

## Lorca

**14145 Gerencia de Urbanismo. Aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 7-I de La Hoya.**

Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 de mayo 2006, se acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 7-I, seguido bajo el número 05.06.03, en la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, cabe interponer ante el mismo órgano que los dicta Recurso potestativo de Reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquél en que se practique la notificación del acto en cuestión, a tenor de lo previsto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en conexión con lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, y en todo caso, directamente Recurso ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada la Resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el texto del articulado de las normas del Plan Especial 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 la Gerencia de Urbanismo, sita en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca, 27 de junio de 2006.—El Tte. Alcalde de Urbanismo, Josías David Martínez Fajardo.

PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE  
SECTORIZADO, LA HOYA SECTOR 7.I, DEL P.G.M.O.U..  
DE LORCA.

## 5.- 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 Art. 61 del Reglamento de Planeamiento.

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

Serán de aplicación subsidiaria la Revisión del P.G.M.O.U. de Lorca, 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 el P.G.M.O.U. de Lorca, relativas al sector de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado «LA HOYA. SECTOR 7-I»

## 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.- REGIMEN URBANISTICO.

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.

## 2.1.- Calificación del suelo:

Como se desprende del planeamiento de rango superior, se diferencian los siguientes tipos de suelo:

## a) Sistemas Generales.

Del sector de planeamiento:

- Sistema General de Espacios Libres EL-5.

Todos los Sistemas Generales, cuyo suelo sea 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 I : S.G. Reserva Infraestructuras.

ZONA II : Viario.

ZONA III : Parques, Jardines y Zonas de Recreo.

ZONA IV : Equipamiento Social y Deportivo.

ZONA V : Comercial.

ZONA VI : Industrial.

ZONA VII: S. G. EL-5

DOMINIO PÚBLICO: Franja de la MCT.

## 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.

El uso industrial tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento,

reparación manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de productos informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

En relación a las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2414/1. 961), 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.

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por su declaración o calificación ambiental y cumplirán lo establecido por el R. D. 486/97, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, el R. D. 485/97 donde se establecen las disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo y por la Ley 31/95 de Protección de Riesgos Laborales o normativa que los sustituya.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser retirados por la empresa o gestor autorizado directamente al vertedero por cuenta del titular.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresados en el apartado correspondiente de la presente normativa y en la Ordenanza Municipal.

Los talleres de automóviles dispondrán de espacio suficiente para guarda de los vehículos que se encuentren en reparación en cada momento; la capacidad quedará justificada en el proyecto correspondiente.

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, Oficinas, 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 y sociales 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 alineaciones 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, estas 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. 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 700 m<sup>2</sup>. y la Superficie edificable 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 NO 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 proindiviso.

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 (art. 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:

- \* Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras.

- \* Abastecimiento de aguas.

- \* Evacuación de aguas residuales y aguas pluviales

- \* Suministro de energía eléctrica

- \* Canalizaciones de telecomunicaciones

- \* Canalización de gas

- \* Red de Hidrantes de incendios de columna.

Red viaria.

A) Para el dimensionado de la red viaria, se considerarán los siguientes datos:

- 1,6 camiones/día para cada 1000 m<sup>2</sup>. de superficie de parcela.

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

- La pendiente longitudinal deberá estar comprendida entre el 0,5 % y el 8 %

- La pendiente transversal estará comprendida entre el 1 % y el 2 %.

B) Se prohíbe 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 o de baldosa de terrazo, en cualquier caso de pavimento antideslizante.

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.

Red de evacuación de aguas residuales.

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

- Velocidad de circulación del agua metros. De 1 a 5 metros.

- No se dispondrán Cámaras de Descarga

- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 60 cm.; serán de hormigón vibrado o centrifugado, de la Serie «D», o de Hormigón armado, cuando transcurran por viales o caminos.

- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros (excepto en Emisario) y en todos los cambios de Alineación.

- La profundidad mínima de la red será de 1,20 m. sobre rasante de clave del tubo.

- Las conducciones irán bajo calzadas.

- \* El Proyecto de Urbanización contemplará la ejecución del Colector desde el Punto más bajo de los terrenos, hasta el Pozo de Registro fijado por el P.P. que figura en Planos de Ordenación y que conducirá las aguas Residuales a la Depuradora de Lorca.

- \* Asimismo, el P. de Urbanización contemplará la ejecución de la Red de Evacuación de Aguas Pluviales que se diseña en el P.P.

Red de evacuación de aguas pluviales.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de evacuación de aguas pluviales serán:

- Velocidad de circulación del agua metros. De 1 a 5 m/s.

- Se emplearán cunetas o conducciones entubadas.

- Las cunetas serán revestidas de hormigón

- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 100 cm.; serán de hormigón vibrado o centrifugado, de la Serie «D» cuando transcurran por viales o caminos.

- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros (excepto en Emisario) y en todos los cambios de Alineación.

- La profundidad mínima de la red será de 1,20 m. sobre rasante de clave del tubo.

- Las conducciones irán bajo calzadas.

- El Proyecto de Urbanización contemplará la ejecución del Colector desde el Punto más bajo de los terrenos, y después de cruzar la antigua CN-340 acabará en el cauce fijado por el P.P. que figura en Planos de Ordenación.

#### Red de Abastecimiento de Agua.

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

- Tubería de Fundición Dúctil con diámetro mínimo de 100 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.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.

El proyecto de urbanización recogerá el estudio y los cálculos de dicha red, de acuerdo con el Punto de Toma fijado por el P.P.

#### 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. será de 380/220 V.

#### Alumbrado público.

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

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1000 V. bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 o 2 mm. de espesor; preferentemente tendrán una altura máxima de 10 mt. 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 vigente en la actualidad.

- 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 1,50 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 n.º 12 (1075) 2ª 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.

Molesto: 4

Deslumbramiento:

Perturbador: 20

No obstante se estará a lo dispuesto por los Servicios Técnicos Municipales.

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 dispuestos en los artículos 94, art. 10 de la Ley 5/95 de 7 de abril.

#### 3.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.-

3.1.- Condiciones técnicas y de edificación. 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 consideran 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.

El concepto de Parcela Mínima «indivisible» se hará constar en el Registro de la Propiedad.

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 y la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Lorca.

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 solo 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 mas 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 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 n.º 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.

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

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 1/8 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 computaran a efectos de edificación máxima.

En ningún caso podrán ocupar zonas de retranqueo obligado.

Cerca tipo:

Las líneas medianeras se materializarán con cerca tipo.

Esta 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 secundarias 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 sopórtales, y plantas diáfanos 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-IV-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 afluentes industriales, ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0° 40° 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, nefta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros 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 plásticos, 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 n.º 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de noviembre de 1.961), 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 n.º 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 en 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 sobrepasan las concentraciones máximas admisibles.

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

Sólidos rápidamente sedimentables	15 mg/l
T (°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 <sub>2</sub> )	20 mg/l
Fenoles totales (C <sub>6</sub> H <sub>5</sub> 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 disolución 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 ordenes 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 sus 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 Servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

### 3.5.- Condiciones de Seguridad:

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI96, Real Decreto 1942/1993 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 armario 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 o 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 le 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. 1942/1.993).

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. 1942/1.993 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 1000 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.

### 3.6.- 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 2543/1.994, de 29 de Diciembre, Norma Sismorresistente NCSE- 94.

### 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 Rótulos 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 1.991, 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 los con las siguientes condiciones:

- La anchura mínima de aceras e itinerarios peatonales es de 2 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.

### 3.9 Reserva de Plazas de Aparcamiento

El cumplimiento de las reservas de Plazas de Aparcamiento establecido por la legislación vigente se garantiza por las diseñadas en superficie, así como por la obligación de la reserva conforme a las ordenanzas particulares de cada zona.

### 4.- NORMAS PARTICULARES.

4.1.- Normas particulares de la zona I. Sistema General Reserva de Infraestructuras:

Esta zona reservada para la instalación de los Centros de Transformación de la Red de M.T. que el Proyecto de Urbanización disponga, así como, para proteger infraestructuras existentes con conducciones subterráneas.

Ordenación y usos: Se permitirán sin limitaciones todas las instalaciones y edificios necesarios para el uso específico que se ha citado.

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. Zona II. 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.

4.3.- Norma Particular Zona III. Parques, Jardines y Zonas de Recreo:

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: (Art. 61 y 62 del P.G.M.O.U. )

Los usos serán exclusivamente verde público, espacio libre. Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica.

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 edificación: 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. En ningún caso la edificación se ubicará sobre la línea exterior de la franja de los 6 ms. de la Servidumbre de Paso de la M.C.T.

Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado.

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

4.4.- Norma Particular Zona IV. Equipamiento Social y Deportivo.

Definición: Está formada por las áreas previstas para estos usos específicos, grafiadas en los planos de ordenación.

4.4.1 Equipamiento. Social

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

Usos:

Cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) Educación: comprende las actividades destinadas a la Formación humana e intelectual de las personas, mediante la enseñanza reglada (colegios, guarderías, etc.) y la investigación.

b) Cultura: que comprende las actividades destinadas a la custodia, conservación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de la artes (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...).

c) Salud: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.

d) Bienestar Social: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar en desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos.

e) Religioso: Comprende las actividades destinadas a la practica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población.

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

Se permiten los siguientes:

- Administrativo: oficina de información, sala de juntas, central contable, retén de bomberos, etc.

- Transportes y comunicaciones: Estación de autobuses, 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 - 9 m.

- Retranqueo a viales mínimo 4 metros.

- Retranqueo a linderos mínimo 4 metros. . En ningún caso la edificación se ubicará sobre la línea exterior de la franja de los 6 ms. de la Servidumbre de Paso de la M.C.T.

- 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.

#### 4.4.2 Equipamiento. Deportivo

Ordenación y usos: Comprende las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de elite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.

En cualquier caso solo como deportivo público. Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

En los casos de edificación, se considerará edificación aislada.

Condiciones de edificación: 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 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima 1 plantas - 9 m.
- Retranqueo a viales mínimo 4 metros.
- Retranqueo a linderos mínimo 4 metros. . En ningún caso la edificación se ubicará sobre la línea exterior de la franja de los 6 ms. de la Servidumbre de Paso de la M.C.T.

- 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 cerca tipo.

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

#### 4.5.- Norma Particular Zona V. Comercial:

Definición: Está formada por las áreas previstas para tal uso 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 y los contemplados en el Art. 47.2 del P.G.M.O.U.. de Lorca, cumpliéndose lo dispuesto en el Art. 48.

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 autobuses, 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 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Frente mínimo 20 metros
- Altura máxima 3 plantas -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.

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

4.6.1.- Norma Particular. Zona VI. Industrial. Parcelas 1 y 2 UA-1.

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 2.4 de estas Normas Urbanísticas.

Se prohíbe la edificación agrupada.

La edificación pareada solo esta autorizada en las parcelas nido o pequeñas.

Usos: Se permiten los siguientes:

- Uso industrial: conforme se define en el apartado 2.3 de la presente ordenanza.

- Usos compatibles con el industrial: Otros usos compatibles conforme se define en el apartado 2.3.

- Públicos, deportivos y espacios libres si están en parcelas exclusivas. Los edificios e instalaciones se ajustarán a la normativa particular de la zona VI. - Industrial.

- 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 complementario 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 ante de su conducción a la red Municipal.

En relación a las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto 2.414/1.961 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.

Uso incompatible: Residencial.

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 altura.

- Edificación auxiliar o aneja, bloques representativos y construcciones accesorios, y otros usos permitidos. 2 plantas - 7 m.

La edificabilidad no usada podrá ser acumulada en este tipo de edificación previa aprobación por el Ayuntamiento del correspondiente Estudio de Detalle que lo justifique.

- 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 o frente mínimo 20 mts.

- Parcela mínima. 700 m<sup>2</sup>.

Se prohíbe la edificación agrupada. La edificación pareada solo 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.

4.6.2.- Norma Particular. Zona VI. Industrial. Parcelas 3, 4 y 5 UA-2.

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 solo esta autorizada en las parcelas nido o pequeñas.

Usos:

Con carácter de EXCLUSIVO, el uso para Almacenamiento y distribución que agrupe las actividades de Lonja de Frutas, Verduras y Productos Alimenticios, así como los servicios anexos a este tipo de establecimientos. Y además los siguientes:

- Públicos, deportivos y espacios libres si están en parcelas exclusivas. Los edificios e instalaciones se ajustarán a la normativa particular de la zona VI. - Industrial.

- Comercial y de oficinas exclusivos o complementarios de la Actividad principal. (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 complementario del establecimiento Lonja.

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

Uso incompatible: Residencial.

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 altura.

Edificación auxiliar o aneja, bloques representativos y construcciones accesorios, y otros usos permitidos. 2 plantas - 7 m.

Elementos de señalización y publicidad sin limitación de altura.

- Retranqueo a viales Mínimo 3 m.

- Retranqueo a linderos Mínimo 3 m. En ningún caso la edificación se ubicará sobre la línea exterior de la franja de los 6 ms. de la Servidumbre de Paso de la M.C.T.

- Distancia entre edificios no adosados Mínimo 6 m.

- Fachada o frente mínimo 20 mts.

- Parcela mínima. 700 m<sup>2</sup>.

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

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

4.7.- Norma Particular Zona VII. Sistema General de Espacios Libres EL-5:

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:.

Los usos serán exclusivamente verde público, espacio libre.

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 edificación: 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 m2/m2.
- Altura máxima 1 planta - 3 m.
- Retranqueos a límites de parcela mínimo 5 metros.

En ningún caso la edificación se ubicará sobre la línea exterior de la franja de los 6 ms. de la Servidumbre de Paso de la M.C.T.

Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado.

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

5.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

1.- EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCION DE LA OBRA DE URBANIZACION.

Se realiza la presente evaluación estimativa, de conformidad con lo dispuesto en el art. 55 del RP, para ello, han sido considerados precios unitarios que resultan aplicables en la actualidad en obras de características análogas a la que contendrá el proyecto de Urbanización, estos precios se verán afectados, en todo caso, del incremento de los costes de los materiales y mano de obra en el tiempo que transcurra entre el momento en que se redacta este Plan Parcial y el comienzo de las obras.

El Proyecto de Urbanización, una vez redactado, es el documento que fijará definitivamente la evaluación de

las obras que ahora se hace de forma estimativa al no contar con dicho documento.

Capítulo 1. Movimiento de Tierras	124.000.-
Capítulo 2. Abastecimiento, Riego y Contra incendios	234.000.-
Capítulo 3. Red de Pluviales	124.000.-
Capítulo 4. Red de Saneamiento:	
Interior Polígono	103.000.-
Colector hasta depuradora	151.000.-
Capítulo 5. Pavimentación y Firmes	355.000.-
Capítulo 6. Accesos	96.000.-
Capítulo 7. Señalización y Mobiliario Urbano	16.000.-
Capítulo 8. Infraestructura eléctrica M. T. y C.T.	284.000.-
Capítulo 9. Infraestructura eléctrica Red B.T.	141.000.-
Capítulo 10. Infraestructura eléctrica Alumbrado Público	110.000.-
Capítulo 11. Jardinería	60.000.-
Capítulo 12. Telecomunicaciones	107.000.-
Capítulo 13. Seguridad y Salud	7.000.-
Capítulo 14. Plan de Control de Calidad	5.000.-
Capítulo 15. Imprevistos	25.000.-
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.942.000.- €

Con la adición del 14 % en concepto de Gastos Generales y el 6 % en concepto de Beneficio Industrial obtenemos para el PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA UN IMPORTE de ..... 2.330.400 €, sin incluir el I. V. A.

Superficie bruta = 100.918 m2.

Repercusión S/Sup.bruta = 23,09 €/ M2 ( 3.841 Pts/M2)

2.- ESTUDIO FINANCIERO.

El importe económico para el pago de ejecución total de las obras de urbanización e implantación de servicios queda garantizado por los propietarios de los terrenos, de acuerdo con la evaluación económica realizada en el punto anterior y con los medios económicos de toda índole que poseen, independientemente entre sí y en la proporción que les corresponde y que se indica en el Anexo II de la Memoria.

El polígono industrial UA1, será promovido y financiado por la empresa PROMOCIONES JULVIR, S. L. propietaria de la mayoría de los terrenos.

Se cuenta con la participación de la Sociedad limitada, además de la inversión privada, y con las ayudas oficiales que procedan (Instituto de Fomento, entidades financieras, etc)

La actividad comercial de la Sociedad se circunscribirá y a su urbanización a la administración del polígono. Venta de parcelas y cualquier otra actividad comercial encaminada a resarcirse del costo económico de la implantación del mismo.

El coste último de la urbanización será el que arroje el proyecto de urbanización con sus anexos correspondientes, derivados de la implantación de los servicios.

El coste último del suelo urbanizado será el que resulte de incrementar a el anterior el precio del suelo, los gastos de administración y los gastos financieros de toda índole.

Serán recursos propios los del capital de la Sociedad.

Serán recursos ajenos los obtenidos en los mercados financieros normales con la prioridad derivada del Real Decreto de Preferente Localización Industrial para el Crédito Oficial, así como los que se perciban de los industriales compradores por unidad de obra realizada, y que estos obtendrán a su vez por los canales financieros previstos a través del Banco de Crédito Industrial.

#### 6.- CONCLUSION.

Con la documentación que antecede y los planos que se acompañan, el Ingeniero de Caminos que suscribe da por terminada la redacción del Plan Parcial, que desarrolla el Sector La Hoya 7I, que ha sido redactado, de acuerdo con la normativa vigente, del ámbito provincial, autonómica y nacional.

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Francisco de Asís Sánchez Martín. Colegiado 6.054

## Lorca

### **14146 Gerencia de Urbanismo. Aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Plan Parcial Aguaderas Sector 1.R.**

Por resolución de Alcaldía, de fecha 6 de julio de 2006, se acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Plan Parcial Aguaderas, Sector 1 R, seguido bajo el número 06.01.12 en la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, cabe interponer ante el mismo órgano que los dicta recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquél en que se practique la notificación del acto en cuestión, a tenor de lo previsto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en conexión con lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, y en todo caso, directamente Recurso ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada la Resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el texto del articulado de las normas del Plan

Especial 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 la Gerencia de Urbanismo, sita en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca, 17 de julio de 2006.—El Tte. Alcalde de Urbanismo, Josías David Martínez Fajardo.

#### PROYECTO ESTATUTOS Y BASES

#### RELATIVO A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL AGUADERAS SECTOR 1.R DE LA REVISION DEL PGOM DE LORCA

Promotor: DORES 2004 SL.

#### ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN RELATIVOS AL PLAN PARCIAL AGUADERAS, SECTOR 1.R DE LA REVISION DEL PGOM DE LORCA

##### 1. DENOMINACIÓN.

Para la ejecución del Sector 1.R.T Plan Parcial Aguaderas, de la Revisión del PGOM de Lorca, situado en la Diputación de Aguaderas, del termino municipal de Lorca, que colinda y tiene fachada al eje viario constituido por la carretera comarcal D-8 que une Lorca con el Campo de López.

La Junta de Compensación se registrará por lo dispuesto con carácter imperativo en los artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística, la ley del Suelo 1/2001 de la Región de Murcia, y por lo señalado en los presentes Estatutos y, con carácter supletorio, por la Ley de Sociedades Anónimas.

##### 2. DOMICILIO.

Se establece como domicilio de la Junta de Compensación el de Lorca, calle López Gisbert n.º 9 2.ª escalera, 4.º F.

Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Órgano urbanístico de control y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

##### 3. OBJETO.

El objeto de la Junta de Compensación es la ejecución de la urbanización y la actuación compensatoria sobre la Unidad correspondiente al Plan Parcial aprobado sobre suelo Urbanizable sectorizado Aguaderas 1R, correspondiente al ámbito del mismo y conforme a la Revisión del PGOM de Lorca, aprobada definitivamente y publicada en el BORM el día 19 de junio del año 2003.

##### 4. FINES.

Son fines primordiales de la Entidad, para la consecución del objetivo propuesto, los siguientes:

A) Impulsar la tramitación del Proyecto de Urbanización, que se presentará ante la Administración relativo a los terrenos comprendidos en esta Unidad de Actuación.

B) La ejecución de las obras de urbanización.

C) Su actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.