

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Bullas

#### 11952 Cuenta General correspondiente al ejercicio de 1997.

La Comisión Especial de Cuentas reunida el día 30 de julio de 1998, informó favorablemente la Cuenta General de este Ayuntamiento, correspondiente al ejercicio de 1997, por lo que se expone al público por espacio de 15 días durante los cuales y ocho más, los interesados podrán presentar reclamaciones, reparos u observaciones a la misma, de conformidad con lo establecido en el artículo 39/88, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

Bullas, 31 de julio de 1998.—El Alcalde, José María López Sánchez.

### Lorca

#### 11848 Gerencia de Urbanismo. Aprobación definitiva del Plan Parcial del Polígono Industrial de La Hoya.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de mayo de 1998, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Polígono Industrial de La Hoya.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, podrá interponerse Recurso Contencioso Administrativo, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar a partir de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» o, en su caso, desde la notificación individualizada.

En el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el texto del articulado de las normas del Plan Parcial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

El expediente se encuentra de manifiesto en el Servicio de Urbanismo, sito en el edificio Plaza, de esta localidad.

### ORDENANZAS

#### 1.-Generalidades y terminología de conceptos.

##### 1.1.- Objetivo y ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas abarca toda la superficie del presente P. Parcial.

El objeto es la redacción de unas Normas Urbanísticas de la ordenación, que establezcan la regulación del uso del suelo y de la edificación pública y privada. El grado de desarrollo es el previsto en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

La aplicación e interpretación de estas normas corresponden al Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Serán de aplicación subsidiaria el expediente de Modificación del P.G.O.U., Aprobado para este sector, el P.G.O.U. de Lorca, las Normas Subsidiarias y Complementarias

de Murcia, así como la Ley de Régimen de suelo y Reglamentos en vigor.

#### 1.2.- Normas de rango superior del planeamiento a desarrollar.

Las normas de rango superior, son las recogidas en la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Lorca, relativas al sector de nueva creación denominado IP1.

Las determinaciones de este sector están recogidas en el apartado F) de dicha modificación y el punto 1.1 de la Memoria de la Información Urbanística del presente documento.

#### 1.3.- Terminología de conceptos.

Respecto a la terminología de conceptos tales como superficie envolvente, parcelación alienación de calle, fachada, ocupación, volumen edificable, edificabilidad... etc., se estará en lo indicado en el Plan General de Lorca en su normativa general y en su normativa particular en este tipo de usos, así como en la normativa del presente Plan Parcial.

### 2.- Régimen urbanístico.

El régimen urbanístico tiene por finalidad regular el suelo en la totalidad de la superficie que abarca el P. Parcial, así como fijar las condiciones que deben de cumplir y los planes y proyectos que desarrollen la Ordenación.

Los terrenos objeto del presente P. Parcial pasan a clasificarse como Suelo Urbano en aplicación del art. 786 L. S. del 75 sometido al régimen establecido en los art. 82 y 83 de la anterior Ley.

#### 2.1.- Calificación del suelo

Como se desprende del planeamiento de rango superior (apartado 1. I), se diferencian los siguientes tipos de suelo:

##### a) Sistemas Generales.

Del sector de planeamiento a nivel de aprovechamiento urbanístico y cuya superficie queda definida en dicha Modificación:

- Sistema General reserva de viario.
- Sistema General protección viario Autovía.
- Sistema General de protección CN.340.
- Sistema General Infraestructura.
- Sistema General protec. del canal de Taibilla.
- Sistema General de protección de cauces.
- Reserva de viario.

Todos los Sistemas Generales, cuyo suelo será de titularidad privada, pasarán gratuitamente a propiedad Municipal.

##### b) Industrial propiamente dicho:

Lo constituyen el resto de los terrenos del sector que incluyen el viario y las demás cesiones obligatorias del Plan Parcial.

#### 2.2.- Zonificación.

Ambos tipos de suelo quedan integrados en las siguientes zonas de normativa homogénea:

ZONA 0: Sistema General reserva de viario.

ZONA I: Sistema General protección de viario Autovía.

ZONA I: Sistema General protección de viario CN-340

ZONA III: Sistema General protección de cauces.

ZONA IV: Sistema General protección canal de Taibilla.

ZONA V: Sistema General Reserva Infraestructuras-Instalaciones.

ZONA VI: Viario.  
 ZONA VII: Verde.  
 ZONA VIII: Deportiva.  
 ZONA IX: Equipamiento comercial.  
 ZONA X: Equipamiento social.  
 ZONA XI Industrial.

### 2.3.- Regulación del uso industrial.

Se trata de definir y regular en general uso industrial permitido, los usos compatibles con el industrial, así como los usos limitados y prohibidos.

#### Uso industrial:

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos para transformación de primeras materias, incluso envasado, transporte y distribución, así como las funciones que completan la actividad industrial propiamente dicha.

En relación a las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2.414/1961), podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la Comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales u Organismo competente, en el que se indicarán las medidas correctas necesarias para su funcionamiento, y permitan su emplazamiento dentro del polígono.

#### Uso compatible con el industrial:

Se autorizarán usos compatibles con el industrial entendiéndose como todas aquellas actividades no específicamente industriales como almacenes, laboratorios, centros informáticos, hipermercados, etc, así como la venta y distribución de los productos correspondientes.

Se permitirá el uso comercial exclusivo o complementario de las industrias. No se permite el uso comercial minorista).

Se permitirán los usos públicos, deportivos al aire libre en parcelas exclusivas.

Se consideran usos compatibles con el Industrial, el comercial y de oficina, bien exclusivos o complementarios de las industrias.

Se permitirán los usos de espectáculos y salas de reunión definidas en el Plan General clase A, B y C, en edificios exentos y grado 4 y 5.

Se podrá permitir el establecer cafeterías, restaurantes, oficinas bancarias, de exposición y venta, etc, siempre en parcelas exclusivas.

El uso de viviendas se excluye, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación en las siguientes condiciones:

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

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

- Acceso independiente de la industria.
- Ventilación directa de todos los locales vivideros.
- Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva peligrosa.

c) La unidad «vivienda» debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.

d) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>.

#### Otros usos compatibles:

Cualquier otro uso no especificado en las presentes ordenanzas, podrá ser autorizado por el Excmo. Ayuntamiento, siempre que esté debidamente justificado y se considere coherente con el planeamiento que se desarrolla.

### 2.4.- Régimen relativo a los Estudios de Detalle.

Los Estudios de detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc. que podría ser necesario establecer cuando se proceda a la Ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones el mismo y completar en su caso, la red de caminos.

Podrán redactarse de acuerdo con los artículos 65 y 66 R. P. para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial, o bien para ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del mismo y completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar el acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alienaciones y rasantes del Plan Parcial no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél, Se respetarán en todo caso las determinaciones del planeamiento de ámbito superior.

No podrán contener determinaciones propias del planeamiento superior que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de edificación de los predios colindantes.

### 2.5.- Régimen relativo a parcelaciones.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesivas de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones de estas Ordenanzas.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que se cumplan con los requisitos de parcela mínima y que cada una de las nuevas parcelas cumplan con los parámetros reguladores de la Ordenanza obtenida en el presente Plan Parcial.

Si con el motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.

La nueva parcelación será objeto de Licencia Municipal.

El Plan Parcial se incluye un plano parcelario que permite justificar la Ordenación prevista. El plano parcelario no es vinculante.

#### **Tipos de parcelas:**

No se consideran distintos tipo de parcelas, serán aquellas que cumplan con las condiciones de parcela mínima.

#### **Plano parcelario:**

En el P.P.O. se incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan. La parcelación indicada no es vinculante.

#### **Agrupamiento de parcelas:**

Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

#### **Segregación de parcelas:**

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Las parcelas resultantes no serán menores de 1.000 m<sup>2</sup>. y la superficie edificables resultante no superará la de la parcela originaria.

b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el P.P.

c) Si con el motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.

e) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

#### **Nidos empresariales:**

En este sentido es posible y nada impide el hecho de construir una nave dentro de una parcela conforme a las determinaciones del Plan Parcial con un uso indefinido conforme a los criterios que estos Servicios Técnicos han adoptado.

El Plan Parcial impide cualquier tipo de parcelación que incumpla con la parcela mínima, por tanto es imposible proceder a la división material de una parcela en varias, ya que esta parcelación sería ilegal y por tanto in edificable:

Es posible por el contrario realizar sobre una determinada parcela una edificación ya concreta (con licencia), crear una escritura de obra nueva y división horizontal en la que se adjudicará parte de esta edificación a diversos propietarios en régimen de propiedad horizontal, con la correspondiente creación de la comunidad de propietarios, y en el que cada propietario, lo será en el % que le corresponda, según escritura de obra nueva, no pudiendo existir división material de la parcela.

Cada propietario de este trozo de nave industrial podrá solicitar de forma individualizada la Licencia de Apertura, para la actividad que vaya a desarrollar y sea conforme con las presentes ordenanzas.

La racionalización del proceso sería la siguiente:

a) La parcela no es posible dividirla, si bien puede pertenecer o no a varios propietarios pro indivisos.

b) Habrá que solicitar una única licencia de edificación como obra civil conforme al Plan Parcial. No es posible solicitar

varias licencias de obras (cada una de su parte) porque la finca registral es única e indivisible, aunque sea de varios propietarios. En caso de varios propietarios la solicitud de licencia será suscrita por todos.

c) Una vez realizada la escritura de obra nueva y división horizontal, cada propietario solicitará la licencia de apertura de cada una de su actividad en la parte de edificación que le corresponda según escritura. Se deberá constituir la comunidad de propietarios correspondientes ya que la parcela en sí misma y la propia edificación se convierte en elementos comunes en régimen de propiedad horizontal.

d) Se deberá pedir Autorización en todo caso a la futura gestora del Polígono.

#### **2.6.- Proyectos de urbanización.**

Los proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (artículo 15 de la Ley del Suelo y Capítulo VII del Título I de su Reglamento de Planeamiento), así como por lo que se derive del cumplimiento, de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

En el desarrollo de las previsiones del P. Parcial los proyectos de Urbanización podrán abarcar uno o varios polígonos de actuación, pero teniendo en cuenta que la totalidad de los mismos forman un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias. Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse teniendo en cuenta la división en Polígonos y etapas de actuación, si procede.

Como condición previa a la edificación deberá estar aprobado él o los proyectos de urbanización correspondientes.

Igualmente en caso que se realice un E.D. para Ordenación de parcelas se seguirá previa a las edificaciones la Aprobación del correspondiente proyecto de urbanización que afecta a la totalidad del E.D.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las siguientes.

#### **Red viaria.**

A) Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:

- 1,6 camiones día para cada 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie de parcela.

- 6 turismos/día para cada 1000 m<sup>2</sup>. de superficie parcela.

B) Se prohíben cualquier solución viaria con mediana acusada.

C) Las calzadas se realizarán con firmas flexibles; los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanadas para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado.

D) Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las Recomendaciones para el proyecto de intersecciones» de la Dirección General del MOPU (1975).

E) El proyecto de urbanización, recogerá como proyecto específico el nudo de acceso al polígono, firmado por técnico competente, que desarrolle el nudo proyectado en el presente Plan Parcial, y que ha sido informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras.

#### **Alcantarillado.**

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- Velocidad de circulación del agua metros. De 1 a 5 metros.
- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros.
- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 60 cm.; serán de hormigón vibrado o centrífugo.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros (excepto en Emisario).
- La profundidad mínima de la red será de 1,60 m.
- Las condiciones irán bajo zona de servicios o aceras.
- En conformidad con la modificación del Plan Aprobado, se prevé la predepuración de las aguas residuales antes de su conducción hasta la red actualmente en construcción que está realizando el Ayuntamiento de Lorca, y que necesariamente llegará hasta el polígono que nos ocupa.

### Red de Agua.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

Tubería de fibrocemento con diámetro mínimo de 10 mm.

Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.

Velocidad máxima admisible: 0,5 a 1,5 m/seg.

Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.

Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.

La dotación de agua será como mínimo 0,50 litros/segundo/ hectárea, con punta de 2, 4.

Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del polígono en su día.

En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.

En base a los informes técnicos municipales obrantes en la Modificación Puntual del Plan relativo a los terrenos que nos ocupan, el entronque a la red de agua existente es posible para el abastecimiento del polígono.

No obstante, el proyecto de urbanización recogerá el estudio y los cálculos de dichas red en base a la posibilidad o no de un nuevo entronque a la red de agua del Taibilla, que discurre por medio del polígono.

### Redes de energía eléctrica.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán los siguientes:

- La red de alta tensión (A.T) será aérea, con conductores de aluminio-acero. -

- La red de baja tensión (B.T) será de tipo trenzada con conductores aislados y/o subterránea, con conductores P. R. C.

- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora.

- La tensión en A.T. será la normalizada por la Compañía en la zona y en B.T. las de 380/220 V.

### Alumbrado público.

Los Proyectos de Alumbrado Público se sujetarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1.000 V. bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.

- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión

de chapa de 3 ó 2 mm. de espesor; preferentemente tendrán una altura de 10 m. según la anchura de las calles.

- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.

- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.

- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía y apagando una lámpara sí, otra no, mediante circuitos diferentes.

- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma Mi- BI-009.

- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de acera más alejado de la calzada y siempre a una distancia del bordillo superior a 1,00 metros.

- El alumbrado público será de trazado unilateral y se conducirá por la acera contraria a la de la red de A.T.

- Para las vías de acceso e interiores del polígono, de acuerdo con la recomendación del Documento número 12 (1075) 2.ª Edición de la Comisión Internacional de L'Éclairage, el alumbrado público del polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

*Luminación media:* 1 cd/m<sup>2</sup>.

L.min.  
= 0,4  
L.med.

*Uniformidades:*

L.min.  
= 0,5  
L.med.

*Deslumbramiento:*

Molesto: 4  
Perturbador: 20

### Accesibilidad.

Se estará a lo dispuesto en la Ley de 5/95 de 7 de abril, así como a lo dispuesto subsidiariamente al Decreto 39/87 y la Orden 15 de octubre del 91.

En aplicación del Aplicación del art. 8 «Los proyectos de urbanización garantizan la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público.

Respecto a los elementos de urbanización entendidos como tales, cualquier componente de obra de urbanización referentes a pavimentación, alcantarillado y el mobiliario urbano, se estará a lo dispuesto en los artículos 94, art. 10 de la Ley 5/95, de 7 de abril.

### 3.- Normas generales de la edificación.-

#### 3.1.- Condiciones técnicas y de edific. Normas fundamentales:

##### Parcela mínima:

No se define el concepto de parcela mínima en las zonas de viario, zonas verdes e equipamientos.

En la zona industrial se considerarán las parcelas mínimas las incluidas en las presentes Ordenanzas. Serán por tanto indivisibles las parcelas que no cumplan con dicha parcela mínima, igualmente serán indivisibles las parcelas que hayan agotado sus límites de edificación y ocupación.

#### **Agrupación y segregación de parcelas:**

Se autoriza la agrupación de parcelas sin ninguna limitación. Se autoriza la segregación de una parcela original en dos o más resultantes, con las siguientes limitaciones:

a) La segregación no podrá lugar a una parcela que incumpla la condición de parcela mínima o cualquiera de las condiciones de edificación referentes al aprovechamiento, ocupación y retranqueos.

b) Cuando la nueva división requiera prever vías interiores para proporcionar acceso a las parcelas resultantes, será preceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle que ordenará los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan Parcial y podrá adaptar o reajustar las alineaciones y/o rasantes señaladas en el mismo, así como la Aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, relativo al E.D. Aprobado.

c) En cualquier caso se requerirá licencia de Parcelación, conforme se prevén en las presentes Ordenanzas.

#### **Parcela edificable:**

La que cumpla la condición de parcela mínima y cuente con los siguientes servicios urbanísticos mínimos:

- Acceso rodado.
- Pavimentación de calzadas.
- Encintado de aceras.
- Alumbrado público.
- Suministro de energía eléctrica.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales.

Salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

#### **Tipos de parcelas:**

Se considera un solo tipo de parcela.

#### **Tipo de edificación:**

Edificación aislada: Es la de situación en parcela independiente con obligación de retranqueos por cuatro linderos.

Edificación pareada: Es la agrupación formada únicamente por dos edificios independientes, adosados por un lindero lateral común, con obligación de establecer retranqueos a los tres linderos restantes. Este tipo de edificación sólo se permitirá en los casos en que las parcelas fuesen de un solo propietario, debiendo cumplir junto o por separado con las ordenanzas de aplicación.

#### **Composición de las parcelas industriales:**

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

a) Edificaciones industriales: Son las edificaciones que alojan en su interior el uso y las funciones que con los fines que contempla la actividad industrial propiamente dicha, sin otra limitación que la que deriva de la normativa general y particular de la zona.

b) Edificaciones representativas: Son las que albergan los usos relacionados con la industria que no se dedique a procesos de fabricación, tales como despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación, etc.

Podrán proyectarse dentro o fuera de la edificación principal, sin más limitación que la que se derive de la normativa general y permitidas de la ocupación y edificabilidades sobre parcela neta.

c) Construcciones accesorias: Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, toma de refrigeración, chimeneas, umbráculos de aparcamiento.

Para las construcciones accesorias no se prevén otras limitaciones que aquellas derivadas por la normativa vigente exigida por la legislación a cada caso dependiendo del tipo de industria de la se trate.

d) Espacios libres: Son las restantes de la parcela una vez deducida la ocupación máxima permitida.

El espacio libre se dedicará preferentemente a jardinería, arbolado, con cuidado y mantenimiento por parte de la empresa.

En los espacios libres queda prohibida su utilización como depósitos de materiales, vertido de desperdicios y en general todo lo que pueda dañar estéticamente el polígono, especialmente en el espacio de retranqueo de fachada.

Los aparcamientos cubiertos, no computan a efectos de ocupación y pueden situarse en áreas de retranqueo.

#### **Edificación parcial en parcelas industriales:**

Cuando con arreglo a las programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesaria para la esta edificar íntegramente el área completa, las empresas podrán optar por la edificación parcial con las siguientes limitaciones:

a) La superficie edificada será al menos el 50% de la máxima permitida por la normativa de la zona.

b) Deberá cubrirse el frente útil de fachada, entendiéndose como tal el resultante de deducir los retranqueos laterales al frente de fachada.

#### **Alturas de edificación:**

La altura necesaria y el número de plantas edificables serán las establecidas en la normativa particular de cada una de ellas.

La última se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada de la parcela desde el nivel de la acera o rasante oficial hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero.

En caso de entreplantas se computará a todos los efectos como una planta más.

#### **Sótanos y semisótanos:**

Se entiende por sótano, la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a nivel inferior de la rasante.

Se entiende por semisótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a una altura máxima de 1 metro sobre la rasante de la acera o rasante oficial.

Sí la cara inferior del forjado techo supera esta altura máxima de 1 metro computará a todos los efectos como una planta más.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades o topografía del terreno. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación cumplan con la normativa vigente y tengan una superficie no menor de 118 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos por las mismas razones que la anterior. Los sótanos no pueden utilizarse como locales de trabajo.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos ni semisótanos. Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de edificación máxima.

En ningún caso podrán ocupar zonas de retranqueo obligado.

#### **Cerca tipo:**

Las líneas medianeras se materializarán con cerca tipo,

Ésta será de tela metálica sobre basamento macizo de fachada de 0,20 a 1,00 m. de altura, continuo o escalonado cuando los accidentes del terreno lo hagan necesario. La altura media total será de 2,00 sobre la rasante del terreno, medidos en el punto medio de la línea de fachada o medianería.

La construcción del cerramiento común a dos partes correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno, se construirán muros de contención siguiendo el límite entre las parcelas, a sufragar por partes iguales entre ambos propietarios.

El cerramiento de fachada se realizó con valla tipo que se especificará en el correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiendo señalizarse y reseñarse los accesos de forma específica.

#### **3.2.- Condiciones de volumen.**

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones:

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen, a excepción de sótano o semisótano conforme a la definición del presente P.P.

b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.

c) Las construcciones secundadas sobre espacios libres de parcela siempre que la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.

b) Los soportales, y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.

c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc.... si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.

d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevados o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc).

#### **3.3.- Condiciones de uso.**

**Usos prohibidos:** Se prohíbe cualquier uso no incluido en el apartado 2.2 de las presentes ordenanzas.

**Usos tolerados:** Serán los usos industriales y compatibles con el industrial definidos en las presentes Ordenanzas.

**Usos obligados:** Serán los específicos de cada zona conforme a la Normativa Particular.

**Usos de difícil catalogación:** En estos casos se estará a los criterios Municipales, se estará en cualquier caso al espíritu del Plan.

#### **3.4.- Condiciones higiénicas.**

Serán de aplicación las condiciones y ordenanzas de salubridad e higiene que estén reglamentariamente en vigor para cada uno de los usos permitidos y en particular, y especialmente los recogidos en la Ley Regional 1/95 de las condiciones medio ambientales.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972, de 22 de diciembre (BOE 26-XIII-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero (BOE 22-1V-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

Ninguna persona física o jurídica descargará o depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

1) Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales, ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0º 40º en el punto de descarga.

2) Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento de los sistemas de depuración. En ningún momento dos medias sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, Aeno, éteres, alcoholes, cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hodruros y sulfuros.

3) Materiales nocivos: Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por la interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada de una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.

4) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma, con el adecuado funcionamiento de sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o

mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas plásticas, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.

5) Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento, o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.

6) Materiales coloreados: Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.

7) Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40°.

8) Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de pH comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

9) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo número 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de noviembre de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de Saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo número 2.

Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

- Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
- Monóxidos de carbono: 100 partes por millón.
- Cloro: 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

A tal fin, se limitará en los vertidos el contenido en sustancias potencialmente productoras de tales gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se superen las concentraciones máximas admisibles.

10) Índices de calidad: Los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán superar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

Sólidos rápidamente sedimentables	15 mg/l
T (0° C)	40
pH	5,5-11
Grasas	100 mg/l
Cianuros libres	2 mg/l
Cianuros (en CN-)	10 mg/l
Dióxidos de azufre (SO-2)	20 mg/l
Fenoles totales (C-5 H 5 OH)	5 mg/l
Formaldehído (HcHo)	15 mg/l
Amoniaco	1,5 mg/l
Sulfuros (en S=)	10 mg/l
Sulfuros libres	0,5 mg/l
Aluminio (Al)	30 mg/l
Arsénico (As)	2 mg/l

Bario (Ba)	20 mg/l
Boro (B)	4 mg/l
Cadmio (Cd)	1 mg/l
Cobre (CU)	5 mg/l
Cromo Hexavalente	1 mg/l
Cromo total	5 mg/l
Cinc (Zn)	5 mg/l
Estaño (Sn)	4 mg/l
Hierro (Fe)	2 mg/l
Manganeso	4 mg/l
Mercurio (Hg)	0,2 mg/l
Níquel (Ni)	10 mg/l
Plomo (Pb)	2 mg/l
Selenio (Se)	2 mg/l

La dilución de cualquier vertido de aguas residuales practicada con la finalidad de satisfacer estas limitaciones será considerada una infracción a esta ordenanza, salvo en casos declarados de emergencia o peligro.

11) Desechos radiactivos: desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u órdenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso y que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.

12) La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en Mg/1, será inferior a 40 mg. de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18° C.

Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mg/l.

13) Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones controles y normas que se contienen en las Normas Urbanísticas de la localidad.

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los 90 decibelios, medios en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ley Regional medio ambiental, 1/95.
- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas
- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas se estará a lo que dictaminen los Socios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

### 3.5.- Condiciones de Seguridad:

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CP196, Real Decreto 1.942/1993, de 5 de noviembre sobre «Reglamento de Instalaciones de Protección de Incendio», Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales Vigentes que les sean de aplicación.

Las zonas no accesibles al público, destinadas a almacenamiento de productos de fabricación, reparación, empaquetado, distribución, etc. cumplirán con carácter

subsidiario las condiciones de la NBE- CPI. 96, para los locales y zonas de riesgo especial «Alto».

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:

a) Extintores manuales.

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una cara (espuma, polvo seco, o anhídrido carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el ministerio.

La carga de los extintores se sustituirá cada año o después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará según la reglamentación específica que le sea de aplicación.

b) Equipos de manguera: Bocas de Incendio.

Son instalaciones de extinción de incendios formados por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

1.- Toma de la red general, con llaves de paso.

2.- Conducción capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.

3.- Equipos de manguera, con el correspondiente armado de alojamiento instalados en los parámetros verticales, a 120 centímetros del pavimento y con las características especificadas en la norma UNE 23.091.

Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 Kg/cm<sup>2</sup>. (344 Kpa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante 1 hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para las B.I.E. de 45 m/m D. y 1, 6 l/seg. para las de 25 m/m. de D. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela 6 en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determina conforme a la reglamentación específica que lo sea de aplicación.

c) Hidrantes de incendios.

Se contemplará una instalación de hidrantes de incendio que cumplirá el Reglamento de Instalación de Protección de incendios (R.D. 1.942/1993).

### 3.6.- Condiciones constructivas.

Se tendrán en cuenta las diversas Normas Tecnológicas de la Edificación, especialmente en los:

NBE- CA-88. sobre condiciones acústicas.

NBE-CPI-96. sobre Protección contra Incendios.

Se atenderá especialmente al cumplimiento del Real Decreto 2.543/1994, de 29 de diciembre, Norma Sismorresistente NCSE- 94.

#### 3.6.1.- Instalaciones de Protección contra el fuego.

Serán de uso obligatorio, como mínimo, las siguientes:

a) Extintores manuales.

Sus características y especificaciones se ajustarán al «Reglamento de aparatos a presión» y a su instrucción técnica complementaria MIE-AP5.

El emplazamiento de los extintores permitirá que sean fácilmente visibles y accesibles, próximos a las salidas de evacuación y a los lugares donde se estime probable el inicio de un incendio.

Se colocarán preferentemente sobre soportes fijados a paramentos verticales, de modo que la parte superior del extintor quede como máximo a 1,70 metros del suelo.

b) Equipos de manguera. Bocas de Incendio.

Constará de fuente de abastecimiento de agua, red de tuberías y bocas de incendio (BTE) necesarias, que será oficialmente homologadas.

Las bocas de incendio se instalarán sobre soporte rígido de forma que la altura de su ancho quede como máximo a 1,50 mt del suelo.

Se situarán, a ser posible, a una distancia máxima de 5 mt. de las salidas de cada recta de incendio.

El número y disposición será tal que una BTE considerada con radio de acción la longitud de la manguera de 5 mts.

La separación máxima entre una BTE y la mas próxima será de 50 mts. y la distancia desde cualquier punto protegido hasta la BTE más próxima será de 25 mts como máximo.

c) Hidrantes de incendio.

Estarán compuestos por una fuente de abastecimiento, red de tuberías y las hidrantes necesarios.

Podrá ser del tipo columna o arqueta.

Las del tipo columna se ajustarán a lo establecido por el R.D. 1.942/1993 y las normas UNE que le serán de aplicación.

Estarán situadas en lugares fácilmente accesibles, fuera de los espacios destinados a circulación, estacionamiento de vehículos y distribución, de tal forma que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, no será mayor de 200 mt.

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, con un caudal de 1.000 l/min. y 10 m.c.d.a. de previsión.

En zonas consolidadas o en las que no se puede garantizar el caudal mencionado, podrá aceptarse un caudal de 500 l/min. pero manteniendo la previsión de 10 m.c.d.a.

### 3.7.- Condiciones estéticas.

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los títulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos, de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

### 3.8. Condiciones de accesibilidad.

Tanto la presente figura de planeamiento como los proyectos que la desarrollen garantizan el cumplimiento en la ley 5/95, de 7 de abril, como a lo dispuesto subsidiariamente al Decreto 39/87 y la Orden de 15 de octubre de 1991, en materia de accesibilidad.

Las zonas reservadas para equipamientos y sistemas locales de espacios libres, permiten su ejecución normal sin barreras urbanísticas o arquitectónicas.

En cuanto a los elementos de urbanización y mobiliario urbano se cumple con el art. 9 y 10 de la citada Ley, cumpliéndose con las siguientes condiciones:

La anchura mínima de aceras e itinerarios peatonales es de 1,50 m.

La anchura mínima de la calzada es de 7 metros al poder ser de doble dirección.

El proyecto de urbanización garantizará que la colocación del mobiliario urbano, sea de tal manera que presenta un espacio libre de circulación, con una anchura mínima de 1,20 mt.

Igualmente se estará a lo dispuesto en la citada legislación, a las edificaciones e instalaciones anexas permitidas por el Planeamiento, en base a su consideración de edificaciones de uso público o privado, residencial o no.

## 4.- Normas particulares.

### 4.0.- Normas particulares de la zona 0. Sistema General Reserva de Vialio:

Esta zona reservada para el acceso al Polígono, como previsión al mayor o menor espacio a necesitar en base al proyecto, de modo que se ejecutará junto al proyecto de urbanización.

### 4.1.- Norma particular de la Zona 1. Protección vialio Autovía:

**Definición:** La constituye una franja de protección de 50 mts. La línea de edificación se extenderá asimismo a 50 mt. del ancho exterior de la calzada conforme al art. 21.1 de la Ley 25/88 de carreteras.

**Ordenación y usos:** No se autorizará ningún tipo de edificación, sólo elementos de señalización y mobiliario urbano y aquellas obras de fábrica, muros de contención etc, encaminadas al encauzamiento y previsión de riadas.

Podrá permitirse la plantación de arbolado en la zona de afección, como si de una zona verde se tratará ya que si bien parte de ella estará en la zona de afección, el uso de la zona verde es aceptable para los usos y fines de la carretera deberá tenerse en cuenta lo indicado en el art. 23. 2 de la Ley de carreteras de tal modo que se estará dispuesto al art. 23.1 de la Ley de carreteras.

**Condiciones de edificabilidad:** Aprovechamiento nulo.

**Conservación:** El cuidado y mantenimiento será responsabilidad y correrá a cuenta de la Administración del Polígono o, en su caso, del Ayuntamiento.

### 4.2.- Norma particular de la Zona II. Protección vialio CN.340:

**Definición:** La constituye la franja de protección de 11 metros exigidos desde la línea de explanación, (suma de dominio público más la servidumbre).

Si bien la línea de edificación se establecerá asimismo a 25 mt del ancho exterior de la calzada conforme el art. 25-1 de la Ley 25/88 de carreteras, dicha franja de protección queda garantizada por la zona verde del Plan Parcial y el vial de borde del sector.

**Ordenación y usos:** No se autoriza ningún tipo de edificación, sólo elementos de señalización y mobiliario urbano.

**Condiciones de edificabilidad:** Aprovechamiento nulo.

**Conservación:** El cuidado y mantenimiento será responsabilidad y correrá a cuenta de la Administración del Polígono o, en su caso, del Ayuntamiento.

### 4.3.- Norma Particular Zona III. Protección de Cauces:

**Definición:** Se corresponde con la canalización de la Rambla.

**Ordenación y usos:** No se permitirán ningún tipo de instalaciones.

**Condiciones de edificabilidad:** Aprovechamiento nulo.

**Conservación:** El cuidado y mantenimiento será responsabilidad y correrá a cuenta de la Administración del Polígono o, en su caso, del Ayuntamiento, así como Confederación Hidrográfica en la parte que le correspondiera.

### 4.4.- Norma Particular. Zona IV. Protección del Taibilla:

**Definición:** La constituye la zona señalizada como tal tanto en el terreno más una franja de protección con un ancho total de 12 metros.

**Ordenación y usos:** Se permitirá exclusivamente la instalación de señalización.

Se mantendrá el terreno en su estado actual sin ningún tipo de alteración.

En los puntos de cruce con los viales se procederá al refuerzo correspondiente. Podrá utilizarse como sendero peatonal, que cruza el sector de Norte a Sur.

El tramo comprendido en el equipamiento comercial y social, podrá ser pavimentado a fin de que pueda utilizarse como elemento peatonal exclusivamente.

No se permiten ningún tipo de instalaciones.

**Condiciones de edificabilidad:** Aprovechamiento nulo.

**Conservación:** El cuidado y mantenimiento será responsabilidad y correrá a cuenta de la Confederación de Taibilla y de la Administración del Polígono o el Ayuntamiento en su caso.

### 4.5.- Norma Particular Zona V. Reserva Infraestructura:

**Definición:** La constituyen la franja del terreno ubicada en la parte alta del polígono grafiada en los planos de ordenación, destinadas al establecimiento de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial, tales como equipos de elevación, subestación de transformación, depósitos, etc..

**Ordenación y usos:** Se permitirán sin limitaciones- todas las instalaciones y edificios necesarios para el uso específico a que se destine al servicio del polígono, así como los viales necesarios para su perfecta funcionalidad.

**Condiciones de edificabilidad:** Aprovechamiento nulo.

**Conservación:** El cuidado y mantenimiento será responsabilidad y correrá a cuenta de la Administración del Polígono o, en su caso, del Ayuntamiento.

#### 4.6.- Norma Particular. Zona VI. Viario:

**Definición:** Está formada por las diferentes vías de tránsito rodado y peatonal y las bandas de aparcamiento, grafiadas en los planos de ordenación, incluyendo el nudo de comunicación de acceso al polígono.

**Usos:** Exclusivamente circulación rodada y peatonal y estacionamiento de vehículos. Se prohíben las operaciones de carga y descarga de mercancías, que deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

**Condiciones de edificabilidad:** Aprovechamiento nulo.

**Conservación:** El cuidado y mantenimiento será responsabilidad y correrá a cuenta de la Administración del Polígono o, en su caso, del Ayuntamiento.

#### 4.7.- Norma Particular Zona VII. Verde:

**Definición:** Está formada por los parques y jardines públicos; áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, grafiadas en los planos de ordenación.

**Ordenación y usos:** En los casos en que se permita, edificación aislada.

Los usos serán exclusivamente verde público, espacio libre. Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica y la construcción de estaciones depuradoras.

Igualmente podrán permitirse los usos deportivos que por sus características tengan la consideración de espacio libre no cubierto (pistas de patinaje, baloncesto, pista de tenis, etc).

**Condiciones de edificabilidad:** excepcionalmente se podrá admitir la edificación de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, casetas de instalaciones, quioscos, etc., así como la provisional de escenarios.

En los casos excepcionales de ligeras edificaciones regirán las siguientes limitaciones:

-Ocupación máxima sobre parcela neta	2%.
-Aprovechamiento máximo sobre parcela neta	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
- Altura máxima	1 planta-3 m.
-Retranqueos a límites de parcela mínimo	5 metros.

Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado. Las construcciones e instalaciones, provisionales o no, evitarán efectuar la jardinería y/o el arbolado que exista.

En la zona verde junto a la CN.340 en la zona de afección, dichos usos son aceptables para fines de uso y defensa de la carretera, si bien en cualquier caso deberá tenerse en cuenta lo indicado en el art. 23. 2 de la Ley. De tal suerte que tanto la ejecución de la zona verde (plantación de arbolado, kioscos, instalaciones fijas o provisionales deben de quedar sujetos a la autorización preceptiva exigida) (art. 23. 2 de la Ley de Carreteras del Estado.

**Conservación:** El cuidado y mantenimiento será responsabilidad y correrá a cuenta de la Administración del polígono o, en su caso del Ayuntamiento.

#### 4.8.- Norma Particular Zona VIII. Deportiva.

**Definición:** Está formada por las áreas previstas para este uso específico, grafiadas en los planos de ordenación.

**Ordenación y usos:** Exclusivamente, deportivo público. Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

En los casos de edificación, se considerará edificación aislada.

**Condiciones de edificabilidad:** Se permitirán exclusivamente las instalaciones dedicadas a este uso y la edificación auxiliar necesaria.

En el caso de usos deportivos cubiertos se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

-Ocupación máxima sobre parcela neta	50%
-Aprovechamiento máximo sobre parcela neta	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
-Altura máxima	1 planta-7 m.
-Retranqueo a viales, mínimo	4 metros.
-Retranqueo a linderos, mínimo	4 metros.
-Distancia entre edificios no adosados mínimo	4 metros.

Se permite también la instalación de elementos de señalización y mobiliario urbano. Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado. Las áreas deportivas estarán cerrada con cerco tipo.

**Conservación:** El cuidado y mantenimiento será responsabilidad y correrá a cuenta de la Administración del Polígono o, -en su caso, del Ayuntamiento.

#### 4.9.- Norma Particular Zona IX. Equipamiento Comercial:

**Definición:** Está formada por las áreas previstas para tal equipamiento y corresponde a edificios o locales destinados a la compra-venta al por menor del artículo, así como las construcciones complementarias para el almacenamiento de dichos artículos.

**Ordenación:** Se establecerá en su caso mediante Estudio de Detalle que deberá ser aprobado por el Órgano Urbanístico competente con carácter previo a cualquier tipo de edificación.

**Usos:** Además de estos usos se admiten también : hostelero, reunión, oficinas, restaurantes, bares, etc, instalaciones al servicio de las carreteras y análogos.

Se permiten los siguientes:

- Administrativo: oficina de información, sala de juntas, central de mecanización contable, retén de bomberos, etc.
- Asistencia y benéfico-sanitario: Servicios médico-sanitarios, farmacia, guardería, etc.
- Cultural y docente: biblioteca - hemeroteca, aulas de formación profesional, etc.
- Religioso.
- Transportes y comunicaciones: Estación de auto-buses, correos, telégrafos, télex, etc.

Se prohíben los usos no especificados y, en especial, los de espectáculos públicos con fines lucrativos.

Condiciones de edificabilidad: (que se cumplirán en el preceptivo Estudio de Detalle).

-Ocupación máxima sobre parcela neta	50%
-Aprovechamiento máximo sobre parcela neta	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

-Altura máxima	3 plant.-10 m.
-Retranqueo a viales mínimo	4 metros.
-Retranqueo a linderos, mínimo	4 metros.
-Distancia entre edificios no adosados mínimo	4 metros.

Se permiten también la instalación de elementos de señalización y mobiliario urbano. Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado. Se preverá como mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. constituidos, de las cuales se ubicará en superficie al menos el 50%. Las áreas de equipamiento estarán cerradas con cerca tipo.

#### 4.10.- Norma Particular. Zona X. Equipamiento social.

**Definición:** Esta formada por las áreas previstas para tal fin.

**Ordenación:** Se establecerá mediante estudio de detalle que deberá ser aprobado.

**Usos:** Además de estos usos se admiten también: hostelero, reunión, oficinas, restaurantes, bares, etc, y análogos.

Se permiten los siguientes:

- Administrativo: oficina de información, sala de juntas, central de mecanización contable, retén de bomberos, etc.
- Asistencia y benéfico-sanitario: Servicios médico-sanitarios, farmacia, guardería, etc.
- Cultural y docente: biblioteca - hemeroteca, aulas de formación profesional, etc.
- Religioso.
- Transportes y comunicaciones: Estación de auto-buses, correos, telégrafos, télex, etc,

Se prohíben los usos no especificados y, en especial, los de espectáculos públicos con fines lucrativos.

Condiciones de edificación: (que se cumplirán en el preceptivo Estudio de Detalle).

- Ocupación máxima sobre parcela neta	50%
- Aprovechamiento máximo sobre parcela neta	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
- Altura máxima, 2 plantas	7 m.
- Retranqueo a viales mínimo	4 metros.
- Retranqueo, a linderos, mínimo	4 metros.
- Distancia entre edificios no adosados, mínimo	4 metros.

Se permiten también la instalación de elementos de señalización y mobiliario urbano, Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado. Se preverá como mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos, de las cuales se ubicará en superficie al menos el 50%. Las áreas de equipamiento estarán cerradas con cerca tipo.

#### 4.11.- Norma Particular. Zona XI. Industrial:

**Definición:** Está formada por las áreas previstas para este uso, grafiadas en los planos de ordenación.

**Ordenación:** Edificación aislada. Será preceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle en los supuestos indicados en el apartado 3. 3. 1. de estas Normas Urbanísticas.

Se prohíbe la edificación agrupada.

La edificación pareada sólo está autorizada en las parcelas nido o pequeñas.

**Usos:** Se permiten los siguientes:

- Uso industrial: conforme se define en el apartado 2.2 de la presente ordenanza.

- Usos compatibles con el industrial: Otros usos compatibles conforme se define en el apartado 2.2.

- Residencial: Se admitirá una vivienda unifamiliar por cada establecimiento industrial y para el servicio permanente del mismo, con una superficie construida no inferior a 50 m<sup>2</sup>. ni superior a 150 m<sup>2</sup>.

Se podrá incluir la vivienda en el mismo edificio de la industria, si bien se recomienda un edificio independiente, aislado o adosado.

- Públicos, deportivos y espacios libres si están en parcelas exclusivas. Los edificios e instalaciones se ajustarán a la normativa particular de la zona XI. - Industrial. Se autorizan los espectáculos públicos y las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

- Comercial y de oficinas exclusivos o complementarios de las industrias. (No se permite el uso comercial minorista). En casos debidamente justificados, se podrá permitir el establecimiento de instalaciones de comercio al por mayor, previo informe favorable del Ayuntamiento, así como cafeterías, restaurantes, oficinas bancarias, locales de exposición y venta.

- Garaje y estacionamiento: Se permite si es exclusivo o comunitario de algún establecimiento industrial.

- Industrial en todas sus categorías, sin limitación de potencia.

Las parcelas de uso industrial estarán obligadas a la predepuración de las aguas residuales antes de su conducción a la red Municipal.

En relación a las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre. Podrán ser autorizadas previo informe favorable de la Comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales y Organismo competente, conforme a la legislación vigente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento y que permitan su emplazamiento en el Polígono.

Se estará a lo dispuesto en la Ley Regional el medio ambiental 1/95.

Condiciones de edificación: (que, en su caso deberán cumplirse en los Estudios de detalle).

Ocupación máxima sobre parcela neta, 70%.

- Aprovechamiento máximo sobre parcela neta, 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Altura máxima: edificio industrial edificación, 1 planta sin limitación, de metros

- Edificación auxiliar o aneja, bloques representativos y construcciones accesorios, y otros usos permitidos, plantas - 7 m. elementos de señalización y publicidad, sin limitación de altura.

- Retranqueo a viales, mínimo 3 m.

- Retranqueo a linderos, Mínimo 3 m.

- Distancia entre edificios no adosados, Mínimo 6 m.

- Fachada mínima, 20 mts.

- Parcela mínima, 1.000 m<sup>2</sup>.

Se prohíbe la edificación agrupada. La edificación pareada sólo estará autorizada, cuando las parcelas pertenezcan a un solo propietario, o cuando habiendo Acuerdo entre las partes mediante E. D. se organice el volumen.

Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado. Cada parcela industrial se cerrará con cerca tipo.

## PLAN DE ETAPAS

### 1.- Descripción de las etapas.

Se entiende por etapa la unidad mínima de ejecución del Planeamiento, coordinada con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación.

Se trata de definir la ejecución de las obras de urbanización en coherencia con el desarrollo de la edificación, de las dotaciones y de las redes de servicio previstas.

Dadas las características del sector se ha previsto la actuación del Polígono en una sola etapa y una única Unidad de Actuación, la duración de la etapa será de 8 años.

No obstante, las obras de urbanización podrán efectuarse por fases, que serán descritas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, las fases podrían ser:

En la fase se incluirán las siguientes obras:

- a) Enlace con la CN-340.
- b) Enlace de las redes del Polígono con las generales.
- e) Depósito de agua y sistemas de depuración de residuales.
- d) Red eléctrica de MT y C.T.
- e) Encauzamiento de la rambla y construcción de la zona verde Este.

9 Pavimentación de la calzada, encintado de aceras, redes de agua y alcantarillado e iluminación del acceso, calle principal y calles 1 y 2.

En la fase se incluirán las obras de:

- a) Zona deportiva.
- b) Pavimentación de calzada, encintado de aceras, redes de agua alcantarillado e iluminación del resto.
- c) Zona verde Oeste.

## 2.- Desarrollo y ejecución del planeamiento.

### 2.11.- Actuaciones Municipales y de la Iniciativa Privada.

Actuaciones Municipales:

El Ayuntamiento tendrá la iniciativa en el Planeamiento más general (P. Parcial, Planes Especiales).

Controlará las obras de urbanización de iniciativa privada para su adecuada integración a los Servicios Generales.

Promoverá y ejecutará los equipamientos necesarios en el Suelo puesto a su disposición por la iniciativa privada y, en su caso, la implantación de los distintos sistemas generales, saneamiento, abastecimiento, etc, en coordinación con los Organismos Financieros.

Actuaciones de iniciativa privada:

Se prevé principalmente en cuanto al planeamiento no general y en la gestión urbanística.

Formulará el proyecto de compensación, que contendrá las determinaciones del artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, y lo elevará a la Administración actuante para su aprobación, si procediese.

Aprobado definitivamente el proyecto de compensación, el Organismo Administrativo actuante procederá a otorgar escritura pública o expedir documento de las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, con el contenido que expresa el artículo 113. 1 del Reglamento de Gestión.

La inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en el artículo 114 del Reglamento de Gestión.

Promoverá y ejecutará las obras de urbanización previstas, desarrollando las directrices del presente Plan Parcial.

La ejecución de las obras de urbanización se regulará por el capítulo 175 del Reglamento de Gestión.

### 3.- Justificación del sistema de actuación elegido.

El desarrollo del Plan Parcial, se ejecutará en un solo Polígono, cuya delimitación queda reflejada en los planos correspondientes del presente proyecto.

El sistema de actuación preferentemente será el de compensación, y el cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización, así como la solicitud de las correspondientes licencias de edificación, se estará a lo dispuesto en legislación vigente y en las Ordenanzas Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Se ha optado por el sistema de compensación, en tanto en cuanto Suvilor, S.A. no es propietario único.

El sistema de compensación lleva aparejada la necesaria constitución de garantías por parte de la iniciativa privada para que, caso de que ésta desaparezca, la Administración pueda ejercer su derecho sobre éstas, desbloquear y hacerse con las garantías de disponer de recursos económicos para completar la urbanización.

### 4.- Periodos de desarrollo.

Se incluyen en el 2º cuatrienio todas las actuaciones de planeamiento, gestión y urbanización.

Se prevé una única etapa.

Dado el carácter de los sistemas generales se prevé su desarrollo conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial.

No se precisan ejecución de sistemas generales con cargo a la Administración Municipal.

Se prevé la ejecución del sistema general de la macrodepuradora con cargo a la Comunidad Autónoma simultaneado con la ejecución del planeamiento parcial.

## San Pedro del Pinatar

### 11951 Delegación de facultades.

Se pone en público conocimiento: al amparo de lo previsto en el artículo 13 de la Ley 30/92, 21.3 de la Ley 7/85, y 43.5.a) y 114 del R.D. 2.568/86, de 28 de noviembre, que por Decreto de la Alcaldía de 31 de agosto del año en curso se delegaron en favor del señor Teniente de Alcalde-Concejal Delegado de Urbanismo y Personal, don Pedro Sáez Henarejos, las facultades correspondientes a la Alcaldía-Presidencia en el acto de la ocupación directa de los terrenos previstos para la ejecución de las obras de la circunvalación interior de San Pedro del Pinatar.

En San Pedro del Pinatar a 1 de septiembre de 1998.—El Alcalde Presidente, Pedro José Pérez Ruiz.