

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Torre Pacheco

8078 Anuncio aprobación definitiva del Plan Parcial Industrial, sito en el A.U.I. número 3 de Balsicas, término municipal de Torre Pacheco.

Con fecha veintisiete de enero de dos mil once, el Ayuntamiento Pleno ha aprobado definitivamente el Plan Parcial Industrial sito en el A.U.i. n.º 3, de Balsicas, término municipal de Torre Pacheco, promovido a iniciativa de propietarios que representan más del cincuenta por ciento de los terrenos del ámbito de actuación, según proyecto redactado por la arquitecto Dña. Antonia Saura Mateo, cuya parte dispositiva dice así:

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial industrial ubicado en Balsicas, término municipal de Torre Pacheco, correspondiente al Sector Apto para Urbanizar industrial número 3, de Balsicas, promovido por iniciativa de los propietarios del sector que representan más del cincuenta por ciento de los terrenos del ámbito de actuación, según proyecto redactado por la arquitecto Dña. Antonia Saura Mateo.

Segundo.- Remitir un ejemplar del Plan Parcial aprobado definitivamente, junto el acuerdo por el que se otorga dicha aprobación y demás elementos del expediente, a la Dirección General del Territorio y Vivienda, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 140 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, 10-06 (TRLSRM).

Tercero.- Publicar, en su momento, el presente acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, de conformidad con lo establecido en los artículos 134 y 139 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (de aplicación supletoria en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Octava del TRLSRM).

Cuarto.- Notificar estos acuerdos a los interesados en el expediente con señalamiento de los recursos precedentes.

Quinto.- Continuar la restante tramitación legal oportuna para la finalización de este expediente, de conformidad con los informes y dictámenes transcritos anteriormente.

Contra el presente acuerdo, que es firme en vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses, contado a partir del siguiente día hábil al de recepción de esta notificación (artículos 8.1 y 46.1 de la Ley núm. 29/1998, de 13 de julio, nueva redacción dada por la Ley Orgánica núm. 19/2003, de 23 de diciembre).

No obstante, también puede interponer, con carácter previo y potestativo, recurso de reposición, en el plazo de un mes, contado a partir de la recepción de la presente, ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido (artículos 116 y 117 de la Ley núm. 30/1992, de 26 de noviembre, redacción dada por la Ley núm. 4/1999, de 13 de enero, en relación con el artículo 52.1 de la Ley núm. 7/1985, de 2 de abril).

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 59.4 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y el Artículo 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el presente anuncio servirá de notificación para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, intentada ésta, no se hubiese podido practicar.

“4. NORMAS URBANISTICAS

4.1 GENERALIDADES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA

Artículo 1.1. Naturaleza y ámbito.

El Plan Parcial es un instrumento de ordenación urbanística cuya finalidad es la de ordenar pormenorizadamente el ámbito del sector de suelo urbanizable denominado Plan Parcial Industrial Balsicas A.U.i. nº 3 en desarrollo de la modificación nº 14 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Torre Pacheco. Así mismo, detalla las alineaciones, rasantes y reservas dotacionales, fija las condiciones de parcelación y define los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y construcciones.

Artículo 1.2. Normas complementarias.

Para todo lo que no se contuviera en este Plan se tendrán en cuenta las determinaciones de la legislación urbanística vigente y de las Normas Subsidiarias de Torre Pacheco.

Artículo 1.3. Vigencia.

El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida en las condiciones establecidas por la legislación urbanística y en tanto no se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya o modifique. Su entrada en vigor se producirá al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de su aprobación definitiva.

Artículo 1.4. Obligatoriedad.

Tanto los particulares como los Organismos de la Administración quedan obligados al cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones del Plan.

Artículo 1.5. Modificaciones.

Cualquier modificación de los elementos del Plan estará sujeta a las mismas disposiciones enunciadas para su formación. No tendrá carácter de modificación del Plan Parcial la adaptación de las parcelas destinadas a Servicios Técnicos a la estructura parcelaria resultante del proyecto de Reparcelación.

Artículo 1.6. Publicidad.

Todos los documentos integrantes de este Plan serán públicos y podrá recabarse información escrita de su contenido o consultarse por cualquier ciudadano en todo momento en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento.

Artículo 1.7. Terminología.

Se aplica la empleada en las Normas Subsidiarias de Torre Pacheco con el mismo significado.

Artículo 1.8. Derechos y deberes de los propietarios.

Los derechos y deberes de los propietarios de los terrenos afectados por este Plan Parcial son los contemplados en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20

de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y artículos 78 a 81 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio.

Artículo 1.9. Calificación del Suelo. Este Plan Parcial califica los terrenos en dos categorías iniciales: suelo de uso dotacional público y suelo de uso privativo. El suelo de uso dotacional público está destinado a viales de circulación y aparcamientos, Zonas Verdes Públicas y Equipamientos Públicos. El suelo de uso privativo está destinado a uso industrial y otros que se consideran compatibles con los contemplados por el planeamiento. Se incluye también el destinado a servicios técnicos de infraestructuras.

4.2 NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 2.1. Disposiciones generales. La protección de Medio Ambiente quedará regulada por la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada, y demás legislación complementaria de aplicación. Se observarán las determinaciones contenidas en la Modificación nº 14 de las NN.SS. en relación a las Medidas Correctoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el Anexo de prescripciones técnicas incluido en la Declaración de Impacto Ambiental, recogidas a continuación: Medidas Correctoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental: 6.1. Integración paisajística de las actuaciones Se definirán con claridad y conforme a la Ley vigente, los coeficientes de ocupación y volumen.

Cumplimiento de las disposiciones que se citen con referencia al Uso de Suelo Industrial en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Torre Pacheco, en particular las que se refieran a coeficientes de ocupación, características de las naves industriales en altura y fachada, etc. Se establecerán zonas de nuevos jardines, formando nuevas masas vegetales con especies autóctonas. Se cuidará la calidad y estética de las alineaciones y fachadas, disponiendo estructuras que provoquen el mínimo impacto visual con la mayor componente arquitectónica posible, respetando las Normas Subsidiarias de Ordenación del Municipio de Torre Pacheco, con respecto al uso de Suelo Urbanizable Industrial. Por otra parte, también serán de obligado cumplimiento, las directrices que se recogen en las Normas Subsidiarias de Ordenación del Suelo Industrial, en lo relativo a contaminación por residuos sólidos, emisiones o inmisiones a la atmósfera, niveles de contaminantes en las aguas y niveles de ruido. Se utilizará maquinaria de construcción que cumpla las Directivas CEE en cuanto a niveles de emisión de ruido. Se llevará a cabo un uso adecuado de la maquinaria con el fin de reducir al máximo los niveles sonoros (evitar aceleraciones fuertes). Por último, se propone la presencia de un técnico especialista en medio ambiente durante la fase de construcción, con el objetivo de lograr un seguimiento continuado de las obras con el menor coste ambiental posible. 6.2. Uso de materiales y/o productos residuales. Vertederos. Se retirarán los productos residuales a un vertedero controlado y autorizado para su vertido, esto es a Vertederos Autorizados, evitando la acumulación de residuos, escombros, restos de materiales, etc., así como su dispersión por el terreno. Los materiales que se utilicen en las obras serán en la medida que sea posible los derivados del movimiento de tierras. 6.3. Depuración de aguas para vertido a la red municipal de saneamiento. Se cumplirán las disposiciones referentes al vertido de aguas a la red de alcantarillado. En principio, las industrias cuya implantación que se prevé, originarían únicamente aguas contaminantes equivalentes a las de origen doméstico. No obstante este aspecto se

vigilará de forma muy especial, disponiéndose una depuradora se así se estimase preciso. Por otra parte, las condiciones generales de las Actividades Industriales que se implanten en la zona que es objeto de recalificación vienen dadas por:

- Las empresas que se instalen han de cumplir la L. 8/72 y el Decreto 833/75 que la reglamenta y sucesivos decretos y órdenes que las modifican, amplían o corrigen; respetando en todo momento los niveles de emisión e inmisión que en ellos se establecen.

- Con respecto a los efluentes líquidos, se establece el imperio de la legislación vigente al respecto: Decreto Nº 16/1999, de 22 de abril, sobre vestidos de Aguas Residuales Industriales al Alcantarillado.

Anexo de prescripciones técnicas incluido en la Declaración de Impacto Ambiental:

1) Protección del suelo:

a) En la construcción del Polígono Industrial, no se deberá afectar a la Vía Pecuaria que une la "Vereda de los Villares" con la "Vereda de los Maganes de los Alcázares" y en el supuesto caso de afección, se deberá informar previamente a la Dirección General de Medio Ambiente y obtener las autorizaciones pertinentes.

2) Protección del sistema hidrogeológico:

a) Dada la posible incidencia que podrían producir las conducciones de saneamiento, éstas deberán impermeabilizarse con el objeto de no afectar en ningún supuesto (fugas, escapes, etc.) a las aguas subterráneas. El Polígono Industrial deberá contemplar un sistema de depuración antes de su vertido, estableciendo un sistema que garantice que los distintos parámetros de vertido estén por debajo de los límites establecidos al respecto por el Decreto 16/1999 de 22 de abril sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado. (Con respecto a la depuración en este Polígono, en el punto "1.2.2.3.3. Red de Saneamiento" de este documento se justifica la solución adoptada).

b) En el supuesto de instalar algún/os depósito/s de combustibles, éstos estarán dotados de una doble barrera estanca de materiales impermeables y estables física y químicamente para las condiciones de trabajo que le son exigibles (contacto con sustancias peligrosas, enterramiento, humedades, corrosión, paso de vehículos, etc.) de forma que impida que cualquier fuga alcance el exterior. Así mismo se instalará un sistema de registro en el subsuelo para detectar cualquier posible fuga.

c) Los aceites usados procedentes de la maquinaria utilizada serán recogidos por Gestores Autorizados, debiéndose evitar la acumulación de residuos, escombros, restos de materiales, etc., que deberán ser retirados a un vertedero controlado.

3) Protección contra el ruido:

a) Durante la fase de construcción, tanto de las obras de urbanización, como las de construcción de las instalaciones industriales futuras, se deberá dotar a las máquinas ejecutoras de los medios necesarios para minimizar los ruidos.

b) En la fase de funcionamiento de las industrias, éstas deberán ajustarse a la Normativa de ruidos vigente.

4) Protección del paisaje:

a) Se realizará de forma previa el acopio de la "tierra vegetal" resultante de los trabajos de explanación y/o urbanización al objeto de ser utilizada posteriormente en los ajardinamientos y zonas verdes.

b) Asimismo deberá realizarse la integración arquitectónica-cromática de las edificaciones industriales y comerciales, al objeto de favorecer la integración paisajística de la zona.

5) Protección de la biocenosis:

a) En la implantación de las zonas verdes previstas, se deberán utilizar especies autóctonas. En la ejecución del ajardinamiento y/o plantación, se deberá buscar la naturalidad de ésta y los suelos más adecuados.

6) Protección de la atmósfera:

a) Las empresas relacionadas con los problemas de contaminación atmosférica y que estén dentro de lo previsto en el Decreto 833/75, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley de 22 de diciembre de 1972, de Protección del Ambiente Atmosférico, deberán obtener la autorización correspondiente de la Dirección General de Medio Ambiente.

b) Durante la fase constructiva, los caminos de tránsito de la maquinaria, así como las explanaciones previstas, serán regados con la frecuencia necesaria para que no se genere polvo.

Artículo 2.2. Autorización de Actividades que pueden afectar al Medio Ambiente.

Las obras, instalaciones o cualquier otra actividad a las que les sea de aplicación, deberán someterse a los procedimientos establecidos en la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada, previamente a la concesión de la oportuna licencia.

Artículo 2.3. Prevención de la contaminación atmosférica.

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de las disposiciones reguladas por la ley 38/72 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, desarrollada por el Decreto 833/75 de 6 de febrero, y demás legislación complementaria. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en el perímetro del local. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Artículo 2.4. Prevención de la contaminación acústica.

La regulación de los niveles sonoros ambientales quedará regulada por el Decreto 48/98, de 30 de julio, de protección del medio ambiente frente al ruido.

Artículo 2.5. Prevención de la contaminación de Residuos Sólidos.

Los residuos generados por las actividades a desarrollar en el ámbito del presente Plan deberán tipificarse y tratarse de acuerdo con lo establecido en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos y Real Decreto 952/97, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986.

Se tomarán medidas de prevención para el control de la producción de residuos de la construcción y la demolición, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada, en el acto de concesión de licencia mediante el establecimiento de una fianza que garantice el compromiso del productor para la adecuada gestión de los residuos resultantes de las operaciones de demolición, excavación y construcción.

Artículo 2.6. Prevención de la contaminación por vertidos de aguas.

Todas las actividades desarrolladas en el ámbito del presente Plan Parcial deberán realizar sus vertidos a colectores de alcantarillado cuyo final sea una instalación de tratamiento de dicho vertido. La concesión de licencia relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza deberá cumplir los requisitos vigentes establecidos en el Decreto 16/1999, de 22 de abril sobre vertidos de aguas industriales al alcantarillado. En las instalaciones y edificios que por su singularidad y a requerimiento del Ayuntamiento así lo precisen dispondrán antes de la acometida y en interior del inmueble de una arqueta decantadora de grasas y sólidos.

4.3 GESTION, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN**Artículo 3.1. Gestión urbanística.**

La gestión urbanística se desarrollará mediante actuaciones integradas sobre el área delimitada como Unidad de Actuación, de acuerdo con las determinaciones contenidas en los artículos 169 y 170 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio.

Artículo 3.2. Sistema de actuación.

El desarrollo de la única Unidad de Actuación delimitada en este Plan Parcial se realizará mediante el sistema de compensación.

Artículo 3.3. Proyecto de reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación tendrá por objeto la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

Artículo 3.4. Parcelaciones.

Se entiende por parcelación la agrupación o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

Las parcelaciones que hayan de efectuarse en la ejecución del presente Plan Parcial cumplirán las determinaciones contenidas en la legislación urbanística vigente así como las condiciones de parcela mínima que se fijan en las normas para cada una de las zonas particulares del mismo.

Artículo 3.5. Proyecto de urbanización.

El proyecto de Urbanización tendrá por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en la Unidad de Actuación en desarrollo de las previsiones fijadas por este Plan Parcial. El Proyecto de Urbanización deberá recoger y cumplir con las determinaciones contenidas en los artículos 159 a 163 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, así como con las Normas Técnicas de urbanización contenidas en las Normas Subsidiarias de Torre Pacheco, respetando las determinaciones contenidas en este Plan, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del terreno en la ejecución material de las obras de urbanización. Cuando esta adaptación suponga la alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de Plan Parcial, salvo en los casos susceptibles de aceptarse mediante Estudio de Detalle.

Artículo 3.6. Estudios de Detalle.

Podrán redactarse Estudios de Detalle exclusivamente con las finalidades contempladas en los apartados 2 a) y 2 b) del artículo 120 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio

Artículo 3.7. Proyecto de Edificación.

Para la ejecución de las edificaciones correspondientes a las parcelas edificables del Plan será preciso solicitar licencia municipal según lo establecido en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación de las Normas Subsidiarias de Torre Pacheco.

Artículo 3.8.- Facultades urbanísticas de la propiedad.

El contenido urbanístico de la propiedad, se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- Derecho a urbanizar.
- Derecho al aprovechamiento urbanístico.
- Derecho a edificar.
- Derecho a la edificación.

Artículo 3.9. Derecho a urbanizar.

Se entiende por tal a la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijadas en el planeamiento. Este se adquirirá en el momento de la aprobación definitiva de este Plan Parcial, siendo necesaria la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización para su ejercicio.

Artículo 3.10. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

Consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por la actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada en los términos fijados por este Plan y demás legislación urbanística de aplicación. Se adquirirá con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, siendo el plazo máximo fijado para su adquisición de cuatro (4) años contados desde la aprobación definitiva de este Plan Parcial.

Artículo 3.11. Derecho a edificar.

Consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Se adquirirá con el otorgamiento de la Licencia de edificación al Proyecto de Edificación redactado conforme a la ordenación urbanística contenida en este Plan Parcial, siendo el plazo máximo aconsejable para su adquisición de diez (10) años contados desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Artículo 3.12. Derecho a la edificación.

Consistente en la facultad de incorporar al patrimonio de la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable. Se adquirirá con la conclusión de las obras ejecutadas al amparo de la licencia no caducada, siendo los plazos establecidos para la ejecución de las mismas los establecidos en la licencia otorgada.

4.4 NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 4.1. Red de abastecimiento y distribución de agua potable. Comprende las Instalaciones para suministro de agua potable desde la toma en

un depósito o conducción hasta las acometidas. El diseño de la red de distribución atenderá a las siguientes especificaciones:

- La red de distribución se realizará según un esquema mayado, en los casos en que es factible, del que se abastecerán áreas de distribución ramificadas a nivel de manzana.

- La red seguirá, cuando sea factible, el trazado viario y de espacios públicos no edificables en tramos lo más rectos posibles.

- La máxima curvatura sin empleo de piezas especiales será la que permita el juego de las juntas.

- La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso, de manera que, en caso necesario, cualquiera de ellos pueda quedar fuera de servicio.

- A efectos de cálculo, la dotación de referencia mínima según usos será:

| | |
|---------------------|---------------------------|
| Industrial | 1,5 l/s/Ha |
| Residencial | 200 l/hab./día |
| Centros docentes | 15 l/plaza/día |
| Cines, Teatros | 10 l/plaza/día |
| Hoteles | 400 l/cama/día |
| Bares, Restaurantes | 100 l/m ² /día |
| Oficinas | 20 l/m ² /día |
| Comercios | 15 l/m ² /día |

- El caudal máximo para el dimensionamiento de la red se obtendrá multiplicando el caudal medio adoptado por 2.4, lo que presupone que el consumo se concentra en 10 horas.

- La presión mínima relativa en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera. La presión máxima de servicio en el punto piezométrico más alto no superará las 6 atmósferas, debiéndose, en caso necesario, disponer de las correspondientes válvulas reductoras.

- Las conducciones se situarán a ser posible bajo las aceras, garantizando la profundidad de las zanjas en las que se alojen, la protección de las tuberías de los efectos del tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolas de las variaciones de temperatura.

- La profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede a 0,60 m de la superficie en aceras y a 1,00 m en calzadas.

- Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de los conductos de otras instalaciones por las siguientes distancias, medidas entre generatrices interiores:

| | |
|---------------------|-------|
| Alcantarillado | 60 cm |
| Gas | 50 cm |
| Electricidad - alta | 30 cm |
| Electricidad - baja | 20 cm |
| Telefonía | 30 cm |

Los mínimos establecidos podrán reducirse siempre que se dispongan protecciones especiales.

- Las piezas e instalaciones especiales se alojarán en arquetas que permitan el acceso y maniobra de los distintos elementos.

- Los materiales que se empleen en la red de abastecimiento de agua estarán contemplados en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de agua del MOPU.

- Se seguirán las indicaciones de la empresa suministradora.

Artículo 4.2. Red de riego.

Comprende las instalaciones de distribución de agua para riego de superficies ajardinadas y limpieza de calle. El diseño de la red de riego cumplirá las siguientes condiciones:

- Las instalaciones destinadas a riegos de calles y jardines partirán de la instalación de distribución de agua por medio de una toma provista de llave de paso. Desde esta toma se distribuirán a las distintas bocas de riego.
- Cada ramal de distribución servirá como máximo a doce (12) bocas de riego.
- La boca de riego será de 40 mm y permitirá el acoplamiento de manguera.
- A efectos de cálculo, la dotación mínima para consumo diario será de 20 m³/Ha, contabilizando el área ocupada por parques, jardines, calles y espacios libres públicos y comunitarios en general.
- Los materiales que se empleen en la red de riego serán preferentemente policloruro de vinilo rígido o polietileno flexible, pudiéndose admitir, no obstante, otros que acrediten su idoneidad.
- Las conducciones flexibles se alojarán en el interior de un tubo protector con el fin de evitar su aplastamiento.
- Las bocas de riego serán de fundición con mecanismo de bronce.

Artículo 4.3. Red de hidrantes exteriores.

Comprende las instalaciones exteriores de protección contra el fuego a contemplar en toda actuación de desarrollo urbanístico, independientemente de las exigencias a los edificios. La instalación de hidrantes exteriores cumplirá las siguientes condiciones:

- Los hidrantes deben estar situados en lugares fácilmente accesibles, preferentemente en intersecciones de calles, al equipo de bomberos, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor de 200 m.
- La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal mínimo de 1.000 l/min. y una presión mínima de 10 m.c.a.
- Los hidrantes estarán conectados a la red mediante una conducción independiente para cada hidrante, siendo el diámetro de la misma y el del tramo de la red al que conecte iguales como mínimo, al del hidrante.
- Dispondrán de válvula de cierre tipo compuerta o de bola.
- Si por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua, debe haber una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal antes indicado.
- Los hidrantes exteriores serán del tipo de columna (CHE) y estarán preparados para resistir las heladas y las acciones mecánicas, cuando sea necesario.

Artículo 4.4. Red de saneamiento.

Comprende las instalaciones de evacuación de aguas pluviales y residuales desde las respectivas acometidas hasta el cauce receptor o hasta la estación

depuradora cuando ésta sea necesaria. El diseño de la red de saneamiento atenderá a las siguientes especificaciones:

- El saneamiento se realizará preferentemente mediante sistema separativo.
- La red se diseñará siguiendo el trazado viario o zonas públicas no edificables y, siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle.
- A efectos de cálculo se tomarán los caudales medio y máximo correspondientes a abastecimiento como caudales de aguas residuales.
- El caudal máximo de agua de lluvia considerado se hallará a partir de los datos de Precipitaciones máximas disponibles, teniéndose en cuenta un período de retorno de 10 años.
- La velocidad de evacuación de las aguas oscilará entre 0,30 m/s, como mínimo y 3 m/s, como máximo.
- La sección mínima de las tuberías será de 30 cm de diámetro.
- Se reforzarán las canalizaciones cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1 m de profundidad respecto a aceras ó 1,5 m respecto de calzadas.
- Se dispondrán pozos de registro en los encuentros de conductos, cambios de pendiente y dirección, siendo la distancia máxima admisible entre los mismos de 50 m.
- Se dispondrán pozos de reparto en los puntos de cambio de cota mayor de los 80 cm o bien, cuando los conductos que acometen al pozo tengan una altura sobre la solera superior a los 60 cm.
- Se emplearán en las conducciones tuberías de hormigón centrifugado para diámetros menores de 60 cm y de hormigón armado para los de diámetro superior.
- Serán de aplicación el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones del MOPU.
- Se seguirán las indicaciones de la empresa suministradora.

Artículo 4.5. Red de suministro de energía eléctrica.

Comprende las instalaciones para suministro y distribución de energía eléctrica desde la red general de la compañía suministradora hasta las acometidas a los centros de consumo. El diseño de la red de suministro y distribución de energía eléctrica atenderá a las siguientes especificaciones:

- Las instalaciones deberán cumplir la legislación general vigente referida a esta materia, así como la normativa particular de la compañía suministradora.
- A efectos de cálculo la potencia total prevista en la zona de actuación se obtendrá por suma de las potencias para cada uso de los contemplados en dicha zona.
- Las redes de distribución serán subterráneas, siguiendo su trazado, preferentemente la línea de aceras y bajo éstas a una profundidad mínima de 0,80 m en conducciones de alta tensión y de 0,60 m en conducciones de baja tensión, y separadas respecto de otras instalaciones una distancia de 25 cm.
- Cuando la línea esté situada bajo calzada u otros espacios en los que se prevea el paso de vehículos pesados los conductores se instalarán en el interior de un tubo de fibrocemento protegido por un dado de hormigón de masa.
- Se colocará una cobertura de aviso y protección situada por encima del conductor una distancia de 10 cm.

- Los centros de transformación se ubicarán en las parcelas reservadas a tal fin en el planeamiento o incorporados en los locales previstos a tal fin en el interior de los edificios cumpliendo las normas de aislamiento y protección vigentes.

- En todos los casos se cuidará su diseño para conseguir su adecuada integración en el entorno.

Artículo 4.6. Red de alumbrado público. Comprende las instalaciones de alumbrado de vías urbanas, vías peatonales y espacios públicos en general. El diseño de la red de alumbrado público se ajustará a las siguientes especificaciones:

- Las instalaciones deberán cumplir la legislación vigente referida a esta materia.

- A efectos de cálculo se establecen los siguientes niveles de iluminación:

| | | Nivel de iluminación (lux) | Coefficiente de uniformidad |
|--------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Plazas y glorietas | | 30 | 0,33 |
| Vías principales: | Calzada | 25 | 0,33 |
| | Peatonales asociadas | 10 | 0,25 |
| | Peatonales | 10 | 0,20 |
| Vías secundarias: | Calzada | 20 | 0,33 |
| | Peatonales asociadas | 10 | 0,25 |
| | Peatonales | 5 | 0,18 |
| | Itinerarios peatonales | 5 | 0,18 |

- El tendido de las líneas de alimentación de los puntos de luz del alumbrado público se realizará, preferentemente, siguiendo las líneas de aceras, en las medianas de separación de calzada, o itinerarios peatonales. Serán subterráneas y su profundidad no será inferior a 40 cm.

- Las columnas, báculos y brazos para soporte de las luminarias serán de materiales que resistan adecuadamente las acciones de la intemperie y quedarán fijados con las condiciones de seguridad que se estimen necesarias.

- Las luminarias serán de distribución asimétrica, cerradas, con difusor de policarbonato y dotadas de dispositivos de protección contra cortocircuitos.

- Se emplearán preferentemente las lámparas de vapor de sodio.

Artículo 4.7. Red de telecomunicaciones.

Comprende las instalaciones referidas a los distintos sistemas de telecomunicación posibles. El diseño de las distintas redes atenderá a las siguientes especificaciones:

- Las instalaciones deberán cumplir la legislación general específica en cada uno de los casos.

- Las redes se tenderán por viales y espacios públicos no edificables, preferentemente a lo largo de las aceras y bajo éstas.

- Las redes serán subterráneas, a una profundidad mínima de 30 cm del nivel del suelo y nunca a una distancia inferior a los 25 cm de conductores de otros circuitos diferentes.

- Los primas de canalización permitirán el servicio de dos empresas operadoras de servicios de telecomunicaciones, como mínimo.

Artículo 4.8. Red viaria.

Comprende la red de espacios públicos que actúan como caudal y soporte del tráfico rodado y/o peatonal. El sistema viario se proyectará atendiendo a las siguientes especificaciones:

- En su diseño se tomarán en consideración la legislación vigente, especialmente la referida a accesibilidad y seguridad.
- Su trazado mantendrá una solución de continuidad, incluso en la hipótesis de construcción por fases, no pudiendo quedar incompleta en espera de prolongación futura con medios ajenos al proyecto al que se refiera.
- En los viales de ancho inferior a 7,00 m no se establecerá segregación de tráfico rodado y peatonal pavimentándose de forma continua.
- Los aparcamientos se ubicarán contiguos a las aceras y al margen de las bandas de circulación, dejando espacio para estacionamiento del transporte público y operaciones de carga y descarga de mercancías.
- La red viaria estará dotada de los elementos de mobiliario urbano necesarios para unas adecuadas condiciones de utilización, valorándose la conveniencia de disponer arbolado.
- Los viales que soporten tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de 12 metros.
- La pendiente transversal de las calzadas se proyectará con un 2% de bombeo para facilitar la evacuación del agua de lluvia, al igual que los aparcamientos laterales cuando los haya.
- Las aceras tendrán una pendiente transversal del 1% hacia la calzada.
- Las calzadas se pavimentarán con materiales cuyas características técnicas sean adecuadas al tipo de tráfico y cargas que deben soportar.
- Los encintados se realizarán con bordillos de hormigón prefabricados o piedra.
- El pavimento de las aceras será antideslizante.
- En las aceras de los frentes de manzana a vial donde esté prevista según plano la plantación de arbolado, se garantizará la continuidad de plantación cada 7 metros de un árbol, permitiendo un distanciamiento máximo de 10 metros en zonas de acceso a parcelas, de forma que se pueda compaginar la plantación alineada con los accesos a parcelas.

Artículo 4.9. Espacios libres, parques y jardines públicos. Comprende las obras referidas a los espacios públicos destinados prioritariamente a actividades de recreo, contemplativas o estanciales al aire libre. El sistema de espacios libres, parques y jardines públicos se proyectará atendiendo a las siguientes especificaciones:

- Se conservarán todos los elementos del paisaje que puedan integrarse en el sistema de espacios públicos.
- En su diseño se procurará que la distribución y jerarquización de los espacios públicos en el tejido urbano optimice la accesibilidad, equilibre la permeabilidad y mejore las condiciones de habitabilidad del conjunto.
- Se facilitará la multifuncionalidad, versatilidad y uso intensivo de los espacios públicos mediante disposiciones adaptables a propósitos diversos y acondicionamiento ambiental que regule las condiciones microclimáticas adversas.
- Se procurará la integración con los equipamientos deportivos buscando la integración de las actividades recreativas en el medio natural.

- Se utilizarán elementos y materiales adecuados a las necesidades de uso y conservación, tales como suelos permeables que faciliten la penetración de las aguas superficiales en el terreno, comunidades vegetales resistentes a la sequía y plagas que no exijan operaciones frecuentes de conservación, y mobiliario urbano cómodo y protegido.

4.5 NORMAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 5.1. Alineaciones.

Las alineaciones de parcela están reflejadas en los Planos de Ordenación de este Plan. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las dimensiones sobre el terreno, pudiéndose realizar los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

Artículo 5.2. Rasantes.

Las rasantes oficiales corresponden al perfil longitudinal en el eje de las vías públicas y se señalan de modo global en el plano de ordenación 3.2. El Proyecto de Urbanización debe establecer su determinación concreta para cada parcela, con las pequeñas rectificaciones de detalle que puedan ser realizadas en la propia ejecución.

Artículo 5.3. Tipología de edificación.

Se consideran admisibles las tipologías de manzana cerrada, manzana abierta, edificación adosada y edificación aislada.

Artículo 5.4. Parcela edificable.

Para ser edificables las parcelas se ajustarán a las dimensiones mínimas establecidas para cada zona particular.

Artículo 5.5. Altura de la edificación y número de plantas.

La altura máxima y el número de plantas serán las establecidas en cada una de las zonas particulares contempladas en este Plan. La altura se medirá desde la rasante del terreno hasta la parte inferior del forjado de cubierta.

El número de plantas permitido no podrá ser superado aún cuando la altura máxima lo permitiese.

Artículo 5.6. Retranqueos.

Las construcciones deberán mantener una distancia mínima a las alineaciones de vial y al resto de linderos igual a la establecida para cada zona particular.

Artículo 5.7. Condiciones estéticas.

Todos los paramentos exteriores de los edificios deberán tratarse con materiales y acabados propios de fachada, con independencia de su posición relativa. Cuando se realicen cerramientos de parcelas, éstos tendrán una altura máxima de 2 metros. Su tratamiento y acabado serán de buena calidad, acorde con el correspondiente a las fachadas exteriores.

Artículo 5.8. Accesos.

La disposición y dimensiones de los accesos a las parcelas no entorpecerán el tráfico exterior. El ancho de cada acceso se ajustará a las necesidades funcionales de la edificación.

Artículo 5.9.- Industrial (I). Definición:

Comprende aquellas zonas destinadas al desarrollo de actividades de tipo industrial. Se distinguen tres subzonas, I1, I2 e I3. Su ámbito de aplicación queda grafiado como zonas I1, I2 e I3 en el plano de ordenación 3.1.

Ordenación: Libre, con limitación de la edificabilidad y volumen.

Parámetros de edificación: Las condiciones de edificación quedan definidas por los siguientes parámetros:

Parcela mínima: Se fija una parcela mínima de 300 m².

Ocupación máxima: Se fija una ocupación máxima del 100%.

Edificabilidad máxima: Según subzonas definidas. En subzona I1 se fija una edificabilidad de 1,00 m²/m². En subzona I2 se fija una edificabilidad de 1,8886475 m²/ m² En subzona I3, que afecta a las Manzanas 3 y 4 según plano de ordenación 3.1, donde existen edificaciones, se conservarán las mismas, asignándoles una superficie edificable igual a su superficie edificada, fijándose una edificabilidad en la Manzana 3 de 0,6228369 m²/ m².

| MANZANA | Identificación según plano 3.1 | Superficie (m2) | Superficie edificable (m2) | Superficie edificada (m2) | Superficie sin edificar (m2) |
|---------|--------------------------------|-----------------|----------------------------|---------------------------|------------------------------|
| 3 | N3 | 402,65 | 451,85 | 451,85 | 0,00 |
| | N4 | 702,64 | 703,09 | 703,09 | 0,00 |
| | N5 | 495,35 | 500,00 | 500,00 | 0,00 |
| | N6 | 401,47 | 401,47 | 401,47 | 0,00 |
| | N7 | 600,00 | 600,00 | 600,00 | 0,00 |
| | N8 | 800,00 | 853,50 | 853,50 | 0,00 |
| | N9 | 1.109,35 | 1.125,05 | 1.125,05 | 0,00 |
| | N10 | 1.109,55 | 1.109,55 | 1.109,55 | 0,00 |
| | N11 | 1.108,67 | 1.108,67 | 1.108,67 | 0,00 |
| | N12 | 1.109,80 | 1.109,80 | 1.109,80 | 0,00 |
| | N13 | 1.109,80 | 1.109,80 | 1.109,80 | 0,00 |
| | N14 | 1.109,80 | 1.109,80 | 1.109,80 | 0,00 |
| | P-1 | 6.289,63 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 4 | - | 547,44 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL | | 16.896,15 | 10.182,58 | 10.182,58 | 0,00 |

En las subzonas donde se conservan edificaciones que invaden la línea de edificación que establece la Ley de Carreteras, la solicitud de nuevas construcciones se ajustará al cumplimiento de dicha Ley.

Altura máxima: La altura máxima edificable será de 7 metros en una planta, aunque puntualmente, donde la actividad industrial requiera una altura mayor, la altura máxima será de 9,00 metros. En oficinas y usos administrativos representativos la altura máxima será de 10,00 metros, equivalente a tres plantas.

Retranqueos: 4,50 m al frente de fachada hacia la C-3319, destinado a zona ajardinada privada, según planos. Se admiten el resto de retranqueos siempre que las medianeras que se generen se traten como fachadas.

Usos: Característicos: Industrial

Compatibles: Administrativo. Comercial. Sanitario. Asistencial, Social y Recreativo. Espectáculos y salas de reunión. Deportivo. Esparcimiento en Espacios libres. Garaje - aparcamiento. Residencial, se autoriza una vivienda de uso exclusivo de vigilante o empleados, no superando la superficie construida de la misma el 5% de la superficie construida de la industria. Quedando computada su superficie dentro de la edificabilidad máxima autorizada. Captación de aguas profundas, previa obtención de las autorizaciones pertinentes.

Incompatibles: Agropecuario.

Aparcamientos: Será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Artículo 5.10. Equipamientos públicos (EP) Definición:

Áreas de suelo íntegramente destinadas a usos públicos colectivos. Su ámbito de aplicación queda grafiado como zona EP en el plano de ordenación 3.1.

Ordenación: Libre, con limitación de la ocupación, edificabilidad y volumen. La tipología arquitectónica característica es la de edificación aislada.

Parámetros de edificación: Las condiciones de edificación quedan definidas por los siguientes parámetros:

Parcela mínima: Se fija una parcela mínima de 1000 m².

Ocupación máxima: Se fija una ocupación máxima del 100%.

Edificabilidad máxima: 1,8886475 m²/m² de superficie de parcela neta.

Retranqueos: 4,50 m al frente de fachada hacia la C-3319, destinado a zona ajardinada, según planos. Se admiten el resto de retranqueos siempre que las medianeras que se generen se traten como fachadas.

Altura máxima: 10,00 metros, equivalente a 3 plantas.

Usos: Característicos: Social Deportivo

Compatibles: Esparcimiento en Espacios Libres Garaje-aparcamiento Administrativo Sanitario Espectáculos y salas de reunión Socio-cultural y asistencial Religioso

Incompatibles: Industrial Agropecuario.

Aparcamientos: Será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por cada 100_m²_construidos.

Artículo 5.11.- Zonas Verdes Públicas. (ZVP) Definición:

Áreas de suelo destinadas a la ubicación de dotaciones de titularidad pública de uso colectivo, caracterizadas por el desarrollo de actividades al aire libre en instalaciones en las que la edificación tiene un carácter complementario de las mismas. Su ámbito de aplicación queda grafiado como zona ZVP en el plano de ordenación 3.1.

Ordenación: Libre.

Parámetros de edificación: Hasta un máximo de 0,1 m²/m² con una altura máxima de 5 metros.

Usos: Característicos: Esparcimiento al aire libre.

Compatibles: Espectáculos, si tienen acceso público. Se considera uso compatible la existencia de restaurantes, kioscos de bebidas y publicaciones, etc., así como casetas de almacenaje de útiles de jardinería y mantenimiento de las dotaciones. Instalaciones de carácter provisional para ferias, teatros y similares, que no deberán afectar a la jardinería y/o arbolado existente.

Incompatibles: El resto de usos no especificados como característicos o compatibles.

Artículo 5.12.- Servicios técnicos de infraestructuras. (STI) Definición:

Comprende aquellas áreas de terreno destinadas a albergar los centros de apoyo a las redes de las infraestructuras de servicios de utilidad pública. Su ámbito de aplicación queda grafiado como ZONA 10 en el plano de ordenación 3.1.

Ordenación: Libre



Parámetros de edificación: Las instalaciones y construcciones se ajustarán a la normativa específica vigente, quedando definidas las condiciones de edificación por los siguientes parámetros:

Parcela mínima: No se establece.

Ocupación máxima: Se fija una ocupación máxima del 100%.

Edificabilidad máxima: 1 m²/m² de superficie de parcela neta.

Altura máxima: La altura máxima edificable será de 7 metros, equivalente a 2 plantas. Dicha altura se podrá sobrepasar cuando se justifique debidamente su necesidad por las características de la instalación.

Usos: Depósitos y depuradoras de aguas potables. Depuradoras de aguas residuales. Centros de transformación de energía eléctrica. Centros de distribución de telecomunicaciones.

Torre Pacheco, 10 de mayo de 2011.—El Alcalde, Daniel García Madrid.