

Número 5722

LORQUÍ**ANUNCIO**

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 28 de marzo de 1996, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial Industrial de usos terciarios afectos al transporte y comunicaciones "Cruce de Lorquí".

Lo que se publica para general conocimiento, indicando que la documentación de dicho Plan se encuentra en las oficinas municipales a disposición de las personas interesadas.

Contra el acuerdo que se publica podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante el Tribunal Superior de Justicia de Murcia (Sala de lo Contencioso-Administrativo), en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la fecha de publicación del presente anuncio, previa comunicación a este Ayuntamiento.

De conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación de las ordenanzas reguladoras de este Plan Parcial.

4.1. ORDENANZAS GENERALES**4.1.1. Objeto y ámbito.**

El documento de Ordenanzas Reguladoras, tiene por objeto la reglamentación de la edificación y usos del suelo en el ámbito del Plan Parcial de Usos Terciarios afectos al Transporte y las Comunicaciones "Cruce de Lorquí" delimitado por las NN. SS. municipales de Lorquí, tras su reciente modificación, como sector (N.º 5) de suelo apto para urbanizar de uso industrial terciario.

4.1.2. Vigencia.

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida a partir del día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia".

4.1.3. Obligatoriedad.

Las determinaciones del presente Plan Parcial, una vez aprobado, obligan tanto a la Administración Municipal como a los particulares.

4.1.4. Subsidiaridad.

En todos aquellos aspectos no contemplados específicamente por las presentes ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales o Provinciales.

4.2. RÉGIMEN DEL SUELO**4.2.1. Calificación del suelo.**

En relación con el uso del suelo, se ha calificado éste en tres zonas básicas diferenciadas:

- Industrial terciario.
- Equipamientos.
- Espacios libres.

—Uso industrial terciario

Se califica como tal la totalidad de suelo edificable de aprovechamiento privado.

El destino preferente de la edificación será el de industrias terciarias afectas al transporte y las comunicaciones.

Se admiten usos de viviendas con limitación distinta cuando la superficie de la parcela industrial sea superior o inferior a los 5.000 metros cuadrados. Se admite usos de despachos y oficinas afectos a las actividades terciarias.

Se toleran todos aquellos usos relacionados con las actividades terciarias del transporte y las comunicaciones, así como aquellos asistenciales y de mantenimiento con ellos relacionados.

—Uso de equipamientos

Se califica como tal el suelo de cesión obligatoria y gratuita delimitado en los planos, distinguiéndose dos usos globales diferenciados:

Centro Deportivo, Social y Comercial.

Estos equipamientos de interés público y social se distribuye en la proporción fijada en el Reglamento de Planeamiento.

Se ordena una parcela para la construcción privada de un equipamiento hostelero y otra para la construcción privada de una gasolinera.

—Uso de espacios libres

Se califica como tal el suelo de cesión obligatoria y gratuita delimitado en los planos, distinguiéndose dos usos específicos: jardines y áreas de juego y recreo de niños, en la proporción señalada en el R.P.

4.2.2. Unidad de ejecución.*Objeto y definición*

Para la gestión del Plan Parcial se delimitan una única Unidad de Ejecución, cuyo objeto es la justa redistribución con el Ayuntamiento de los beneficios derivados del proceso de urbanización, regulando la configuración de la finca.

Sistema de actuación

La Unidad de Ejecución única se gestionará por el sistema de compensación, según lo establecido en los artículos 157 y siguientes del Reglamento de Gestión.

Régimen del suelo

Hasta tanto no se hayan aprobado los Estatutos y Bases de Actuación y el correspondiente proyecto de compensación, no podrán realizarse obras de urbanización o edificación.

El propietario deberá ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos, así como el suelo de aprovechamiento público.

Deberá igualmente costear todos los gastos derivados de la gestión y urbanización.

Se fija un plazo de dos años para la edificación a partir de la terminación de las obras de urbanización.

Deberá iniciar el expediente de compensación en el plazo señalado por el Plan de Etapas del Plan Parcial.

4.2.3. Parcelaciones

El Plan Parcial establece una parcelación básica, grafiada en el plano correspondiente, que desglosa las distintas unidades completas de edificación o grupos.

Se recogen en el siguiente cuadro:

<i>Parcela</i>	<i>Tipo</i>	<i>Superficie</i>
1	C	6.713
2	C	5.440
3	C	6.149
4	C	5.768
5	C	8.424
6	C	6.973
7	C	6.264
8	C	7.180
Agencias transporte	D	750
I.T.V	F	6.424
Singular emblemática	F	5.758
Hotel	E	5.777
Gasolinera	E	4.257
Equip. Social y Deportivo	E	5.110

Solamente podrán realizarse parcelaciones que cumplan con su ordenanza correspondiente.

4.2.4. Proyectos de urbanización.

Para la ejecución de obras de urbanización deberán redactarse proyectos de urbanización que contemplen de manera coordinada la realización de todas las obras exigidas por la Ley del Suelo y ordenanzas municipales.

- Red de distribución de agua.
- Red de saneamiento.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Pavimentación de calzadas y aceras.
- Parques y jardines.
- Red de telefonía.

Todas las redes serán subterráneas y las obras comprenderán todos los documentos enumerados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, ajustándose a las siguientes condiciones:

Red de distribución de agua

El trazado de la red se efectuará preferiblemente bajo las aceras o junto al bordillo a 0,50 metros en calzada cuando esto sea imposible por falta de espacio. La red constará de una malla distribuidora y ramales, disponiéndose en todos ellos llaves de corte que serán de compuerta con cierre elástico.

La presión mínima en cualquier punto de la red no será inferior a 1,5 atmósferas sobre el edificio más alto.

La dotación mínima será de 250 l./hab./día y cada

ramal deberá admitir un caudal adicional de 5 l./seg. para abastecimiento de bocas de riego cada 50 m. y 17 l./seg. para hidrantes contra incendios situados a distancia máxima de 200 m.

Sólo se podrán emplear materiales homologados por el Excmo. Ayuntamiento, en especial, las válvulas serán de cierre de junta elástica, y las conducciones para 10 At. de P.T. Mínimo.

En el proyecto correspondiente quedarán expresamente justificadas estas determinaciones.

Red de saneamiento

Es obligatoria la conexión de toda edificación en el suelo urbano a la red de saneamiento prohibiéndose expresamente la construcción de fosas sépticas.

Las conexiones de ramales se efectuarán siempre mediante pozos de registro, que no podrán distanciarse más de 50 m.

Deberá preverse la recogida de aguas pluviales en los sitios donde no exista posibilidad de salida natural, considerándose para su dimensionado un caudal de 100 litros/seg./ha., y una superficie máxima de captación por imbornal de 600 metros cuadrados.

El timbraje mínimo será de 300 mm. y los conductos serán de hormigón centrifugado con junta elástica y campana armada.

En los proyectos de nuevas redes se preverán todas las acometidas a parcelas aún no edificadas para evitar problemas de posteriores roturas en el pavimento.

Sólo se podrán emplear materiales homologados por el Ilmo. Ayuntamiento.

Red de electrificación

Redes de media tensión

Serán subterráneas y se calcularán, dimensionarán e instalarán cumplimiento las siguientes normativas:

Reglamento de Estaciones Transformadoras aprobado según O.M. del 23-2-49 y la modificación del mismo O.M. de 11-3-71.

Reglamento de verificaciones eléctricas y regularidad en el suministro de energía.

Condiciones impuestas por los Organismos Públicos afectados, y Ordenanzas Municipales.

Normas particulares de Normalización de Iberdrola.

Los centros de transformación y su exterior armonizará con las construcciones de la zona. Podrán situarse libres en parcelas guardándose los retranqueos correspondientes a cada zona. Las líneas de entrada y salida serán subterráneas.

El trazado irá preferiblemente por las aceras o lugares de aparcamiento en línea.

Se proyectará tres C.T. con tres unidades de 500 KVA.

Redes de baja tensión

Las nuevas redes serán siempre subterráneas bajo las aceras, debiendo instalarse los conductos siempre con anterioridad a la pavimentación de éstas.

Se cumplirá la siguiente normativa:

Reglamento B.T. aprobado por Decreto 20-9-73.

Reglamento de V.E. y R. en el suministro de energía 12-3-54.

Condiciones impuestas por los Organismos Públicos afectados y Normas particulares de Iberdrola.

La red de B.T. será cerrada, conformando anillos, en la forma indicada en los planos que parten de los Centros de Tensión y se sitúan en suelo de dominio público.

Permitirá una dotación mínima de 5.000 W. por vivienda.

Sólo se podrán emplear materiales homologados por el Excmo. Ayuntamiento.

Red de alumbrado público

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado para la zona industrial terciaria objeto de este Plan Parcial.

Sus componentes visibles armonizarán con las características de las construcciones a ejecutar.

La red de alumbrado público deberá asegurar los siguientes niveles de iluminación:

Calles de tráfico: 12 lux.

Calles sin tráfico: 8 lux.

Jardines: 10 lux.

Factor unif. mín.: 0,25.

Los puntos de luz se sitúan sobre báculos junto al lindero de calle (en el interior de la acera). En áreas peatonales y zonas verdes se sitúan sobre poste.

Las luminarias sobre báculo serán como mínimo de la calidad tipo H-SRP-482 o similar, y se dotarán con lámparas SON-100-W.

Sobre poste éstas serán de tipo globo difusor antivandálico.

El trazado será subterráneo y contarán con arquetas de derivación y conexión. Su trazado seguirá el de las aceras y se preverá la posibilidad de un sistema reductor de consumo.

La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana, y no ocasionen molestias al ciudadano para transitar.

Sólo se podrán emplear materiales homologados por el Excmo. Ayuntamiento, y las instalaciones satisfarán el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones complementarias existentes.

Red de telefonía

En el correspondiente proyecto de urbanización se incluirá la red de telefonía subterránea según normas de

CTN que alimente todas las industrias y comerciales y Equipamientos de la Unidad de Ejecución, conforme al trazado previsto en el Plan Parcial.

Se dispondrá bajo una de las aceras de la red peatonal a 50 cm. de profundidad mínima. La canalización será con tubo de P.V.C. en número y posición que fije el Proyecto de Urbanización de acuerdo con las normas dictadas por la Compañía Telefónica.

En los cruces de calles la canalización irá a 80 cm. y se reforzará con capa de hormigón de 10 cm. de espesor.

A todo lo demás se atenderá a lo dispuesto en las normas de la C.T.N.E.

Pavimentaciones

Todas las vías de tráfico rodado llevarán aceras de protección con una dimensión mínima de 1,50 m., de acuerdo con la actual Normativa.

En las aceras de 2 m. se preverán alcorques para arbolado a una distancia mínima de 10 m.

Se tendrá en cuenta en el diseño la normativa para supresión de barreras a los disminuidos.

La pavimentación será siempre de firme flexible de rodadura con mezcla bituminosa, saneándose el terreno natural con elevación de rasante a las cotas señaladas en el plano correspondiente.

Se deberán emplear materiales homologados por el Ilmo. Ayuntamiento, bordillos, aceras y mobiliario urbano.

Estudio Geotécnico

El Proyecto de Urbanización deberá contener obligatoriamente, además de la documentación necesaria para definir las obras e instalaciones precisas, un estudio geotécnico del suelo.

Ordenación del tráfico y conexiones viarias del sector

El Proyecto de Urbanización deberá contener obligatoriamente condiciones adecuadas de acceso al enlace de la autovía, proponiendo al M.O.P.T.M.A. la posibilidad de mejorar la capacidad de la intersección por ellos proyectadas y actualmente en ejecución.

Parques y jardines

Los proyectos de jardines y espacios libres tendrán especialmente en cuenta la inclusión de especies adecuadas, incluyendo todas las instalaciones necesarias para el mantenimiento económico del jardín.

En el diseño de las zonas verdes se evitará el trazado lineal y la creación de masas arboladas que constituyan una pantalla vegetal. Se deberá jugar con las distintas alturas de las plantas para acentuar los desniveles.

Mobiliario urbano

Los elementos que se proyecten como integrantes de este mobiliario serán previamente aceptados por el Ilmo. Ayuntamiento.

4.2.5. Estudios de Detalle

Sólo se admite la redacción de Estudios de Detalle en el ámbito del Plan Parcial con la finalidad señalada en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento:

—Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya se señalen en el Plan Parcial, reajustando y adaptando sus determinaciones.

—Reordenar los volúmenes señalados en el Plan, sin originar aumento de volumen, completando la red viaria con aquellas vías interiores que resulten necesarias.

Los Estudios de Detalle no podrán en cualquier caso:

—Efectuar remodelaciones de volumen que impliquen modificación de las tipologías de edificación de la estructura urbanística del Plan Parcial.

—Cambiar la calificación del suelo.

—Abrir nuevas vías de uso público.

—Reducir la superficie de espacios libres o viales.

—Establecer nuevas ordenanzas.

—Originar aumento de volumen o densidad al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste o la actualización realizadas.

—Aumentar el porcentaje de ocupación de suelo, las alturas y volumen máximo de edificación permitido y en su caso la densidad de viviendas o intensidad autorizada del uso del suelo.

—Alterar el uso exclusivo o predominante del Plan Parcial en el ámbito del Estudio de Detalle.

4.3. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

4.3.1. Normas generales

La Normativa General para toda edificación en el ámbito del Plan Parcial será la señalada por éste en todo su ámbito.

—Objeto y finalidad.

—Licencias de edificación y usos.

—Condiciones de ejecución de las obras.

—Condiciones urbanísticas de edificación.

—Condiciones técnicas de edificación y usos.

—Cerramiento de parcelas análoga a la fachada en cuanto a la calidad de los materiales.

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Se deben observar las siguientes normas:

—Cimentación: El cimiento de los muros que linden con la vía pública no podrá tener menos de 1,00 m. de

profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir del plano vertical que contiene a la alineación oficial.

—Desperfectos en servicios públicos: Si durante la ejecución de las obras o, posteriormente, a causa de la mala calidad de la construcción se produjeran desperfectos en elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a cargo del promotor de la obra. A estos efectos, la concesión de la licencia estará supeditada a la previa constitución de una fianza, independiente de cualquier otra que fuese procedente, cuyo importe se fijará por los Servicios Técnicos Municipales en función de los servicios públicos existentes en el frente de fachada de la parcela para la que se solicitó la licencia.

—En los tramos de acera a cuyo través se produzca acceso rodado a las parcelas, se llevará a cabo, por el promotor de la obra, un refuerzo del pavimento de la misma en la forma que indiquen los Servicios Técnicos Municipales.

—Se prohíbe el depósito de materiales en la vía pública. No obstante, si por las características de la construcción fuese imprescindible la ubicación de materiales y medios auxiliares de la construcción en vía pública, se solicitará la oportuna licencia de ocupación, justificando debidamente su necesidad.

—En general se cumplirán las prescripciones a tener en cuenta en relación con la seguridad ciudadana.

Condiciones comunes a todas las zonas

Serán de aplicación, con carácter general, las Normas Urbanísticas de Edificación, contenidas en las N.N.S.S. Municipales de Lorquí, y en particular las condiciones siguientes:

Condición preliminar

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el suelo urbano que resulte de la aprobación definitiva de este P.P., y que se levante en las parcelas que resulten edificables en el desarrollo del P.P. como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización, serán las específicas de las Ordenanzas de cada zona, complementadas con las presentes condiciones comunes.

Condiciones generales de uso:

A los efectos de asignación de usos por zona, se distinguen los siguientes conceptos:

—Uso específico: el que se considere como exclusivo para una zona, a la cual define.

—Uso preferente: el que se considere más adecuado para una zona.

—Uso tolerado: el que se considera compatible o complementario del específico o preferentes de una zona.

—Uso prohibido: el que se considera inadecuado para una zona, por ir en contra de las previsiones de este P.P.

Clasificación de usos de la edificación que se prevén

Los usos permitidos admiten la siguiente agrupación:

—Residencial. Limitado al de vivienda unifamiliar, cuando sea necesaria como guardería de industrias o instalaciones.

—Industrial. Quedan excluidas las industrias fabriles que se consideren insalubres o peligrosas y especialmente las relacionadas con el empleo de sustancias radiactivas.

—Comercial. Comercial en general: a excepción del comercio exclusivamente minorista y servicios artesanos.

—Hostelero.

—Almacén.

—Garaje-aparcamiento: limitado al uso exclusivo de la instalación.

—Oficinas: Limitado al uso exclusivo de la instalación, prohibiéndose las de servicios profesionales.

—Social. Formativo y cultural: excepto el de enseñanza y limitado al directamente relacionado con la industria o instalación.

—Asistencial: Limitado al de dispensarios y consultorios sociales, para uso exclusivo de la industria o instalación.

—Administrativo y de servicios públicos, restringidos a:

—Parque de Bomberos, Parque Municipal de limpieza, servicios de jardines o análogos, que por desenvolverse bajo el signo mercantil del intercambio de servicios, puedan considerarse como actividades comerciales.

—Vialidad.

—Aparcamiento.

—Instalaciones del transporte y suministro.

—Actividades de tiempo libre, restringido a:

—Deportivo.

—Verde público-parque urbano.

—De relación social.

Por tratarse de un polígono industrial terciario, no se considera el tema de la situación de las instalaciones industriales en relación con los demás usos, pues éstos se encuentran supeditados y vinculados a aquél.

Las incompatibilidades entre usos diferentes se detallan en las normas particulares de cada zona.

Las edificaciones que alberguen cada uno de los usos que se permiten deben cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos y Disposiciones legales vigentes, aparte de las contenidas en "Condiciones técnicas y de edificación y uso" de las N.N.S.S. y de las que se establezcan en este Plan Parcial.

4.3.2. Normas Urbanísticas de Edificación

Condiciones generales de la edificación:

Alineaciones y rasantes.—Se respetarán obligatoriamente las contenidas en este P.P.

Chaflanes.—En las parcelas de esquina se mantendrán el trazado en curva de alineación provisto, por lo que se proscribe el establecimiento de chaflanes rectos en cerramientos de parcelas de esquinas.

Salientes.—No se admiten salientes sobre la línea de la alineación oficial, ni del vallado de parcelas ni del seto vegetal que se establece.

Carteles, marquesinas y toldos.—Debido al carácter aislado de la edificación, la altura y vuelo de estos elementos será libre pero sin invadir la zona de retranqueos. Sobre el cerramiento de parcela se prohíben las marquesinas y toldos y los carteles se permitirán cuando se adosen a la valla de cerramiento y no vuelen sobre la acera.

Vuelos.—El fondo y la longitud de voladizos será libre; desde la línea de vuelos se medirá la separación de la edificación a cualquier lindero.

Cerramientos de parcelas.—Los cerramientos de fábrica tendrán una altura máxima de dos metros en los linderos laterales y posteriores de parcela, mientras que en lindero de calle de esta altura será de un metro como máximo, si bien se autoriza sobrepasar esta altura con setos vegetales o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta una altura máxima de dos metros. Se prohíben coronaciones en elementos punzantes, alambre de espinos o cualquier otro que pueda producir daños a personas.

Tipología.—La tipología de la edificación será libre con las limitaciones impuestas por las correspondientes ordenanzas según la zonificación.

Condiciones de volumen

Alturas.—La altura máxima de la edificación es para cada zona la que figura en la ordenanza particular correspondiente.

—Alturas libres mínimas:

—Para uso residencial: 2,50 m.

—Para uso industrial: 4,00 m. en planta baja y 3,00 m. en planta de piso.

—Para uso comercial: 3,50 m. en locales con concurrencia de público y 2,80 m. en locales de uso exclusivo de la instalación. En aparcamiento será de 2,50 m.

—Para uso social: 3,20 m.

—Excepciones a la altura máxima:

—En general se permitirán las previstas en las "Condiciones urbanísticas de la edificación" de las N.N.S.S. de Lorquí.

—La ocupación máxima del 5% de los espacios cubiertos para las instalaciones necesarias para la actividad, podrá aumentarse hasta el 10% si su necesidad está debidamente justificada.

—También se permite que sobresalgan por encima de la altura máxima los elementos característicos de la actividad industrial: chimeneas, depósitos, etc., siempre y cuando se justifiquen adecuadamente y se adopten soluciones estéticamente admisibles para los mismos.

Sótanos y semisótanos.—Se permiten exclusivamente

te en la superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación.

El semisótano no sobresaldrá en ningún punto más de un metro sobre la rasante del terreno o pavimento en contacto con la edificación. En caso contrario tendrá consideración de planta.

No contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Entreplantas.—Se admitirá con una ocupación máxima del 10% de la superficie ocupada en planta por la edificación, industrial o comercial exclusivamente. La altura libre máxima permitida será de 3,20 m.

No computarán a efectos de número de plantas, pero sí de edificabilidad.

Retranqueos y separaciones.—El retranqueo o separación mínima a linderos es la fijada para cada zona en la ordenanza particular correspondiente.

Si en una misma parcela, por condicionantes de la actividad u otras circunstancias, se construyesen varias edificaciones independientes, éstas guardarán entre sí una separación mínima de 6 m. si en la parcela en la que se ubican contase con una superficie igual o mayor de 2.000 metros cuadrados y de 2,3 de su altura (y nunca menor de 3 m.) en caso de parcela de superficie menor de 2.000 metros cuadrados.

Ocupación.—La ocupación máxima sobre parcela edificable se fija en la ordenanza particular de cada zona. Esta ocupación podrá superarse excepcionalmente en el caso de actividad consolidada en parcela sin posibilidad de ampliación por consolidación de sus adyacentes, bajo las siguientes condiciones:

—Justificar adecuadamente la necesidad de ampliación de la actividad.

—No invadir la zona de retranqueos.

—La composición de la ampliación se integre estéticamente en la edificación existente.

—La superficie construida fuera de la edificación máxima contabilizará como exceso de aprovechamiento, el cual se abonará en metálico a la Administración actuante para su inversión en obras de mejora o mantenimiento de la urbanización del polígono.

Espacios libres de parcela.—Se arbolarán y ajardinarán obligatoriamente en al menos un 30% de su superficie.

Edificabilidad neta.—La edificabilidad máxima para toda la zona industrial es de 0,35 m.²/m.² del total del sector.

Parcela mínima.—Su superficie se fija en las ordenanzas particulares de cada zona, quedando, además, definida por su fachada y fondo mínimos.

Limitación de uso residencial.—Para este uso podrá dedicarse un máximo de 120 metros cuadrados construidos cuando la parcela cuente con una superficie o igual de 5.000 metros cuadrados y un máximo del 50% de la edificabilidad neta en parcelas mayores.

Condiciones de uso

Usos permitidos.—Son los que se definen por cada zona en su ordenanza particular como específico, preferente o tolerados.

Usos prohibidos.—El resto, entre los previstos en este P.P., de los permitidos en la ordenanza particular de cada zona.

Usos obligados.—En espacio libre de parcela, sótano o semisótano o planta baja, se preverán obligatoriamente aparcamientos con un mínimo de una plaza por cada 120 metros cuadrados construidos o cada diez puestos de trabajo. La dimensión mínima de cada plaza será de 2,20 x 4,50 metros cuadrados y se reservará, entre las plazas previstas, una de cada cuarenta, de superficie mínima 3,30 x 4,50 metros cuadrados para minusválidos.

Ubicación de usos.—En sótanos se permite exclusivamente el uso de garaje-aparcamiento y el de almacenamiento ligado a la actividad principal, cuando lo permita la Reglamentación legal vigente.

En semisótanos, además de su utilización como garaje aparcamiento, sólo se permite el establecimiento de almacenes de apoyo a la actividad principal, servicios de la misma (aseos, dispensarios, salas formativas y culturales, etc.) y locales de trabajo (centro de proceso de datos, actividades de apoyo a la principal de la instalación, etc.), siempre que la legislación vigente al respecto lo permita.

En planta baja se permiten todos los usos.

En entreplanta se permite el uso de oficinas, formativo y cultural, asistencial, hostelero y de almacén en apoyo de la actividad industrial o comercial característico de la edificación, prohibiéndose todos los demás.

El uso de vivienda podrá ubicarse en planta baja o de piso del edificio de la actividad principal si la reglamentación vigente lo permite, o en edificación independiente, guardará la separación mínima del edificio principal que marca la norma 4.3.3. de este Plan Parcial.

Se prohíbe el aparcamiento de carga y descarga junto a las aceras; esta operación se realizará obligatoriamente en los espacios libres de parcela, donde se habilitarán zonas para este uso.

De acuerdo con la zonificación señalada en el plano correspondiente, se establecen las siguientes Normas Urbanísticas de Edificación.

SUELO EDIFICABLE

Tipo C.—Industrial terciario. Edificación abierta.

Tipo D.—Industrial terciario. Edificación cerrada.

Tipo F.—Industrial terciario. Edificación singular.

SUELO DE EQUIPAMIENTOS

Tipo E.—Equipamiento privado exterior. Edificación abierta.

Equipamiento público. Edificación abierta.

SUELO DE ESPACIOS LIBRES

TIPO C.—INDUSTRIAL TERCIARIO. Edificación abierta

ORDENACIÓN: Edificación abierta de tipo industrial. Alineaciones y rasantes de linderos de calle señaladas en planos.

VOLUMEN: Limitación de altura y ocupación de parcela.

Altura total máxima: II plantas/9 m.

Parcela mínima: 1.500 metros cuadrados.

Ocupación máxima (Edificabilidad máxima): 65% parcela bruta.

Separación a linderos: 3 metros.

Vuelos: Libre. La separación a linderos se medirá desde línea de vuelos.

USOS:

Uso preferente: Industrial Terciario de Transportes y Comunicaciones.

Usos tolerados: Residencial. Máximo 1 viv./parcela (mín. 5.000 metros cuadrados).

Usos prohibidos: Públicos excepto administrativo y deportivo.

ESTÉTICA: Tratamiento adecuado de cerramientos y jardinería.

Tipo D.—INDUSTRIAL TERCIARIO. Edificación cerrada

ORDENACIÓN: Edificación de tipo industrial en manzana cerrada. Alineaciones y rasantes señaladas en los planos.

VOLUMEN: Limitación grafiada en los planos.

Altura total máxima: 1 planta/5 m.

Fondo edificable: El señalado en los planos.

Parcela mínima: 350 metros cuadrados.

Ocupación máxima. (Edificabilidad máxima): 100%.

Vuelos: Máximo 1 m.

USOS:

Uso preferente: Industrial Terciario de Transportes y Comunicaciones.

Usos tolerados: Residencial en edificaciones de fachada.

Usos prohibidos: Públicos excepto Administrativo y Deportivo.

ESTÉTICA: Tratamiento adecuado de fachadas.

Tipo F.—INDUSTRIAL TERCIARIO. Edificación singular

ORDENACIÓN: Edificación abierta de tipo industrial. Alineaciones y rasantes de linderos de calle señaladas en planos.

VOLUMEN: 0,35 m.²/m.². Además limitación de altura y ocupación de parcela.

Altura total máxima: II plantas/9 m.

Parcela mínima: 1.000 metros cuadrados.

Ocupación máxima: 35% parcela bruta.

Separación a linderos: 10 m.

Vuelos: Libre. La separación a linderos se medirá desde línea de vuelos.

USOS:

Uso preferente: Industrial Terciario de Transportes y Comunicaciones.

Usos tolerados: Residencial. Máximo 1 viv./parcela (mín. 5.000 metros cuadrados).

Usos prohibidos: Públicos excepto administrativo y deportivo.

ESTÉTICA: Tratamiento adecuado de cerramientos y jardinería.

Tipo E.—EQUIPAMIENTO PRIVADO EXTERIOR. Edificación abierta

ORDENACIÓN: Edificación abierta. Ordenación detallada mediante proyecto específico.

VOLUMEN: Limitación de altura y ocupación de parcela.

Altura total máxima: IV plantas/12 m.

Ocupación máxima: 35% parcela bruta.

Separación a linderos: 3 m.

Vuelos: Libre. La separación a linderos se mediará desde la línea de vuelos.

USOS:

Uso: Equipamiento público (hotel, gasolinera, restaurante, discoteca).

ESTÉTICA: Tratamiento adecuado de jardinería y del cerramiento exterior de la edificación.

NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

ORDENACIÓN: Edificación abierta con ordenación libre con las siguientes limitaciones.

VOLUMEN: Limitación de edificabilidad y ocupación de parcela.

Eq. Deportivo**Eq. Comercial
y Social**

Edificabilidad	0,1 m. ² /m. ²	1,50 m. ² /m. ²
Ocupación máxima	10%	50%
Separación a linderos	3 m.	3 m.
Vuelo máximo	1 m.	1 m

USOS:

Uso preferente: Será el especificado para cada equipamiento.

Usos tolerados: Cualquier equipamiento colectivo con una necesidad específica en el sector.

ESTÉTICA: Tratamiento obligado de jardinería en espacios exteriores no edificados.

Los cerramientos exteriores de parcela con obra de fábrica no podrá sobrepasar la altura de un metro.

NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO DE ESPACIOS LIBRES

ORDENACIÓN: Ordenación mediante proyecto de jardinería especificado.

VOLUMEN: No se permite edificación en este suelo, excepto construcciones de carácter auxiliar para servicio público, ajustadas a las siguientes condiciones:

Altura máxima: 1 planta/4 m.

Ocupación máxima: 2%.

USOS: Espacios libres de uso y dominio público para jardines en ZV.-1, juego y recreo de niños en ZV.-2, ZV.-3 y ZV.-4.

Se toleran como servicios públicos: Aseos, quioscos, fuentes.

ESTÉTICA: En el tratamiento de jardinería se dará preferencia a la plantación de arbolado autóctono.

4.3.3. Condiciones mínimas higiénicas.

Condiciones de los locales habitados.—Deberán cumplir la reglamentación vigente específica para el uso a que se destinan, además de las condiciones contenidas en este P.P. y en las ordenanzas municipales que le afecten.

Alturas libres mínimas.—Son las que se indican en las condiciones de volumen para cada tipología según la zonificación.

Sótanos.—Deberán estar ventilados directamente desde la calle, por medio de conductos que tengan una sección transversal mínima de 6 cm.². Se impermeabilizarán para protegerlos de la humedad.

Semisótanos.—Para uso de aparcamiento y almacén, y la cara inferior del forjado del bajo podrá situarse a un metro de la rasante de la acera medida en el punto

medio de la fachada. En todos los casos deberán estar perfectamente ventilados, iluminados y protegidos contra la humedad.

Plantas bajas.—Los pavimentos de los locales situados en planta baja, bien sea sobre sótanos, semisótanos o terreno natural serán, en todo caso, impermeables.

Los muros de plantas bajas serán impermeables hasta el nivel del suelo y, a esa altura, llevarán en toda su anchura una capa horizontal impermeable.

Servicios sanitarios.—Serán los exigidos por la legislación vigente según las clases de viviendas o tipos de edificación.

Anchura de pasillos y accesos.—Será, como mínimo, de 0,90 metros.

Espacios libres de parcela.—Las rasantes de los espacios libres de parcela y patios se establecerán de forma que las aguas de lluvia evacuadas fácilmente, mediante sumideros y la correspondiente conducción a la red general de alcantarillado, pero nunca hacia parcelas colindantes ni a la vía pública.

Los espacios que no se ajardinan se dotarán de un pavimento adecuado que asegure la evacuación antes dicha sin producir arrastres a la red.

Escaleras.—Serán las necesarias para permitir un acceso cómodo a las viviendas según diseño del proyectista y las normas de correcta construcción.

Otras condiciones.—En general, se seguirá lo prescrito al respecto en las disposiciones, reglamentos vigentes y normativa municipal, entre los que cabe citar:

—Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo y disposiciones complementarias.

—Real Decreto 2.816/1982 de 27AG. Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

—O.M. del 29-2-44. Condiciones mínimas de higiene en las viviendas.

—Normas técnicas de diseño y calidad de las viviendas sociales. Aprobadas en la Orden de 24 de noviembre del 76 y revisadas en la Orden 17 de mayo del 77.

—Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.

—Decreto 833/1975, del 6 de febrero, que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférica.

—Real Decreto 2.059/1981, del 10 de abril, modificado por Real Decreto 1.587/1982, de 25 de junio. Condiciones de protección contra los incendios en los edificios NBECPI-82.

4.3.4. Condiciones mínimas estéticas.

Volúmenes.—La composición será libre con obliga-

ción de ajustarse a la ordenación de volúmenes, a la articulación de los espacios públicos y privados del P.P. y al ambiente de su emplazamiento.

En un anexo a la Memoria del Proyecto, deberá justificarse la armonía de los distintos volúmenes que compongan la edificación o edificaciones de una misma parcela, así como su integración al entorno. Especialmente se justificarán las soluciones estéticas adoptadas para los elementos y espacios cubiertos por encima de la altura máxima.

Fachadas.—Por el carácter de Usos Terciarios con el que se diseña el Plan Parcial, todos los paños verticales de cerramiento exterior tendrán tratamiento de fachada, tratándose con el mismo criterio de diseño en toda su altura.

Los colores de acabado serán preferentemente de tonos ocres, pétreos, féreos, amarillos, anaranjados, etc., siempre dentro de la gama de los tradicionales en la zona, que en la actualidad se han recuperado para las nuevas construcciones.

Se prohíben las imitaciones y falseamiento de los materiales, debiendo ser éstos de calidad adecuada a su función.

En caso de empleo de ladrillo, éste será de tonalidad férrea o rojiza.

El empleo de materiales con texturas pulidas quedan limitados a elementos decorativos o detalles ornamentales.

En cualquier caso, los materiales de acabado de fachadas tendrán la condición de fácil limpieza y asegurada durabilidad.

Los cerramientos de fábrica en linderos de parcela tendrán un acabado de características similares que las fachadas. En las protecciones diáfanos sobre el cerramiento de fábrica se evitará la típica y antiestética tela metálica, la cual, en todo caso, se acabará con pintura concordantes con el seto vegetal y el cerramiento de fábrica.

La fijación de carteles, anuncios y cualquier clase de propaganda queda sujeta a las condiciones estéticas que fije el Ayuntamiento en la concesión de la licencia que habrá de solicitarse al respecto.

Queda prohibido cualquier clase de cerramiento en fachada de parcela, que abra sobre la acera.

Cubiertas.—El tipo de cubierta queda a elección del proyectista, si bien todos los volúmenes a cubrir quedarán debidamente integrados entre sí para la solución que se adopte en su cubrición.

Se tenderá a soluciones estéticas de diversificación del cerramiento de los volúmenes de cubierta con el de las plantas —verdadera fachada— evitando diseños en los que tal cerramiento sea una prolongación sin más de la fachada.

Cuando se adopten soluciones mixtas con terraza, el

antepecho de ésta se prolongará, con los oportunos escalonamientos, ocultando la altura del volumen de cubierta en todo el perímetro de la fachada.

En soluciones singulares, se evitará cualquier ocultación de la cubierta con antepechos y otros elementos.

Se admiten todos los materiales de cubrición con tonalidades adecuadas.

En el caso del empleo de teja, ésta será de cualquier tipo con tonalidad adecuada.

Se prohíbe el desagüe del tejado con vertido directo sobre la fachada.

4.3.5. Condiciones generales de los vertidos de aguas residuales.

Se prohíbe el vertido directo a los colectores municipales sin tratamiento previo, de aguas residuales no domésticas, cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda interferir en la depuración prevista por el Ayuntamiento, causar daños para los aprovechamientos posteriores, acelerar el deterioro en las conducciones de evacuación y en planta de tratamiento, así como daño para la salud pública:

En general se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas de vertido a la red de alcantarillado municipal y en todo caso a la Ley 29/1985 de 2-AG, "Ley de Aguas", en el R.D. 849/1986 de 11-ABR, "Reglamento de Dominio Público Hidráulico", y en la Orden de 23-12-86 por la que se dictan normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales.

En particular, regirá la propuesta de "Reglamento de vertidos no domésticos a la red de alcantarillado", desarrollado por la Dirección Regional de Recursos Hidráulicos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, así como cualquier otra normativa municipal que se dicte al respecto.

4.3.6. Condiciones generales de los niveles sonoros.

Referente a los niveles sonoros producidos dentro de los recintos de uso privado, se deberá justificar el cumplimiento de la norma NBE-CA-81 "Sobre condiciones acústicas en los edificios", en un anejo a la memoria del proyecto que contenga la ficha justificativa del anexo 3 de dicha norma básica.

En todo caso, el nivel máximo de ruidos producidos por la industria no superará los 50 decibelios, medidos en el eje de la vía pública contigua.

En cuanto a ruidos y vibraciones serán, además, de aplicación el "Reglamento sobre perturbaciones parásitas" (Decreto 2.000/1996, de 14 de julio), la Norma Técnica Reglamentaria MT-2 "Sobre Protecciones Auditivas" (Resoluciones de 28 de julio de 1975) y cualquier otra disposición legal vigente.

Lorquí a 15 de abril de 1996.—La Alcaldesa, Resurrección García Carbonell.