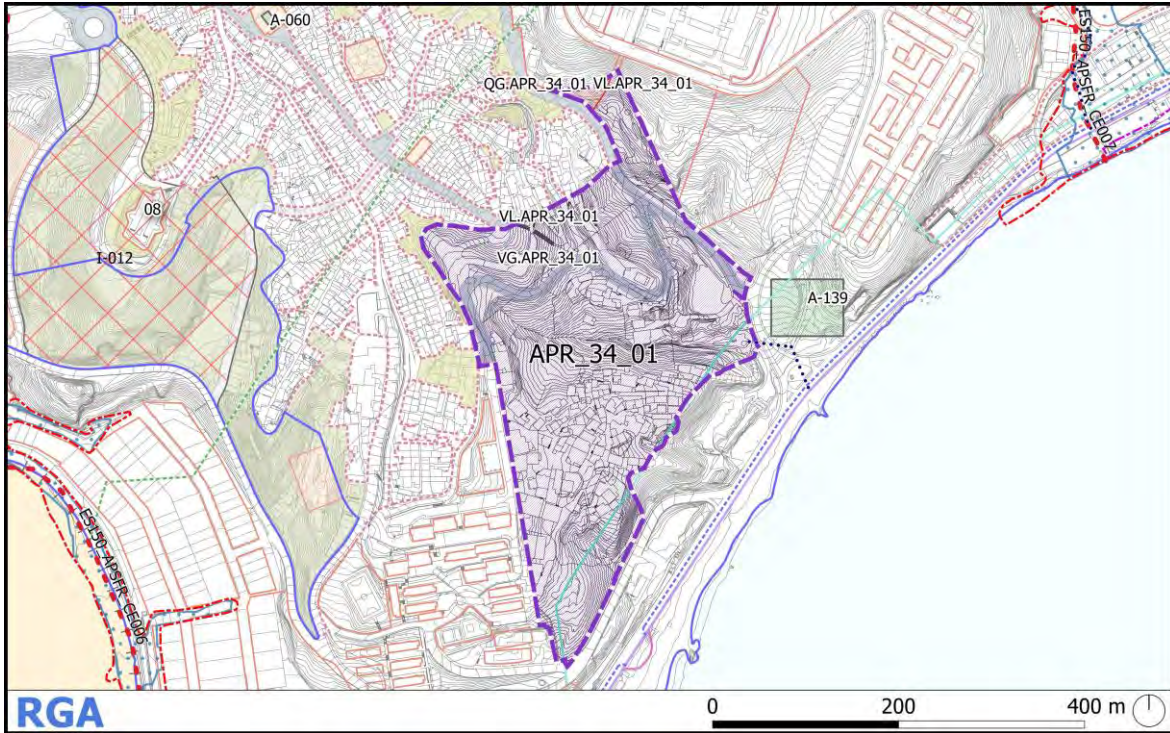
APR\_34\_01

ARCOS QUEBRADOS

### DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

**APR\_34\_01**

**ARCOS QUEBRADOS**

de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Área de Planeamiento Remitido

APR\_34\_01

ARCOS QUEBRADOS

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>31.778,00</b>	<b>15.889,00</b>
	ED. EDUCATIVO	8.290,00	4.145,00	0,00	0,00	8.290,00	4.145,00
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	1.386,00	693,00	1.386,00	693,00
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	1.240,00	620,00	1.240,00	620,00
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	20.862,00	10.431,00	20.862,00	10.431,00
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>14.448,00</b>
	PARQUES	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	10.000,00	-	10.000,00
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	4.448,00	-	4.448,00
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>32.263,07</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	5.264,00	-	5.264,00
	RED VIARIA	-	13.324,06	-	13.675,01	-	26.999,07
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>31.778,00</b>	<b>62.600,07</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
<b>Residencial</b>	<b>28.276,19</b>	<b>28.950,00</b>	<b>39.826,00</b>	<b>68.776,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 1-4</b>	<b>23.127,95</b>	<b>28.950,00</b>	<b>0,00</b>	<b>28.950,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: No se define.	23.127,95	28.950,00	0,00	28.950,00	0,00	0,00
<b>NORMA ZONAL: 2-2</b>	<b>5.148,24</b>	<b>0,00</b>	<b>39.826,00</b>	<b>39.826,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plantas: No se define.	5.148,24	0,00	39.826,00	39.826,00	0,00	0,00
<b>Terciario</b>	<b>6.629,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.676,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 5-2</b>	<b>6.629,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.676,00</b>
Plantas: 3	6.629,25	0,00	0,00	0,00	0,00	14.676,00
<b>Total general</b>	<b>34.905,44</b>	<b>28.950,00</b>	<b>39.826,00</b>	<b>68.776,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.676,00</b>



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

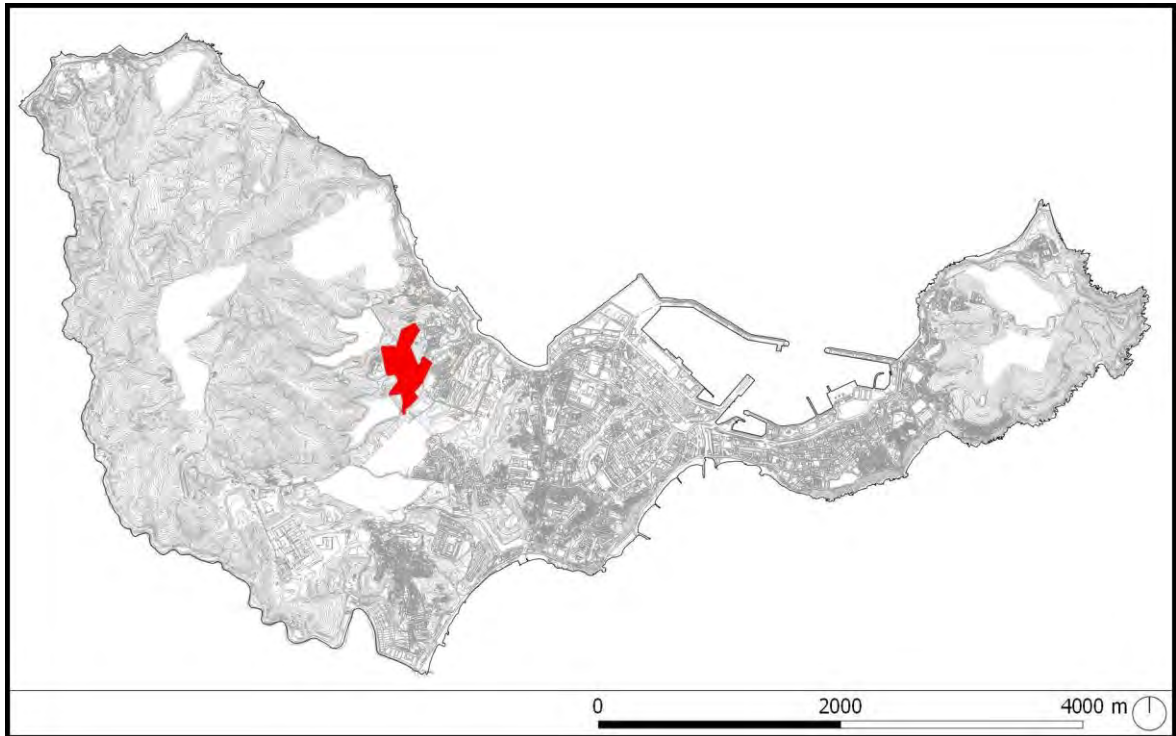
Suelo Urbanizable Programado

**SUP\_04\_01**

**EMBALSE DEL INFIERNO**

<b>DATOS GENERALES</b>			
<b>FIGURA DE ORDENACIÓN:</b>			Plan Parcial
<b>CLASE DE SUELO:</b>	Suelo Urbanizable Programado	<b>USO CARACTERÍSTICO:</b>	Residencial
<b>SUPERFICIE (m²):</b>	129.966,34	<b>HOJA DE REFERENCIA:</b>	4

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

- Operación de remate del tejido urbano en la zona de los embalses con los siguientes objetivos:
- Generar un tejido urbano densidad media, de transición entre el suelo urbano y el no urbanizable
  - Obtener suelo para los sistemas de dotaciones locales.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

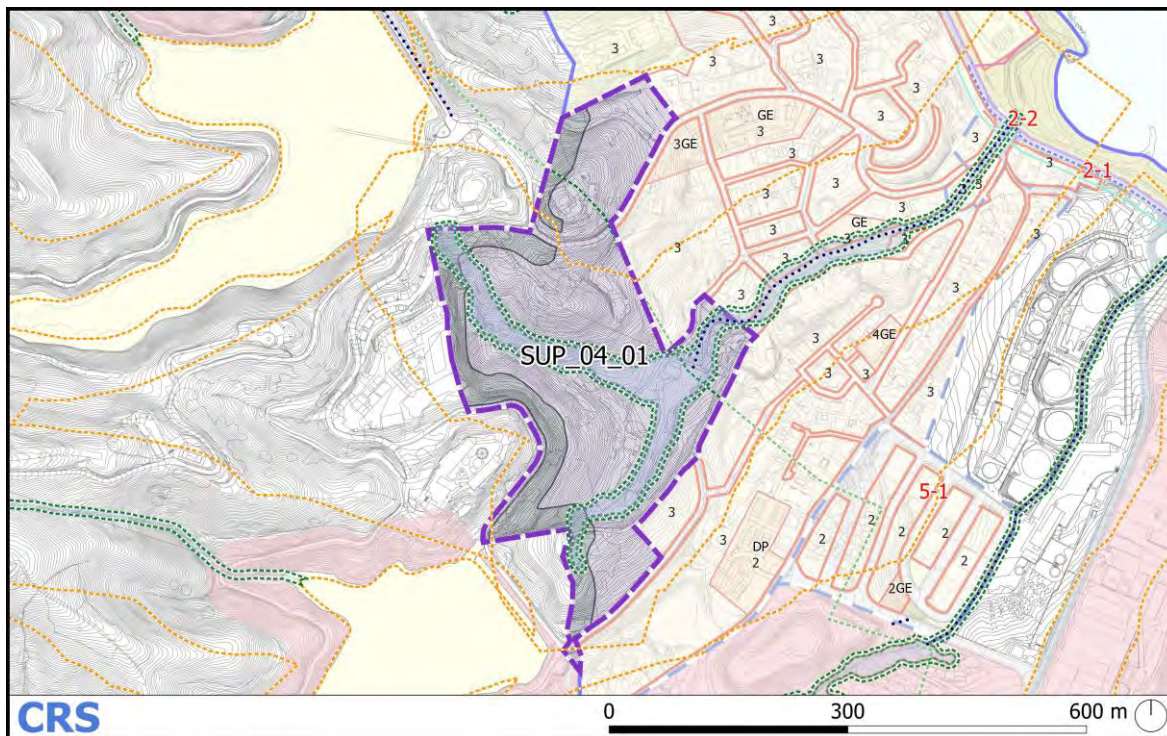
Suelo Urbanizable Programado

SUP\_04\_01

EMBALSE DEL INFIERNO

DATOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	129.966,34	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	38.624
NORMAS ZONALES:	2-3	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,2972

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La norma zonal a las que se adscriban los usos residenciales será la NZ-2.3.

Se deberá prever un espacio libre en forma de banda de protección en el límite con el suelo no urbanizable y de las zonas inundables.

La red viaria deberá prever la conexión con la existente.

La ordenación deberá incorporar la protección de los posibles cauces que atraviesen el sector. Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

El Plan Parcial podrá adaptar la forma de los sistemas generales grafiados en la ficha de ordenación sin alterar sustancialmente su ubicación. Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial se deberá realizar Estudio Hidrológico Hidráulico en el que se analicen las ZI y la ZFP para poder evaluar las limitaciones a los usos definidas en los artículos 9, 9bis 9ter, 9 quáter, 14 y 14bis del RD 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público, modificado mediante RD 638/2016, de 9 de Diciembre, con objeto de incorporar determinaciones específicas en relación al cumplimiento de los riesgos de inundación.

En aquellos ámbitos por los que discurran los cauces naturales que han sido elaborados por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente que componen el Sistema Nacional de Cartográfica de Zonas Inundables, se considerará dicha delimitación suficiente para su evaluación.

Se deberán ejecutar las infraestructuras de protección y/o medidas correctoras de los riesgos de inundación resultantes del Estudio Hidrológico Hidráulico previo a la ejecución de cualquier obra, edificación y/o instalación en el

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Suelo Urbanizable Programado

SUP\_04\_01

EMBALSE DEL INFIERNO

ámbito de referencia.

No obstante, salvo casos excepcionales, sólo podrán construirse obras de defensa sobreelevadas lateralmente a los cauces e la zona de flujo preferente cuando protejan poblaciones e infraestructuras públicas existentes (Art. 126 bis.3 RD 846/1986). En tanto que esas medidas correctoras no se lleguen a ejecutar, los terrenos afectados por la inundación seguirán siendo inundables y estarán sujetos a las limitaciones establecidas en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9 quáter, 14 y 14 bis.

Además, se deberá tener en cuenta que la ejecución de cualquier construcción, obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará de la autorización administrativa del organismo de cuenca; en todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

La densidad media de edificación en los sectores de suelo urbanizable programado a efectos del cumplimiento del art. 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, es decir, la edificabilidad media calculada descontando las superficies de sistemas generales, es de 0,3625 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Si hubiera terrenos en este sector situados dentro de la zona de influencia, en ningún caso podrá superarse esta edificabilidad media en los mismos. Además, de acuerdo con el art 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en dichas zonas se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Suelo Urbanizable Programado

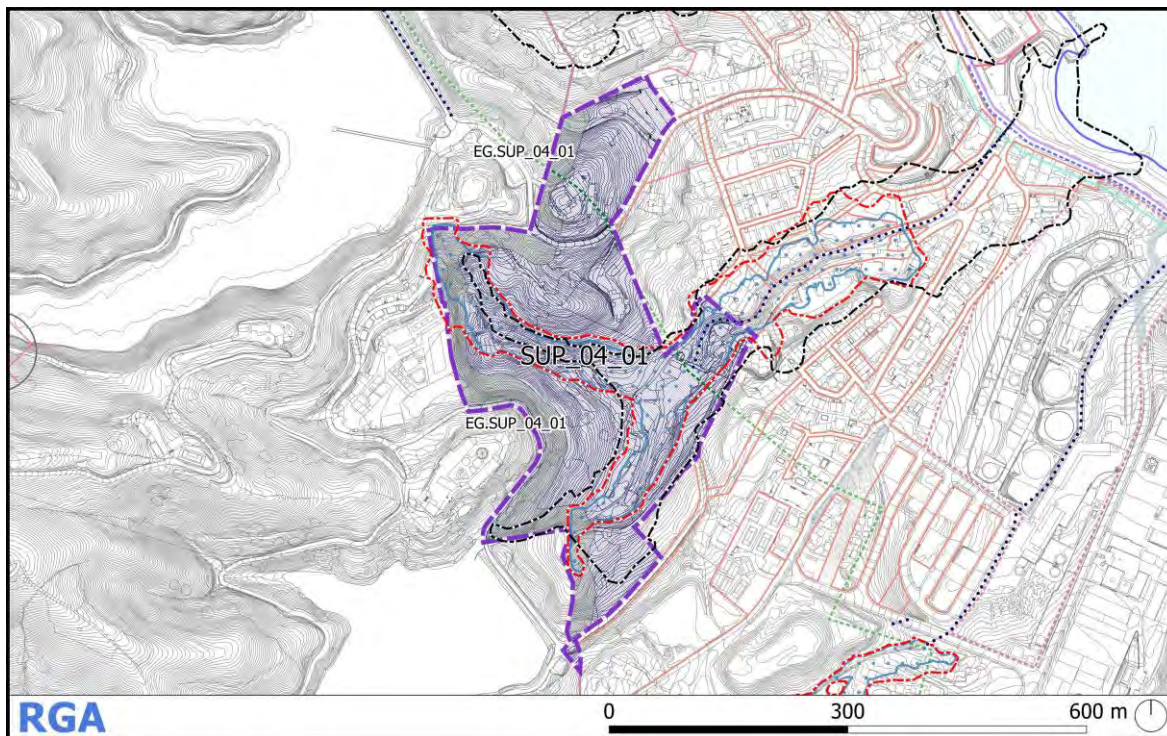
SUP\_04\_01

EMBALSE DEL INFIERNO

### DATOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico completo referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Planeamiento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

Se advierte que gran parte del ámbito es inundable, por lo que así mismo será incompatible con las instalaciones, construcciones, cambios de uso, etc, relacionados en los artículos 9 bis y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 bis, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Suelo Urbanizable Programado

**SUP\_04\_01**

**EMBALSE DEL INFIERNO**

a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Suelo Urbanizable Programado

**SUP\_04\_01**

**EMBALSE DEL INFIERNO**

<b>CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (*)</b>							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>14.316,00</b>	<b>7.158,00</b>
	ED. EDUCATIVO	8.808,00	4.404,00	0,00	0,00	8.808,00	4.404,00
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	1.104,00	552,00	1.104,00	552,00
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	4.404,00	2.202,00	4.404,00	2.202,00
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>27.320,00</b>
	PARQUES	-	26.854,38	-	0,00	-	26.854,38
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	465,62	-	465,62
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	0,00
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>0,00</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	0,00	-	0,00	-	0,00
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>14.316,00</b>	<b>34.478,00</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
<b>Residencial / Terciario</b>	<b>31.189,00</b>	<b>5.504,00</b>	<b>36.693</b>	<b>0,00</b>	<b>1.931,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 2-3</b>	<b>31.189,00</b>	<b>5.504,00</b>	<b>36.693</b>	<b>0,00</b>	<b>1.931,00</b>
Plantas: No se define.	31.189,00	5.504,00	36.693	0,00	1.931,00
<b>Total general</b>	<b>31.189,00</b>	<b>5.504,00</b>	<b>36.693</b>	<b>0,00</b>	<b>1.931,00</b>

(\*) Las dotaciones establecidas para el ámbito son las incluidas en la presente tabla, que deberán ser ampliadas, en caso de ser necesario hasta dar cumplimiento a los estándares previstos en el Reglamento de Planeamiento.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

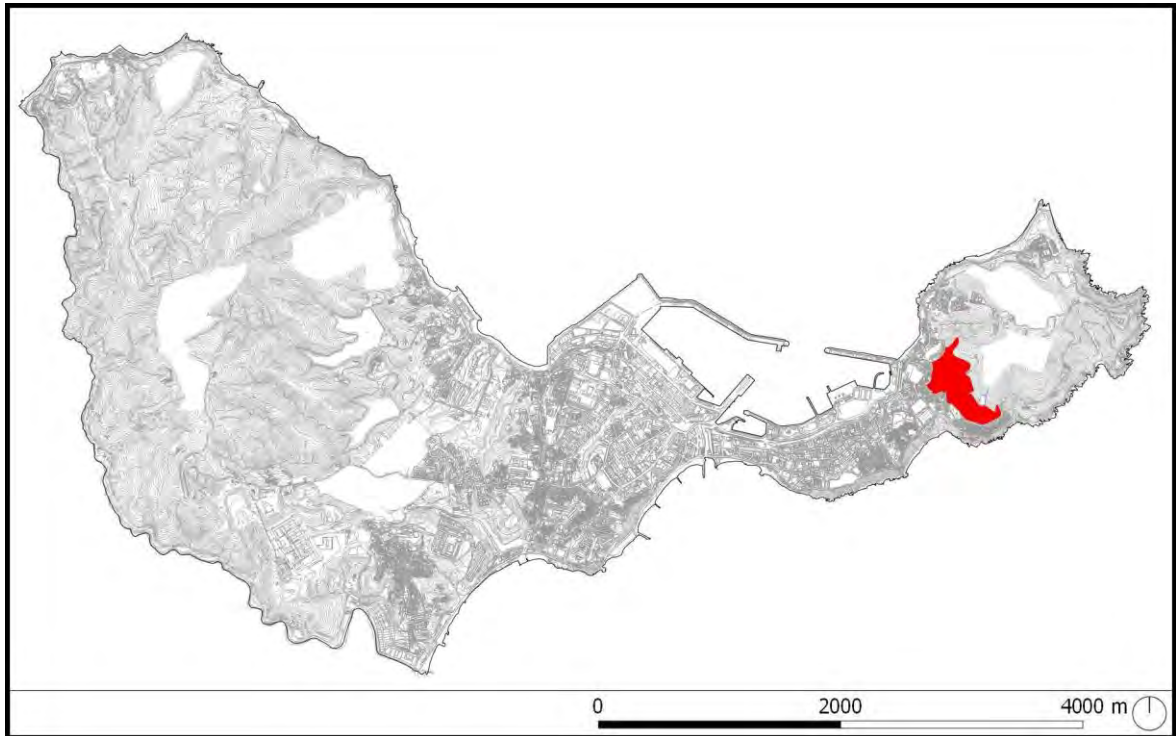
Suelo Urbanizable Programado

**SUP\_08\_01**

**HUERTA SOLÍS**

<b>DATOS GENERALES</b>			
<b>FIGURA DE ORDENACIÓN:</b>			Plan Parcial
<b>CLASE DE SUELO:</b>	Suelo Urbanizable Programado	<b>USO CARACTERÍSTICO:</b>	Residencial
<b>SUPERFICIE (m²):</b>	146.040,92	<b>HOJA DE REFERENCIA:</b>	8

**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Operación de remate del tejido urbano en la zona del Monte Hacho con los siguientes objetivos:

- Obtención de suelo para completar el elemento del sistema general de espacios libres previsto para el Monte Hacho que deberá generar una zona de esparcimiento para la ciudadanía a la vez que deberá proteger visualmente el conjunto.
- Obtención de suelo para los sistemas de dotaciones locales.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Suelo Urbanizable Programado

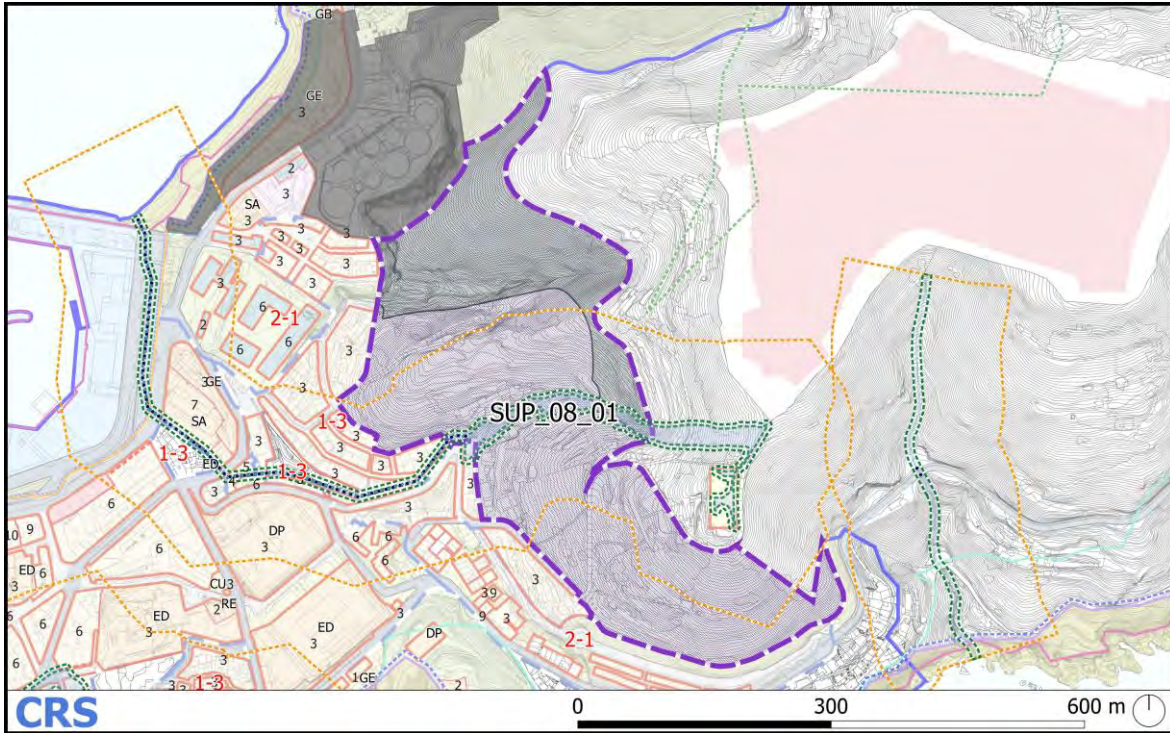
SUP\_08\_01

HUERTA SOLÍS

### DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	146.040,92	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	37.982
NORMAS ZONALES:	2-3	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,2601

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La tipología edificatoria será preferentemente de bloque abierto.

Se limita el número de plantas de la edificación a 3 más ático.

La ordenación deberá incorporar la protección de los posibles cauces que atraviesen el sector. Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

El Plan Parcial podrá adaptar la forma de los sistemas generales grafados en la ficha de ordenación sin alterar sustancialmente su ubicación.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES A), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o,



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Suelo Urbanizable Programado

SUP\_08\_01

HUERTA SOLÍS

en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

La densidad media de edificación en los sectores de suelo urbanizable programado a efectos del cumplimiento del art. 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, es decir, la edificabilidad media calculada descontando las superficies de sistemas generales, es de 0,3625 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Si hubiera terrenos en este sector situados dentro de la zona de influencia, en ningún caso podrá superarse esta edificabilidad media en los mismos. Además, de acuerdo con el art 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en dichas zonas se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

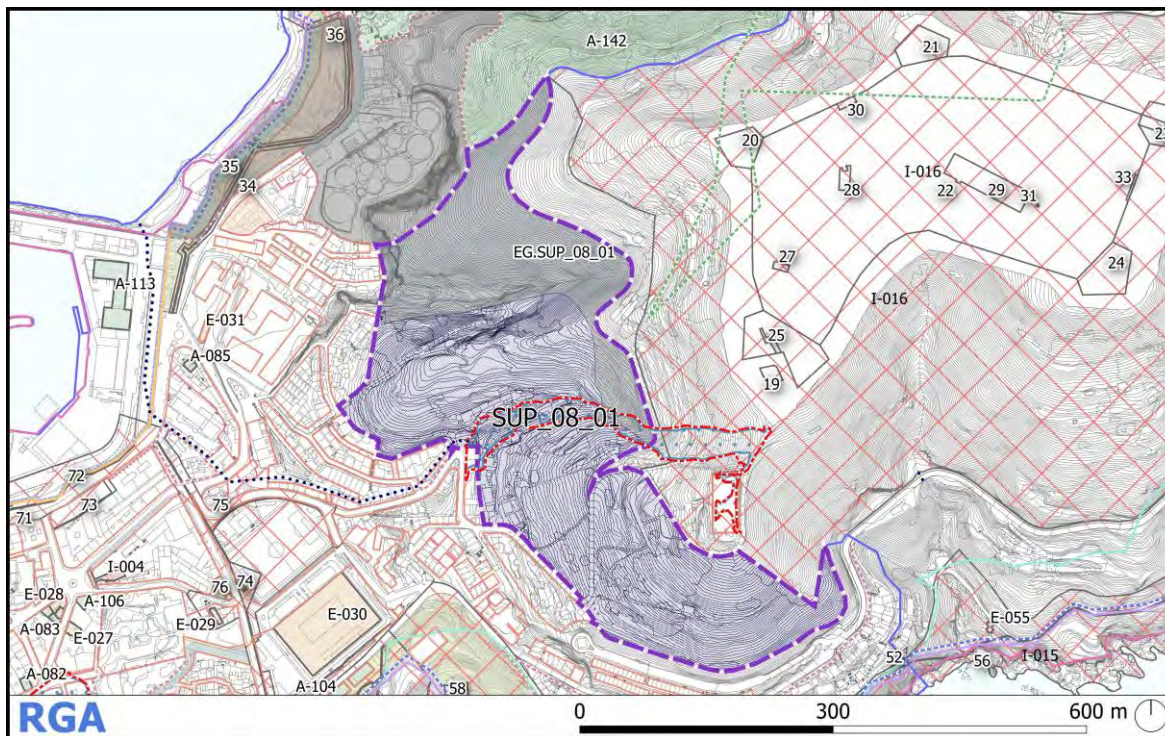
Suelo Urbanizable Programado

SUP\_08\_01

HUERTA SOLÍS

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Planeamiento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 bis, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Suelo Urbanizable Programado

**SUP\_08\_01**

**HUERTA SOLÍS**

de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Suelo Urbanizable Programado

**SUP\_08\_01**

**HUERTA SOLÍS**

<b>CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (*)</b>							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						<b>14.082,00</b>	<b>7.041,00</b>
	ED. EDUCATIVO	8.664,00	4.332,00	0,00	0,00	8.664,00	<b>4.332,00</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	1.086,00	543,00	1.086,00	<b>543,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	4.332,00	2.166,00	4.332,00	<b>2.166,00</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>86.639,01</b>
	PARQUES	-	60.000,01	-	0,00	-	<b>60.000,01</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	7.200,00	-	<b>7.200,00</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	19.439,00	-	<b>19.439,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>0,00</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
	RED VIARIA	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>14.082,00</b>	<b>93.680,01</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
Residencial / Terciario	<b>25.258,00</b>	<b>10.825,00</b>	<b>36.083</b>	<b>0,00</b>	<b>1.899,00</b>
<b>NORMA ZONAL: 2-3</b>	<b>25.258,00</b>	<b>10.825,00</b>	<b>36.083</b>	<b>0,00</b>	<b>1.899,00</b>
Plantas: No se define.	25.258,00	10.825,00	36.083	0,00	1.899,00
<b>Total general</b>	<b>25.258,00</b>	<b>10.825,00</b>	<b>36.083</b>	<b>0,00</b>	<b>1.899,00</b>

(\*) Las dotaciones establecidas para el ámbito son las incluidas en la presente tabla, que deberán ser ampliadas, en caso de ser necesario hasta dar cumplimiento a los estándares previstos en el Reglamento de Planeamiento.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

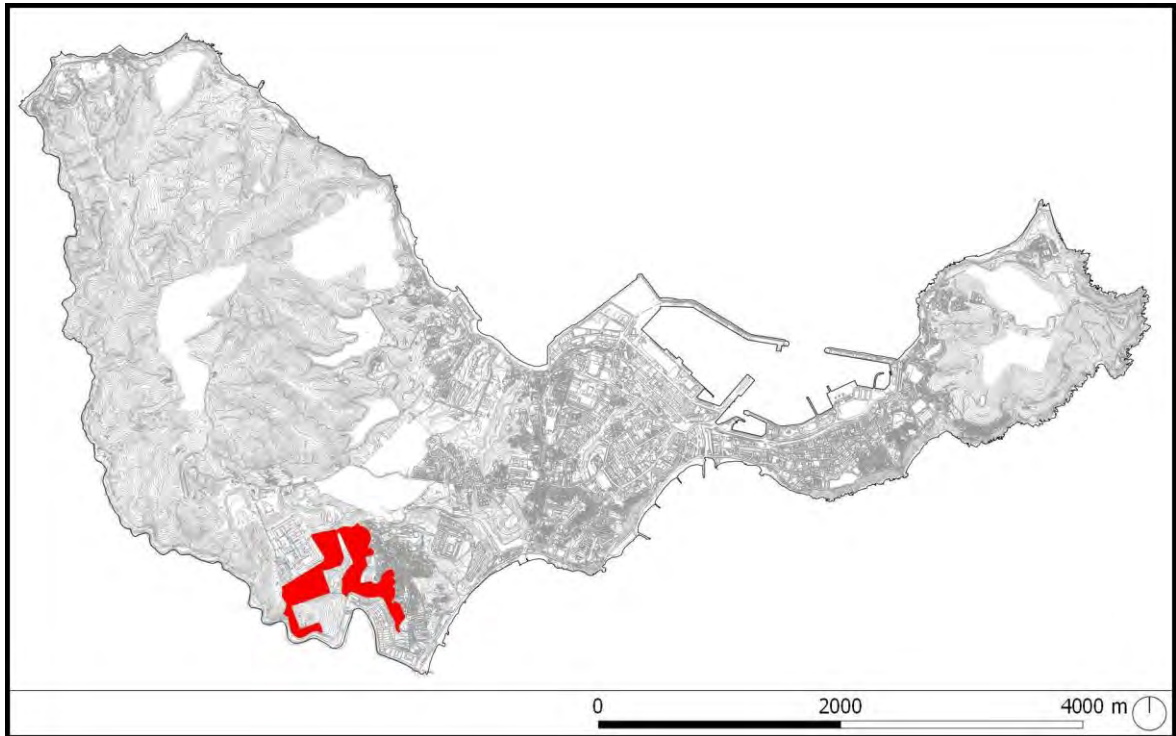
Suelo Urbanizable Programado

SUP\_29\_01

LOMAS DE LAS LANZAS

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Parcial		
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable Programado	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial / Industrial / Terciario
SUPERFICIE (m²):	284.405,97	HOJA DE REFERENCIA:	29

### PLANO DE SITUACIÓN



### OBJETIVOS

Urbanización de una zona de gran complejidad por la confluencia de diversos factores que deberán ser tenidos en cuenta:

- Remate oeste de la barriada del Príncipe Alfonso.
- Proximidad del polígono del Tarajal.
- Ubicación aledaña a los futuros establecimiento penitenciario y la Base Única de Defensa.

Estructuración de un tejido urbano de densidad media de uso residencial y de actividad económica que permita las siguientes actuaciones:

- Generación de una zona de actividad económica que complemente y amplíe el polígono del Tarajal.
- Definición de un barrio residencial en continuidad con la Barriada del Príncipe Alfonso.
- Obtención de suelo destinado a viviendas de protección pública.
- Obtención suelo destinado a un gran parque de rango general en la zona de protección del BIC Fuerte del Príncipe Alfonso.
- Obtención de suelo para gran instalación educativa de 14.927 m<sup>2</sup>.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Suelo Urbanizable Programado

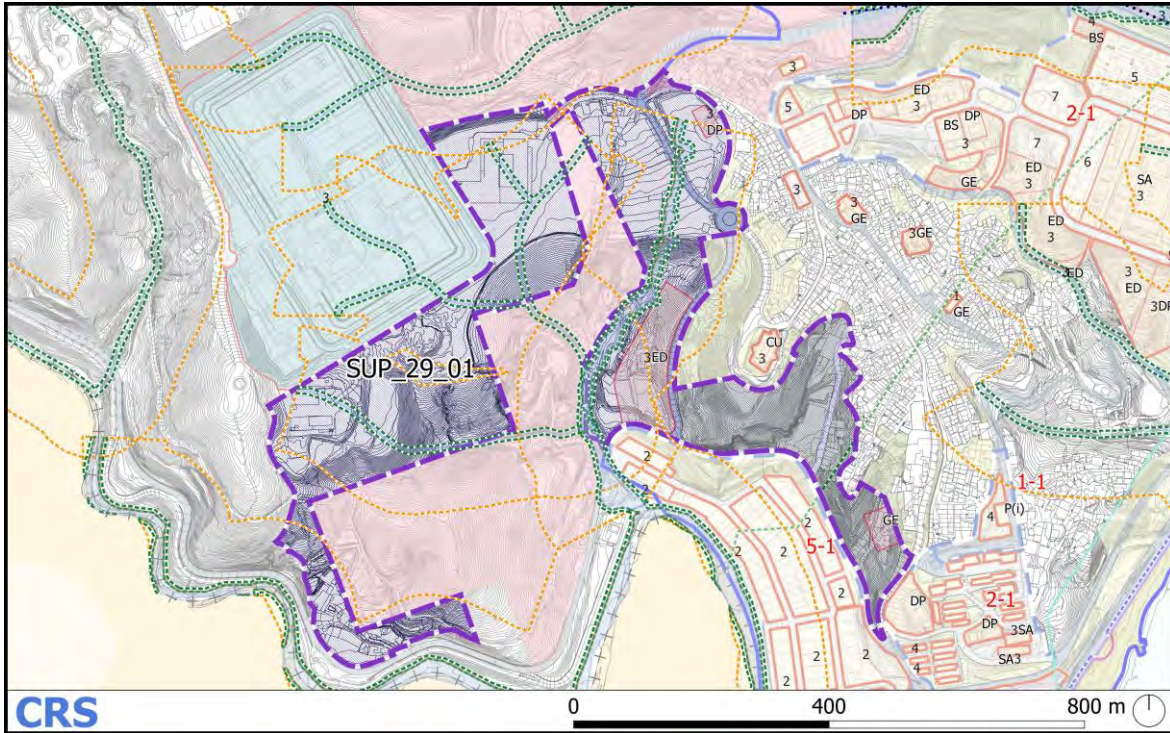
**SUP\_29\_01**

LOMAS DE LAS LANZAS

### DATOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m <sup>2</sup> ):	284.405,97	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e):	120.903
NORMAS ZONALES:	No se define.	COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e / m <sup>2</sup> s):	0,4251

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La tipología edificatoria será preferentemente de bloque abierto.

Los usos vinculados a actividades económicas se ubicarán mayoritariamente en el sur del sector.

Se dotará al ámbito de los viarios necesarios para el desarrollo de las actividades económicas que se propongan conectándose directamente con los estructurantes del polígono actual de El Tarajal.

La ordenación deberá incorporar la protección de los posibles cauces que atraviesen el sector. Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

El Plan Parcial podrá adaptar la forma de los sistemas generales grafados en la ficha de ordenación sin alterar sustancialmente su ubicación.

El material sobrante de los movimientos de tierra provenientes de la urbanización podrá ser utilizado como relleno en la ampliación del Puerto de Ceuta.

La ordenación deberá incorporar la protección de los cauces que atraviesen el área de planeamiento. Se requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial respecto a la afección de Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES150\_APSFR\_CE006.

Previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial se deberá realizar Estudio Hidrológico Hidráulico en el que se analicen las ZI y la ZFP para poder evaluar las limitaciones a los usos definidas en los artículos 9, 9bis 9ter, 9 quáter, 14 y 14bis del RD 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público, modificado mediante RD 638/2016, de 9 de Diciembre, con objeto de incorporar determinaciones específicas en relación al cumplimiento de los riesgos de inundación.

En aquellos ámbitos por los que discurran los cauces naturales que han sido elaborados por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente que componen el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables,

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

Suelo Urbanizable Programado

SUP\_29\_01

LOMAS DE LAS LANZAS

se considerará dicha delimitación suficiente para su evaluación.

Se deberán ejecutar las infraestructuras de protección y/o medidas correctoras de los riesgos de inundación resultantes del Estudio Hidrológico Hidráulico previo a la ejecución de cualquier obra, edificación y/o instalación en el ámbito de referencia.

No obstante, salvo casos excepcionales, sólo podrán construirse obras de defensa sobreelevadas lateralmente a los cauces e la zona de flujo preferente cuando protejan poblaciones e infraestructuras públicas existentes (Art. 126 bis.3 RD 846/1986).

En tanto que esas medidas correctoras no se lleguen a ejecutar, los terrenos afectados por la inundación seguirán siendo inundables y estarán sujetos a las limitaciones establecidas en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9 quáter, 14 y 14 bis.

Además, se deberá tener en cuenta que la ejecución de cualquier construcción, obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará de la autorización administrativa del organismo de cuenca; en todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

Las zonas de protección de la carretera nacional son las previstas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, para carreteras convencionales.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructura viaria, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas.

La densidad media de edificación en los sectores de suelo urbanizable programado a efectos del cumplimiento del art. 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, es decir, la edificabilidad media calculada descontando las superficies de sistemas generales, es de 0,3625 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En los terrenos de este sector situados dentro de la zona de influencia, en ningún caso podrá superarse esta edificabilidad media. Además, de acuerdo con el art 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en dichas zonas se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

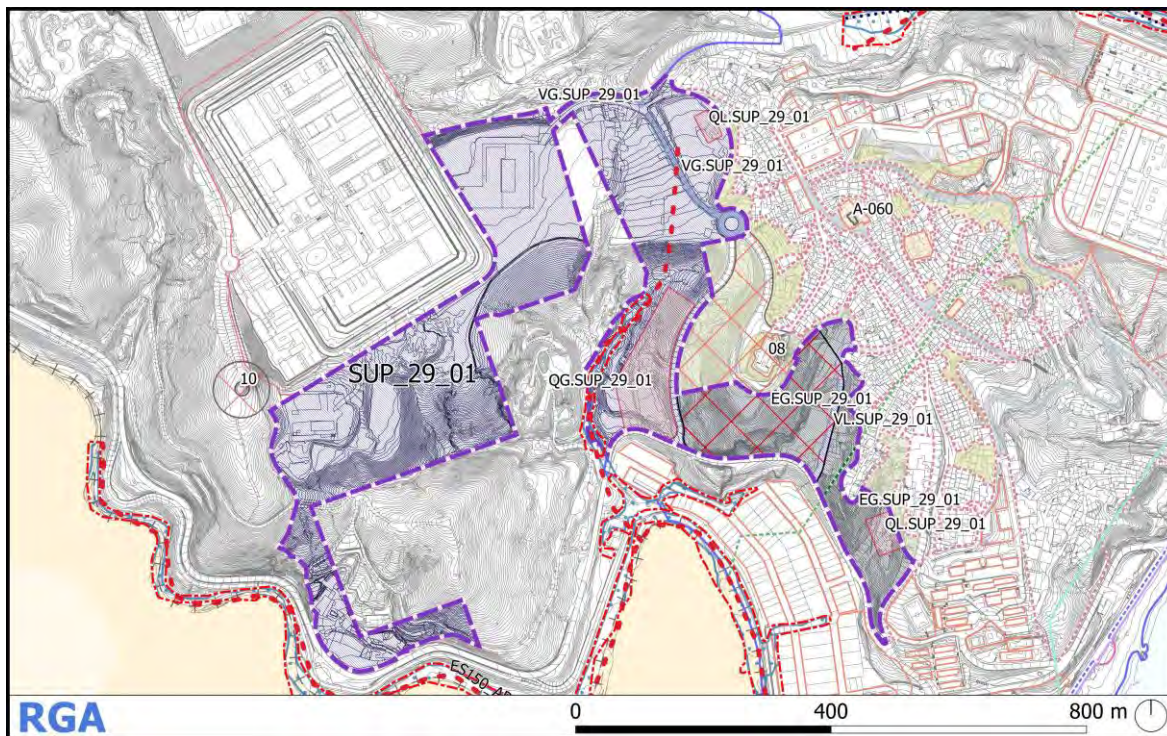
Suelo Urbanizable Programado

SUP\_29\_01

LOMAS DE LAS LANZAS

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	DELIMITACIÓN:	CONTINUA

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Para este ámbito de planeamiento, la Línea Límite de Edificación es la prevista en la Ley 37/2015 de Carreteras, para carreteras convencionales. Se representa en los planos CES 0.

Las nuevas conexiones a carreteras estatales o modificación de las existentes deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General de Carreteras según orden FOM/2873/2007. Igualmente, respecto al régimen jurídico de Autorizaciones, en materia de ruido, vertidos y drenaje, obras y servicios en dominio público, publicidad e iluminación, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal en materia de carreteras.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Planeamiento de Desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 bis, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo,



**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

Suelo Urbanizable Programado

**SUP\_29\_01**

**LOMAS DE LAS LANZAS**

respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

Suelo Urbanizable Programado

**SUP\_29\_01**

LOMAS DE LAS LANZAS

<b>CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (*)</b>							
CLASE	CATEGORÍA	SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		TOTAL	
		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>DOT-1 EQUIPAMIENTO - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 1ª</b>						51.411,02	<b>25.705,51</b>
	ED. EDUCATIVO	29.854,74	14.927,37	0,00	0,00	29.854,74	<b>14.927,37</b>
	SA. SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	BS. BIENESTAR SOCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	CU. CULTURAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	DE. DEPORTIVO	0,00	0,00	2.303,10	1.151,55	2.303,10	<b>1.151,55</b>
	RE. RELIGIOSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	GE. GENÉRICO	0,00	0,00	19.253,18	9.626,59	19.253,18	<b>9.626,59</b>
<b>DOT-2 ESPACIOS LIBRES - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 2ª</b>							<b>75.193,00</b>
	PARQUES	-	50.123,42	-	0,00	-	<b>50.123,42</b>
	ÁMBITOS AJARDINADOS	-	0,00	-	25.069,58	-	<b>25.069,58</b>
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	-	0,00	-	0,00	-	<b>0,00</b>
<b>DOT-4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 4ª</b>							<b>0,00</b>
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DOT-6 VÍA PÚBLICA - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 6ª</b>							<b>10.451,19</b>
	GARAJE/APARCAMIENTO	-	0,00	-	0,00	-	0,00
	RED VIARIA	-	8.110,92	-	2.340,27	-	10.451,19
<b>DOT-8 INFRAESTRUCTURAS - CAPÍTULO 9.6 / SECCIÓN 8ª</b>							<b>0,00</b>
	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>						<b>51.411,02</b>	<b>111.349,70</b>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Calificación Ordenanza Nº de plantas	Edificabilidad residencial vivienda libre (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> e)	Total edificabilidad terciario (m <sup>2</sup> e)
<b>Residencial / Industrial / Terciario</b>	<b>0,00</b>	<b>60.451,00</b>	<b>60.451</b>	<b>30.226,00</b>	<b>30.226,00</b>
<b>NORMA ZONAL: No se define.</b>	<b>0,00</b>	<b>60.451,00</b>	<b>60.451</b>	<b>30.226,00</b>	<b>30.226,00</b>
Plantas: No se define.	0,00	60.451,00	60.451	30.226,00	30.226,00
<b>Total general</b>	<b>0,00</b>	<b>60.451,00</b>	<b>60.451</b>	<b>30.226,00</b>	<b>30.226,00</b>

(\*) Las dotaciones establecidas para el ámbito son las incluidas en la presente tabla, que deberán ser ampliadas, en caso de ser necesario hasta dar cumplimiento a los estándares previstos en el Reglamento de Planeamiento.

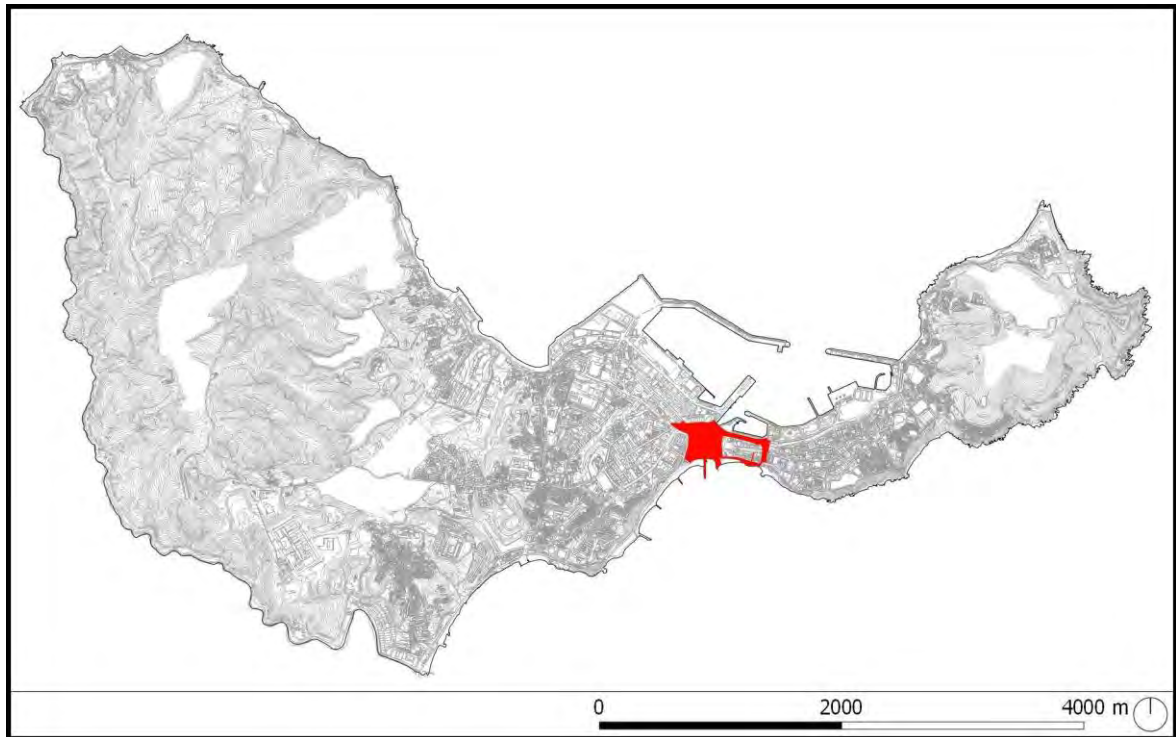
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA– CIUDAD DE CEUTA  
FICHA URBANÍSTICA

PEPCH-01

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto de la Ciudad

DATOS GENERALES			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico		
CLASE DE SUELO:	Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ):	134.209,19	HOJA DE REFERENCIA:	20

PLANO DE SITUACIÓN

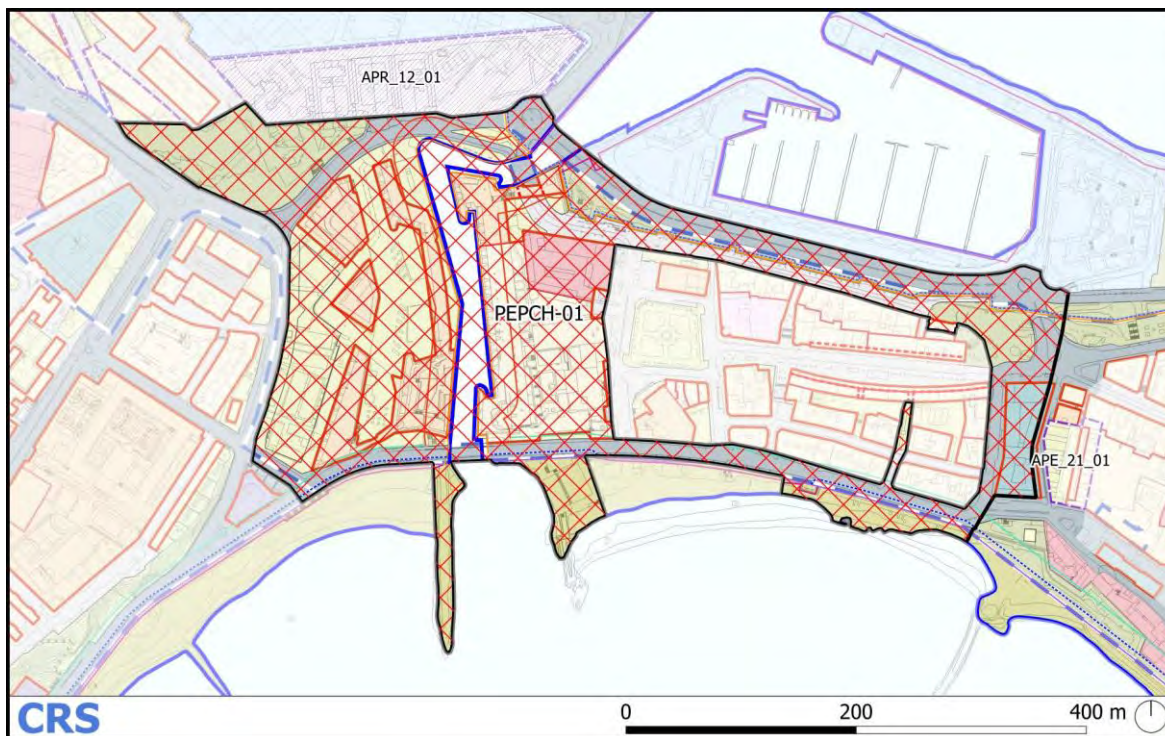


OBJETIVOS

La Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, establece en su artículo nº 20 la obligatoriedad de los Municipios en los que se declare un Conjunto Histórico, de redactar un Plan Especial de Protección (o instrumento de Planeamiento similar) del área afectada por dicha declaración.

La formulación de este Plan Especial radica en la necesidad de preservar, proteger y, en su caso, recuperar, los valores de gran interés histórico-artístico, mediante la catalogación y asignación de los niveles adecuados de protección a los distintos elementos unitarios que forman el Conjunto Histórico.

### PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)



### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Las condiciones de ordenación darán respuesta a las exigencias de protección del bien, que son básicamente las referidas a su integridad física, los valores de significación y visualización, el uso, y la protección de espacios relacionados históricamente. Las condiciones de ordenación que prevea el Plan Especial, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructuras Viarias, Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico, y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA– CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

**PEPCH-01**

**Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto de la Ciudad**

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Fomento y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

Se estará a lo dispuesto en la normativa de Costas entre otras. Dicho Plan Especial deberá remitirse a la D.G. de la Costa y del Mar, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117 de la Ley de Costas, debiendo cumplir las limitaciones del Título III y II del citado texto legal para la utilización del dominio público marítimo-terrestre y su servidumbre de protección, respectivamente.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA– CIUDAD DE CEUTA

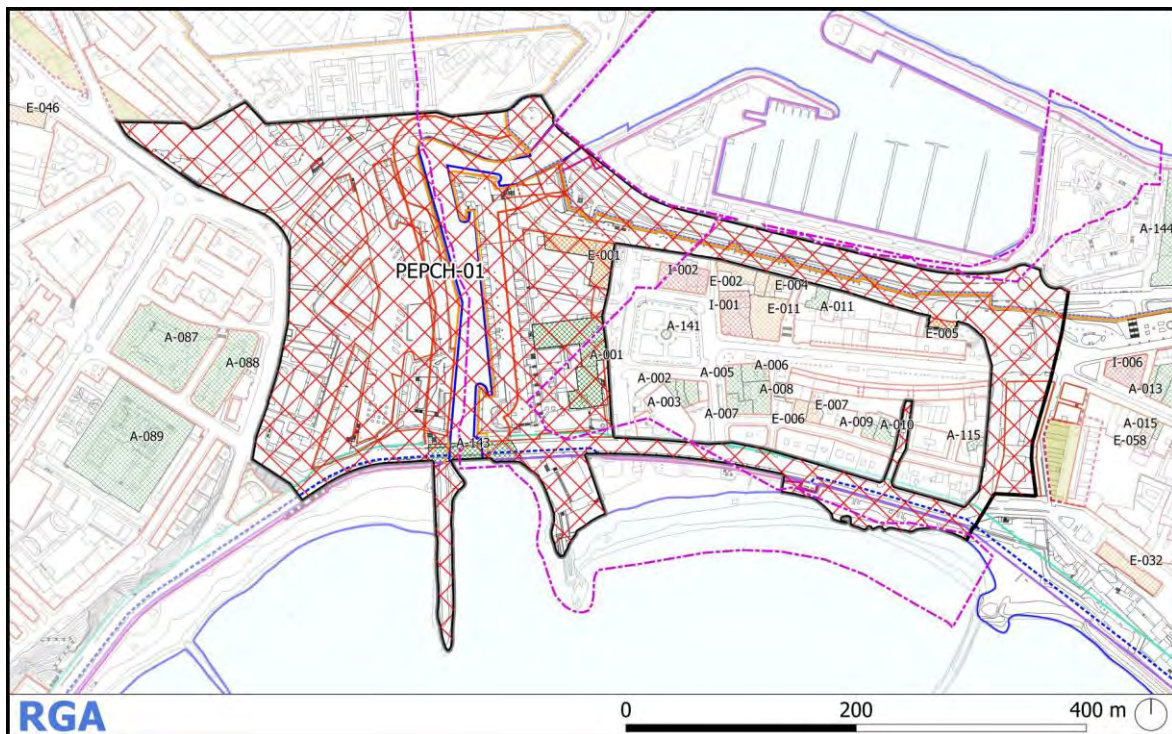
## FICHA URBANÍSTICA

PEPCH-01

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto de la Ciudad

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones / Expropiación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	Continúa

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Las Murallas del Recinto de la Ciudad cuentan con la protección genérica dada por el Decreto sobre castillos de 22 de abril de 1949, que posteriormente, con la promulgación de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 1985, pasa a ser considerada Bien de Interés Cultural, categoría Conjunto Histórico.

Las Murallas del Recinto de la Ciudad están inscritas en el Catálogo General de Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico Español como Conjunto Histórico con el CÓDIGO: R.I. 53-0000503-00000 por resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales con fecha 27 de noviembre de 1997. Por su parte, las Murallas Reales y Foso de San Felipe también cuentan con la protección genérica dada por el Decreto sobre castillos de 22 de abril de 1949, que posteriormente, en aplicación de lo establecido en la Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español pasa a ser considerada Bien de Interés Cultural, categoría Conjunto Histórico.

Este Bien está inscrito en el Catálogo General de Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico Español como Conjunto Histórico con el CÓDIGO: R.I. 53-0000305-00020 por resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales con fecha 3 de julio de 1985.

Por considerar la Consejería de Educación, Cultura y Mujer de la Ciudad Autónoma de Ceuta, a través de su Sección de Patrimonio Histórico, que ambos Conjuntos Históricos forman parte integrante de un todo evolutivo en el desarrollo del amurallamiento de la Ciudad; y por ello la fórmula de inscripción errónea, propone que ambos Conjuntos Históricos se fusionen en uno sólo que se denominaría Conjunto Histórico de la Murallas del Recinto de la Ciudad.

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto de la Ciudad

La delimitación de este Plan Especial responde a la previsión de redacción de Plan Especial de Protección de dicha fusión, conforme al artículo 20.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

En tanto no se apruebe definitivamente este PEPCH, seguirá vigente el PEPCH de las Murallas Reales aprobado definitivamente con fecha 19 de abril de 1995. Asimismo, como quiera que se pretende como actuación estratégica rehabilitar el actual Mercado Central de Abastos situado en el Foso Seco de la Almina, se podrá tramitar y ejecutar las obras previstas en el Proyecto de Reordenación del Edificio del Mercado Central de Abastos, con independencia de la aprobación definitiva de este Plan Especial. Será preceptivo el informe de la Comisión de Patrimonio de la Ciudad.

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Previamente a la aprobación del Plan Especial o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se debe solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 14 y 14 bis, que hacen referencia a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable.





REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA– CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

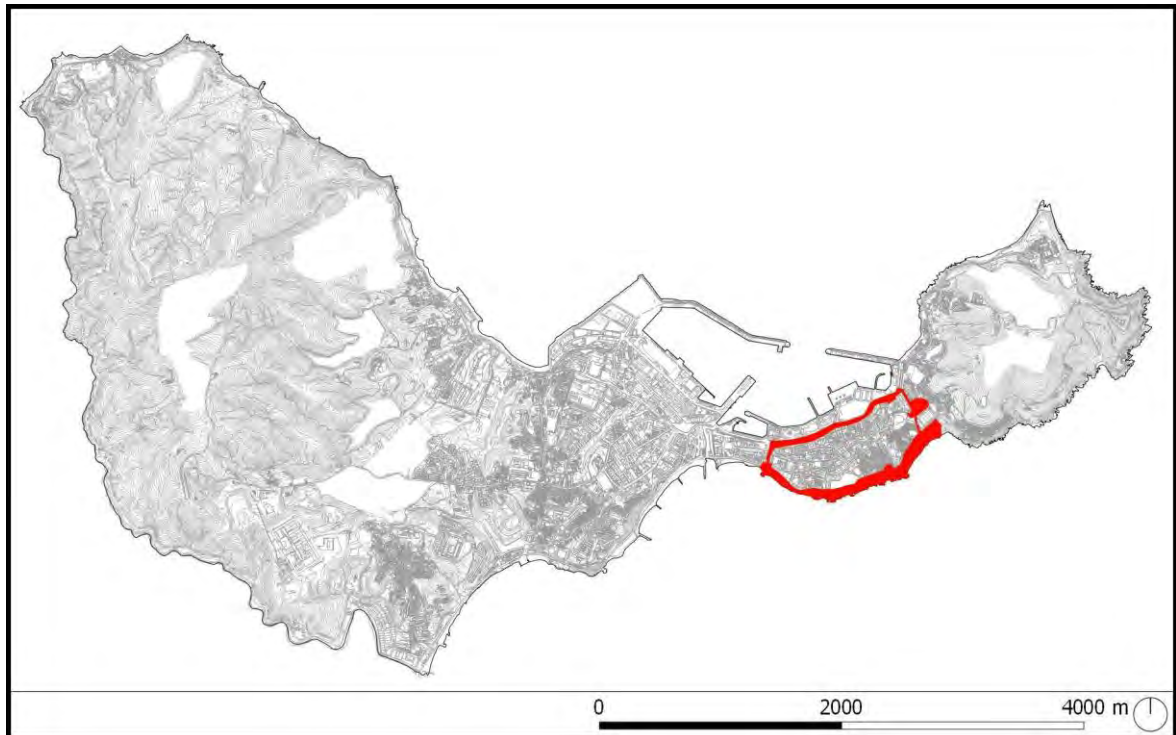
**PEPCH-02**

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto de la Almina

**DATOS GENERALES**

<b>FIGURA DE ORDENACIÓN:</b>	Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico		
<b>CLASE DE SUELO:</b>	Urbano	<b>USO CARACTERÍSTICO:</b>	Residencial
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>):</b>	244.571,13	<b>HOJA DE REFERENCIA:</b>	22

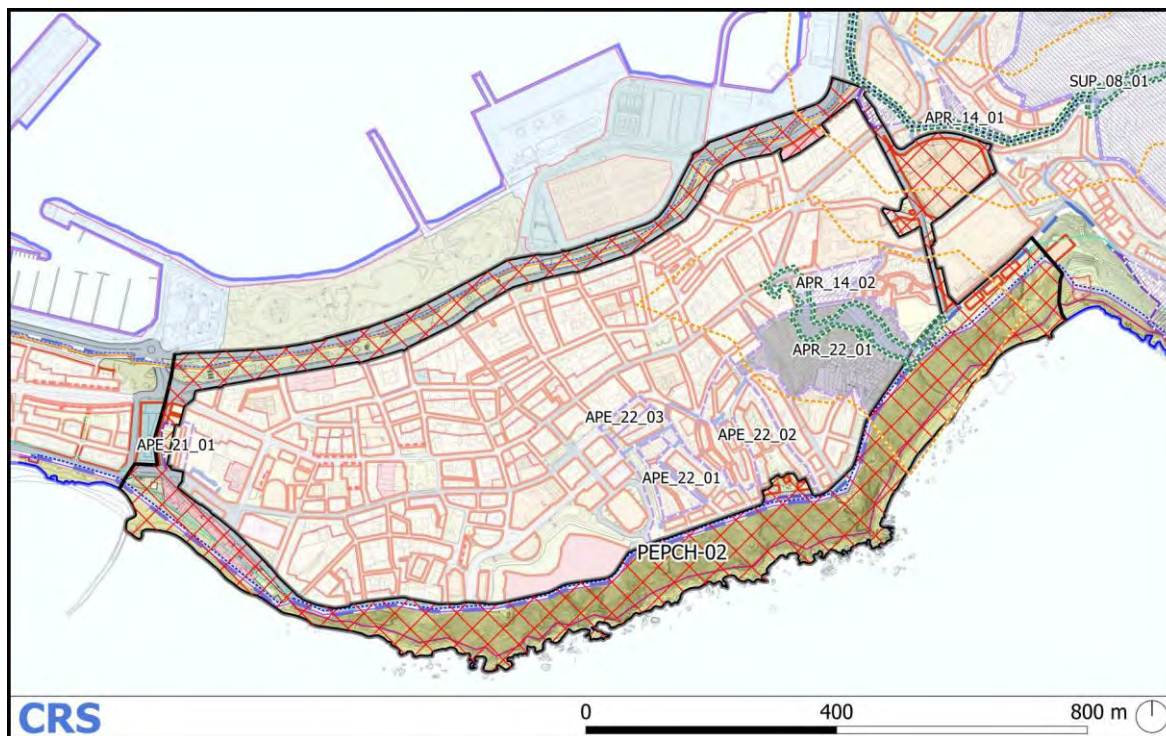
**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Mantener la ordenación existente prevista en el Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico del Recinto de La Almina de Ceuta, aprobado definitivamente con fecha 30 de junio de 2009.

**PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)**



**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

Las previstas en el Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico del Recinto de La Almina de Ceuta, aprobado definitivamente con fecha 30 de junio de 2009, con excepción de las condiciones de ordenación y uso impuestas en el ámbito del Foso de la Almina y Contra Escarpa que contiene el espacio libre de la Plaza de Rafael Gilbert (sector Oeste), en la que se podrán ejecutar las obras previstas en el Proyecto de Reordenación del Edificio del Mercado Central de Abastos, con independencia de la aprobación definitiva de este Plan Especial. Será preceptivo el informe de la Comisión de Patrimonio de la Ciudad.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de

**Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto de la Almina**

Fomento y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

Se estará a lo dispuesto en la normativa de Costas entre otras. Dicho Plan Especial deberá remitirse a la D.G. de la Costa y del Mar, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117 de la Ley de Costas, debiendo cumplir las limitaciones del Título III y II del citado texto legal para la utilización del dominio público marítimo-terrestre y su servidumbre de protección, respectivamente.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA– CIUDAD DE CEUTA

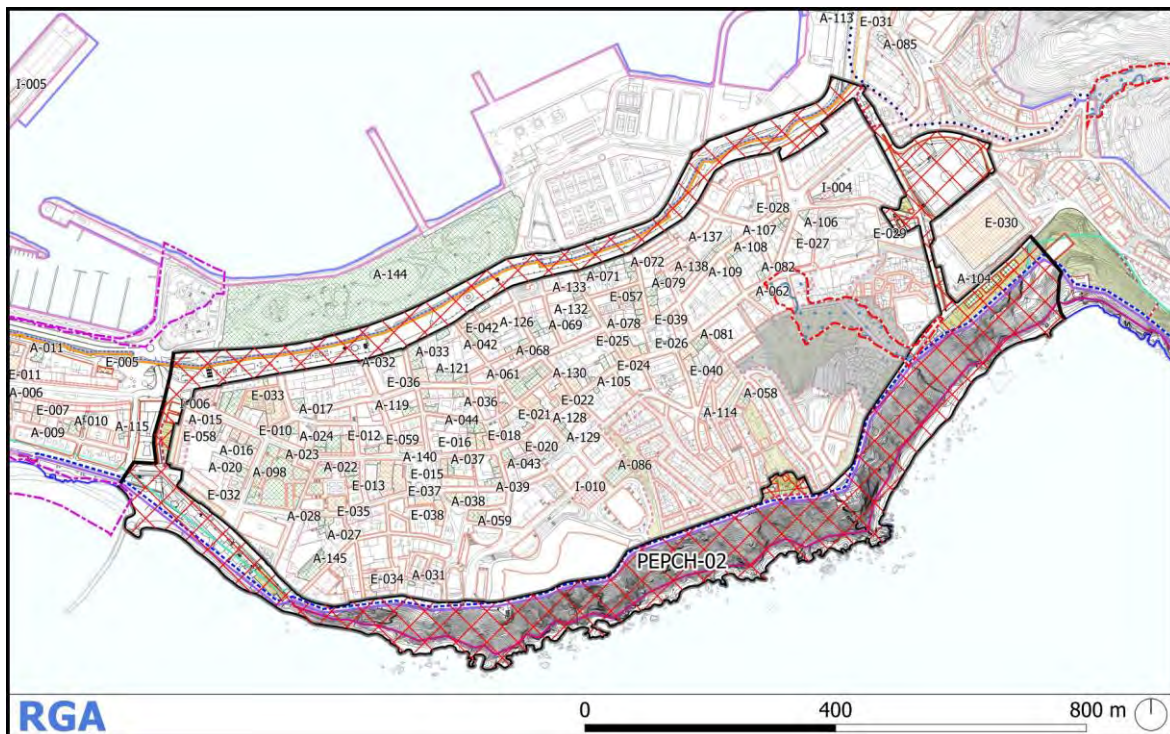
## FICHA URBANÍSTICA

**PEPCH-02**

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto de la Almina

<b>DATOS DE GESTIÓN</b>			
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b>	Convenio entre administraciones / Expropiación	<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:</b>	Pública
<b>PROGRAMACIÓN:</b>	Primer cuatrienio	<b>DELIMITACIÓN:</b>	Continúa

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Las previstas en el Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico del Recinto de La Almina de Ceuta, aprobado definitivamente con fecha 30 de junio de 2009.

La gestión de este plan especial tendrá en cuenta la gestión prevista en APE\_21\_01 Plaza Vieja, en cuanto que esta área afecta a la contraescarpa límite Este de ese Plan Especial.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructuras Viarias, Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico, y en materia de Aguas.

Previamente a la aprobación del Plan Especial o de cualquier otro instrumento de Desarrollo, se deba solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de

**Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto de la Almina**

zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.





REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA– CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

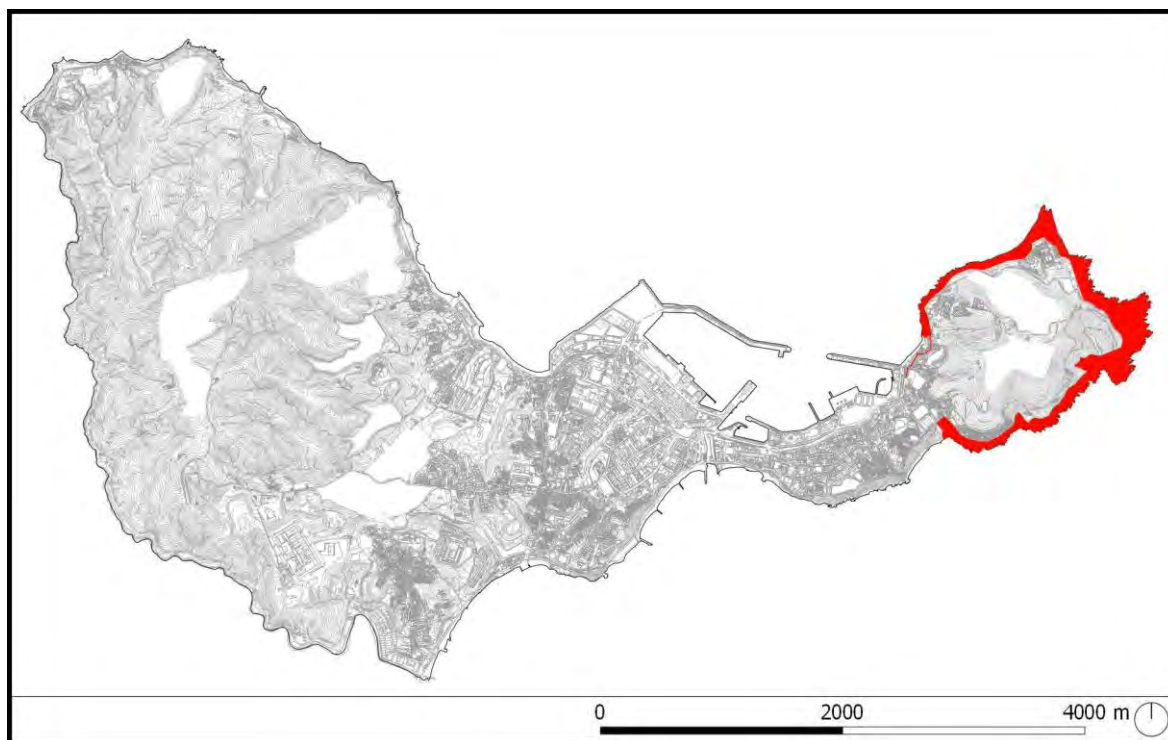
**PEPCH-03**

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto del Hacho

**DATOS GENERALES**

<b>FIGURA DE ORDENACIÓN:</b>	Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico		
<b>CLASE DE SUELO:</b>	Urbano / No urbanizable	<b>USO CARACTERÍSTICO:</b>	
<b>SUPERFICIE (m²):</b>	530.733,36	<b>HOJA DE REFERENCIA:</b>	3

**PLANO DE SITUACIÓN**

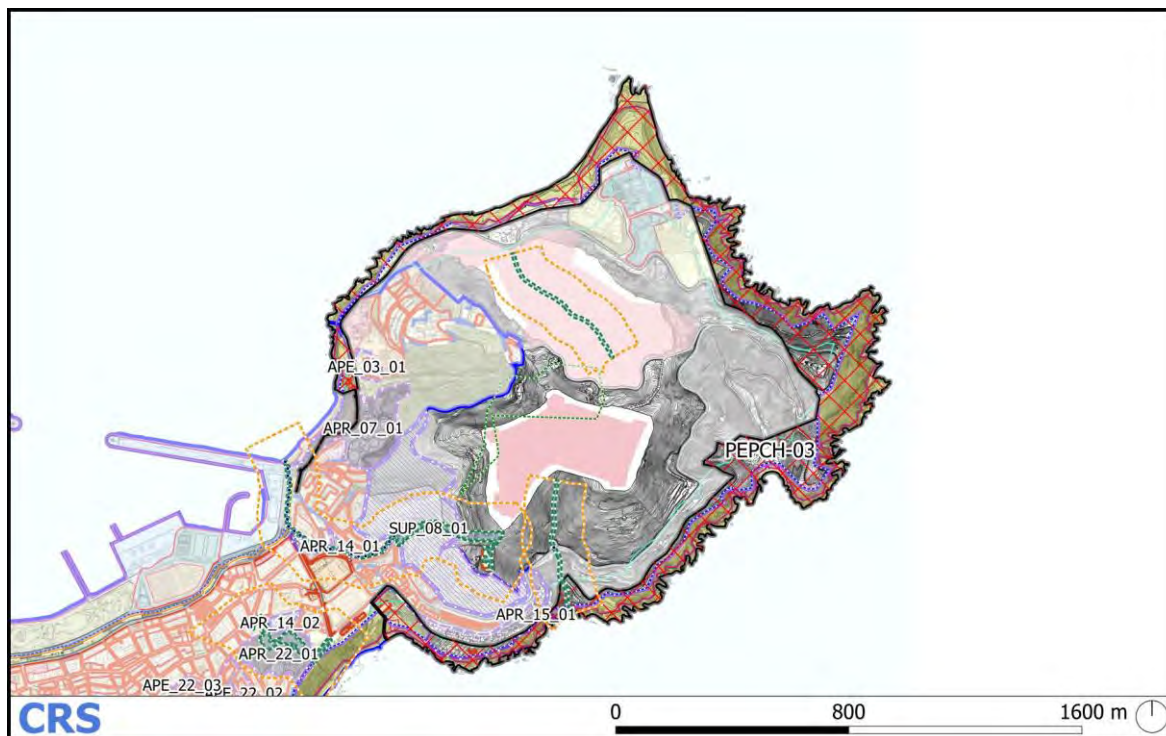


**OBJETIVOS**

La Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, establece en su artículo nº 20 la obligatoriedad de los Municipios en los que se declare un Conjunto Histórico, de redactar un Plan Especial de Protección (o instrumento de Planeamiento similar) del área afectada por dicha declaración.

La formulación de este Plan Especial radica en la necesidad de preservar, proteger y, en su caso, recuperar, los valores de gran interés histórico-artístico, mediante la catalogación y asignación de los niveles adecuados de protección a los distintos elementos unitarios que forman el Conjunto Histórico.

**PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)**



**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

Las condiciones de ordenación darán respuesta a las exigencias de protección del bien, que son básicamente las referidas a su integridad física, los valores de significación y visualización, el uso, y la protección de espacios relacionados históricamente.

Las condiciones de ordenación que prevea el Plan Especial, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructuras Viarias, Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico, y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad



**Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto del Hacho**

con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Fomento y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

Se estará a lo dispuesto en la normativa de Costas entre otras. Dicho Plan Especial deberá remitirse a la D.G. de la Costa y del Mar, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117 de la Ley de Costas, debiendo cumplir las limitaciones del Título III y II del citado texto legal para la utilización del dominio público marítimo-terrestre y su servidumbre de protección, respectivamente.

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA– CIUDAD DE CEUTA

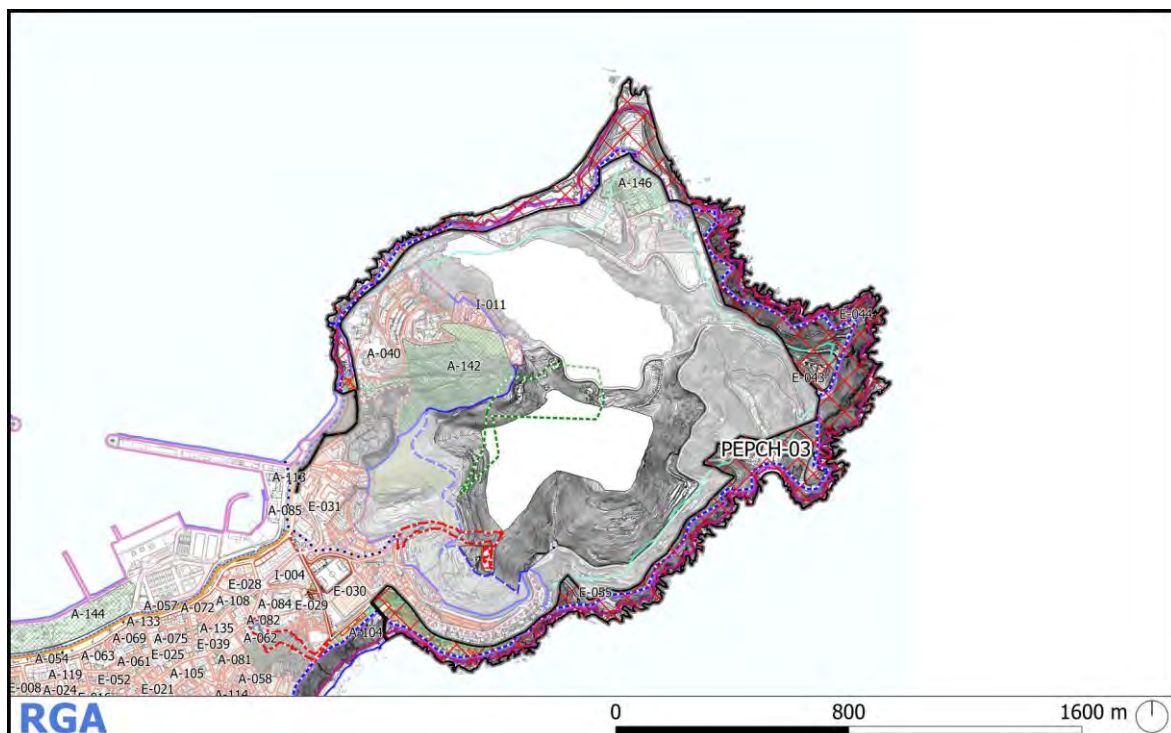
## FICHA URBANÍSTICA

PEPCH-03

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Recinto del Hacho

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones / Expropiación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	Continúa

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

La gestión de este Plan Especial tendrá en cuenta la gestión prevista en APR\_07\_01 DUCAR y APR\_15\_01 SARCHAL, en cuanto que estas áreas afectan al límite Sur y Este del Plan Especial.

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA– CIUDAD DE CEUTA  
FICHA URBANÍSTICA

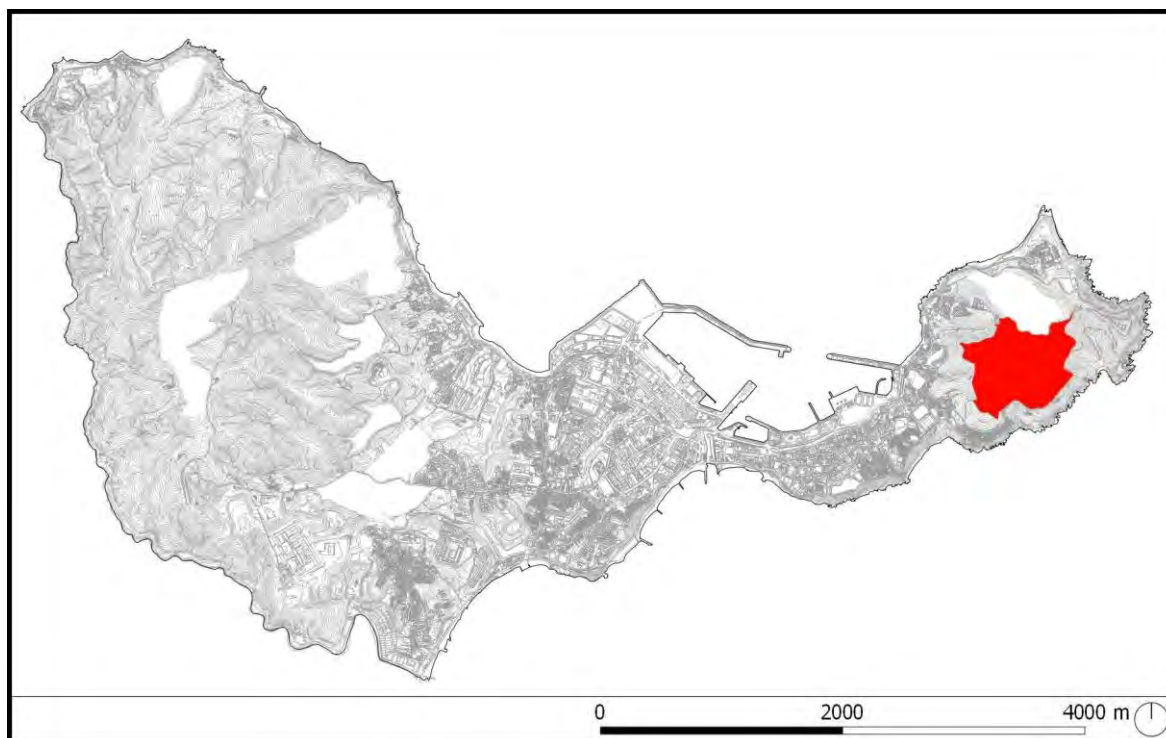
PEPCH-04

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de la Fortaleza - Ciudadela del Hacho

**DATOS GENERALES**

FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico		
CLASE DE SUELO:	No urbanizable	USO CARACTERÍSTICO:	
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ):	499.883,43	HOJA DE REFERENCIA:	8

**PLANO DE SITUACIÓN**



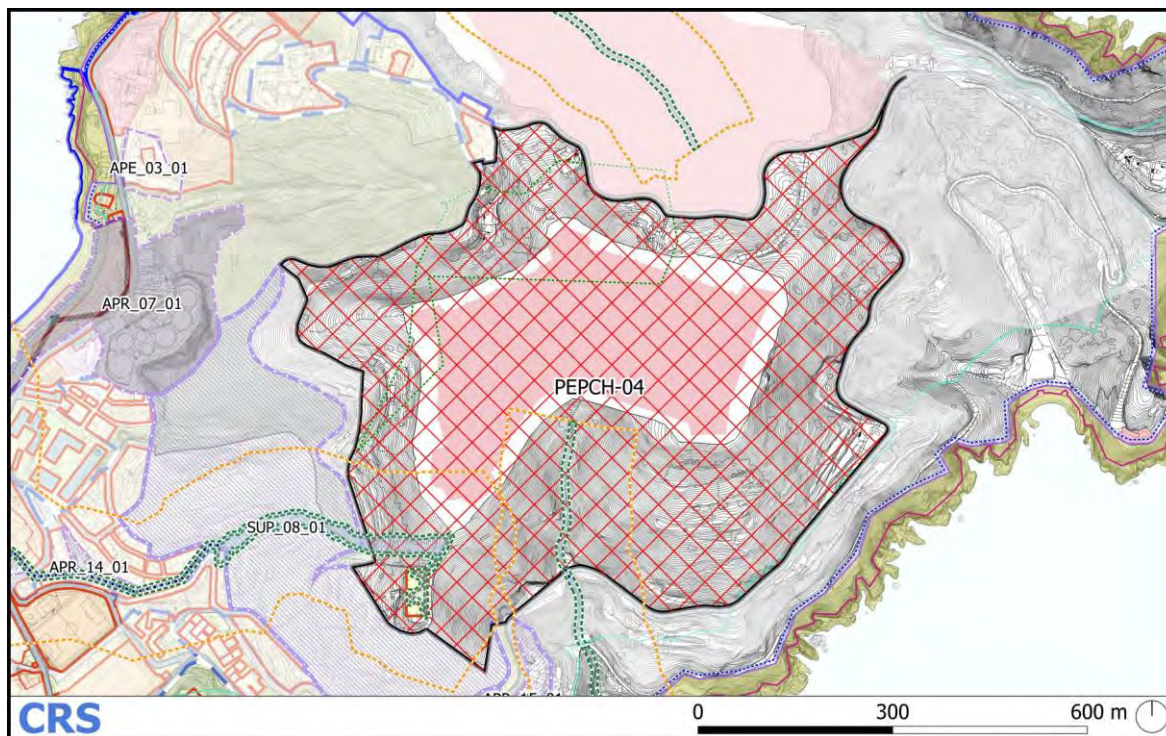
**OBJETIVOS**

La Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, establece en su artículo nº 20 la obligatoriedad de los Municipios en los que se declare un Conjunto Histórico, de redactar un Plan Especial de Protección (o instrumento de Planeamiento similar) del área afectada por dicha declaración.

La formulación de este Plan Especial radica en la necesidad de preservar, proteger y, en su caso, recuperar, los valores de gran interés histórico-artístico, mediante la catalogación y asignación de los niveles adecuados de protección a los distintos elementos unitarios que forman el Conjunto Histórico.

Se prestará especial atención a las determinaciones del Suelo afecto a la defensa nacional.

**PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)**



**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales, prestando especial atención a la observancia de los articulados de las leyes y reglamentos en cuanto a las servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructuras Viarias, Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico, y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Fomento y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho de indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA– CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

**PEPCH-04**

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de la Fortaleza - Ciudadela del Hacho

Navegación Aérea.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA– CIUDAD DE CEUTA

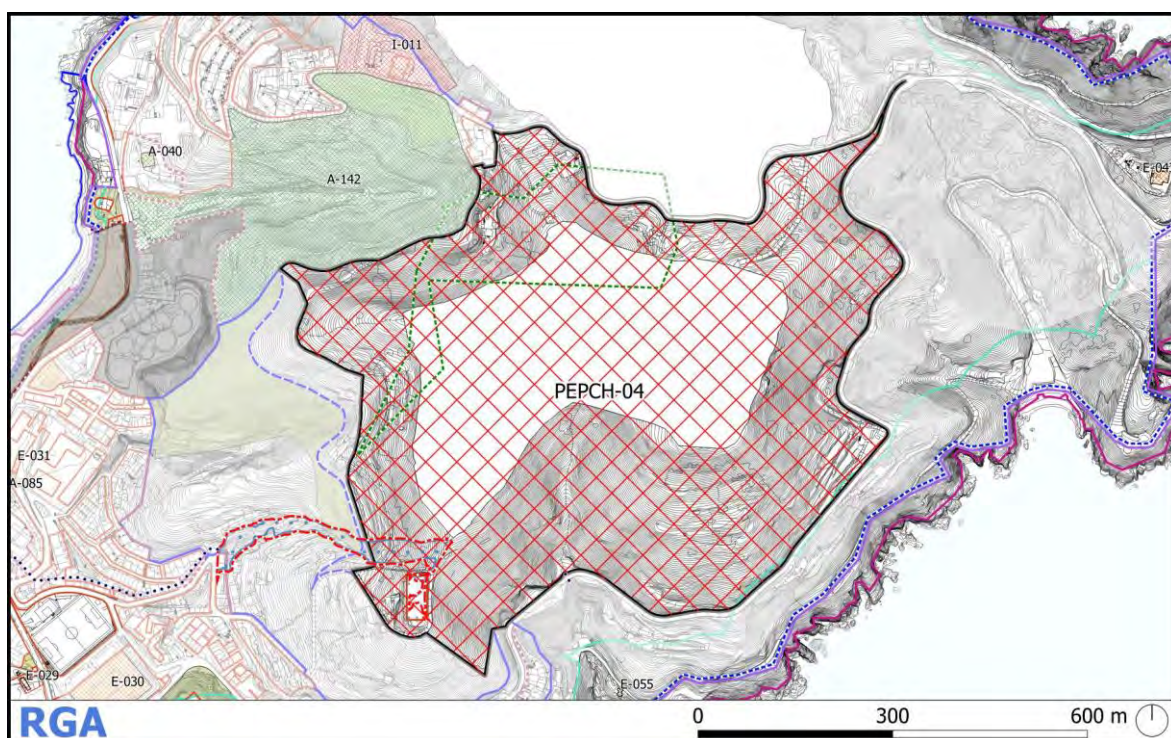
## FICHA URBANÍSTICA

PEPCH-04

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de la Fortaleza - Ciudadela del Hacho

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	Continúa

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se formalizará convenio entre Administraciones para su gestión.

Previamente a la aprobación del Plan Especial o de cualquier otro instrumento de Desarrollo, se deba solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA– CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

**PEPCH-04**

**Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de la Fortaleza - Ciudadela del Hacho**

deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.





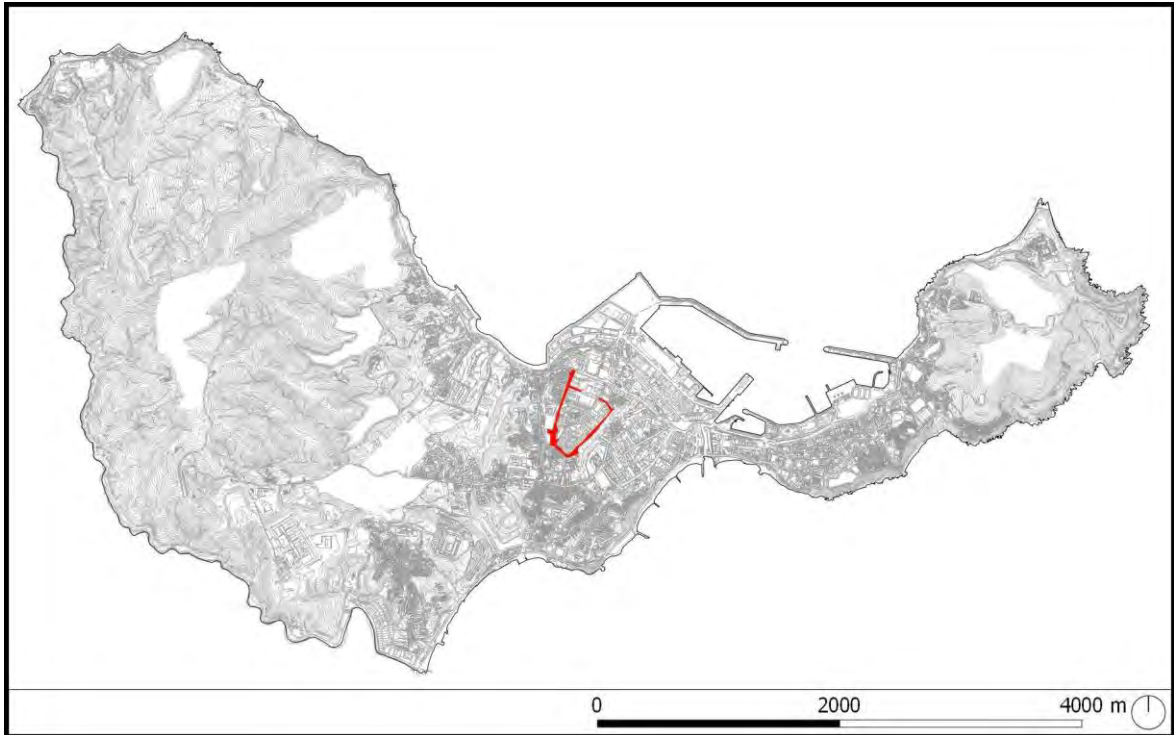
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA– CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

**PEPCH-05**

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Afrag Meriní

<b>DATOS GENERALES</b>			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico		
CLASE DE SUELO:	Urbano	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ):	38.582,74	HOJA DE REFERENCIA:	11

**PLANO DE SITUACIÓN**



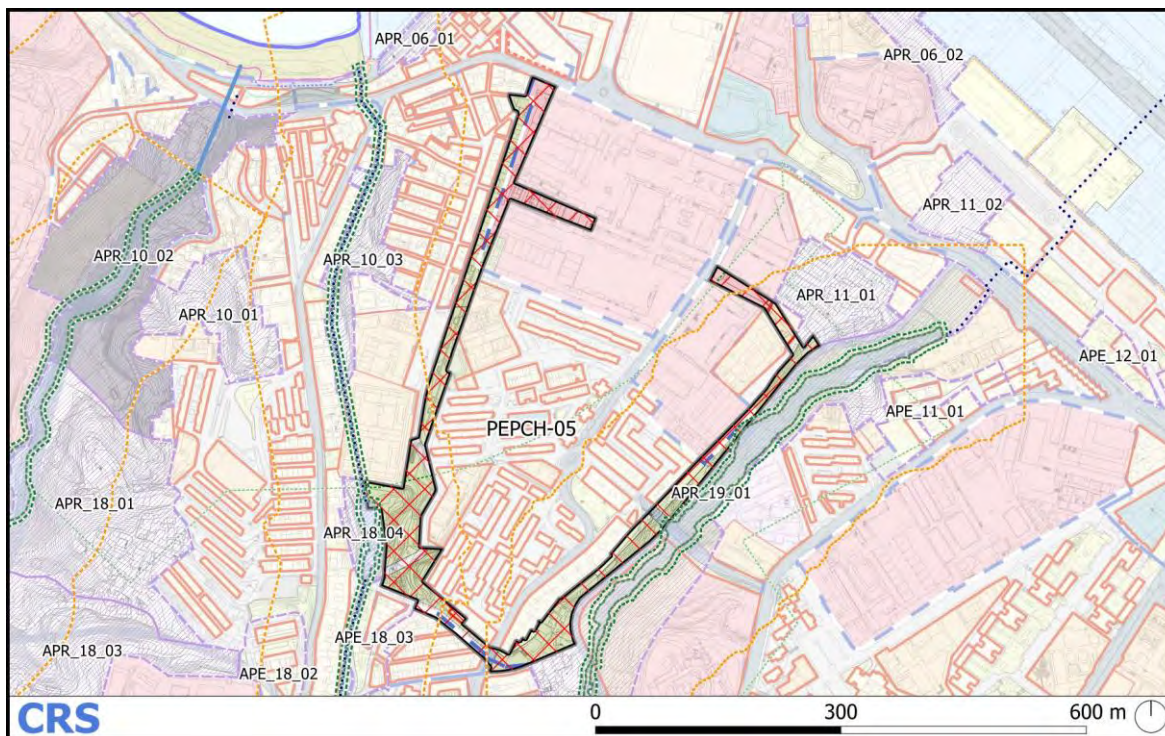
**OBJETIVOS**

Para salvaguarda de los valores patrimoniales del BIC se mantienen en el ámbito del Conjunto Histórico las condiciones específicas y determinaciones urbanístico-patrimoniales establecidas por el PEPRI de las Murallas Merinidas de Ceuta, aprobado definitivamente con fecha 29 de septiembre de 2005 y modificaciones posteriores del Expte. 57.702-03.

Recuperación de la imagen de los paños de muralla mediante la demolición de los cuerpos de edificación añadidos a los lienzos.

La formulación de este Plan Especial radica en la necesidad de preservar, proteger y, en su caso, recuperar, los valores de gran interés histórico-artístico, mediante la catalogación y asignación de los niveles adecuados de protección a los distintos elementos unitarios que forman el Conjunto Histórico.

**PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)**



**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

Teniendo en cuenta las especiales condiciones topográficas y urbanas en las que se insertan las Murallas Merinidas, se deberá definir de forma global las condiciones de protección de éstas. En tanto no se proceda a la aprobación de este PEPCH, se podrán tramitar y ejecutar sobre los elementos pertenecientes al patrimonio históricos obras de consolidación, restauración y conservación previa autorización de la administración competente.

No podrán autorizarse obras que excedan a las permitidas en un BIC.

Se podrá autorizar la demolición de elementos edificados adosados a los lienzos de la muralla, en tanto no esté aprobado este PECH

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales y disposiciones normativas sobre Infraestructuras Viarias, Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico, y en materia de Aguas.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Helipuerto de Ceuta.

El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a lo estipulado en la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En aquellos casos en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, o en los que las construcciones propuestas o permitidas vulneren dichas servidumbres aeronáuticas, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta un Estudio Aeronáutico o, en su caso, de Apantallamiento, suscrito por técnico competente, que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor del helipuerto o proveedor de servicios de navegación

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA– CIUDAD DE CEUTA**  
**FICHA URBANÍSTICA**

**PEPCH-05**

**Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Afrag Meriní**

aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Fomento y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor del helipuerto ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA– CIUDAD DE CEUTA

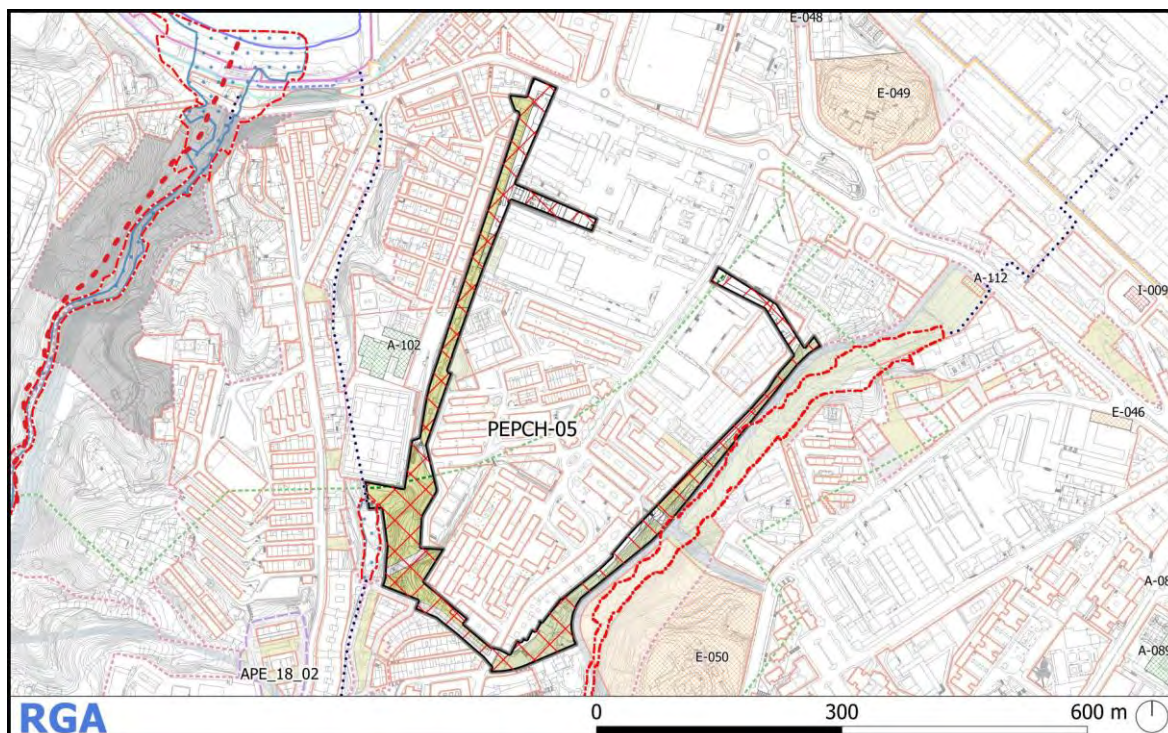
## FICHA URBANÍSTICA

PEPCH-05

Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de las Fortificaciones del Afrag Meriní

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Convenio entre administraciones / Expropiación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Primer cuatrienio	DELIMITACIÓN:	Continúa

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

Se garantizará el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se indemnizará a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras e instalaciones que no puedan conservarse.

Se materializarán las obligaciones previstas legalmente (cesiones de suelo y aprovechamiento y ejecución de la urbanización, con las previsiones de simultaneidad previstas en las Normas Urbanísticas) con carácter previo a la ejecución de la edificación.

Se establecerá convenio entre Defensa-Ciudad para la gestión del Plan Especial en el ámbito del acuartelamiento.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9bis, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente (bis y ter), a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir

en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.



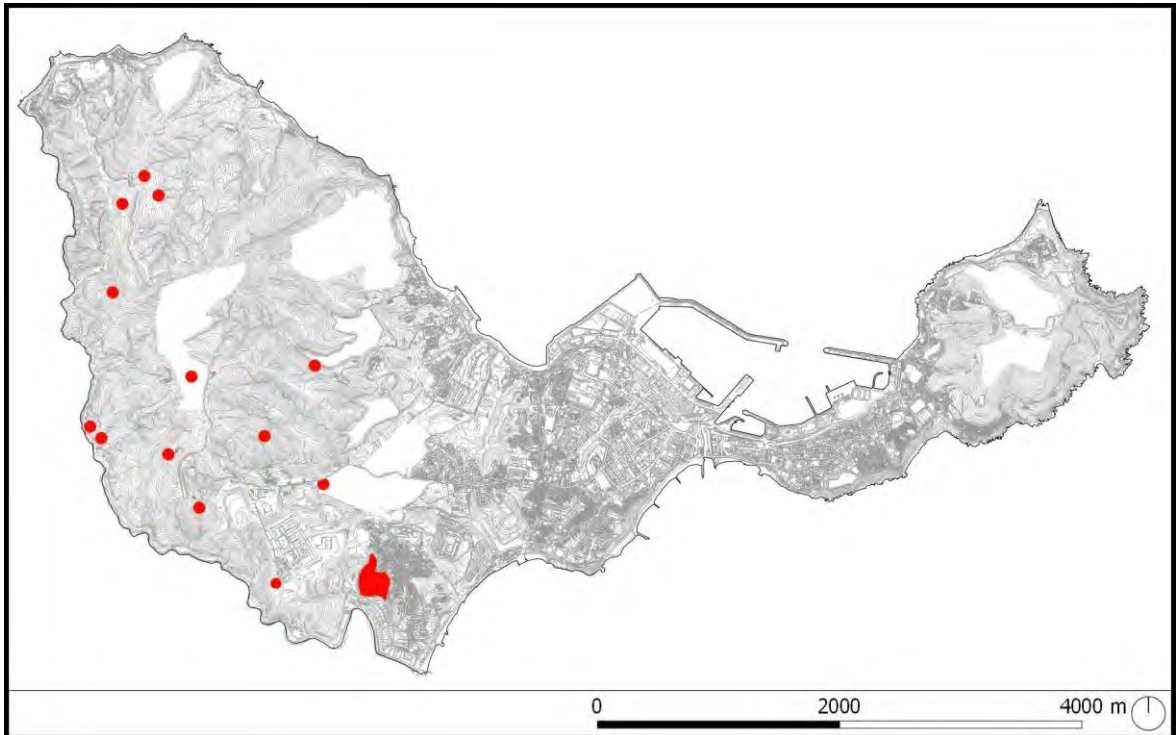
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA– CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

**PEPCP-01**

Plan Especial de Protección y Conservación Paisajística de las Fortificaciones de la Línea Fronteriza

<b>DATOS GENERALES</b>			
<b>FIGURA DE ORDENACIÓN:</b>	Plan Especial de Protección y Conservación Paisajística		
<b>CLASE DE SUELO:</b>	Urbano / Urbanizable programado / No urbanizable	<b>USO CARACTERÍSTICO:</b>	
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>):</b>	160.255,42	<b>HOJA DE REFERENCIA:</b>	29

**PLANO DE SITUACIÓN**



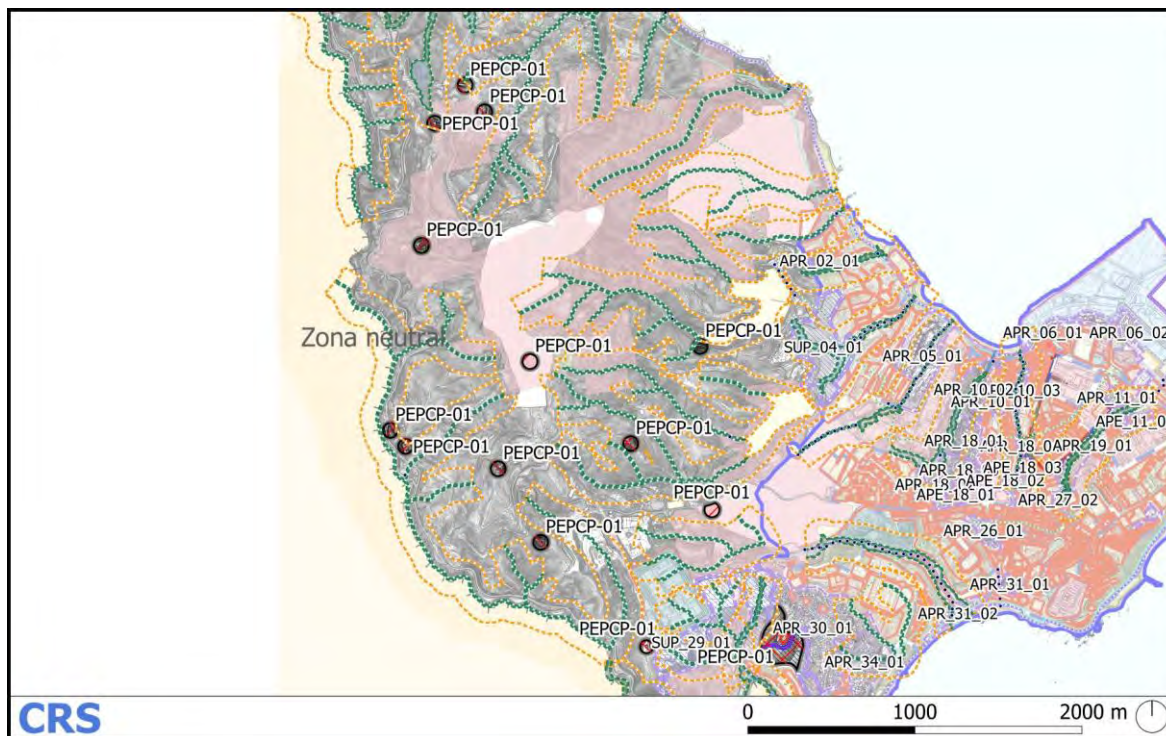
**OBJETIVOS**

Mejora ambiental y conservación del patrimonio cultural y del paisaje.

Puesta en valor del patrimonio, respetando los criterios definidos en la Carta de Baños de la Encina para la Conservación de la Arquitectura Defensiva.

Fomento de actividades de sensibilización, educación ambiental y participación ciudadana a través del uso público.

**PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)**



**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

El plan establecerá las condiciones de ordenación basada en las siguientes:

- Directrices de uso público, relativas a las actividades culturales y de esparcimiento al aire libre y en la naturaleza.
- Directrices de conservación del paisaje.
- Directrices de Conservación del patrimonio arquitectónico.
- Directrices de educación ambiental y participación ciudadana.

EL Plan Especial respetará las determinaciones y directrices del plan de ordenación de los recursos naturales y de gestión del espacio protegido red natura 2000 (LIC-ZEPA) "Calamocarro Benzu".

Se dará cumplimiento a las Disposiciones Supramunicipales y disposiciones normativas sobre Infraestructuras Viarias, Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico, y en materia de Aguas.

Para este ámbito de planeamiento, las zonas de dominio público, zona de servidumbre, de afección, así como la línea límite de edificación serán las previstas en la Ley 37/2015 de Carreteras, para carreteras convencionales. Se representan en los planos CES 0.

Para nuevas conexiones a carreteras estatales o modificación de las existentes deberá ser previamente autorizada por la Dirección General de Carreteras según orden FOM/2873/2007. Igualmente, respecto al régimen jurídico de Autorizaciones, en materia de ruido, vertidos y drenaje, obras y servicios en dominio público, publicidad e iluminación, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal en materia de carreteras.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA– CIUDAD DE CEUTA

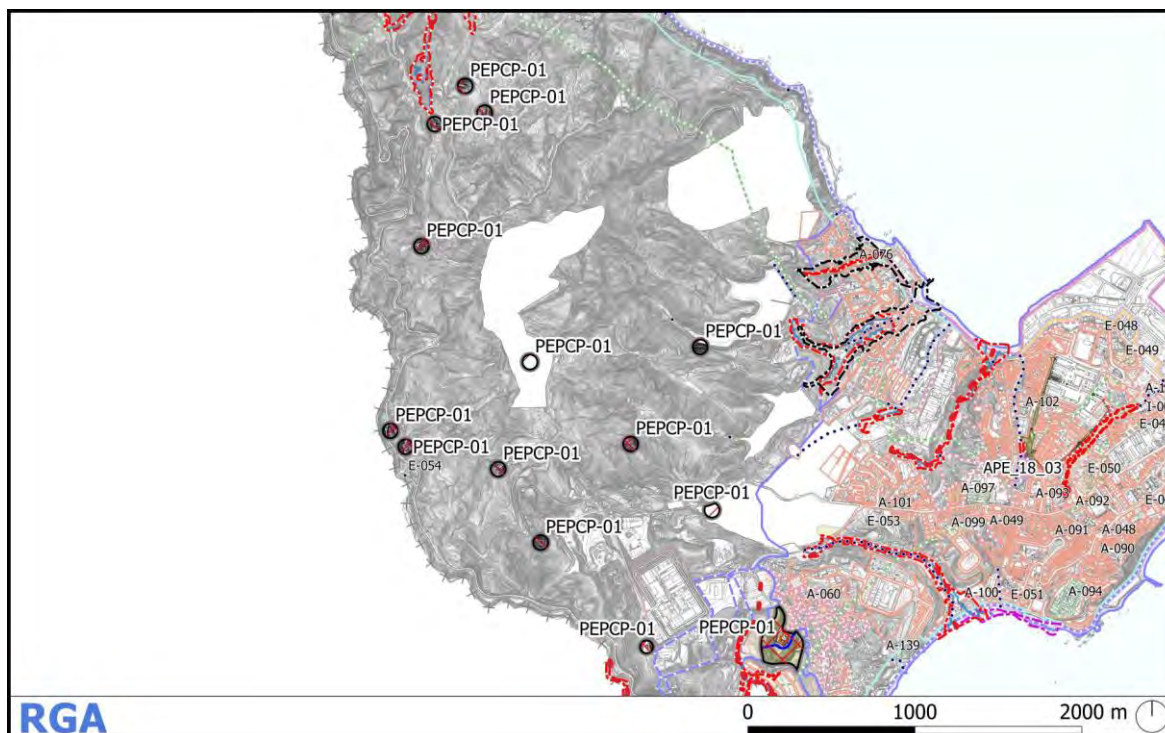
## FICHA URBANÍSTICA

**PEPCP-01**

Plan Especial de Protección y Conservación Paisajística de las Fortificaciones de la Línea Fronteriza

<b>DATOS DE GESTIÓN</b>			
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b>	Convenio entre administraciones / Expropiación	<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:</b>	Pública
<b>PROGRAMACIÓN:</b>	Primer cuatrienio	<b>DELIMITACIÓN:</b>	Continúa

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA– CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

**PEPCP-01**

**Plan Especial de Protección y Conservación Paisajística de las Fortificaciones de la Línea Fronteriza**

obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

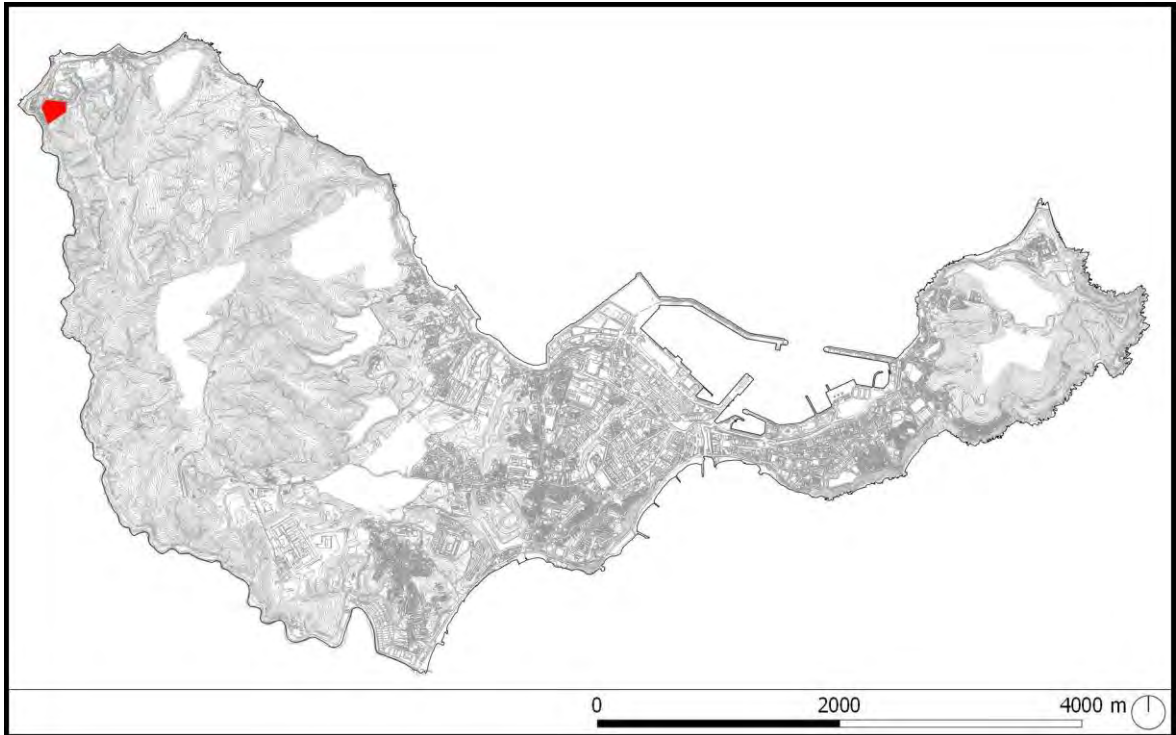
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA– CIUDAD DE CEUTA  
**FICHA URBANÍSTICA**

**PEPZA-01**

Plan Especial de Protección de Zona Arqueológica del Yacimiento del Abrigo y Cueva de Benzú

<b>DATOS GENERALES</b>			
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Plan Especial de Protección de Zona Arqueológica		
CLASE DE SUELO:	No urbanizable	USO CARACTERÍSTICO:	
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ):	26.800,52	HOJA DE REFERENCIA:	1

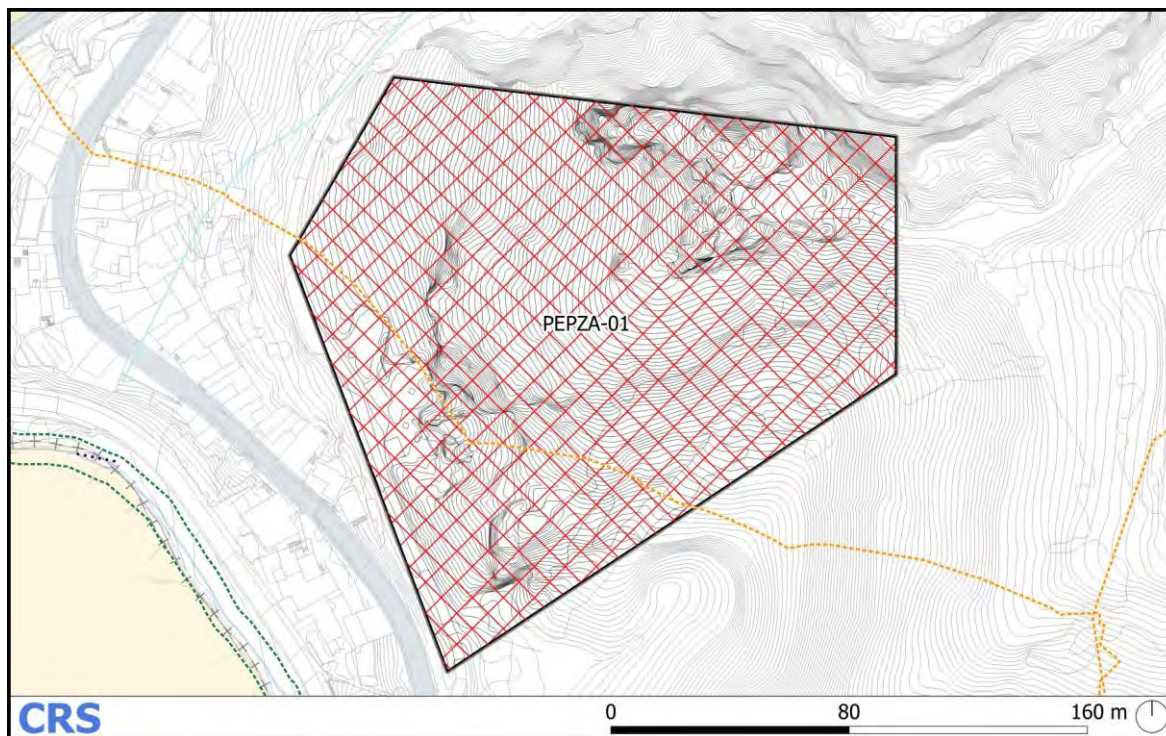
**PLANO DE SITUACIÓN**



**OBJETIVOS**

Este plan especial de protección establecerá los criterios básicos para garantizar la conservación integral del bien de interés cultural "Abrigo y Cueva de Benzú" y de su entorno, limitando la edificación a aquellos equipamientos estrictamente de carácter cultural relacionados con la difusión de este yacimiento"

**PLANO DE ORDENACIÓN (CRS)**



**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

La Zona Arqueológica se encuentra protegida por ser bien de interés cultural. En ella se podrán permitir sólo las actividades que sean compatibles con el descubrimiento, estudio, protección, acondicionamiento y exposición de los restos. El uso principal de la Zona Arqueológica será el cultural, consagrado a actividades de investigación, conservación, estudio, recreación, y transmisión de los restos arqueológicos. Como compatibles, los usos divulgativos, educativos, de promoción turística y todos los necesarios para el correcto funcionamiento del yacimiento y su estudio.

El uso específico de las pequeñas construcciones permitidas y señaladas anteriormente, estará vinculado al destino investigador, museístico, expositivo, recreativo y de uso por los ciudadanos de la Zona Arqueológica.

La ordenación de estas construcciones deberá definirse mediante proyecto, tratando de maximizar las oportunidades del soporte físico y del entorno.

La ocupación total máxima permitida será del 5% de la superficie del ámbito. Cualquier construcción que albergue un uso sobre rasante tendrá la altura limitada a 4,5 metros.

Para este ámbito de planeamiento, las zonas de dominio público, zona de servidumbre, de afección, así como la línea límite de edificación serán las previstas en la Ley 37/2015 de Carreteras, para carreteras convencionales. Se representan en los planos CES 0.

Para nuevas conexiones a carreteras estatales o modificación de las existentes deberá ser previamente autorizada por la Dirección General de Carreteras según orden FOM/2873/2007. Igualmente, respecto al régimen jurídico de Autorizaciones, en materia de ruido, vertidos y drenaje, obras y servicios en dominio público, publicidad e iluminación, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal en materia de carreteras.



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA– CIUDAD DE CEUTA

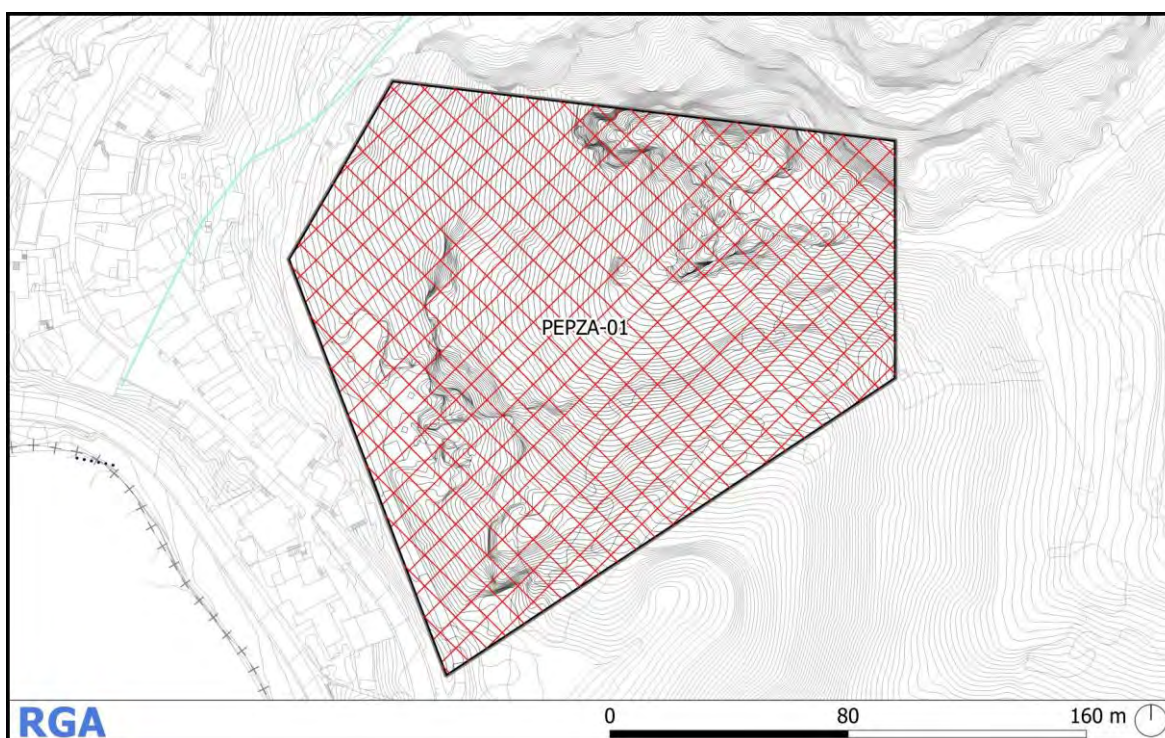
## FICHA URBANÍSTICA

PEPZA-01

Plan Especial de Protección de Zona Arqueológica del Yacimiento del Abrigo y Cueva de Benzú

DATOS DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Expropiación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
PROGRAMACIÓN:	Segundo cuatrienio	DELIMITACIÓN:	Continúa

### PLANO DE GESTIÓN (RGA)



### CONDICIONES DE GESTIÓN

El plan especial no delimitará ni establecerá ámbito alguno sujeto a redistribución dominical, normalización de fincas o equidistribución de cargas o beneficios. Se trata, por consiguiente, de una actuación asistemática derivada estrictamente de las previsiones establecidas en el Reglamento de Planeamiento, al determinar que la finalidad del Plan Especial es, exclusivamente, la de establecer las medidas de protección del área afectada.

Para la redacción de este Plan Especial de Protección se estará a lo dispuesto en la siguiente Legislación estatal básica:

-Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

-Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. (LPHE)

-Reglamentos de planeamiento, gestión y disciplina de 1978.

La ausencia de Estudio Hidrológico Hidráulico referido a este ámbito, obliga a que, previamente a la aprobación del Plan Especial o de cualquier otro instrumento de desarrollo, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en base al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio), no pudiendo desarrollarse dicho ámbito sin el informe favorable del Organismo de cuenca, donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9ter, 14 y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento, con carácter general, lo establecido en el Reglamento

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA– CIUDAD DE CEUTA

## FICHA URBANÍSTICA

### PEPZA-01

#### Plan Especial de Protección de Zona Arqueológica del Yacimiento del Abrigo y Cueva de Benzú

del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo atenderse especialmente a sus artículos 6, 7, 9, 9 ter, 14, 14 bis, 53, 78, 126, 126 bis y 126 ter. Estos últimos hacen referencia, así mismo, respectivamente, a las zonas de protección del DPH, a la zona concreta de servidumbre y las limitaciones en ella, a las actividades y usos del suelo sometidas al Reglamento del DPH, a las obras y construcciones y usos permitidos en la zona de flujo preferente, a la definición de zona inundable, a la tramitación de autorizaciones en DPH, a las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable, a las autorizaciones en zona de policía y por último a las obras en DPH y las condiciones a cumplir en cada caso.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que la correspondiente figura de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En todos los casos, en zona de policía de cauces, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

# PGOU

# CEUTA



Diciembre - 2.023

# TOMO 4



El tomo 4 del catálogo de elementos protegidos se puede descargar haciendo click en la imagen o en el siguiente enlace.

[https://www.ceuta.es/documentos/t\\_04\\_catalogo.pdf](https://www.ceuta.es/documentos/t_04_catalogo.pdf)



— o —

Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Ceuta  
Plaza de África s/n - 51001 - CEUTA  
Depósito Legal: CE. 1 - 1958  
Diseño y Maquetación - Centro Proceso de Datos