

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Caravaca de la Cruz

13961 Aprobación definitiva del Plan Parcial Industrial Ampliación de Cavila.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 24 de junio de 2010, aprobó definitivamente el Plan Parcial Industrial Ampliación de Cavila.

El Índice y Normas Urbanísticas de dicho Plan Parcial, se transcriben a continuación:

“INDICE

- 1.- Memoria Justificativa.
- 2.- Planos de información y de Ordenación.
- 3.- Normas Urbanísticas.
- 4.- Plan de Actuación.
- 5.- Estudio económico.
- 6.- Programa de Actuación, como documento independiente, ya que el Plan Parcial es de iniciativa particular.

NORMAS URBANISTICAS

A. NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

- Norma 1.- GENERALIDADES
- Norma 2.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
- Norma 3.- INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
- Norma 4.- ALINEACIONES
- Norma 5.- ALTURA DE EDIFICACIÓN
- Norma 6.- ALTURA DE PLANTA
- Norma 7.- ALTURA LIBRE DE PLANTA
- Norma 8.- EDIFICABILIDAD
- Norma 9.- EDIFICACIÓN AISLADA
- Norma 10.- EDIFICACIÓN AGRUPADA
- Norma 11.- ETAPA
- Norma 12.- FASE
- Norma 13.- LÍNEA DE FACHADA O DE EDIFICACIÓN
- Norma 14.- MANZANA
- Norma 15.- OCUPACIÓN MÁXIMA
- Norma 16.- PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MÍNIMA
- Norma 17.- RASANTE
- Norma 18.- RETRANQUEO
- Norma 19.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE
- Norma 20.- SUPERFICIE OCUPADA
- Norma 21.- UNIDAD DE EJECUCIÓN

B. NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.



- Norma 22.- DEFINICIONES
- Norma 23.- PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGEOLÓGICO
- Norma 24.- PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO
- Norma 25.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE
- Norma 26.- PROTECCIÓN DE LA BIOCENOSIS
- Norma 27.- PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA
- C. NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN.
- C.1.- Calificación Del suelo
- Norma 28.- SISTEMAS Y ZONAS
- Norma 29.- USO INDUSTRIAL
- Norma 30.- USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL
- C.2.- Estudios de Detalle
- Norma 31.- GENERALIDADES
- Norma 31.1.- MEDIDAS PARA ESTABLECIMIENTOS SUJETOS A CONTROL POR EL USO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS
- C.3.- Parcelaciones
- Norma 32.- PARCELACIÓN
- Norma 33.- PARCELA MÍNIMA
- Norma 34.- PLANO PARCELARIO
- Norma 35.- AGRUPACIÓN DE PARCELAS
- Norma 36.- SEGREGACIÓN DE PARCELAS
- C.4.- Sistemas y plazos de actuación
- Norma 37.- SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN
- D. NORMAS DE URBANIZACIÓN, CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD.
- D.1.- Proyecto de Urbanización
- Norma 38.- GENERALIDADES
- Norma 39.- RED VIARIA
- Norma 40.- ALCANTARILLADO
- Norma 41.- RED DE AGUA
- Norma 42.- REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO
- Norma 43.- REDES DE TELEFONÍA
- D.2.- Normas particulares
- Norma 44.- ORDENANZA RED VIARIA Y PARCELAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO
- Norma 45.- ORDENANZA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- E. NORMAS DE EDIFICACIÓN.
- E.1.- Normas Generales
- Norma 46.- MARCO DE APLICACIÓN
- Norma 47.- LICENCIAS
- Norma 48.- PROYECTOS
- E.2.- Condiciones de la obra en relación con la vía pública
- Norma 49.- ACCESO A PARCELAS

Norma 50.- RAMPAS

Norma 51.- OBRAS EN LAS PARCELAS

Norma 52.- APARCAMIENTOS

Norma 53.- LÍNEA DE FACHADA A VÍA PÚBLICA

Norma 54.- RETRANQUEOS LATERALES Y POSTERIOR

Norma 55.- CERRAMIENTOS DE PARCELA

Norma 56.- PATIOS

Norma 57.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Norma 58.- CUERPOS VOLADOS

E.4.- Condiciones de ocupación y edificabilidad

Norma 59.- OCUPACIÓN SOBRE PARCELA

Norma 60.- EDIFICABILIDAD

Norma 61.- CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO

E.5.- Condiciones de uso

Norma 62.- USOS PRINCIPALES

Norma 63.- USOS PROHIBIDOS

E.6.- Condiciones higiénicas

Norma 64.- EMISIONES GASEOSAS

Norma 65.- AGUAS RESIDUALES

Norma 66.- RUIDOS

Norma 67.- APLICACIÓN GENERAL DE NORMAS HIGIÉNICAS Y DE
SEGURIDAD

E.7.- Condiciones de seguridad

Norma 68.- INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO

E.8.- Condiciones estéticas

Norma 69.- GENERALIDADES

E.9.- Normas particulares

Norma 70.- ORDENANZA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Norma 71.- ORDENANZA DE SUELO DE USO INDUSTRIAL O COMPATIBLE
CON EL USO INDUSTRIAL

A.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Norma 1

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada en el ámbito del Sector del Polígono Industrial "Ampliación de Cávila" del Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en la Ley del Suelo de la región de Murcia y en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Norma 2

OBLIGATORIEDAD

El contenido de estas Normas es de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración, y por tanto será respetado para

cualquier actuación de iniciativa pública o privada dentro del ámbito de su aplicación.

Norma 3

INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Para todos aquellos aspectos que no estén considerados en las presentes ordenanzas se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz.

Norma 4

ALINEACIONES

Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras. Se clasifican en:

Alineación exterior o lindero frontal: la que delimita la parcela con la vía pública de acceso.

Alineaciones interiores (lindero posterior y laterales): las que fijan los límites de la parcela con otras de la misma manzana.

Norma 5

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la comprendida entre la rasante elegida para el proyecto y el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate. Dicha rasante será la situada en el punto medio de la línea de fachada de la parcela. Si la parcela tiene fachada a varios viales, la altura máxima habrá de cumplirse en todas las fachadas con el criterio anterior. En el caso que existan diferencias de alturas por aplicación de esto, se podrá sobrepasar dicha altura en un máximo de 2 m.

Norma 6

ALTURA DE PLANTA

Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y tirante de nave, según los casos.

Norma 7

ALTURA LIBRE DE PLANTA

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se considerarán equivalentes.

Norma 8

EDIFICABILIDAD

Es el cociente resultante de dividir la superficie edificable máxima por la superficie de suelo de área de referencia. Se expresa en m^2/m^2 .

Edificabilidad de parcela = $\text{Sup. Edificable sobre parcela} / \text{Superficie de parcela}$

Edificabilidad de sector = $\text{Sup. Edificable lucrativa total} / \text{Superficie del sector}$

Norma 9

EDIFICACIÓN AISLADA

Es la que está separada totalmente de otras construcciones por espacios abiertos. Su situación en la parcela está condicionada por la obligación de retranqueos por los cuatro linderos.

Norma 10

EDIFICACIÓN AGRUPADA

Es la que está adosada por sus linderos laterales y posteriores a otras construcciones de parcelas colindantes, aplicándose los retranqueos al conjunto edificatorio resultante de la agrupación.

Norma 11

ETAPA

Es la unidad mínima de realización de las obras de urbanización coordinada con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de edificación.

Norma 12

FASE

Es la ejecución parcial, de una etapa por alteración, debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquella, siempre que se mantenga la coherencia con el Plan. (Reglamento de Planeamiento Art. 54.2).

Norma 13

LINEA DE FACHADA O DE EDIFICACIÓN

Es la que delimita la superficie de ocupación de la parcela, tras el retranqueo de la vía pública y de los demás linderos en su caso.

Norma 14

MANZANA

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías y/o espacios libres públicos determinados en el Plan.

Norma 15

OCUPACIÓN MÁXIMA

Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela.

Norma 16

PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA

Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar.

Parcela mínima es la superficie mínima de parcela edificable, establecida por su correspondiente ordenanza.

Norma 17

RASANTES

Son las líneas que determinan la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario, según Proyecto de Urbanización.

b) Rasante de terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de las obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

Norma 18

RETRANQUEO

Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación.

El valor del retranqueo, sea frontal, lateral o posterior se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

Norma 19

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar el índice de edificabilidad (expresado en m^2/m^2) que tenga asignado.

Norma 20

SUPERFICIE OCUPADA

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.

Para el cómputo de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta los aleros y marquesinas.

Norma 21

UNIDAD DE ACTUACIÓN

Es la unidad mínima de ejecución. Su inclusión en el P.P. tiene como finalidad determinar el orden de prioridad para su ejecución, el señalamiento del sistema de actuación y el reparto de cargas de reparcelación.

B. NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.

Norma 22.

DEFINICIONES

Aguas residuales: aguas usadas procedentes del consumo humano y/o animales e instalaciones industriales que acarrearán elementos o sustancias líquidas o sólidas distintas en calidad o cantidad a la que tenían en su abastecimiento de origen, diluidas o no con cualquier agua subterránea, superficial o pluvial que se le haya incorporado.

Aguas pluviales: son las producidas a continuación de cualquier forma de precipitación natural y como resultado de la misma.

Basura: desechos sólidos de todo tipo, resultantes del manejo, distribución y consumo de alimentos y otros.

Alcantarilla pública: todo conducto destinado al transporte de aguas residuales y/o pluviales.

Contaminación compatible: elemento compuesto o parámetro capaz de ser recibido en el cauce receptor del alcantarillado, sin producir ningún efecto nocivo en su recorrido hasta el cauce final.

Contaminación incompatible: elemento compuesto o parámetro que no puede ser aceptado en el cauce receptor del alcantarillado sin riesgo de producir algún efecto nocivo en su recorrido hasta el cauce final.

Estación depuradora de Aguas Residuales: es el conjunto de estructuras, mecanismos e instalaciones en general que permiten el tratamiento de las aguas residuales.

Pretratamiento: operaciones o procesos de cualquier tipo que se pueden aplicar a un agua residual para producir o neutralizar su carga contaminante total o parcialmente en cantidad o calidad de la misma.

Usuario: aquella persona o entidad jurídica que utilice la red de alcantarillado o las E.D.A.R. para verter aguas residuales de cualquier tipo.

Demanda química de oxígeno: es una medida de capacidad de consumo de oxígeno en el agua por causa de la materia orgánica e inorgánica presente en ella.

Demanda bioquímica de oxígeno: es la cantidad de oxígeno expresada en ml/1 consumida en las condiciones del ensayo (incubación a 20º y en la oscuridad) durante un tiempo dado, para asegurar la oxidación por vía biológica, de las materias orgánicas biodegradables, presentes en el agua.

Sólidos en suspensión: son todas aquellas partículas que no están en disolución en el agua residual y que son separables de la misma por procesos normalizados de filtración en el laboratorio, se expresa en mg/1.

Líquidos industriales: son aquellos que se derivan de la fabricación de productos propiamente dicha, siendo principalmente disoluciones de productos químicos considerados como subproductos de los distintos procesos.

Norma 23

PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGEOLÓGICO

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.

En el polígono industrial cada una de las industrias establecidas se preverá antes del entronque de la red local del polígono con la red general de saneamiento municipal una arqueta con las dimensiones adecuadas, en la cual se pueda verificar por los técnicos municipales, la medición y control de los vertidos de las aguas no domésticas, de manera que se garantice que los distintos parámetros del vertido a la citada red estén por debajo de los límites establecidos por la Ordenanza Municipal, así como por la que se recoge en el DECRETO N.º 16/1999, DE 22 DE ABRIL de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua, sobre Vertidos de Aguas Residuales Industriales al Alcantarillado.

Se prevendrá la contaminación de aguas subterráneas, aplicando fertilizantes y abonos previo análisis de los requerimientos nutricionales de la vegetación y carencias en el suelo, seleccionando el tipo y las dosis adecuadas. Además, se fomentará la construcción de barreras impermeables bajo el suelo industrial, la instalación de tapas con cierres automáticos en tanques de almacenamiento y el total aislamiento del exterior, instalación de alarmas que avisen de vertidos inesperados, control de emisiones de partículas sólidas y gaseosas, la limpieza rutinaria de superficies que puedan registrar contaminantes industriales y el mantenimiento exhaustivo para prevenir pérdidas.

Se instalarán reductores o limitadores de caudal en las industrias.

Norma 24

PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

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

actividades no se realizarán nunca fuera del periodo diurno (de 8 horas a 22 horas) si los niveles de ruido superan los 45 dB (decibelios).

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

Norma 25

PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Para la integración paisajística en la topografía del ámbito, se recomienda minimizar los movimientos de tierra. A su vez, se acopiará la tierra vegetal resultante de los trabajos de explanación y/o urbanización al objeto de ser utilizada posteriormente en los ajardinamientos y zonas verdes.

Para integrar los volúmenes de construcción, es preferible, que el sector industrial se ordene con volúmenes edificativos homogéneos, continuos y compactos, para así dar mayor sensación de unidad y ahorrar energía a través de la integración, unidad y compacidad.

Para integrar el cromatismo del espacio industrial, se recomienda elegir una estrategia de armonización basada en el mimetismo, eligiendo colores similares a los del entorno y evitando en la medida de lo posible, las superficies brillantes.

Para integrar la edificación en el entorno, las composiciones arquitectónicas deben ser simples y funcionales, para proporcionar una sensación de orden y facilitar una imagen de conjunto armónico.

Para minimizar el impacto visual de las barreras entre parcelas, es recomendable reducir su uso en la medida de lo posible o emplear barreras de vegetación y cuando se usen, mantener una unidad formal y homogénea en las mismas, reduciendo las que sean opacas.

Para la integración de los equipamientos e infraestructuras técnicas, se deben soterrar las líneas eléctricas o reducir la visibilidad de las mismas.

Norma 26

PROTECCIÓN DE LA BIOCENOSIS

En la implantación de las zonas verdes previstas, se deberá de utilizar especies autóctonas adecuadas a la climatología de la zona que, además requieren un menor cuidado y menor consumo de agua. En la ejecución del ajardinamiento y/o plantación, se deberá buscar la naturalidad de ésta y los suelos más adecuados.

Los trabajos de movimiento de tierras, demolición de edificios y el arranque de la vegetación necesarios para iniciar las obras ser realizarán fuera de cualquier época de nidificación de aves, es decir entre los meses de abril y junio, ambos inclusive.

Referente a la gestión de residuos:

- Evitar en todo momento la acumulación incontrolada de residuos en la zona objeto de proyecto o en sus alrededores.

- En el caso de los edificios, éstos: "dispondrán de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida".

Norma 27

PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA

Las empresas y actividades 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.

Durante la fase constructiva, los caminos de tránsito de los camiones y/o palas, así como las explanaciones previstas, serán regados con la frecuencia necesaria para que no se genere polvo.

Las industrias que se establezcan deberán cumplir la normativa vigente referente a la protección de la atmósfera.

C.- NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN

C.1.- Calificación del suelo

Norma 28

SISTEMAS Y ZONAS

Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas:

Zonas industriales

- Industria Aislada y/o Agrupada.
- Comercial-Terciario compatible con industria.

Sistemas interiores

- De comunicaciones: red viaria y áreas de aparcamiento
- De equipamientos: deportivo y social
- De espacios libres: parques y jardines

Norma 29

USO INDUSTRIAL

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

Norma 30

USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL

Se incluyen actividades no específicamente industriales, como garaje-aparcamiento, almacenes, laboratorios, centros informáticos, oficinas, comercio local, actividades terciarias (restaurantes, bares, espectáculos, salas de reuniones, docente, asistencial,...), hoteles, así como la venta y distribución de los productos fabricados.

También será compatible el uso de vivienda regulada de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana en vigor y con la única finalidad de servir de guarda a las instalaciones de usos industriales o compatibles.

En caso de que no exista esta regulación se estará a lo dispuesto a continuación:

Sólo se podrá construir una vivienda por cada 8.000 m² de uso industrial o compatible.

En previsión de que no se planteen edificaciones de uso industrial o compatible de este tamaño de una sola vez, a los efectos de cómputo para construir una vivienda de guarda, se podrán acumular para su justificación otros edificios del Plan Parcial ya construidos y que no hayan incluido como anejo una vivienda de guarda.

Las viviendas de guarda tendrán una superficie máxima construida de 150 m², así como accesos independientes y externos a los edificios de uso industrial o compatible, constituyendo sectores de incendio independientes.

C.2.- Estudios de detalle

Norma 31

GENERALIDADES

Los estudios de detalle se elaborarán con las finalidades previstas en el artículo 120 de la Ley del Suelo Regional, y bajo las condiciones establecidas en dicho artículo.

Su contenido tendrá por finalidad:

- Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.

- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

- Respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante establecido asignado.

En cualquier caso, los estudios de Detalle se ajustarán al Reglamento de Planeamiento (Arts 65 y 66) y a la Ley del Suelo de la Región de Murcia (Art 120).

NORMA 31.1

MEDIDAS PARA ESTABLECIMIENTOS SUJETOS A CONTROL POR EL USO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS

Para la autorización de usos y actividades de esta naturaleza, cuando no estén previstos específicamente en el planteamiento territorial y urbanístico o no estén regulados en relación con la prevención de accidentes y limitación de sus consecuencias, o su regulación no es acorde con la normativa sectorial vigente, cualquiera que sea la calificación urbanística del suelo, se exigirá un estudio de seguridad o dictamen técnico sobre los riesgos vinculados a estos establecimientos con relación a los usos y actividades de las zonas colindantes.

Mediante Estudio de Detalle se establecerá la zona de influencia de los establecimientos o áreas de estas características y el consiguiente grado de compatibilidad con los usos y actividades, existentes, previstas o sobrevenidas, señalando las medidas oportunas frente al riesgo de accidentes. Así como se establecerán las distancias adecuadas entre, por una parte, los establecimientos contemplados en el Real decreto 1.254/1999, de 16 de julio, y por otra, las zonas de vivienda, las zonas frecuentadas por el público y las zonas que presenten un interés natural.

C.3.- Parcelaciones

Norma 32

PARCELACIÓN

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

Norma 33

PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima tendrá una superficie no inferior a 300 m².

Norma 34

PLANO PARCELARIO

La parcelación resultante se incluye en el correspondiente Plano Parcelario, el cuál no es vinculante.

Norma 35

AGRUPACIONES DE PARCELAS

Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

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

Norma 36

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 300 m², 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.

d) Para la subdivisión de las parcelas originales será obligatoria la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Proyecto de Parcelación.

C.4.- Sistemas y plazos de actuación

Norma 37

SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN

Son los recogidos en el documento Plan de Actuación de este Plan Parcial.

D.- NORMAS DE URBANIZACIÓN, CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD

D.1.- Proyecto de Urbanización

Norma 38

GENERALIDADES

Los proyectos de Urbanización se atenderán a lo dispuesto en el art 159 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento de 1978, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

El diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse teniendo en cuenta la división en Unidades de Actuación y etapas de actuación, si procede.

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:

Norma 39

RED VIARIA

Las calzadas se realizarán con firmes flexibles, como base de partida se indica la disposición de los siguientes materiales con sus espesores.

En calzadas:

- Explanada mejorada: 50 cm
- Sub-base granular: 25 cm
- Base de granular: 25 cm
- Aglomerado asfáltico en dos capas: 12 cm

Los bordillos serán de hormigón preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas.

El pavimento de aceras se proyecta con solera de hormigón de 17.5 N/mm² de resistencia característica y 15 cm de espesor, con sub-base granular de 15 cm.

No obstante los materiales reseñados tienen carácter orientativo ya que en el Proyecto de Urbanización se podrán justificar cambios que sin merma de calidad y/o cantidad se adapten a las normas municipales y a las características del terreno.

Norma 40

ALCANTARILLADO

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

- Velocidad de circulación del agua 0,5 m/seg
- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 500 litros.
- Las tuberías podrán ser de hormigón vibrado o centrifugado y sus diámetros serán los establecidos en el Proyecto de Urbanización.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros.
- La profundidad mínima de la red será de 1,60 m.

Las conducciones irán debajo de las calles o zonas verdes.

Norma 41

RED DE AGUA

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

- Tuberías de polietileno o fundición, con diámetro mínimo de 90 mm.
- Presión mínima nominal de las tuberías: 10 atm
- Velocidad máxima admisible: 2,5 m/seg
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas, con presión a pie de parcela comprendida entre 1 y 5 atm
- La dotación de agua será como mínimo 0,50 litros/segundo/hectárea, con punta de 2,4
- Se dispondrán bocas de riego cada 100 m, bien conectadas a la red de distribución, o bien, optativamente, en una red independiente.

-En cualquier caso contará con hidrantes dispuestos en lugares fácilmente accesibles y situados de forma que no exista entre ellos una distancia superior a 200 m. En los hidrantes se garantizará una presión mínima de 2,5 atmósferas y un caudal no inferior a 15 l/seg.

Norma 42

REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Se tendrán en cuenta las medidas de ahorro y eficiencia en las instalaciones en cumplimiento del código técnico de la Edificación.

ENERGÍA ELÉCTRICA

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

-Se adoptará una previsión de consumo de energía acorde con lo establecido por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, que para edificios destinados a concentración de industrias, establece 125 W/m², con un coeficiente de simultaneidad de 1.

-La red de alta tensión (A.T.) podrá ser aérea o subterránea.

-La tensión en A.T. será la normalizada por la Compañía en la zona y en B.T. las de 400/230 V.

-El centro de Transformación serán cerrado sobre superficie de construcción tradicional o prefabricado y con capacidad para los transformadores necesarios para cubrir la demanda de energía del Sector.

-La red de baja tensión será de tipo subterráneo con conductores aislados.

-La acometida se realizará desde el límite de parcela con una caja de protección instalada al efecto y el propietario de la misma instalará armario de acometida y medida.

-Los coeficientes de simultaneidad de los cálculos y el factor de potencia serán los reglamentados o en su defecto, los usuales por la Compañía distribuidora.

-la instalación cumplirá lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

ALUMBRADO PÚBLICO

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

-La red de alumbrado público será subterránea con cable de cobre de aislamiento 1 Kv, en tubo corrugado de polietileno de doble pared a una profundidad no inferior a 50 cm.

-Los báculos serán troncocónicos, fabricados en acero galvanizado. La disposición de puntos será unilateral. Tendrán alturas de 12, 10,8 y 4 m en zonas verdes.

-Las luminarias serán cerradas, con cierre antivandálico o muy resistente, sin que el elemento reflector sobresalga de la carcasa.

-Las lámparas serán de vapor de sodio de alta presión, 250 W y de 150 W.

-Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía.

-la instalación de alumbrado cumplirá lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Instrucción MI-BT-009.

-Los báculos se dispondrán en la acera opuesta a la de la red de A.T. en el borde más alejado de la calzada y siempre a una distancia del bordillo superior a 1 m.

-Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Luminancia media: 1 cd/m²

Uniformidades: Lmin/Lmax = 0,4; Lmax/Lmed = 0,5

Deslumbramientos: Molesto > 5, Perturbador = 20

Para minimizar la posible contaminación lumínica, la proyección de la luz deberá estar focalizada hacia el suelo en la medida que sea posible.

Medidas de ahorro y eficiencia en el alumbrado público: Las luminarias se orientarán en paralelo con el horizonte, con revestimiento opaco superior para minimizar el flujo hemisférico superior.; se utilizarán luminarias de alto rendimiento y bombillas de bajo consumo; se instalarán sistemas de reducción de flujo luminoso; se producirá el máximo aprovechamiento de la luz natural, con apagado y encendido del alumbrado en base a las horas de sol en cada época del año.; se producirá el apagado de alumbrado ornamental de grandes espacios exteriores que resultan injustificables a partir de cierta hora.

Norma 43

REDES DE TELEFONÍA

La red de telefonía se dispondrá a partir de las redes existentes en las proximidades del sector.

Se instalarán casetas distribuidoras en las diferentes manzanas que componen la actuación.

Se contemplarán los criterios y especificaciones de la Compañía Telefónica, recogidos en la Norma Técnica N.T.f.1.003 "Canalizaciones Subterráneas en Urbanizaciones y Polígonos Industriales".

D.2.- Normas particulares.

Norma 44

ORDENANZA RED VIARIA

Condiciones De ocupación y edificabilidad.

Se caracterizan por no ser edificable, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

Condiciones de uso.

-Calzadas: Uso libre de tránsito rodado.

-Aceras: uso exclusivo de tránsito peatonal.

Condiciones de dominio.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización, la red viaria pasará a propiedad pública.

Norma 45

ORDENANZA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder.

Condiciones de ocupación y edificabilidad

No son edificables.

Condiciones de uso

Se destinarán a parques y jardines.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Condiciones de dominio.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización, los espacios libres pasarán a propiedad pública.

E.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

E.1.- Normas Generales.

Norma 46

MARCO DE APLICACIÓN

Estas ordenanzas serán de aplicación con carácter general a todas las obras de edificación de nueva planta, así como a las posibles futuras obras de ampliación, rehabilitación y conservación, en todo el ámbito del sector.

Norma 47

LICENCIAS

Estarán sujetos a previa licencia, todos los aspectos previstos en el artículo 214 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

El Ayuntamiento podrá otorgar directamente licencias, siempre que los terrenos reúnan las condiciones de solar de conformidad con el artículo 64 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, con el Plan General de Ordenación Urbana del municipio y las presentes Normas, o en su defecto previo proyecto de urbanización.

Toda licencia de obras que sea concedida para la ejecución de este proyecto incluirá la siguiente cláusula. "No existe objeción alguna desde el punto de vista de la protección del patrimonio histórico. No obstante, en el caso de aparición de restos de interés arqueológico se seguirá lo estipulado en los artículos 44,1 y 44,2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español que obligan a comunicar el hallazgo de forma inmediata y a entregar los bienes a la Administración competente".

Norma 48

PROYECTOS

Los proyectos de edificación deberán contemplar el conjunto de toda la parcela, incluyendo el tratamiento de los espacios libres privados (ajardinamiento, iluminación exterior, etc.), accesos, vías interiores de tráfico rodado y peatonal, cercados, etc.

E.2.- Condiciones de las obras en relación con la vía pública

Norma 49

ACCESOS A PARCELAS

Cada parcela deberá disponer de al menos un acceso para tráfico rodado con un ancho mínimo de 5 m.

El beneficiario de la parcela estará obligado a reparar los desperfectos que pudieran ocasionarse en la vía pública, debidos a la construcción de los accesos.

El ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de dichos desperfectos.

Norma 50

RAMPAS

Cuando por el desnivel del terreno sea necesaria la construcción de rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 16%.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 3 m contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al anterior de la parcela con una pendiente inferior al 5%.

Norma 51

OBRAS EN LAS PARCELAS

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcela.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

Norma 52

APARCAMIENTOS

El número total de plazas de aparcamiento público será como mínimo de 1 plaza por cada 200 m² edificados.

Se reservará un mínimo del 2% de las plazas para usuarios minusválidos.

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 m.

52.1.- Aparcamiento en la vía pública o áreas de aparcamiento.

Se proyectarán aparcamientos en línea o en batería con las dimensiones reglamentarias.

52.2.- Aparcamientos en el interior de las parcelas.

Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de éstas o en los sótanos de los edificios.

En cualquier caso, tanto las plazas como los accesos y recorridos de los vehículos deberán estar correctamente pavimentados y claramente señalizados.

E.3.- Condiciones de la Edificación.

Norma 53

LÍNEA DE FACHADA A VÍA PÚBLICA

Las fachadas de las edificaciones a la vía pública deberán situarse según los siguientes retranqueos frontales:

-En todas las calles a 5 m de distancia de la alineación oficial.

Norma 54

RETRANQUEOS LATERALES Y POSTERIOR

Las fachadas de la edificación a linderos laterales y posteriores se retranquearan 3m. En caso de edificación adosada (agrupada) no se realizarán retranqueos laterales ni posteriores. En las parcelas que en su lateral y/o posterior den a un espacio libre o zona verde pública o privada de un ancho superior a 15 m no necesitará realizar ningún tipo de retranqueo.

Norma 55

CERRAMIENTOS DE PARCELA

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras si se realizara, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para el Sector, o en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas, si se precisara realizar, correrá a cargo 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 su edificio.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la construcción de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

En el caso de realizarse vallado de la parcela, éste deberá incorporar un cerramiento vegetal utilizando especies autóctonas para mimetizar las edificaciones industriales previstas.

Norma 56

PATIOS

Se permiten patios abiertos o cerrados.

La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a un cuarto de la altura de la más alta de las edificaciones, con un mínimo de 3 m.

Norma 57

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se permiten sótanos y semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades.

Los semisótanos se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación estén garantizados para su correcto uso.

Norma 58

CUERPOS VOLADOS

En el cómputo de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados.

No se permiten voladizos en las fachadas laterales ni posteriores.

E.4.- Condiciones de ocupación y edificabilidad.

Norma 59

OCUPACIÓN SOBRE PARCELA

La ocupación máxima sobre cada parcela será la resultante de la aplicación de los retranqueos, no superando en ningún caso el porcentaje máximo señalado según el apartado E9- "Normas Particulares".

Norma 60

EDIFICABILIDAD

La superficie edificable sobre cada parcela será como máximo la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad correspondiente a la zona a la que pertenezca, según se señala en el apartado E9- "Normas Particulares".

60.1.- Quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificable:

- a) La superficie construida de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen, excepto los sótanos.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramientos.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de 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.
- d) Los patios cerrados cuando sean cubiertos.

60.2.- Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificable:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados, salvo que estén cubiertos.
- b) Los soportales y plantas diáfnas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, cuando ello 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 elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de proceso, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc).

e) Los sótanos.

Norma 61

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO

El espacio libre resultante del retranqueo obligatorio a fachada de vial no es edificable, admitiéndose cuerpos volados a una altura superior a 2,50 m.

Se destinará a aparcamientos y zona ajardinada.

Se prohíbe la utilización de estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

E.5.- Condiciones de uso.

Norma 62

USOS PRINCIPALES

Son los fundamentales y obligados para el normal desarrollo de las previsiones del mismo en cada una de las zonas. Se distinguen:

62.1.- Uso industrial.

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

Se incluyen actividades no específicamente industriales, como garaje-aparcamiento, almacenes, laboratorios, centros informáticos, oficinas, comercio local, actividades terciarias (restaurantes, bares, espectáculos, salas de reuniones, docente, asistencial ...), hoteles, así como la venta y distribución de los productos fabricados.

También será compatible el uso de vivienda regulada de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana del municipio en vigor y con la única finalidad de servir de guarda a las instalaciones de usos industriales o compatibles.

En caso de que no exista esta regulación se estará a lo dispuesto a continuación:

Sólo se podrá construir una vivienda por cada 8.000 m² de uso industrial o compatible.

En previsión de que no se planteen edificaciones de uso industrial o compatible de este tamaño de una sola vez, a los efectos de cómputo para construir una vivienda de guarda, se podrán acumular para su justificación otros edificios del Plan Parcial ya construidos y que no hayan incluido como anejo una vivienda de guarda.

Norma 63

USOS PROHIBIDOS

Quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961). No obstante, 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 y Organismo competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento y permitan su emplazamiento dentro del polígono.

E.6.- Condiciones higiénicas.

Norma 64

EMISIONES GASEOSAS

Se seguirá lo establecido en la Norma 27 de este documento.

Norma 65

AGUAS RESIDUALES

Se seguirá lo establecido en la Norma 23 de este documento.

Norma 66

RUIDOS

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

Norma 67

APLICACIÓN GENERAL DE NORMAS HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD

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

-Ley 31/1995 de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y demás disposiciones complementarias.

-Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961).

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 Normas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o Entidad Gestora.

E.7.- Condiciones de Seguridad.

Norma 68

Instalaciones de protección contra incendios

Se ajustará a lo dispuesto en la normativa vigente, Legislación de Prevención de Riesgos Laborales y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:

a) Extintores manuales.

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

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

- En oficina: Un extintor por cada planta, situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 m² construidos o fracción.

- En naves de fabricación o almacenaje: Un extintor por cada 200 m² o fracción.

- Además de colocar un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que albergue: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.

- Se ajustará la eficacia y tipo de agente extintor sobre la base de la carga de fuego previsible y el tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.

b) Equipos de manguera.

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

- Toma de la red general, llaves de paso y válvula de retención.

- Conducción de diámetro mínimo de 25 mm y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.

- Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en parámetros verticales, a 120 cm del pavimento y con las características especificadas en la Norma UNE 23.091.

Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica en punta de lanza de 3,5 kg/cm², (344 kPa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante una hora el funcionamiento simultáneo de una boca 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 número mínimo de equipos de manguera a instalar se determina como sigue:

- Oficinas: En cada planta, se instalará un equipo por cada 40 m o fracción de longitud de fachada principal.

- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 600 m de nave, situados a una distancia no superior a 40 m uno de otro y con un mínimo de dos equipos, para naves inferiores a 700 m², en cada caso,

ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de nave y por el interior de la misma.

- En las parcelas comprendidas entre 400 y 1.000 m² se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general del polígono, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.

- En todo caso prevalecerán las disposiciones que en esta materia se dicten por el Ayuntamiento o Administración competente.

E.8.- Condiciones estéticas.

Norma 69

GENERALIDADES

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 partir 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 cuál 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.

E.9.- Normas Particulares.

Norma 70

ORDENANZA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Condiciones de ocupación y edificabilidad

- Retranqueos: 5 m a viales.
- Ocupación máxima: la determinada por los retranqueos.
- Edificabilidad máxima: 1,5 m²/m².
- Altura de edificación: 3 plantas ó 9 m.

Condiciones de uso

Incluye los locales o edificios destinados a la práctica, exhibición o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes. Se permiten las construcciones necesarias tales como pabellones cubiertos, polideportivos, estadios, piscinas, etc, e instalaciones complementarias. Igualmente comprenderá los usos de tipo cultural, asistencial, sanitario, de Cuerpos de Seguridad, oficinas de información,

y de relaciones humanas en general. También podrá destinarse esta parcela a cualquier otro uso o servicio público que el Ayuntamiento considere necesario o útil para el municipio.

Condiciones de dominio

Una vez ejecutadas las obras de urbanización, la parcela de equipamientos pasará a propiedad pública.

Norma 71

ORDENANZA SUELO DE USO INDUSTRIAL O COMPATIBLE CON EL USO INDUSTRIAL

Tipo de ordenación: el tipo de ordenación será el de edificación aislada y/o agrupada con la separación a lindero que se fije en esta misma Norma.

Parcela mínima: será de 300 m²

Edificabilidad sobre parcela: se fija en 1,03574 m²/m², resultado de dividir la edificabilidad total del polígono (38.481,60 m²) entre la superficie total de las parcelas industriales (37.153,56m²t).

Altura máxima: se fija en 10 m, con el fin de facilitar la adecuación de las naves industriales al uso dependiendo de la actividad a desarrollar, dando ámbito de instalación a aquellas actividades que necesiten dispositivos elevados tales como polipastos y carriles grúa. No obstante, no se permitirán más de dos plantas en ningún caso. Sólo podrán rebasar la altura máxima establecidos elementos técnicos de las instalaciones (chimeneas, torres, silos, etc.), siempre que no ocupen más del 25% de la parcela. Las entreplantas computarán a efectos de edificabilidad, mientras que no lo harán los sótanos y semisótanos.

En caso de uso administrativo, oficina, hotel, u otro diferente a nave industrial se fija en 4 plantas y 16 m.

Separaciones y retranqueos: las edificaciones deberán retranquearse 5 m a cualquier línea de fachada o vía pública y 3m a otros lindes. En caso de edificación adosada (agrupada) no se realizarán retranqueos laterales ni posteriores. En las parcelas que en su lateral y/o posterior den a un espacio libre o zona verde pública o privada de un ancho superior a 15 m no necesitará realizar ningún tipo de retranqueo.

Condiciones de las industrias "nido": Se permite la agrupación de edificios adosados.

La instalación de industrias "nido" puede estar justificada por dos circunstancias diferentes:

1- La edificación posible dentro de cada parcela podrá ser objeto de división y adjudicación como finca registral independiente con arreglo a la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La superficie mínima de local susceptible de adjudicación independiente será de 200 m² y habrá de tener un frente mínimo de fachada a vial interior de 8 m.

b) Para dar acceso a edificaciones que no tengan fachada a viales públicos se realizará un vial perimetral privado de 9 m de anchura mínima entre la fachada de la nave y el lindero, de sentido único de circulación, siendo el radio interior del encuentro entre tramos rectos del vial de al menos 9 m. Alternativamente se admitirá una solución de acceso mediante viales centrales interiores con un ancho mínimo de 13 m al menos, con un radio de encuentro interior igual al antedicho,

y de 25 m de diámetro de la parte rodada de los fondos de saco, si los hubiere. Los espacios libres privados de cada parcela quedarán de titularidad común en indivisa de cada uno de los titulares de locales, en su cuota correspondiente, quedando obligados a su conservación y buen mantenimiento.

c) Se presentará un Proyecto único de Edificación, en el que se incluirá la subdivisión interior y las obras de urbanización que hayan de realizarse en los elementos comunes de la parcela y que asegure la dotación de los servicios urbanísticos de cada local resultante y la adecuada urbanización de los espacios libres interiores de las parcelas, que habrá de realizarse con materiales y características similares a los exigidos en obras de urbanización en Polígonos o Unidades de Actuación, pudiendo el Ayuntamiento exigir cuantas garantías estime oportunas acerca de su correcta ejecución.

2- Se permite la agrupación de edificaciones pertenecientes a parcelas contiguas, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Existencia de acuerdo entre los propietarios de las parcelas, que habrá de ser plasmado en documento público y presentado en el Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz.

b) Los retranqueos del conjunto a los límites exteriores de las parcelas han de ser los especificados en esta Normas Subsidiarias.

Condiciones de uso: según lo establecido en la Norma Urbanística 62 de este Documento”.

Haciendo saber a las personas interesadas que contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer potestativamente recurso de reposición ante el mismo órgano que lo adoptó en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel al de la presente publicación, conforme a lo establecido en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia en el plazo de dos meses a contar desde el siguiente al de la presente publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier otro que estimen oportuno.

Asimismo, y de conformidad con lo establecido en artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la presente publicación se realiza a los efectos de los posibles interesados desconocidos o de ignorado domicilio, o que intentada la notificación no se haya podido practicar.

Caravaca de la Cruz, 13 de julio de 2010.—EL Alcalde, Domingo Aranda Muñoz.