

PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO, *LA HOYA SECTOR 7.I,*

DEL P.G.M.O.U.. DE LORCA.

(APROBACIÓN DEFINITIVA)

PROMOTOR: PROMOCIONES JULVIR, S. L.

N.I.F.: B-73213241

Domicilio: Apartado de Correos, nº 60

Diputación de la Hoya. LORCA (Murcia)

M E M O R I A S

Marzo de 2006

INDICE.

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

GENERALIDADES Y ANTECEDENTES

1.- OBJETIVOS.

2.- SOLICITUD.

3.- SUPERFICIE DE LA ACTUACION.

2.- MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.

1.- RELACION DEL P. PARCIAL CON EL P.G.M.O.U. DE LORCA.

2.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

2.1.- Características geológicas de los terrenos.

2.2.- Características geotécnicas de los terrenos.

2.3.- Características topográficas de los terrenos.

3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

3.1.- Usos y edificaciones existentes.

3.2.- Infraestructuras existentes.

Red viaria.
Suministro de energía eléctrica.
Suministro de agua potable.
Evacuación aguas residuales.
Evacuación de Aguas Pluviales
Otras infraestructuras

4.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

3.- MEMORIA DE LA ORDENACION.

1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

2.- EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE LA ORDENACION.

3.- JUSTIFICACION DEL MODELO ELEGIDO Y DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN.

4.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

4.1.- Determinaciones del P.G.M.O.U.. (S. Generales).

4.2.- Dotaciones de P. General y Reservas Plan Parcial.

- 4.3.- Zonificación.**
- 4.4.- Cesiones obligatorias a favor del Ayuntamiento.**
- 4.5.- Cuadro de superficies y de las determinaciones del Plan P.**
- 4.6.- Justificación de las necesidades previstas de los distintos servicios urbanísticos e instalaciones**
- 4.7.- Gestión del Planeamiento. Unidades de Actuación**

- 1.- División Poligonal. Justificación**
- 2.- Sistema de Actuación**
- 3.- Derechos, Obligaciones y Cargas del Polígono**
- 4.- Cumplimiento de las Determinaciones del Plan Parcial**

5.- ORDENANZAS.

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

- 1.1.- Objetivo y ámbito de aplicación.**
- 1.2.- Normas de rango superior.**
- 1.3.- Terminología de conceptos.**

2.- REGIMEN URBANISTICO.

- 2.1.- Calificación del suelo zonas y usos.**
- 2.2.- Zonificación.**
- 2.3.- Regulación del uso industrial.**
- 2.4.- Régimen relativo a los Estudios de Detalle.**
- 2.5.- Parcelaciones.**
- 2.6.- Proyectos de urbanización.**

3.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

- 3.1.- Condiciones técnicas y de edificabilidad. Normas fundamentales.**

- 3.2.- Condiciones de volumen.**
- 3.3.- Condiciones de uso.**
- 3.4.- Condiciones higiénicas.**
- 3.5.- Condiciones de Seguridad.**
- 3.6.- Condiciones constructivas.**
- 3.7.- Condiciones estéticas.**
- 3.8.- Condiciones de accesibilidad.**
- 3.9.- Reserva de plazas de aparcamiento**

4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

- 4.1.- Normas Particulares de la Zona I. Sistema General Reserva de Infraestructuras**
- 4.2.- Normas Particulares de la zona II. Viario.**
- 4.3.- Normas Particulares de la zona III. Parques, Jardines y Zonas de Recreo**
- 4.4.- Normas Particulares de la zona IV. Equipamiento Social y Deportivo.**
- 4.5.- Normas Particulares de la zona V. Comercial.**
- 4.6.- Normas Particulares de la zona VI. Industrial.**
- 4.7.- Normas Particulares de la zona VII. Sistema General EL-5.**

5.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN

- Introducción**
- Propietarios Afectados**
- Gastos de Urbanización**
- Programa de Trabajo**
- Distribución de Inversiones**
- Plazo de Ejecución**
- Descripción de las Etapas**
- Justificación del Sistema de Actuación elegido**
- Periodos de desarrollo**
- Certificado de Capacidad económica**

6.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

1.- EVALUACION ECONOMICA DE LOS SERVICIOS Y OBRAS DE URBANIZACION.

2.- ESTUDIO FINANCIERO.

7.- CONCLUSION.

8.- INDICE DE PLANOS

A) De INFORMACIÓN:

Nº 1 Situación y determinaciones del P.G.M.O.U.

Nº 2.1 Topográfico y de Servicios existentes.

Nº 2.2 Servicios existentes. Abastecimiento.

Nº 2.3 Servicios existentes. Saneamiento.

Nº 3.1 Estado físico de los terrenos. Características y usos

Nº 3.2 Estado físico de los terrenos. Características y usos

Nº 4 Estructura de la Propiedad

B) De ORDENACIÓN:

Nº 5 Zonificación

- Nº 6 Estructura Viaria. Alineaciones y Rasantes.**
- Nº 7 Infraestructura Hidráulica. Abastecimiento de Agua Potable, Riego y Contra incendios**
- Nº 8 Infraestructura Hidráulica. Red de evacuación de Aguas Residuales.**
- Nº 9 Infraestructura Hidráulica. Red de Evacuación de Aguas Pluviales**
- Nº 10 Infraestructura Energética. Red de Media Tensión y Centros de Transformación.**
- Nº 11 Infraestructura Energética. Distribución en Baja Tensión**
- Nº 12 Infraestructura Energética. Alumbrado Público.**
- Nº 13 Infraestructura de Telecomunicaciones.**
- Nº 14 Gestión. Unidades de Actuación y Fases de Ejecución.**
- Nº 15 Zonas de Ordenanza homogénea**
- Nº 16 Parcelario.**
- Nº 17 Perfiles Longitudinales.**
- Nº 18 Secciones Transversales Tipo**

ANEXO I A LA MEMORIA.

ANEXO II A LA MEMORIA.

ANEXO III A LA MEMORIA.

**1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA
Y OPORTUNIDAD.**

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

GENERALIDADES Y ANTECEDENTES

1.- OBJETIVOS DEL P. PARCIAL.

El objeto principal de éste Plan Parcial es el desarrollo del Sector de Suelo clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado, denominado **LA HOYA S-7I**, correspondiente al ámbito del mismo, conforme a la Legislación del Suelo Vigente, con la finalidad de ordenar y distribuir el espacio en manzanas edificables.

Dicho Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, denominado **LA HOYA S-7I**, está recogido por el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Lorca (P.G.M.O.U.), aprobado **DEFINITIVAMENTE** por la Orden del Consejero de Obras públicas, Vivienda y Transportes de 11 de Diciembre de 2003, publicada en el Boletín Oficial de La Región de Murcia (BORM) nº 11 de 15 de Enero de 2004.

2.- SOLICITUD.

En el Programa del Plan General, anteriormente referenciado, se establece que el presente P. Parcial se desarrollará en el 1º cuatrienio.

Así mismo, establece en la Ficha Urbanística, correspondiente al suelo que nos ocupa, como sistema de Actuación el de EXPROPIACIÓN, sin embargo, dado que la propiedad del suelo ha cambiado y los nuevos propietarios se consideran con capacidad suficiente, según la legislación vigente, para formular el presente Plan Parcial con las determinaciones que contiene, fundamentalmente las que se refieren a la división en dos Unidades de Actuación y en consecuencia en Dos Fases de Actuación.

Como consecuencia de lo anterior se Solicita el Cambio de Sistema de Actuación del de Expropiación al de COMPENSACIÓN.

Con estas premisas, el Peticionario-Promotor encarga la Redacción del presente Plan Parcial al Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. Francisco de Asís Sánchez Martín.

Dicha competencia de formulaciones se sustenta en la normativa vigente de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, en concreto en el Artículo 136 del R.P. y en la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia y la Ley 2/2004 de 24 de Mayo que la modifica.

En dicha legislación se atribuye capacidad a los particulares para

....."redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general que, en cada caso, establezca la legislación urbanística aplicable" y más específicamente en lo

referido a "Los Planes Parciales", serán redactados por las Entidades locales o urbanísticas especiales y, en su caso, por los particulares".

3.- SUPERFICIE.

Los terrenos se encuentran situados en la Diputación de La Hoya del Término Municipal de Lorca y ubicado en una franja de terrenos entre la CN.340, al SUR, hoy cedida al Ayuntamiento de Lorca, Km 278, el llamado Camino de "La TAS, al NORTE, NOROESTE, y con el Polígono Industrial de La Hoya al ESTE. Se encuentran muy bien comunicados teniendo su acceso desde la CN.340 por el mismo acceso del Polígono citado, que debido a ello debe ser readaptado.

La delimitación y ámbito de actuación son los indicados en el correspondiente Plano de Información Urbanística. En ella se excluye el tramo del Camino de "La TAS" colindante con los terrenos.

En el linde con la antigua carretera N-340, se respetan los tres metros del teórico Dominio Público.

La consideración de que la N-340, no es ya carretera del Estado, nos permite no considerar la franja de 8 ms. que establece la Ley de Carreteras para la zona de Servidumbre, lo que a su vez nos aconseja llevar el Sector hasta tres metros del borde del Arcén existente, consiguiendo así en esa franja una zona de protección de infraestructuras, (Entre otras un Coaxial de la CIA Telefónica).

La superficie del sector que figura en la Ficha Urbanística es de 100.000 M², sin embargo la medición informatizada arroja un montante de 100.918 m².

Los terrenos están ubicados en una depresión prelitoral, con cotas superiores a los 350 mt. La orografía y la climatología producen una fuerte erosión y desertización de la que es muestra la zona que nos ocupa.

Los terrenos son procedentes del cono de deyección de la Rambla del Saltador, ya encauzada por las obras de urbanización del ejecutado Polígono de La Hoya.

Los terrenos orográficamente no son completamente llanos, con ligera pendiente desde la CN-340 hasta el Camino de “La TAS”, y desde el Límite ESTE hacia La Hoya, siendo terrenos de labor y algunos ocupados por factorías antiguas y en la actualidad se acaba de construir la sede de las Lonjas de productos agrícolas de Lorca.

2.- MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.

MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.

1.- RELACION DEL P. PARCIAL CON EL P.G.M.O.U. DE LORCA.

El presente P. PARCIAL se ubica en terrenos clasificados por el P.G.M.O.U. de Lorca, como Suelo Urbanizable Sectorizado denominado **LA HOYA. SECTOR 7- I**

Las imposiciones impuestas por el Plan General, en su Capitulo 10, Artículos 131 al 134, ambos inclusive, son las recogidas en la correspondiente **Ficha Urbanística** donde se expresan las determinaciones específicas relativas a Delimitación, Superficie, Uso, Aprovechamiento, Programación, Gestión y condiciones particulares para su desarrollo y que son las siguientes:

Suelo Urbanizable Sectorizado La Hoya. Sector 7-I

1.- Delimitación del sector.

Se considera un único Sector a desarrollar por el correspondiente Plan Parcial.

Así mismo para su ejecución se considerará un solo polígono.

El Sector queda perfectamente definido constituyendo una unidad geográfica y urbanística de terrenos con características urbanísticas homogéneas y cuyo perímetro queda limitado por situaciones de planeamiento existentes, sistemas generales de comunicación, espacios libres de P. G. y

elementos naturales adecuadamente insertados en el Plan. La ficha fija una superficie bruta de 100.000 m²., modificada por medición real a 100.918 M², (Incluidos 10.000 M² de Superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres denominado **SG EL-5**).

El Sector está delimitado por la antigua CN-340 al Sur, el Polígono Industrial de La Hoya al Este, el Camino de La Taso de La Salud al Norte y Noreste y por una Edificación al Oeste.

2.- Determinaciones

Usos: Global: Industrial.

Uso Incompatible: Residencial

Superficie Sistemas Generales: El 10 % de la Superficie total del Sector se destinará a sistemas generales de Espacios Libres y como mínimo 10.000 M² SG EL-5

Superficie (excluidos SG): 90.000 M²

Aprovechamiento de Referencia: 0,42 m² / m² aplicable sobre la superficie total del Sector, incluidos los sistemas generales.

Categoría: Actividades Económicas

3.- Gestión y Programa

Sistema de Actuación: Expropiación (1)

Iniciativa de Planeamiento: Pública (2)

Programación: Primer Cuatrienio

4.-Condiciones Particulares

4.1 De la Edificación: Tipología Industrial

4.2 De la Ordenación: “El Sistema General de Espacios Libres se localizará según las determinaciones graficas que se adjuntan, no obstante se podrá considerar otro emplazamiento de proporciones similares no permitiéndose la disgregación de la superficie del SG, vinculado necesariamente a un eje viario principal de la Ordenación del sector que defina el Plan Parcial, siempre que se justifique su mayor idoneidad.”

4.3 De las Conexiones de Infraestructuras de Servicios:

- Distribución de Agua: Conexión a arteria D125 a polígono Industrial desde nuevo depósito Hoya 2

- Saneamiento: Conexión a Colector urbano y Depuradora de la Hoya
- Energía Eléctrica:“ Du est. Y conexión a alta LMAT 132 Kv”

En el Plano nº 1 Situación y Determinaciones del P.G.M.O.U., se acompaña el Plano y la Ficha Urbanística correspondiente.

- (1) **Está en Tramitación el cambio de Sistema al de Compensación**
- (2) **Como consecuencia del cambio de Sistema la Iniciativa de Plaeamiento será la Iniciativa Privada**

2.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

2.1.- Características geológicas de los terrenos.

El estudio de 1.966 del Instituto Geológico y Minero para la provincia de Murcia establece que la zona de Lorca, desde el punto de vista de su historia geológica, está constituida por materiales pertenecientes a los siguientes periodos, Plioceno superior y cuaternario, Plioceno inferior, Paleozoico superior y Mioceno.

2.2.- Características geotécnicas de los terrenos.

El terreno por debajo de la capa de tierra vegetal no ofrece dificultades para la excavación de las zanjas en que se situarán los distintos servicios

urbanísticos, ni para la cimentación directa de las estructuras de las edificaciones que se ubicarán en él.

Las características correctas del subsuelo de cada uno de los solares resultantes del desarrollo del P. Parcial deberán determinarse, no obstante, mediante el correspondiente Estudio Geotécnico de los terrenos.

2.3.- Características topográficas de los terrenos.

a).- Orografía y relieve.

Depresión prelitoral, cotas superiores a los 350 metros. La orografía y la climatología producen una fuerte erosión y desertización de la que es muestra la zona que nos ocupa.

Los terrenos son deyección de la Rambla Del Saltador, ya encauzada por las obras de Urbanización del Polígono de La Hoya.

Los terrenos orográficamente no son completamente llanos, con pendiente desde la CN-340 hasta el Camino de La Tas, y desde Oeste a Este.

b).- Hidrología.

A destacar la teórica posibilidad de inundaciones, (hoy en día prácticamente inexistentes) para las zonas llanas, a pesar de lo cual se aconseja:

- La protección de los cauces, para evitar erosión de los márgenes.
- La repoblación forestal.

Los acuíferos de la zona están protegidos por terrenos antiguos, plegados y metamorfizados. En cualquier caso, deben controlarse los vertidos industriales y la depuración de los mismos.

Las obras del trasvase que discurren paralelas a los terrenos más hacia arriba también sirven de frontera que impiden el arrastre habiendo realizado diversas presas aliviadero, con lo que la posibilidad de Avenidas es en la actualidad prácticamente nula.

No obstante lo anterior, existe en la zona norte un paso bajo la Autovía, que producirán un caudal de aguas de lluvia, cuya evacuación deberá contemplar el Proyecto de Urbanización.

3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

3.1.- Usos y edificaciones existentes.

Existe una edificación antigua que correspondía a la vivienda de los “peones Camineros”, personal a cargo de la conservación de carreteras, que en la actualidad ha sido demolida. Así mismo, existe una vivienda ocupada en la actualidad, con un pequeño huerto en uso. Las edificaciones de las antiguas “Carnicas”, parte de cuyos terrenos están calificados como SG EL-5, han sido demolidas.

Recientemente se han construido las dependencias de la Lonja de Lorca, cuya propiedad tiene suscrito con el Ayuntamiento un Convenio Urbanístico cuyo contenido se ha tenido en cuenta para la redacción del presente Plan Parcial.

3.2.- Infraestructuras existentes.

- Viaria.

El polígono industrial está unido a Puerto Lumbreras y a Lorca por la Autovía y la Carretera N-340, hoy cedida al Ayuntamiento, de Murcia a Granada y Almería.

El estado del firme es bueno.

Los terrenos del polígono están frente a la estación de FFCC. de la Hoya, a una distancia de un 1 Km. en línea recta.

Las conexiones viarias son excelentes, existen junto a los terrenos, la salida de la Autovía de la Hoya. El tramo de la CN-340 se mantiene enlazado con Lorca ciudad, como alternativa a la Autovía.

La CN-340 en la actualidad recoge todos los caminos y carreteras del valle central sirviendo de nexo entre ésta y la Autovía.

A todos los efectos, la antigua CN-340, se ha considerado un Vial Urbano, competencia del Ayuntamiento de Lorca, en consecuencia, no se han tenido en cuenta las prescripciones de la Ley de Carreteras vigente, salvo en lo que se refiere a la franja de Dominio Público de 3 metros que se ha respetado.

Por el Noroeste circunda los terrenos el Camino de “La Tas”, que formará parcialmente parte del Viario del presente P. P.

El Acceso a nuestro P. P. se realizará por el actual acceso del vecino Polígono Industrial, para lo cual se hace necesario plantear su remodelación mediante la ejecución de una Glorieta.

- De energía eléctrica.

Según información recabada en su día, no existe inconveniente por parte de la Compañía Suministradora Iberdrola S.A. en dotar de servicio a las necesidades previstas en el P. Parcial indicándose que la Línea de Media Tensión que tendría que alimentar al Centro de Transformación se conectaría mediante anillo, y de acuerdo con las determinaciones citadas.

La existencia de actuales Actividades económicas o próximas a los terrenos, así como su proximidad al perímetro urbano hacen que discurran por él, varios tendidos de baja y media tensión. En concreto La “Tas” toma su energía de la LMT que cruza los terrenos de O. a E.

- De agua potable.

En la actualidad, la Empresa Aguas de Lorca, S. A., ha realizado una conexión del nuevo Depósito de 5000 M3 de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, M.C.T., que suministra el abastecimiento de Agua Potable al actual Polígono de la Hoya. En un punto determinado de su Red general se acometerá nuestra Red.

En la dirección Oeste-Este los terrenos están atravesados por el canal del Taibilla, cuyo trazado, en una franja de 10 ms., habrá que conservar, al que se le ha unido recientemente otra conducción sensiblemente paralela al canal, consistente en una tubería DN 1000 mm, que ocupa una

franja de Servidumbre de 6 ms. de anchura y que habrán de ser tenidas en cuenta a la hora de desarrollar el Plan Parcial, que se ve totalmente condicionado por estas infraestructuras.

- Evacuación de aguas pluviales.

En la actualidad la única infraestructura de este tipo existente es la cuneta de la CN-340 que transcurre de Oeste a Este a la que el Polígono de la Hoya vierte parte de su caudal de lluvia. Esta cuneta cruza la carretera mediante un caño o Tajea hasta un cauce natural.

Dado que las redes de Saneamiento y Pluviales han de ser necesariamente separativas, y que los terrenos tienen el punto más bajo en donde existe una Tajea en la antigua Carretera n-340, que en la actualidad evacuan las aguas de escorrentía a un cauce natural existente, la Red de Evacuación de Aguas Pluviales se prevé conducida hasta este punto y con el necesario cruce del vial concluirá.

El condicionante territorial impuesto por las Redes de la MCT, obliga a considerar dos partes territoriales a los efectos de evacuación de las Aguas de lluvia, a saber, la zona Norte, que tendrá que acceder al punto citado por Camino de la “Tas” mediante cuenteado, y la Sur que será entubada y de trazado directo.

- Evacuación de aguas residuales.

No existe infraestructura de aguas residuales más que las ya realizadas en el contiguo Polígono de La Hoya, no existiendo posibilidad alguna de conectar con ella ya no hay suficiente cota e imposibilidad de cruzar las redes de la MCT y el encauzamiento de la Rambla Del Saltador.

De acuerdo con las disposiciones del PGOU y la información de Aguas de Lorca, S. A., la Red de evacuación de Aguas Residuales habrá que conducirla desde el punto de confluencia interior, y habiendo cruzado la carretera, paralelamente a la misma hasta el camino Venta de Murcia, por donde transcurrirá hasta tomar un cauce de aguas turbias que confluye en la Rambla del Saltador, que ha de ser ocupada en un tramo hasta llegar a un camino asfaltado del Plan coordinado IRYDA-C.H.S e transcurrido un tramo se encuentra el Pozo de Registro donde hay que entroncar para que las aguas sean conducidas a la Depuradora General del Municipio.

- Otras infraestructuras existentes:

- Paralelamente a la carretera N-340 transcurren un tendido aéreo de la CNTE y una conducción de un Coaxial de la misma empresa.
- Paralelamente al Camino de la “Tas” existe en la zona Norte una conducción de agua de propiedad privada, cuyo cambio de trazado, si es necesario, deberá contemplarse en el P. de Urbanización.

- La Valla existente de la Lonja de Lorca deberá ser parcialmente derribada y reconstruida por necesidades de Ordenación.

En los Planos de información Urbanística, se grafian todos y cada uno de los contenidos de este capítulo.

4.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Según la Información Catastral recogida del Ayuntamiento y gráficamente de SIG OLEICOLA ESPAÑOL, los terrenos que comprenden el P. Parcial están comprendidos en el Polígono 57 y afectan a las siguientes parcelas del Plano Catastral:

<u>PARCELA</u>	<u>PROPIETARIOS</u>	<u>SUPERFICIE</u>
Parcela 25	M ^a Victoria Tejón Sanz (*)	50.359,00 M2
Parcela 22	Cárnicas del Sureste, S.A. (**)	46.031,89 M2
Parcela 23	Otro (***)	1.861,92 M2

	TOTAL	98.252,81 M2

(*) Hoy propiedad de LONJA DE LORCA, S.A.

(**) Hoy propiedad de PROMOCIONES JULVIR, S. L.

(***) Dña Ana Perez Chuecos y D. Felipe Rosell, Hoy Propiedad de PROMOCIONES JULVIR, S. L.

Estas superficies son aproximadas, será en la fase de gestión de planeamiento se determinarán con exactitud las superficies correspondientes a las propiedades como generadoras de derechos y deberes urbanísticos.

3.- MEMORIA DE LA ORDENACION

MEMORIA DE LA ORDENACION.

1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

Los objetivos y criterios del presente P. Parcial están en consonancia directa con la Revisión del P.G.M.O.U., de Lorca y con los Objetivos del mismo, sin insistir en la necesidad de impulsar la creación de pequeñas y medianas empresas abaratando los costes del suelo industrial para que la ampliación, modernización o creación de las nuevas empresas se realice con un coste de inversión mínimo por puesto de trabajo. Podemos enumerar los siguientes:

- Desarrollar las previsiones del P.G.M.O.U., de Lorca, en este tipo de suelo Urbanizable Sectorizado.

- Recoger, de acuerdo con el P.G.M.O.U., de Lorca, con la Ley de suelo y con el Reglamento de Planeamiento, dentro del Plan Parcial, las provisiones de suelo para cesiones de viario, espacios libres y equipamientos, así como los sistemas generales en él ubicados.

- Ordenar el espacio interior del P. Parcial y sus conexiones de los servicios con los generales existentes.

- Completar y homogeneizar la trama urbana del núcleo de la Hoya, dotando a esta zona de todas las infraestructuras necesarias para ello, a la vez que los

equipamientos y espacios libres de cesión del polígono puedan suplir las carencias actuales propias del núcleo de población de la Hoya.

2.- EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACION.

En el presente Plan Parcial condicionan sustancialmente su diseño las siguientes consideraciones:

- la existencia del SG EL-5,
- la consideración de que será una ampliación del Polígono industrial ya existente,
- la existencia de La Lonja de Lorca ubicada ya en sus terrenos,
- la existencia de las dos Conducciones de la MCT,
- el cambio de Situación Administrativa de la CN-340 con su acceso a Ella,
- Los recientes cambios de propiedad de los terrenos, que obligan a gestionar el P. P. en Dos Unidades de Actuación y en consecuencia en Dos Fases.
- las condiciones de conexión con los Servicios Generales.

Todos ellos son **condicionantes** definitivos para diseñar " La traza" del Plan Parcial.

1.- En relación con la adaptación de los nuevos terrenos con el Polígono existente, cabían dos alternativas: Una ejecutar el vial parcialmente realizado en su límite Oeste (Tiene la Acera ejecutada) diseñando una calle apoyada en el, o Dos trasladar esta calle haciéndola limitar con la manzana del SG EL-5 e integrar el suelo recuperado entre esta y los terrenos del antiguo Polígono, calificándolos con la misma tipología de los adyacentes en el antiguo Polígono. Se ha adoptado esta segunda solución, que reúne mayor superficie de equipamientos del mismo uso.

2.- Los cambios habidos en la estructura de la propiedad, Compra de los terrenos de “Carnicas del sureste, S. A.” y los del Propietario “ OTRO “ por “Promociones Julvir, S. A., y las distintas “intencionalidades de ejecución” de las determinaciones del PGMOU de los dos grandes propietarios, “Promociones Julvir, S. A y Lonja de Lorca, S. A., nos obligan a:

- Dividir el Sector en Dos Unidades de Actuación, cada una de ellas con PROPIETARIO ÚNICO
- Dos Fases de Ejecución
- Rediseñar la Ubicación y el contorno del SG EL-5
- Solicitar el Cambio de Sistema de Ejecución de Expropiación por el de Compensación de Iniciativa Privada

3.- Como consecuencia de lo anterior y teniendo en cuenta que el Dominio Público de la M.C.T divide el territorio precisamente como divisoria entre las propiedades citadas, los 10.000 M2 del SG el-5 lo repartimos proporcionalmente entre ambas Unidades de Actuación dando continuidad a ambas partes y teniendo en cuenta lo determinado en la Ficha Urbanística en relación con este SG:

“CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

El Sistema general de espacios libres se localizará según las determinaciones gráficas que se adjuntan, no obstante se podrá considerar otro emplazamiento de proporciones similares no permitiéndose la disgregación de la superficie de SG, vinculado necesariamente a un eje vial principal de la ordenación del sector que defina el Plan Parcial, siempre que se justifique su mayor idoneidad.”

4.- En cuanto a la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización en los Polígonos o Unidades de Actuación delimitadas en el presente Plan Parcial, se tiene en cuenta lo establecido por el Artículo 36. 2 último párrafo.

5.- Es necesario replantear el Acceso existente desde la antigua CN-340 ya que está destinado a ser el acceso **común** a ambos Polígonos, el existente y su ampliación. Se adopta la solución de adaptar una Glorieta de 40 ms. de diámetro, en el actual acceso.

El Camino de La Salud o popularmente conocido como “de La Tas”, aunque forme parcialmente parte del Viario previsto, no puede considerarse “Acceso” aunque esté conectado a la N-340, ya que carece de elementos de Giros a la Izquierda y de momento no procede su adaptación.

6.- Las dos Conducciones de la MCT, Canal y Tubería, una en régimen de propiedad y otra en régimen de Servidumbre de Paso, el Canal en Franja de 10 ms. y la Tubería de 6 ms., generan una zona lineal, en algunos casos de 20 ms. de anchura que divide el territorio del Plan Parcial de Oeste a Este, en dos partes, lo que obliga a

considerar en algunos aspectos “dos” planes distintos, circunstancia que apoya la división en dos UUAAs, al ser divisoria de propiedades.

La franja de 10 ms. de anchura del Canal es DOMINIO PÚBLICO, mientras que la franja de 6 ms. de anchura son propiedad de Lonja de Lorca, S. A., con la Servidumbre de Paso. Ello nos induce a imponer condiciones de no posibilidad de edificar encima de esa franja. Este condicionante se grafía en Planos y se expresa en las Ordenanzas Particulares.

La existencia de esta infraestructura y sus condicionantes técnicos exigen dos soluciones para la implantación de determinados servicios. Parte de esta Franja se destinará a Paseo Peatonal ejecutado dentro de los Espacios Verdes que se proponen, para preservar la no existencia de usos en superficie sobre sus instalaciones y en parte para dar continuidad a lo dispuesto en el Polígono existente.

Como desarrollo general de las alternativas de Zonificación en este suelo de USO Global INDUSTRIAL hacemos nuestros los criterios Urbanísticos considerados por los Autores del Plan Parcial ya ejecutado y que transcribimos a continuación:

“..... - El Plan Parcial Asigna usos globales a las diferentes zonas, fijando las intensidades correspondientes a dichos usos. Prever el mayor número de posibilidades de subdivisión de las zonas edificables por medio de una modulación que admita las superficies adecuadas a los diferentes tipos de industria.

- *El Plan Parcial Preverá las superficies de zona verde, deportiva y de dotaciones, según los estándares de la Ley del Suelo y de los Reglamentos de Planeamiento.*

- *Partiendo de un único acceso desde la carretera N-340, y de la idea de ocupación máxima, debido a la limitación en superficie de los terrenos, la ordenación de las parcelas edificables depende fundamentalmente del diseño de la red viaria, con dos alternativas:*

a) *Sistema en "espina de pez", a partir de un teórico eje central se que preverían calles de acceso a las diversas zonas, en fondo de saco (no se considera oportuno).*

b) *Sistema en anillos a del eje de entrada. El viario ocupa más superficie, pero resuelve mejor el tránsito rodado de vehículos pesados.*

Con el siguiente sistema caben otras dos alternativas:

1) *Prever futuras ampliaciones del Polígono Industrial, resolviendo la prolongación de todas o parte de las calles en las fincas vecinas.*

2) *No prever futuras ampliaciones.*

- Entre las alternativas se propone como mejor la b), facilitando además posible futuras ampliaciones, aunque en principio no se prevén.....”

3.- JUSTIFICACION DEL MODELO ELEGIDO Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION.

Cinco condicionantes:

- La Carretera N-340, hoy “calle” desde la que debe preverse un único acceso al Polígono.
- El SG EL-5
- Las infraestructuras de la Mancomunidad de Canales del Taibilla que discurren de O a E.
- La recién implantada Lonja de Lorca
- La consideración de suelo de ampliación de un Polígono Industrial ya ejecutado y al que ha de integrarse territorialmente y en su Entidad Urbanística de Conservación.

Con el modelo elegido. El sistema viario consta de un eje de entrada y de una serie de calles de distribución en anillos.

El Diseño del sistema viario interior que garantice el acceso a todas las zonas, procurando un desarrollo longitudinal mínimo y previendo con generosidad el ancho total entre alineaciones, de forma que admita la circulación del tráfico pesado en dos sentidos y el aparcamiento de vehículos en una o dos bandas laterales.

En el encuentro de la N+340 (hoy en día travesía de La Hoya), el Plan Parcial propone una Glorieta, solución óptima para no interferir el tránsito normal de la carretera o travesía.

Se ubica la zona destinada a equipamiento social junto a las ya existentes en el Polígono de modo que pueda permitir actuaciones cuya necesidad de suelo sea mayor.

Se crean tres zonas de reserva de suelo para infraestructuras, en concreto para ubicar los C.T. y las zonas de Borde paralelas a la Travesía. La superficie restante se considera edificable.

Las características geométricas de las zonas edificables obedecen a una modulación que admite diferentes posibilidades de subdivisión, con superficies adecuadas a los diferentes tipos de industria. Debido a ello, el Plano Parcelario que se acompaña como Plano N° 16, se debe tomar como orientativo y como No vinculante.

4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

4.1.- Determinaciones del P.G.M.O.U.. (Sistemas Generales).

Conforme se desprende del documento Ficha Urbanística del Suelo Urbanizable Sectorizado LA HOYA SECTOR 7.I del P.G.M.O.U. de Lorca resultan los siguientes tipos de suelo:

Tipos de suelo.	<u>PGMOU</u>	<u>P.P.</u>
Sistema G. Espacios Libre EL- 5 = 10.000 m2		10.003
Suelo industrial = 90.000m2		<u>90.915</u>
TOTAL	= 100.000 m2	100.918 m2

Sin embargo la Ficha Urbanística no tiene en cuenta que dentro de los 90.000 M2 de Suelo Industrial, están contenidos 3.186 M2 de Dominio Público correspondientes a la Expropiaciones realizadas por la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, MCT, por lo que los Tipos de Suelo en el ámbito del Sector o del P. P. son:

Suelo de Actuación Industrial incluido en el Sector:

- Suelo Industrial bruto. 87.729.- M2.

Suelo sistemas generales incluidos en el sector:

Sistema General de EL 5 10.003.- M2.

Dominio Público MCT. 3.186.-

Total SG..... 13.189.- M2

TOTAL SUELO DEL SECTOR 100.918 M2.

4.2.- Dotaciones correspondientes al Plan General y Reservas de Suelo propias del Plan Parcial.

Trasladadas las exigencias del P. G. M. O. U. de Lorca, indicado en el apartado anterior el cuadro de superficies resultantes es el siguiente:

Las Reservas propias del Plan Parcial serán conforme a la Ley del Suelo y son las recogidas en el Art. 106 de la Ley 2/2002 de 10 de Mayo y la Modificación introducida por la Ley 2/2004 de 24 de Mayo (BORMU de 14 de Junio). para Sectores que desarrollen suelos de Actividad económica.

A efectos de cálculo de dichas reservas se excluirán del sector los espacios destinados a sistemas generales (en este caso además, serán de cesión libre y gratuita):

Reserva para parques, jardines y zona de recreo : (Art 106-e L.S.)

10% del suelo industrial = 8.773 m2.
Suelo Ordenado UA1 = 4.564
UA2 = 4.213
Total Sector = 8.777 **Cumple**

Reserva para Equipamiento social y deportivo: (Art 106-f2 L.S.)

5% del Suelo del sector = 4.386,35 m2.
Suelo Ordenado UA1 = 2.314
UA2 = 2.668
Total Sector = 4.982 **Cumple**

Plazas de aparcamiento: : (Art 106-h L. S.) P. P. Actividades Económicas.

Edificabilidad Techo = 0,42 x 100.918 = 42.385 m2 edificables

1 plaza/200 m2 de edif. = 212 Plazas.
Plazas en Superficie UA1 = 133
UA2 = 105
Total Sector = 238 **Cumple**

4.3.- Zonificación.

De la Ordenación y alineaciones propuestas en este p. p., resultan las siguientes zonas de normativa homogénea.

CUADRO DE ZONIFICACIÓN (M2)				
		UA 1	UA 2	TOTALES
1	SG EL-5	4.629	5.374	10.003
2	SG. D P. MCT			3.186
3	EQUIPAÑIENTO SyD	2.314	2.668	4.982
4	PARQUES Y J (V)	4.564	4.213	8.777
5	RESERVA INFRA.	107	61	168
6	COMERCIAL		1.847	1.847
7	SUELO INDUSTRIAL			
	PARCELA 1	11.750		
	PARCELA 2	11.672		23.422
	PARCELA 3		891	
	PARCELA 4		7.839	
	PARCELA 5		17.857	26.587
8	VIARIO	14.164	7.782	21.946
TOTALES		49.200	48.532	100.918

4.4.-

Cesiones, obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento.

De acuerdo con las exigencias del P. G. M. O. U. de Lorca y la legislación vigente, serán de cesión libre y gratuita a favor del Ayuntamiento los siguientes terrenos:

- Sistemas de Espacios Libres:

SG EL-5	=	10.003 m2. Suelo
Zona verde UA 1 (ZV1)	=	4.564 m2 Suelo
Zona verde UA 2(ZV2)	=	<u>4.213 m2.</u> Suelo
Total EL	=	18.780 m2 Suelo

- Equipamiento Social y Deportivo:

Equip. Social-Deportivo UA1	=	2.314 m2. Suelo.
Equip. Social-Deportivo UA 2	=	<u>2.668 m2.</u> Suelo.
Total Eq S y D.	=	4.982 m2 Suelo

- Reserva de infraestructuras:

R. Infraestructuras UA 1	=	107 m2 Suelo
R. Infraestructuras UA 2	=	<u>61 m2</u> Suelo
Total Reserva de Infraestructuras	=	168 m2 suelo

- Suelo Industrial (10%):

En conformidad con el R. Gestión y la Ley del Suelo, serán de cesión a favor del Ayuntamiento el suelo edificable correspondiente al 10 % del aprovechamiento medio del sector.

$$10\% S/ (100.918 \times 0,42) = 4.239 \text{ m}^2 \text{ construidos.}$$

En Superficies de Suelo:

	<u>UA 1</u>	<u>UA 2</u>	<u>Total</u>
Suelo Industrial	2.342.-	2.659.-	5.001.-
Suelo Comercial	-----	184,70	184,70

- Viales y aparcamientos:

Superficie viales UA1	=	14.189 m2. suelo
Superficie viales UA2	=	<u>7.782 m2.</u> suelo
Total Viales y Aparcamientos	=	21.971 m2 Suelo

4.5.- CUADRO DE SUPERFICIES Y DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

4.5.1 Determinaciones urbanísticas del Plan Parcial

Superficie Sector:	= 100.918 m ²
Aprovechamiento de Referencia	= 0,42 x 100.918 = 42.385,56m ²

De acuerdo con el Artículo 36.2, párrafo segundo asignamos los siguientes aprovechamientos:

A.- Aprovechamiento Unidad de Actuación 1 = 0,483 m²/m²

Superficie UA 1:

Total según Cuadro de Zonificación = 49.200 m²

**Aprovechamiento Unidad de Actuación 1 = 0,483 m²/m² x 49.200 =
= 23.763,60 m²**

Aprovechamiento máximo sobre Parcela Neta Industrial UA1 =
= 23.763,60 / 23.422 = **1,0145m²/m²**

B.-Aprovechamiento Unidad de Actuación 2 = 0,357 m²/m²

Superficie UA 2:

Total según Cuadro de Zonificación = 48.532 m²

$$\text{Aprovechamiento Unidad de Actuación 2} = 0,357 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 48.532 = \\ = \mathbf{17.325,92 \text{ m}^2}$$

$$\text{Aprovechamiento en Comercial} = 1.847 \times 1.5 = 2.770,5 \text{ m}^2$$

$$\text{Resto Aprovechamiento} = 17.325,92 - 2.770,5 = 14.555,42$$

$$\text{Aprovechamiento maximo sobre Parcela Neta Industrial UA2} = \\ = 14.555,42 / 26.587 = \mathbf{0,5475 \text{ m}^2/\text{m}^2}$$

Superficies con Aprovechamiento Lucrativo

C.- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO UA.1

EDIFICABILIDAD

USO	PARCELA	SUP. NETA M2	OCUPACIÓ N	M2/M2	M2	nº PLANTA S
INDUSTRIA L	1	11.750	70,00%	1,0145	11.920	1(*)
	2	<u>11.672</u>	70,00%	1,0145	<u>11.841</u>	1(*)
TOTAL USO INDUSTRIAL		23.422			23.761	

(1*) ver Ordenanza USO
INDUSTRIAL

D.- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO UA.2

EDIFICABILIDA
D

USO	PARCELA	SUP. NETA M2	OCUPACIÓ N	M2/M2	M2	nº PLANTA S
COMERCIA L	C	1.847	50,00%	1,50	2.770,50	B+2
INDUSTRIA L	3	891	70,00%	0,5475	487	1(*)
	4	7.839	70,00%	0,5475	4.292	1(*)
	5	<u>17.857</u>	70,00%	0,5475	<u>9.977</u>	1(*)
TOTAL USO INDUSTRIAL		26.587			14.556	
TOTAL GENERAL		28.434			17.326,50	

(1*) ver Ordenanza USO
INDUSTRIAL

RESUMEN APROVECHAMIENTOS

	<u>UA 1</u>	<u>UA 2</u>	
Teorico	23.763,60	17.326	
Real	23.761	17.326	Cumplen

4.5.2 Superficies destinadas a Dotaciones

El Plan Parcial proyecta:

	<u>UA 1</u>	<u>UA 2</u>	<u>Total</u>		
Sistema General EL-5	4.629	5.374	10.003	m2	suelo
Parques, Jardines y Zonas de R.	4.564	4.213	8.777	“	“
Equipamiento Social y Deportivo	2.314	2.668	4.982	“	“
Reserva de Infraestructuras	107	61	168	“	“

4.5.3 Plazas de Aparcamiento Público

	<u>UA 1</u>	<u>UA 2</u>	<u>Total</u>
N° de Plazas en Superficie	133	105	238 Plazas
4.5.4 Superficie de Viales			

	<u>UA 1</u>	<u>UA 2</u>	<u>Total</u>
Calzada y aceras	14.164	7.782	21.946

4.6 JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES PREVISTAS PARA LOS DISTINTOS SERVICIOS URBANISTICOS E INSTALACIONES

Se han tenido en cuenta los siguientes “standares”:

Abastecimiento:

Suelo Industrial: 1 l/Ha. Caudal Punta: $Q_p = 15$ l/s

Saneamiento:

$Q_p = 15$ l/s

Contra Incendios:

Q_p hidrante = 16,66 l/s

Riego:

Dotación: 7 l/m²/dia: $Q_p = 1,61$ l/s

Pluviales:

$Q_p = 80 \text{ l/s}$ (Lluvia más 1 Hidrante)

Energía Eléctrica Media Tensión:

Dotación: 125 w/m^2

Suelo Industrial Potencia Total = 6.377 Kw .

Energía Eléctrica Baja Tensión:

Dotación: 50 Kw/ parcela

Alumbrado Público:

Iluminación Media: 25 lux

Uniformidad Media: 40%

Uniformidad General: 20%

Deslumbramiento Molesto: Grado 5

Deslumbramiento Perturbador: Grado 14

Ono y Gas Natural:

En principio se prescindiría de 3 dichas infraestructuras al no estar las Compañías suministradoras interesadas en dar el servicio.

4.7 GESTIÓN DE PLANEAMIENTO. UNIDADES DE EJECUCIÓN

4.7.1.- División poligonal – Justificación de las delimitaciones

Dadas las características de la actuación se considera oportuna que existan **Dos Unidades de Actuación.**

4.7.2.- Sistema de Actuación.

El sistema de actuación será el de Compensación, ya que se pretende el cambio del previsto en el PGMOU que es de Expropiación.

4.7.3.- Derechos, obligaciones y cargas del Polígono.

Los derechos, obligaciones y cargas del Polígono son los recogidos en la Ley del Suelo y en el Título II del Reglamento de Gestión Urbanística, concretándose en los siguientes:

- Su delimitación es la que se indica en los planos correspondientes.

- La superficie de actuación aproximada es de 100.918 m2.
- Aprovechamiento lucrativo real 41.088 m2.
- Aprovech. patrimonializable (90% de 41.088.).....26.979,2 m2.
- Aprovechamiento de cesión (10% de 41.088)..... 4.108,8 m2.

- Cesiones de suelo:

- SG EL. 10.003 m2.
- Parques, Jardines y ZR..... 8.777 m2
- Reserva Infraestructuras..... 168 m2
- Equipamiento Social y Deportivo.. 4.982 m2
- Viales y aparcamientos..... 21.946 m2.
- Industrial (10% /50.009)..... 5.001 m2.

- Coste de urbanización: Proporcionales a los aprovechamientos (queda incluida la Administración en su parte proporcional del 10%.
- Concreción de los aprovechamiento: (En parcelas edificables)
- Cesión y urbanización de los sistemas generales.

4.7.4.- Cumplimiento de las determinaciones del Plan General.

Edificación permitida por el Plan General. 42.385 m2/techo.

Edificabilidad proyectada:

	<u>UA 1</u>	<u>UA 2</u>	<u>Total</u>
Suelo Industrial	23.763	14.556	38.319
Suelo Comercial	-----	2.770,5	<u>2.770,5</u>

TOTAL..... 41.089 m2. Cumple

Aprovechamiento de Referencia del Sector..... 0,42 m2/m2.

Aprovechamientos proyectados...	<u>UA 1</u>	<u>UA 2</u>
	1,0145	0,5475

5.- ORDENANZAS.

ORDENANZAS.

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

1.1.- Objetivo y ámbito de Aplicación

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

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

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

Serán de aplicación subsidiaria la Revisión del P.G.M.O.U. de Lorca, así como la Ley de Régimen de suelo y Reglamentos en vigor.

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

Las normas de rango superior, son las recogidas en el P.G.M.O.U.. de Lorca, relativas al sector de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado **“LA HOYA. SECTOR 7-I”**

1.3.- Terminología de conceptos.

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

2.- REGIMEN URBANISTICO.

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

2.1.- Calificación del suelo:

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

a) Sistemas Generales.

Del sector de planeamiento:

- Sistema General de Espacios Libres EL-5.

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

b) Industrial propiamente dicho:

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

2.2.- Zonificación.

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

ZONA I : S.G. Reserva Infraestructuras.

ZONA II : Viario.

ZONA III : Parques, Jardines y Zonas de Recreo.

ZONA IV : Equipamiento Social y Deportivo.

ZONA V : Comercial.

ZONA VI : Industrial.

ZONA VII: S. G. EL-5

DOMINIO PÚBLICO: Franja de la MCT.

2.3.- Regulación del uso industrial.

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

Uso industrial.

El uso industrial tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de productos informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

En relación a las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2414/1. 961), podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la Comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales ú Organismo competente, en el que se indicarán las medidas correctas necesarias para su funcionamiento, y permitan su emplazamiento dentro del polígono.

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

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser retirados

por la empresa o gestor autorizado directamente al vertedero por cuenta del titular.

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

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

Uso compatible con el industrial.

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

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

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

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

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

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

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

- a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales).
- b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:

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

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

d) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m²., ni superior a 150 m².

Otros usos compatibles:

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

2.4.- Régimen relativo a los Estudios de detalle.

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

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

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

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

respetarán en todo caso las determinaciones del planeamiento de ámbito superior.

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

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

2.5.- Régimen relativo a Parcelaciones.

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

Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

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

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

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

La nueva parcelación será objeto de Licencia Municipal.

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

Tipos de parcelas.

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

Plano parcelario.

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

Agrupamiento de parcelas.

Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

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

Segregación de parcelas.

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

- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 700 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.
- e) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

Nidos empresariales:

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

El Plan Parcial impide cualquier tipo de parcelación que incumpla con la parcela mínima, por tanto es imposible proceder a la división material de una parcela en varias, ya que esta parcelación sería ilegal y por tanto NO edificable.

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

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

La racionalización del proceso sería la siguiente:

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

b) Habrá que solicitar una única licencia de edificación como obra civil conforme al Plan Parcial. No es posible solicitar varias licencias de obras (cada una de su parte) porque la finca registral

es única e indivisible, aunque sea de varios propietarios. En caso de varios propietarios la solicitud de licencia será suscrita por todos.

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

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

2.6.- Proyectos de urbanización.

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

En el desarrollo de las previsiones del P. Parcial los proyectos de Urbanización Podrán abarcar uno o varios polígonos de actuación, pero teniendo en cuenta que la totalidad de los mismos forman un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte

complementarias. Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse teniendo en cuenta la división en Polígonos y etapas de actuación, si procede.

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

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

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

- Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras.
- Abastecimiento de aguas.
- Evacuación de aguas residuales y aguas pluviales
- Suministro de energía eléctrica
- Canalizaciones de telecomunicaciones
- Canalización de gas
- Red de Hidrantes de incendios de columna.

Red viaria.

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

- 1,6 camiones/día para cada 1000 m². de superficie de parcela.
- 6 turismos/día para cada 1000 m². de superficie parcela.
- La pendiente longitudinal deberá estar comprendida entre el 0,5 % y el 8 %
- La pendiente transversal estará comprendida entre el 1 % y el 2 %.

B) Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.

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

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

E) El proyecto de urbanización, recogerá como proyecto específico el nudo de acceso al polígono, firmado por técnico competente, que desarrolle el nudo proyectado en el presente Plan Parcial.

Red de evacuación de aguas residuales.

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

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

- No se dispondrán Cámaras de Descarga

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

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

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

- Las conducciones irán bajo calzadas.
- El Proyecto de Urbanización contemplará la ejecución del Colector desde el Punto más bajo de los terrenos, hasta el Pozo de Registro fijado por el P.P. que figura en Planos de Ordenación y que conducirá las aguas Residuales a la Depuradora de Lorca.
- Así mismo, el P. de Urbanización contemplará la ejecución de la Red de Evacuación de Aguas Pluviales que se diseña en el P.P.

Red de evacuación de aguas pluviales.

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

- Velocidad de circulación del agua metros. De 1 a 5 m/s.
- Se emplearán cunetas o conducciones entubadas.
- Las cunetas serán revestidas de hormigón

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

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

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

- Las conducciones irán bajo calzadas.

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

Red de Abastecimiento de Agua.

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

- Tubería de Fundición Dúctil con diámetro mínimo de 100 mm.

- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible: 0,5 a 1,5 m/seg.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo 0,50 litros/segundo/hectárea, con punta de 2, 4.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.

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

Redes de energía eléctrica.

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

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

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

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

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

Alumbrado público.

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

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1000 V. bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.

- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 2 mm. de espesor; preferentemente tendrán una altura máxima de 10 mt. según la anchura de las calles.

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

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

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

- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente en la actualidad.

- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de acera más alejado de la calzada y siempre a una distancia del bordillo superior a 1,50 metros.

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

- Para las vías de acceso e interiores del polígono, de acuerdo con la recomendación del Documento nº 12 (1075) 2ª

Edición de la Comisión Internacional de L'Eclairage, el alumbrado público del polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

Luminación media. 1 cd/m².

L.min. = 0,4

L.med.

Uniformidades

L.min. = 0,5

L.med.

Molesto: 4

Deslumbramiento:

Perturbador: 20

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

Accesibilidad.

- Se estará a lo dispuesto en la Ley de 5/95 de 7 de abril, así como a lo dispuesto subsidiariamente al Decreto 39/87 y la Orden 15 de octubre del 91.
- En aplicación del Aplicación del art. 8 “Los proyectos de urbanización garantizan la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público”.
- Respecto a los elementos de urbanización entendidos como tales, cualquier componente de obra de urbanización referentes a pavimentación, alcantarillado y el mobiliario urbano, se estará a lo dispuestos en los artículos 94, art. 10 de la Ley 5/95 de 7 de abril.

3.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.-

3.1.- Condiciones técnicas y de edificación. Normas fundamentales:

Parcela mínima:

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

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

El concepto de Parcela Mínima **“indivisible”** se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Agrupación y segregación de parcelas.

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

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

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

Aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, relativo al E.D. Aprobado.

c) En cualquier caso se requerirá licencia de Parcelación, conforme se prevén en las presentes Ordenanzas y la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Lorca.

Parcela edificable.

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

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

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

Tipos de parcelas.

Se considera un solo tipo de parcela.

Tipo de edificación:

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

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

Composición de las parcelas industriales:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Edificación parcial en parcelas industriales:

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

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

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

Alturas de edificación:

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

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

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

Sótanos y semisótanos:

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

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

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

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades o topografía del terreno. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación cumplan con la

normativa vigente y tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

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

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

En ningún caso podrán ocupar zonas de retranqueo obligado.

Cerca tipo:

Las líneas medianeras se materializarán con cerca tipo.

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

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

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

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

3.2.- Condiciones de Volumen:

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

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

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

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

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

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.

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

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

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

3.3.- Condiciones de uso.

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

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

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

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

3.4.- Condiciones higiénicas.

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

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre (BOE 26-

XIII-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de febrero (BOE 22-IV-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

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

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

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

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nefta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes,

cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.

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

4) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento de sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas plásticas, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.

5) Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento,

o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.

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

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

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

9) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo n° 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de noviembre de 1.961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de Saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo n° 2.

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

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

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

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

Sólidos rápidamente sedimentables	15 mg/l
T (° C)	40
pH	5,5-11
Grasas	100 mg/l
Cianuros libres	2 mg/l

Cianuros (en CN ⁻)	10 mg/l
Dióxidos de azufre (SO ₂)	20 mg/l
Fenoles totales (C ₆ H ₅ OH)	5 mg/l
Formaldehído (HCHO)	15 mg/l
Amoníaco	1,5 mg/l
Sulfuros (en S ⁼)	10 mg/l
Sulfuros libres	0,5 mg/l
Aluminio (Al)	30 mg/l
Arsénico (As)	2 mg/l
Bario (Ba)	20 mg/l
Boro (B)	4 mg/l
Cadmio (Cd)	1 mg/l
Cobre (Cu)	5 mg/l
Cromo Hexavalente	1 mg/l
Cromo total	5 mg/l
Cinc (Zn)	5 mg/l
Estaño (Sn)	4 mg/l
Hierro (Fe)	2 mg/l
Manganeso	4 mg/l
Mercurio (Hg)	0,2 mg/l
Niquel (Ni)	10 mg/l
Plomo (Pb)	2 mg/l
Selenio (Se)	2 mg/l

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

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

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

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

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

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

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

- Ley Regional medio ambiental 1/95.

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo.

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas

- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

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

3.5.- Condiciones de Seguridad:

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI96, Real Decreto 1942/1993 de 5 de Noviembre sobre "Reglamento de Instalaciones de Protección de

Incendio", Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

Las zonas no accesibles al público, destinadas a almacenamiento de productos de fabricación, reparación, empaquetado, distribución, etc. . . . cumplirán con carácter subsidiario las condiciones de la NBE- CPI. 96, para los locales y zonas de riesgo especial "Alto".

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:

a) Extintores manuales.

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

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

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

b) Equipos de manguera: Bocas de Incendio.

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

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

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

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

Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 Kg/cm². (344 Kpa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante 1 hora el funcionamiento simultaneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para las B.I.E. de 45 m/m D. y 1, 6 l/seg. para las de 25 m/m. de D.. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela ó en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

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

c) Hidrantes de incendios.

Se contemplará una instalación de hidrantes de incendio que cumplirá el Reglamento de Instalación de Protección de incendios (R.D. 1942/1.993).

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

Podrá ser del tipo columna o arqueta.

Las del tipo columna se ajustarán a lo establecido por el R.D. 1942/1,993 y las normas UNE que le serán de aplicación.

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

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas con un caudal de 1000 l/min y 10 m.c.d.a. de previsión.

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

3.6.- Condiciones constructivas.

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

NBE- CA-88. sobre condiciones acústicas.

NBE-CPI-96. sobre Protección contra Incendios.

Se atenderá especialmente al cumplimiento del Real Decreto 2543/1.994, de 29 de Diciembre, Norma Sismoresistente NCSE- 94.

3.7.- Condiciones Estéticas.

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

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

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

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

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

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

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

3.8. Condiciones de Accesibilidad.

Tanto la presente figura de planeamiento como los proyectos que la desarrollen garantizan el cumplimiento en la Ley 5/95 de 7 de abril, como a lo dispuesto subsidiariamente al Decreto 39/87 y la Orden de 15 de octubre de 1.991, en materia de accesibilidad.

- Las zonas reservadas para equipamientos y sistemas locales de espacios libres, permiten su ejecución normal sin barreras urbanísticas o arquitectónicas .
- En cuanto a los elementos de urbanización y mobiliario urbano se cumple con el art. 9 y 10 de la citada Ley, cumpliéndose los con las siguientes condiciones:
 - La anchura mínima de aceras e itinerarios peatonales es de 2 m.
 - La anchura mínima de la calzada es de 7 metros al poder ser de doble dirección.
 - El proyecto de urbanización garantizará que la colocación del mobiliario urbano, sea de tal manera que presenta un espacio libre de circulación, con una anchura mínima de 1,20 mt.
- Igualmente se estará a lo dispuesto en la citada legislación, a las edificaciones e instalaciones anexas permitidas por el Planeamiento, en base a su consideración de edificaciones de uso público o privado, residencial o no.

3.9 Reserva de Plazas de Aparcamiento

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

4.- NORMAS PARTICULARES.

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

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

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

Condiciones de edificabilidad: Aprovechamiento nulo.

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

4.2.- Norma Particular. Zona II. Viario:

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

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

Condiciones de edificabilidad: Aprovechamiento nulo.

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

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

Definición:

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

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

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

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

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

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

- Ocupación máxima sobre parcela neta 2%.
- Aprovechamiento máximo sobre parcela neta 0,02 m²/m².
- Altura máxima 1 planta - 3 m.
- Retranqueos a límites de parcela mínimo 5 metros. En ningún caso la edificación se ubicará sobre la línea exterior de la franja de los 6 ms. de la Servidumbre de Paso de la M.C.T.

Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado.

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

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

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

4.4.1 Equipamiento. Social

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

Usos:

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

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

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

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

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

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

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

Se permiten los siguientes:

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

- Transportes y comunicaciones: Estación de autobuses, correos, telégrafos, télex, etc.

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

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

- Ocupación máxima sobre parcela neta 50%

- Aprovechamiento máximo sobre parcela neta 1,0 m²/m²

- Altura máxima 2 plantas - 9 m.

- Retranqueo a viales mínimo 4 metros.

- Retranqueo a linderos mínimo 4 metros. .

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

- Distancia entre edificios no adosados mínimo 4 metros.

Se permiten también la instalación de elementos de señalización y mobiliario urbano. Los espacios libres se ocuparán preferentemente con

jardinería y arbolado. Se preverá como mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² constituidos, de las cuales se ubicará en superficie al menos el 50%. Las áreas de equipamiento estarán cerradas con cerca tipo.

4.4.2 Equipamiento. Deportivo

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

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

En los casos de edificación, se considerará edificación aislada.

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

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

- Ocupación máxima sobre parcela neta 50%
- Aprovechamiento máximo sobre parcela neta 1 m²/m²

- Altura máxima 1 plantas - 9 m.
- Retranqueo a viales mínimo 4 metros.
- Retranqueo a linderos mínimo 4 metros. .

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

- Distancia entre edificios no adosados mínimo 4 metros.

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

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

4.5.- Norma Particular Zona V. Comercial:

Definición: Está formada por las áreas previstas para tal uso y corresponde a edificios o locales destinados a la compra - venta al por menor del artículo, así como las construcciones complementarias para el almacenamiento de dichos artículos y los contemplados en el Art. 47.2 del P.G.M.O.U.. de Lorca, cumpliéndose lo dispuesto en el Art. 48.

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

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

Se permiten los siguientes:

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

- Distancia entre edificios no adosados mínimo 4 metros.

Se permiten también la instalación de elementos de señalización y mobiliario urbano. Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado. Se preverá como mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² constituidos, de las cuales se ubicará en superficie al menos el 50%. Las áreas de equipamiento estarán cerradas con cerca tipo.

4.6.- Norma Particular. Zona VI. Industrial:

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

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

Ordenación: Edificación aislada. Será preceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle en los supuestos indicados en el apartado 2.4 de estas Normas Urbanísticas.

Se prohíbe la edificación agrupada.

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

Usos: Se permiten los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

En relación a las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre. Podrán ser autorizadas previo informe favorable de la Comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales y Organismo competente, conforme a la legislación vigente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento y que permitan su emplazamiento en el Polígono.

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

Uso incompatible: Residencial.

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

- | | |
|---|--------------------------------------|
| - Ocupación máxima sobre parcela neta | 70% |
| - Aprovechamiento máximo sobre parcela neta | 0,7 m ² /m ² . |
| - Altura máxima: edificio industrial edificación | 1 planta sin limitación de altura. |
| - Edificación auxiliar o aneja, bloques representativos y construcciones accesorios, y otros usos permitidos. | 2 plantas - 7 m. |

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

- Elementos de señalización y publicidad sin limitación de altura.

- Retranqueo a viales Mínimo 3 m.
- Retranqueo a linderos Mínimo 3 m.
- Distancia entre edificios no adosados Mínimo 6 m.
- Fachada o frente mínimo 20 mts.
- Parcela mínima. 700 m2.

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

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

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

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

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

Se prohíbe la edificación agrupada.

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

Usos:

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

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

- Comercial y de oficinas exclusivos o complementarios de la Actividad principal. (No se permite el uso comercial minorista).

En casos debidamente justificados, se podrá permitir el establecimiento de instalaciones de comercio al por mayor, previo informe favorable del Ayuntamiento, así como cafeterías, restaurantes, oficinas bancarias, locales de exposición y venta.

- Garaje y estacionamiento: Se permite si es exclusivo o complementario del establecimiento Lonja.

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

Uso incompatible: Residencial.

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

- Ocupación máxima sobre parcela neta 70%
- Aprovechamiento máximo sobre parcela neta 0,7 m²/m².
- Altura máxima: edificio industrial edificación 1 planta sin limitación de altura.

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

Elementos de señalización y publicidad sin limitación de altura.

- Retranqueo a viales Mínimo 3 m.
- Retranqueo a linderos Mínimo 3 m.

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

- Distancia entre edificios no adosados Mínimo 6 m.
- Fachada o frente mínimo 20 mts.
- Parcela mínima. 700 m².

Se prohíbe la edificación agrupada. La edificación pareada solo estará autorizada, cuando las parcelas pertenezcan a un solo propietario, o cuando

habiendo Acuerdo entre las partes mediante Estudio de Detalle se organice el volumen.

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

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

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

Ordenación y usos:

Los usos serán exclusivamente verde público, espacio libre.

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

Condiciones de edificación: excepcionalmente se podrá admitir la edificación de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles

de jardinería y limpieza, casetas de instalaciones, quioscos, etc. . , así como la provisional de escenarios.

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

- Ocupación máxima sobre parcela neta 2%.
- Aprovechamiento máximo sobre parcela neta 0,02 m²/m².
- Altura máxima 1 planta - 3 m.
- Retranqueos a límites de parcela mínimo 5 metros.

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

Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado.

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

5.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

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

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

El Proyecto de Urbanización, una vez redactado, es el documento que fijará definitivamente la evaluación de las obras que ahora se hace de forma estimativa al no contar con dicho documento.

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

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ... 1.942.000.- €

Con la adición del 14 % en concepto de Gastos Generales y el 6 % en concepto de Beneficio Industrial obtenemos para el **PRESUPUESTO DE**

**EJECUCIÓN POR CONTRATA UN IMPORTE de 2.330.400 €,
sin incluir el I. V. A.**

Superficie bruta = 100.918 m2.

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

2.- ESTUDIO FINANCIERO.

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

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

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

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

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

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

Serán recursos propios los del capital de la Sociedad.

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

6.- CONCLUSION.

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

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Fdo: Francisco de Asís Sánchez Martín
Colegiado 6.054

ANEXOS A LA MEMORIA.

ANEXO I A LA MEMORIA.

ANEXO I A LA MEMORIA.

ESTUDIO PORMENORIZADO DE LA EDIFICABILIDAD POR PARCELAS Y JUSTIFICACION DE LA EDIFICACION TOTAL. CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD.

EDIFICABILIDAD PARCELAS LUCRATIVAS

A) USO INDUSTRIAL

<u>Manzana</u>	<u>Edif.</u>	<u>UA 1</u>	<u>UA 2</u>	<u>Total</u>
Manzana 1	1,0145	11.750	-----	11.750
Manzana 2	1,0145	11.672	-----	11.672
Manzana 3	0,5475	-----	891	490

Manzana 4	0.5475	-----	7.839	4.292
Manzana 5	0.5475	-----	17.875	9.777

TOTALES 23.422 m2 26.587 38.309 m2.

B) USO COMERCIAL.

<u>Manzana</u>	<u>Edif.</u>	<u>UA 1</u>	<u>UA 2</u>	<u>Total</u>
Manzana C	1,50	-----	1.847	<u>2.770,5 m2.</u>

TOTAL USO LUCRATIVO = 41.079,50 M2

EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO.

<u>Manzana</u>	<u>Edif.</u>	<u>UA 1</u>	<u>UA 2</u>	<u>Total</u>
Manzana Eq 1	1,00	2.314	-----	2.314
Manzana Eq 2	1,00	2.668	-----	2.668

TOTAL E. SOCIAL Y DEPORTIVO = 4.982 M2

EDIFICABILIDAD ESPACIOS LIBRES Y PARQUES Y JARDINES.

<u>Manzana</u>	<u>Edif.</u>	<u>UA 1</u>	<u>UA 2</u>	<u>Total</u>
SG EL-5 UA1	0,02	4.629	-----	92,58
SG EL-5 UA1	0,02	-----	5.374	107,48
Manzana V 1	0,02	4.564	-----	91,28
<u>Manzana V 2</u>	<u>0,02</u>	<u>-----</u>	<u>4.213</u>	<u>84,26</u>

TOTAL E. L., JARDINES Y ZONAS DE RECREO= 375,60 M2

EDIFICABILIDAD RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS

<u>Manzana</u>	<u>Edif.</u>	<u>UA 1</u>	<u>UA 2</u>	<u>Total</u>
Sin Nombre	0,00	54	-----	0,00
“ “	0,00	-----	27	0,00
TOTAL.....				0,00

Solo se permitirá lo que ocupen los Centros de Transformación.

ANEXO II A LA MEMORIA.

ANEXO II A LA MEMORIA.

En cumplimiento del Art. 53 del R. P., se describen a continuación las principales características de las distintas redes de servicio del P. Parcial.

El proyecto de urbanización que lleve a la práctica las determinaciones que este P. Parcial, contemplará las condiciones generales que para cada una de las obras de urbanización y redes de servicio fija el P.G.M.O.U., en sus capítulos 8 y 15. Si bien el capítulo 15 desarrolla las normas del Suelo Urbanizable Programado, las condiciones generales que fija para cada red de servicio y obras de urbanización. En particular:

- Red de abastecimiento y red de distribución de agua: Condiciones generales indicadas en el Art. 108 de la Normativa del P.G.M.O.U..

- Red de riego: Servicios Técnicos Municipales

- Red de hidrantes contra incendios: Condiciones generales indicadas en el Art. 124 de la Normativa del P.G.M.O.U..

- Servicio de saneamiento : Condiciones generales indicadas en el Art. 109 de la Normativa del P. G. O. U.

- Red de distribución de energía eléctrica: Condiciones generales indicadas en los Art. 111 y 118 de la Normativa del P.G.M.O.U..

- Red de alumbrado público: Condiciones generales indicadas en el Art. 106 de la Normativa del P.G.M.O.U..

- Red de Telecomunicaciones: Condiciones generales indicadas en el Art. 112 de la Normativa del P.G.M.O.U.

- Pavimentación de calles, encintado de aceras y tratamiento de espacios libres:

Condiciones generales indicadas en el Capítulo 7, Art. 102 y 103 de la Normativa del P.G.M.O.U..

-Supresión de Barreras arquitectónicas: Condiciones generales indicadas en el Art. 105 de la Normativa del P.G.M.O.U.

- Zonas Verdes y otros Espacios Libres: Condiciones generales indicadas en el Art. 104 de la Normativa del P.G.M.O.U.

- Jardinería y Mobiliario Urbano: Condiciones generales indicadas en el Art. 107 de la Normativa del P.G.M.O.U.

ANEXO III A LA MEMORIA.

**SUBSANACIÓN DE REPAROS DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN
GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, (EXPTE
272/05) EMITIDO ANTE LA APROBACIÓN INICIAL.**

SUBSANACIÓN

Procederemos a justificar la adecuación realizada, punto por punto del Informe:

1.- No se justifican las variaciones dimensionales que se observan en el limite Noreste y que no coinciden con el PGOU.

Una vez ejecutadas las obras de la Lonja y su valla perimetral, la delimitación del suelo del Plan Parcial se adapta exactamente al recinto de las citadas instalaciones, colindantes con el Polígono Industrial que ya estaba ejecutado.

2.- No se ha realizado levantamiento topográfico y consecuentemente los Planos no se han realizado sobre cartografía adecuada y reglamentaria incumpliendo lo dispuesto en el RPU y mostrando poca fiabilidad consecuentemente,

En realidad se realizó un Levantamiento Taquimétrico mediante GPS, disponiendo 5 Bases en el Terreno, y realizando el Topográfico con Curvas de Nivel con Equidistancia de 0,50 ms. en altimetría. El Levantamiento se utilizó para el estudio y valoración de todos los servicios proyectados, simplemente no se incorporó a los planos diseñados.

3.- Deben aportarse Planos de Infraestructuras existentes y características de las mismas (abastecimiento, saneamiento, electricidad y red viaria, al menos).

Se acompañaban y se vuelven a acompañar los Planos de Información Numeros 1; 2.1; 2.2; 2.3; 3.1; y 3.2 que dan cumplida información de todos los servicios existentes en el territorio del Sector y sus conexiones exteriores.

4.- El Levantamiento Topográfico así como todos los planos deben redactarse a escala mínima 1/1000. Sobre el Topográfico deben redactarse los planos de Información y ordenación.

Así se hace

5.- El Plan parcial modifica y fragmenta la disposición del SG de espacios libres lo que incumple las determinaciones del PG.

La distribución de esta cesión entre los dos propietarios del Plan Parcial, exige la distribución proporcional entre ambos, situando las proporciones en sus territorios respectivos, dándole continuidad a través de la franja de 10 ms. de la M. C. T. y situándola con mejores accesos que los previstos.

6.- La zonificación no es función de la ordenación coherente del sector sino de la virtual gestión, de forma que prevalece el reparto de usos entre propiedades por encima de la funcionalidad, de ahí que se fragmenten no solo el SGEL sino las parcelas de equipamiento con la consiguiente pérdida de utilidad.

Se readaptan las parcelas de Equipamiento situándolas junto al suelo calificado así en el Polígono Industrial ya ejecutado y funcionando, para crear zonas de mayor envergadura que permitan mejores actuaciones.

7.- La Red viaria es inadecuada e insuficiente si se tiene en cuenta que se trata de un polígono industrial donde es previsible el paso de camiones de gran tonelaje. Los radios de giro son insuficientes y no justificados, no se proyectan ni prevén aparcamiento de camiones, no se justifican las Plazas de aparcamiento, la calle E no tiene salida ni continuidad.

Al rediseñar la manzana de los SGEL, Equipamiento y V1, se hace innecesaria la calle E. Los Radios de Giro empleados son 18 ms. mínimo, de acuerdo con lo prescrito en Carreteras para vehículos articulados, diseñando un sobreancho en curvas de 2 ms. En cuanto a los aparcamientos se grafian en Planos y se cuantifican en las Dotaciones del PP en las Memorias. No se diseñan aparcamientos de vehículos pesados, ya que se entiende pueden ocupar los de ligeros en caso necesario.

8.- La Red viaria carece de definición y dimensiones, no se establecen alineaciones ni rasantes.

En los Planos nºs 6; 17 y 18 se da cumplida cuenta de todos estos extremos.

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Fdo: Francisco de Asís Sánchez Martín

Colegiado 6.054

ILTMO SR:

JUAN LUCAS SÁNCHEZ Y VICENTE RUIZ FERNANDEZ, en representación de la empresa PROMOCIONES JULVIR, S. L., con CIF B-73213241, Y DOMICILIO EN La Hoya, Lorca, Buzón nº 60, como mejor proceda,

EXPONE:

Que, acompaña TRES ejemplares del PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, LA HOYA, SECTOR 7.I. (Aprobación Definitiva)

Que, el citado documento señala dos únicas Unidades de Actuación.

Que, su representada es PROPIETARIA ÚNICA de los terrenos que conforman la Unidad de Actuación UA-1. Por todo lo cual

SOLICITA:

1º que de acuerdo con la Ley del Suelo de la Región de Murcia y con el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, se APRUEBE DEFINITIVAMENTE el citado Plan Parcial.

2º Que de acuerdo con el Artículo 178, se DECLARE LA INNECESARIEDAD DE LA REPARCELACION DE LA UA-1.

En La Hoya a 3 de Abril de 2006

ILTRMO SR ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE LORCA