

**PLAN PARCIAL POLIGONO INDUSTRIAL
DE LA HOYA.**

M E M O R I A.

(TEXTO REFUNDIDO)

INDICE.

=====

0.- GENERALIDADES Y ANTECEDENTES.

- 1.- OBJETIVOS.
- 2.- SOLICITUD.
- 3.- SUPERFICIE DE LA ACTUACION.

1.- MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.

1.- RELACION DEL P. PARCIAL CON EL .P.G.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.

- 3.2.1.- Red viaria.
- 3.2.2.- Suministro de energía eléctrica.
- 3.2.3.- Suministro de agua potable.
- 3.2.4.- Evacuación aguas residuales.

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

2.- 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.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

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

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

4.3.- Zonificación.

4.4.- Cesiones a favor del Ayuntamiento.

4.5.- Resumen de cuadro de superficies.

5.- GESTION DEL PLANEAMIENTO Y DELIMITACION POLIGONAL.

5.1.- Justificación de la delimitación.

5.2.- Derechos obligaciones y cargas del Polígono.

5.3.- Sistema de actuación. Desarrollo del P. Parcial.

3.- 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.- Regulación del uso industrial.**
- 2.3.- Régimen relativo a los Estudios de Detalle.**
- 2.4.- Parcelaciones.**
- 2.5.- 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.**

4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

- 4.0.- Normas Particulares de la Zona 0. Sistema General Reserva de viario.**
- 4.1.- Normas Particulares de la zona I. Protección Autovía.**
- 4.2.- Normas Particulares de la zona II. Protección viario C.N-340.**
- 4.3.- Normas Particulares de la zona III. Protección de cauces.**
- 4.4.- Normas Particulares de la zona IV. Protección del Taibilla.**
- 4.5.- Normas Particulares de la zona V. Reserva Infraestructura.**
- 4.6.- Normas Particulares de la zona VI. viario.**
- 4.7.- Normas Particulares de la zona VII. Verde.**
- 4.8.- Normas Particulares de la zona VIII. Deportiva.**
- 4.9.- Normas Particulares de la zona IX. Equipamiento Comercial.**
- 4.10.- Normas Particulares de la zona X. Equipamiento Social.**
- 4.11.- Normas Particulares de la zona XI. Industrial.**

4.- PLAN DE ETAPAS.

1.- DESCRIPCION DE LAS ETAPAS.

2.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

3.- JUSTIFICACION DEL SISTEMA DE ACTUACION ELEGIDO.

4.- PERIODOS DE DESARROLLO.

5.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

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

2.- ESTUDIO FINANCIERO.

6.- CONCLUSION.

ANEXO I A LA MEMORIA.

ANEXO II A LA MEMORIA.

ANEXO III A LA MEMORIA.

0.- GENERALIDADES Y ANTECEDENTES.

GENERALIDADES Y ANTECEDENTES DEL PLAN PARCIAL.

1.- OBJETIVOS DEL P.PARCIAL.

El objeto principal de éste Plan Parcial es el desarrollo del Sector de suelo Industrial clasificado como suelo urbanizable programado, denominado IP1 (Industrial Programado 1), nacido de la Modificación Puntual del Plan General de Lorca, llevado a cabo en los citados terrenos, 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 Polígono de Suelo Urbanizable programado fue delimitado por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (P. G. O. U.) de Lorca, debidamente aprobado inicial y provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, tras las modificaciones pertinentes impuestas por la Dirección General, contando con el Informe favorable de carreteras y de la Confederación Hidrográfica.

2.- SOLICITUD.

En el programa de actuación prevista en la Modificación Puntual del Plan General, anteriormente referenciado, se establece que el presente P. Parcial se desarrollará en el 2º cuatrienio, en coherencia con el Plan de Etapas marcado por el actual P.G.O.U.

La empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Lorca, S.A., (SUVILOR, S.A.) en calidad de propietaria de la mayor parte de los terrenos objeto de actuación del presente documento, se consideran con capacidad suficiente según la actual legislación vigente, para formular el presente P. Parcial y cuya redacción ha sido encargada a los Arquitectos D. Juan García Pedrero y D. Agustín Ancosta Benavent.

Dicha competencia de formulaciones se sustenta en la normativa vigente de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

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 Dip. de La Hoya del Término Municipal de Lorca y ubicado en una franja de terrenos entre la CN.340, Km 278 y la Autovía en su tramo Alhama-

Pto. Lumbreras. Se encuentran muy bien comunicados teniendo un fácil acceso desde la CN.340 en su parte más próxima a Lorca.

Aunque los terrenos municipales son mucho más extensos existiendo incluso al otro lado de la Autovía, La modificación del Plan solo afecta a los terrenos comprendidos entre la Autovía y la CN-340, lo que supone una superficie aproximada de 240.000 m², que serán las que se corresponden con el sector objeto de la modificación.

En la Modificación del Plan tramitada se dice que la superficie del sector es de 240.000 m². La medición del sector exacta arroja una superficie algo superior.

La justificación reside en que cuando se empieza la tramitación de la modificación no se habían iniciado los trabajos de Autovía en esta zona. No obstante, los criterios de delimitación del sector son claros y son los comprendidos entre la Autovía, una vez perfectamente definida, desde la valla de protección hasta el terraplenado de la CN-340, siendo la delimitada por la propiedad Municipal y los englobados en su perímetro exterior, quedando perfectamente definidos por el Norte con el límite de la propiedad Municipal y su prolongación hasta la CN.340. Por el Sur por el Camino existente y el límite de propiedad Municipal por el Este por la CN-340 y por el Oeste con la valla de protección de la Autovía del Mediterráneo.

Los terrenos en éste caso no son todos de propiedad municipal también se incluye una parcela aproximada de 18. 000 m². junto a la Nacional 340 con una fachada de 120 metros, donde existe instalada una Sociedad Agraria de transformación (Sacoje SAT) propiedad privada, y dos propiedades más, una junto a estas con una superficie ocupada de 9.000 m², con unas edificaciones en estado ruinoso,. y otra junto a la Autovía, y paralela a ella con una superficie aproximada de 30.000 m².

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 de rambla la cual la atraviesa por uno de sus lados de Este a Oeste lo que supone un handicap importante que habrá que tener en cuenta en el desarrollo del Plan Parcial y necesariamente pasará por su encauzamiento.

Los terrenos orográficamente no son completamente llanos, con ligera pendiente desde la CN-340 hasta la Autovía, siendo parte rambla y parte terrenos de labor.

1.- MEMORIA INFORMACION URBANISTICA.

MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.

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

El presente P. PARCIAL se ubica en terrenos clasificados por la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Lorca, como Suelo Urbanizable programado denominado IP1 (Industrial Programado 1).

Igualmente y en correspondencia con lo previsto por la Modificación Puntual del P.G.O.U., será el mismo P. Parcial quien fije las Ordenanzas propias para conseguir los fines previstos.

Las imposiciones impuestas por el Plan General son las correspondientes a las determinaciones particulares impuestas a este tipo de suelo en la Modificación Puntual, recogidas en el apartado F, de dicha modificación y que son las siguientes:

F.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. Tiene una superficie bruta de 240.000 m².

F.2.- Régimen urbanístico. Tipos de Suelo. Cuantificación de las determinaciones.

a) Los terrenos del presente expediente se clasifican como suelo urbanizable programado con un único sector. Este deberá ser incluido como sector de uso industrial que vamos a llamar IP1 (industrial Programado 1), para distinguirlo de los dos únicos sectores que existen en el actual Plan General de Ordenación que son el RP1 y el RP2 (Residencial Programado).

b) Tipos de suelo.

Sistema G. Prot. viario Autovía (franja 50m)=	19.650 m ²
Sistema General protección CN.340	
- Franja 11m.domin. público	= 9.118 m ²
Sistema General de cauces	= 10.580 m ²
Sistema General Infraestructuras.	= 4.700 m ²
Sistema G.Protec. del canal de Taibilla	= 7.836 m ²
Reserva viario acceso al polígono	= 4.069 m ²
Suelo industrial	= <u>184.047 m²</u>

TOTAL = 240.000 m2

F.3.- Aprovechamiento medio e intensidad global del sector.

En el P.G.O.U., en el suelo urbanizable, no existen sistemas generales adscritos a ningún sector.

El único suelo urbanizable incluido en el P.G.O.U. dentro del segundo cuatrienio es el RP-2, cuyo índice de edificación es 0,60 m2/m2, por lo que admitimos dicha edificabilidad como referente del suelo que nos ocupa. A partir de ahí obtendremos el siguiente cuadro expresivo del aprovechamiento medio e intensidad global del sector:

		SECTOR + S.G.	
	UNICO INDUSTRIAL		S.G.
COEF.EDIF.M2/M2.	0,6		0
SUPERFICIE M2.	184.047		55.953
SUELO URBANIZ. M2.		240.000	
EDIFICACION M2.	110.428		0
COEF. HOMOGEN.	1		0
APROV. (U.A.)	110.428		0
APROV.MEDIO		0,46	

APROVECHAMIENTO MEDIO SEGUNDO CUATRIENIO P.G.

	RP-2	IP-1
Coefficiente edificabilidad	0,60	0,60
Superficie	--	184.047
Superficie construida	--	110.428
S.G. adscritos	0,00	55.953
Coef. Homogeneización	0,76	1,00
APROVECHAM. MEDIO	0,46	0,46

	Coeficien zona	Coeficiente sector	Coeficiente homogen.
RP-2	1,00	0,76	0,76
IP-2	0,90	1,10	1,00

En el punto primero de la introducción del Estudio Económico Financiero del P.G. se dice:

“En base al acuerdo de Aprobación Definitiva del P.G.O.U. se suprime el mecanismo de obtención del suelo de Sistemas Generales en suelo urbano a compensar por el mecanismo de aprovechamiento medio, y se establece como sistema de obtención de este suelo a la expropiación.

Del mismo modo se suprime el citado mecanismo del aprovechamiento medio en la obtención del suelo de Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Programado puesto que el Plan no contempla ninguno que afecte a ésta clase”.

F.4.- Asignación de usos globales a las diferentes zonas.

3.1.- Sistema general de protección de viario

La franja de protección de viario de 11 metros exigidos, (suma de dominio público más la servidumbre), es suficiente para los usos autorizados por la Ley que la línea de edificación se sitúa fuera de la zona de afección.

Manteniéndose la línea de edificación a una distancia superior a los 25 mt.

3.2.- Sistema general de protección de cauces:

No se permitirán ningún tipo de instalaciones.

3.3.- Sistema general de protección del Taibilla:

Se permitirá exclusivamente la instalación de señalización.

3.4.- Sistema general de infraestructura:

Se permitirá sin limitaciones todas las instalaciones y edificios necesarios para el uso específico a que se destinen.

3.5.- Viarios y reservas de viario:

Se permitirá única y exclusivamente la instalación de mobiliario urbano y señalización.

3.6.- Uso industrial:

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

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

Se permitirá el uso comercial exclusivo o complementario de las industrias, así como los usos públicos, deportivos al aire libre en parcelas exclusivas.

F.5.- Desarrollo de los sistemas generales.

Se desarrollará conjuntamente y simultáneamente con el Plan Parcial y con cargo al mismo.

F.6.- Trazado de las redes fundamentales de infraestructura.

Las que se indican en las normas de urbanización. Para que una parcela sea edificable, se requerirá como mínimo que cuente con:

- Acceso rodado.
- Pavimentación de calzada.
- Encintado de aceras.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas.
- Suministro de energía eléctrica.

Excepcionalmente, si no existen las infraestructuras y servicios mínimos podrá permitirse la edificación si se asegura la ejecución simultánea de la urbanización, mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

Las dotaciones de los diferentes servicios, en la zona son suficientes para el desarrollo de la presente modificación:

Los servicios técnicos municipales informan en sentido positivo en cuanto a abastecimiento de agua, energía eléctrica, en cuanto a saneamiento, se prevé la predepuración de las aguas residuales, antes de su conducción hasta la red actualmente en construcción que está realizando el Ayuntamiento de Lorca, y cuya finalización será, en todo caso, anterior a las obras de urbanización de este polígono.

El costo de estas conducciones se incluye en la cantidad que figura en el apartado 5.

2.- CARACTERÍSTICAS 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 de rambla la cual la atraviesa por uno de sus lados de Este a Oeste lo que supone un handicap importante que habrá que tener en cuenta en el desarrollo del Plan Parcial y necesariamente pasará por su encauzamiento.

Los terrenos orográficamente no son completamente llanos, siendo parte rambla y parte terrenos de labor, con pendiente desde la CN-340 hasta la Autovía.

b).- Hidrología.

A destacar la teórica posibilidad de avenidas, (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 protegidas por terrenos antiguos, plegados y metamorfizados. En cualquier caso, deben controlarse los vertidos industriales y la depuración de los mismos.

El trazado de la Autovía ha servido de frontera importante para impedir el arrastre de aguas habiendo dejado su acueducto por la parte que constituye el grueso de la rambla del Saltador.

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.

En la dirección Norte - Sur los terrenos están atravesados por el canal del Taibilla, cuyo trazado habrá que conservar y que también habrá de ser tenido en cuenta a la hora de desarrollar el Plan Parcial.

3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

3.1.- Usos y edificaciones existentes.

Existen dos edificaciones de antiguas viviendas totalmente ruinosas, ambas en dos propiedades diferentes.

Existe una gran parcela dentro del sector con una explotación agraria, perteneciente a una Sociedad Agraria de transformación, con unas recientes edificaciones y naves industriales.

3.2.- Infraestructuras existentes.

- Viaria.

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

El estado de los firmes es bueno.

Los terrenos del polígono están frente a la estación de FF.CC. 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.

- De energía eléctrica.

Según información recabada en su día para la tramitación de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Lorca, no existe inconveniente por parte de la Compañía Suministradora Hidroeléctrica Española 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.

La existencia de actuales cooperativas agrarias y otras explotaciones agrícolas dentro o próximas a los terrenos, así como su proximidad al perímetro urbano hacen que discurren por él, el tendido eléctrico de baja y media tensión.

Por la parte inferior del sector y detrás de la parcela de Sacoje, discurre una línea aérea de Media Tensión, a la que está conectado Sacoje, que cuenta además con transformador propio.

- De agua potable.

Actualmente existe una dotación de agua potable para la empresa Sacoje. Al igual que ocurre con la energía eléctrica, y por los mismos motivos discurre por la parte inferior del sector junto a la antigua NC-340, la red de agua potable procedente del núcleo de la Hoya.

Los terrenos están atravesados por la canalización de agua del Taibilla que en este tramo discurre por gravedad.

- Evacuación de aguas residuales.

No existe infraestructura de aguas residuales que discurra por el sector. Hasta el límite del Suelo Urbano colindante con los terrenos llegan las infraestructuras actualmente existentes para el núcleo de la Hoya.

- Otras infraestructuras existentes:

- No existen infraestructuras de riegos que haya que conservar.

- Los puentes de la Nacional 340 así como la de la Autovía serán elementos a tener en cuenta para la ordenación del Plan Parcial, ya que el encauzamiento de la rambla que atraviesa de este a oeste, va a condicionar la ordenación del P. Parcial.

- La conducción del agua del Taibilla por gravedad y al parecer el mal estado de la infraestructura, obligan a mantener su trazado tal y como esta.

- Dichos condicionantes, tanto de la Rambla como del Taibilla, han sido previstos ya en la Modificación Aprobada.

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

PARCELA PROPIETARIOS SUPERFICIE

Parcela A	Suvilor, S.A.	183.000,00
Parcela B	Sacoje (SAT)	18.000,00
Parcela C	M ^a . Victoria Tejón Sanz	9.000,00
Parcela D	Francisco Moreno Bernabé	<u>30.000,00</u>
TOTAL		240.000,00

Estas superficies son aproximadas, obedeciendo a un estudio sobre la propiedad del suelo como análisis de la distribución de la propiedad, atomización o no de la misma... etc.

Serán en la fase de gestión de planeamiento (compensación o reparcelación) en donde se determinarán con exactitud las superficies correspondientes a las propiedades como generadoras de derechos y deberes urbanísticos.

2.- 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 el P.G.O.U, de Lorca y con los Objetivos de la Modificación Puntual 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.O.U., de Lorca, en este tipo de suelo urbanizable programado.
- Recoger, de acuerdo con el P.G.O.U., de Lorca, con la Ley de suelo y con el Reglamento de Planeamiento, dentro del Plan Parcial, las previsiones 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 con el resto del núcleo de la Hoya.
- 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 caso que nos ocupa el sistema general de Protección de viario, el sistema general de protección de cauces, la conducción del Taibilla así como el acceso con la CN-340 son condicionantes importantes que condicionan prácticamente " La traza" del Plan Parcial.
- 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 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 preveen.

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

Cuatro condicionantes: - La rambla del Saltador, que atraviesa los terrenos de NW a NE.

- La Carretera N-340, desde la que debe preverse un único acceso al Polígono.
- La Autovía que discurre por el Norte y que delimita el Sector.
- La canalización del Taibilla que discurre por la zona Sur.

Con el modelo elegido. El sistema viario consta de un eje de entrada y de una serie de calles de distribución en anillos, previendo en cualquier caso la posibilidad de una futura ampliación del Polígono.

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 bandas laterales.

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

A partir de la N-340, se prevee la franja de protección y parte de la zona como parte de las cesiones de espacios libres, que separará la carretera del Polígono Industrial, reduciendo el impacto de la actuación en los valores ambientales y paisajísticos del entorno, manteniéndose el arbolado (olivos) actualmente existentes, ocupando un lugar importante y representativo dentro del sector.

Se pretende reducir el impacto de la actuación en los valores ambientales y paisajísticos del entorno, fundamentalmente e la zona contigua a la Autovía, estableciendo las zonas de protección necesarias, ubicándose precisamente paralelo a ello el resto de la zona verde, la zona deportiva y la zonas de infraestructuras.

Se ubica la zona destinada a equipamiento comercial y social junto al acceso con la CN-340 de modo que pueda servir como elemento catalizador y dinamizador del polígono y de la pedanía del resto de toda la pedanía.

La rambla del Saltador conservará aproximadamente su trazado actual, previéndose su canalización para evitar peligros de riada y arrastres de modo que no coincida con zonas edificables.

En la parte más alta del Sector salvando la zona de protección de 50 m. de la Autovía, se prevé la reserva de suelo como sistema de infraestructuras, se situará la subestación eléctrica. 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.

La ubicación de la zona deportiva y el resto de la zona verde en vial de acceso del sector, parece razonable, ya que se pretende de que esta sirva para mejorar el déficit de equipamiento deportivo de la Hoya, quedando bien comunicado y de fácil acceso tanto desde el polígono como desde el exterior de él.

El sistema general de protección del Taibilla genera un itinerario que puede ser utilizado como peatonal.

4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

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

Conforme se desprende del documento Modificación Puntual del P.G.O.U. de Lorca en tramitación, resultan los siguientes tipos de suelo:

Tipos de suelo.

Sistema G. Prot.viario Autovía (franja 50m)	= 19.650 m ²
Sistema General protección CN.340.	

	- Franja 11m.domin.público=	9.118 m2.
Sistema General de cauces	=	10.580 m2
Sistema General Infraestructuras.	=	4.700 m2
Sistema G.Protec. del canal de Taibilla	=	7.836 m2
Reserva viario acceso al polígono	=	4.069 m2
Suelo industrial	=	<u>184.047m2</u>
TOTAL	=	240.000 m2

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

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

Suelo de Actuación Industrial incluido en el Sector:

- Suelo Industrial bruto. **184.047 pts.**

Suelo sistemas generales incluidos en el sector:

S.Gen.de protec.de la Autovía (franja 50 mt).....	19.650 m2.
S.General protección CN-340 (franja de 11 mt).....	9.118 m2.
S.General viario de acceso al polígono.	4.069 m2.
Sistema General de cauces.	10.590 m2.
Sistema General Infraestructuras.	4.700 m2.
S.Gen.protección del canal del Taibilla.....	<u>7.836 m2.</u>

TOTAL. 55.953 m2.

TOTAL SUELO DEL SECTOR. 240.000 m2.

Las Reservas propias del Plan Parcial serán conforme al R. Planeamiento y son las recogidas en el Art. 11 de anexo del R. de Planeamiento para suelos que desarrollen suelos industriales.

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

Sistemas de espacios libres:

R.P. 10% del suelo industrial	=	18.404 m2.
Suelo Ordenado	=	19.502 m2.

Parque deportivo:

R.P. 2% del suelo industrial = 3.680 m2.
Suelo Ordenado = 4.100 m2.

Equipamientos comercial:

R.P. 1% del suelo industrial = 1.840 m2.
Suelo ordenado = 2.000 m2.

Equipamiento social:

R.P. 1% de suelo industrial = 1.840 m2.
Suelo Ordenado = 2.000 m2.

Plazas de aparcamiento:

R.P. 1 plaza/100 m2 de edif. = 989 Plazas.
En superficie. = 400 plazas.
El resto en interior de las parcelas.

4.3.- Zonificación.

Excluyendo los Sistemas Generales de la ordenación y alineaciones propuestas en éste Plan Parcial resultan las siguientes zonas de normativa homogénea.

Zona sistema espacios libres..... 19.502 m2.
Zona equipamiento comercial..... 2.000 m2.
Zona equipamiento social. 2.000 m2.
Zona equipamiento deportivo..... 4.100 m2.
Zona viaria y aparcamiento..... 13.890 m2.
Zona industrial..... 141.555 m2.
Zona centro de servicios. 1.000 m2.

TOTAL.184.047 m2.

4.4.- Cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento.

Conforme al Reglamento de Gestión art.46.3 las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento dentro del suelo urbanizable programado serán las correspondientes a la superficie total de viales, parques, jardines, zonas deportivas y de recreo, centros culturales y docentes, si los hubiere, y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios. En todo caso el suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector.

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento serán:

De suelo de actuación industrial:

Centro de servicios (predepuración). ...	1.000 m2.
Sistema de espacios libres.	19.502 m2.
Parque. Deportivo.	4.100 m2.
Equipamiento social.	2.000 m2.
Viario, protección de viario y aparcamiento en superficie.	13.890 m2.
Suelo edificable correspondiente al 10% aprovechamiento medio del sector.	<u>14.155 m2.</u>

TOTAL. 54.647 m2.

De Suelo de Sistemas Generales:

Todos los suelos que considerados como sistemas generales no pertenecientes a ningún órgano estatal (confederación, mancomunidad, etc):

Sistema protección Autovía (franja 50 m)....	19.650 m2.
Sistema gen.protec.CN-340 (franja 11 m)....	9.118 m2.
Sistema gen.viario de acceso al polígono....	4.069 m2.
Sistema general de cauces.	10.580 m2.
Sistema general de infraestructuras.....	<u>4.700 m2.</u>

TOTAL..... 48.117m2.

TOTAL CESION MUNICIPAL. 102.764 m2.

4.5.- Resumen cuadro de superficies:

Actuación Industrial:

Zona centro de servicios.	1.000 m2.
Zona sistema espacios libres.	19.502 m2.
Zona Equipamiento deportivo.	4.100 m2.
Zona Equipamiento social.	2.000 m2.
Zona Equipamiento comercial.	2.000 m2.
Zona Viario.	13.890 m2.

Zona industrial:	Manzana A.	22.212 m2.
	Manzana B.	23.786 m2.
	Manzana C.	18.928 m2.
	Manzana D.	7.598 m2.
	Manzana E.	55.952 m2.
	Manzana F.	6.549 m2.
	Manzana G.	4.370 m2.
	Manzana H.	<u>2.160 m2.</u>
		141.555 m2.
		=====
	TOTAL.	184.047m2.

Sistemas generales:

S.General de protección de la Autovía.	19.650 m2.
S.General protección CN-340.	9.118 m2.
S.General viario de acceso al polígono.....	4.069 m2.
Sistema General de cauces.	10.580 m2.
Sistema General Infraestructuras.	4.700 m2.
S.Gener. Protección del canal del Taibilla.	<u>7.836 m2.</u>
TOTAL.	55.953 m2.

TOTAL SUPERFICIE SECTOR. 240.000 m2.

5.- GESTION DE PLANEAMIENTO - DELIMITACION POLIGONAL.

5.1.- Justificación de las delimitaciones.

A fin de que el reparto equitativo de carga y gravámenes sea lo mas justo posible se considera oportuno, el crear un solo polígono de actuación.

5.2.- 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 de240.000 m2.
- Aprovechamiento lucrativo real del uso característico industrial (0,7 m2/m2 X 141.555).99.089 m2.
- Aprovech. patrimonializable (90% de 99.089).....89.180 m2.
- Aprovechamiento de cesión (10%)..... 9.908 m2.
(10% de 99.089)

- Cesiones de suelo:

- Centro de servicios. 1.000 m2.
- Viales 13.890 m2.
- Zonas verdes 19.502 m2.
- Equipamiento social..... 2.000 m2.
- Parque deportivo. 4.100 m2.
- Industrial (se corresponde con el 10% del Plan Parcial). 14.155 m2.
- Sistemas generales. 48.117 m2.

TOTAL.102.764 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.

5.3.- Cumplimiento de las determinaciones del Plan General.

Edificación permitida por el Plan General. 110.428 m2/techo.
Edificabilidad proyectada:

Uso industrial. 99.089 m2.
Uso comercial. 2.000 m2.

TOTAL. 101.089 m2. CUMPLE

Aprovechamiento medio del sector..... 0,46 m2/m2.
Aprovechamiento proyectado. 0,42 m2/m2. CUMPLE.

5.4.- Sistemas de actuación. Desarrollo del Plan Parcial.

En principio y al no ser propietario único, se considera que el sistema de actuación será preferentemente de compensación.

No obstante, el Sistema de Actuación previsto en el Plan puede ser sustituido de oficio o a petición de los interesados, siguiendo los trámites previstos para la limitación de polígonos art. 155 R.G. Urbanística.

El desarrollo del Plan Parcial requiere conforme al Reglamento de Planeamiento, la Aprobación correspondiente proyecto de compensación y urbanización, como paso previo a cualquier actuación edificatoria.

3.- 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 el expediente de Modificación del P.G.O.U., Aprobado para este sector, el P.G.O.U. de Lorca, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Murcia, 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 la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Lorca, relativas al sector de nueva creación denominado IP1.

Las determinaciones de este sector están recogidas en el apartado F) de dicha modificación y el punto 1.1 de la Memoria de la Información Urbanística del presente documento.

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.

Los terrenos objeto del presente P. Parcial pasan a clasificarse como Suelo Urbano en aplicación del art. 786 L. S. del 75 sometido al régimen establecido en los art. 82 y 83 de la anterior Ley.

2.1.- Calificación del suelo:

Como se desprende del planeamiento de rango superior (apartado 1. 1), se diferencian los siguientes tipos de suelo:

a) Sistemas Generales.

Del sector de planeamiento a nivel de aprovechamiento urbanístico y cuya superficie queda definida en dicha Modificación:

- Sistema General reserva de viario.
- Sistema General protección viario Autovía.
- Sistema General de protección CN.340.
- Sistema General Infraestructura.
- Sistema General protec. del canal de Taibilla.
- Sistema General de protección de cauces.
- Reserva de viario.

Todos los Sistemas Generales, cuyo suelo será 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 0 : Sistema General reserva de viario.
- ZONA I : Sistema General protección de viario Autovía.
- ZONA II : Sistema General protección de viario CN-340
- ZONA III : Sistema General protección de cauces.
- ZONA IV : Sistema General protección canal de Taibilla.
- ZONA V : Sist.G. Reserva Infraestructuras - Instalaciones.
- ZONA VI : Viario.
- ZONA VII : Verde.
- ZONA VIII: Deportiva.
- ZONA IX : Equipamiento comercial.
- ZONA X : Equipamiento social.
- ZONA XI : Industrial.

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.

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

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.

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, 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 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 1.000 m². y la Superficie edificables 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 inedificable.

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 proindivisos.

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.

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.

B) Se prohíben 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.

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, y que ha sido informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras.

Alcantarillado.

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

- Velocidad de circulación del agua metros. De 1 a 5 metros.
- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros.
- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 60 cm.; serán de hormigón vibrado o centrifugo.

- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros (excepto en Emisario).
- La profundidad mínima de la red será de 1,60 m.
- Las condiciones irán bajo zona de servicios o aceras.
- En conformidad con la modificación del Plan Aprobado, se prevé la predepuración de las aguas residuales antes de su conducción hasta la red actualmente en construcción que esta realizando el Ayuntamiento de Lorca, y que necesariamente llegará hasta el polígono que nos ocupa.

Red de Agua.

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

- Tubería de fibrocemento con diámetro mínimo de 10 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.
- Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del polígono en su día.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.
- En base a los informes técnicos municipales obrantes en la Modificación Puntual del Plan relativo a los terrenos que nos ocupan, el entronque a la red de agua existente es posible para el abastecimiento del polígono.
No obstante, el proyecto de urbanización recogerá el estudio y los cálculos de dichas red en base a la posibilidad o no de un nuevo entronque a la red de agua del Taibilla, que discurre por medio del polígono.

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. lasa 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 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 y concretamente la Norma MI- BI- 009.
- 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 1,00 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.

	<u>L.min.</u>	
	= 0,4	
	<u>L.med.</u>	
Uniformidades	<u>L.min.</u>	
	= 0,5	
	<u>L.med.</u>	
Deslumbramiento:	Molesto:	4
	Perturbador:	20

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.

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 preveen en las presentes Ordenanzas.

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 la 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 nº 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 emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0° 40° en el punto de descarga.

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

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nefta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.

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

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

5) Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento, o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.

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

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

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

9) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo nº 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 nº 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
Amoniaco	1,5 mg/l
Sulfuros (en S=)	10 mg/l
Sulfuros libres	0,5 mg/l
Aluminio (Al)	30 mg/l
Arsénico (As)	2 mg/l
Bario (Ba)	20 mg/l
Boro (B)	4 mg/l
Cadmio (Cd)	1 mg/l
Cobre (Cu)	5 mg/l
Cromo Hexavalente	1 mg/l
Cromo total	5 mg/l
Cinc (Zn)	5 mg/l
Estaño (Sn)	4 mg/l
Hierro (Fe)	2 mg/l
Manganeso	4 mg/l
Mercurio (Hg)	0,2 mg/l
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 concurren 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 simultáneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para las B.I.E. de 45 m/m D. y 1,6 l/seg. para las de 25 m/m. de D.. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela 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).

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.

3.6.1.- Instalaciones de Protección contra el fuego.

Serán de uso obligatorio, como mínimo, las siguientes:

a) Extintores manuales.

Sus características y especificaciones se ajustaran al "Reglamento de aparatos a presión" y a su instrucción técnica complementaria MIE-AP5.

El emplazamiento de los extintores permitirá que sean fácilmente visibles y accesibles, próximos a las salidas de evacuación y a los lugares donde se estime que probable el inicio de un incendio.

Se colocarán preferentemente sobre soportes fijados a paramentos verticales, de modo que la parte superior del extintor quede como máximo a 1,70 metros del suelo.

b) Equipos de manguera. Bocas de Incendio.

Constará de fuente de abastecimiento de agua, red de tuberías y bocas de incendio (BTE) necesarias, que será oficialmente homologadas.

Las bocas de incendio se instalarán sobre soporte rígido de forma que la altura de su ancho quede como máximo a 1,50 mt del suelo.

Se situarán, a ser posible, a una distancia máxima de 5 mt. de las salidas de cada recta de incendio.

El nº y disposición será tal que una BTE considerada con radio de acción la longitud de la manguera de 5 mts.

La separación máxima entre una BTE y la mas próxima será de 50 mts. y la distancia desde cualquier punto protegido hasta la BTE más próxima será de 25 mts como máximo.

c) Hidrantes de incendio.

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 simultaneo 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.

3.7.- 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 títulos 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 1,50 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.

4.- NORMAS PARTICULARES.

4.0.- Normas particulares de la zona 0. Sistema General Reserva de Viario:

Esta zona reservada para el acceso al Polígono, como previsión al mayor o menor espacio a necesitar en base al proyecto, de modo que se ejecutará junto al proyecto de urbanización.

4.1.- Norma particular de la Zona I. Protección viario Autovía:

Definición: La constituye una franja de protección de 50 mt. La línea de edificación se extenderá así mismo a 50 mt. del ancho exterior de la calzada conforme al art. 21.1 de la Ley 25/88 de carreteras.

Ordenación y usos: No se autorizará ningún tipo de edificación, solo elementos de señalización y mobiliario urbano y aquellas obras de fábrica, muros de contención etc, encaminadas a al encauzamiento y previsión de riadas.

Podrá permitirse la plantación de arbolado en la zona de afección, como si de una zona verde se tratará ya que si bien parte de ella estará en la zona de afección, el uso de la zona verde es aceptable para los usos y fines de la carretera deberá tenerse en cuenta lo indicado en el art. 23. 2 de la Ley de carreteras de tal modo que se estará dispuesto al art. 23. 1 de la Ley de carreteras.

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 de la Zona II. Protección viario CN.340:

Definición: La constituye la franja de protección de 11 metros exigidos desde la línea de explanación, (suma de dominio público más la servidumbre).

Si bien la línea de edificación se establecerá así mismo a 25 mt del ancho exterior de la calzada conforme el art. 25. 1 de la Ley 25/88 de carreteras. Dicha franja de protección queda garantizada por la zona verde del Plan Parcial y el vial de borde del sector.

Ordenación y usos: No se autoriza ningún tipo de edificación, solo elementos de señalización y mobiliario urbano.

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. Protección de Cauces:

Definición: Se corresponde con la canalización de la Rambla.

Ordenación y usos: No se permitirán ningún tipo de instalaciones.

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, así como Confederación Hidrográfica en la parte que le correspondiera.

4.4.- Norma Particular. Zona IV. Protección del Taibilla:

Definición: La constituye la zona señalizada como tal tanto en el terreno mas una franja de protección con un ancho total de 12 metros.

Ordenación y usos: Se permitirá exclusivamente la instalación de señalización.

Se mantendrá el terreno en su estado actual sin ningún tipo de alteración.

En los puntos de cruce con los viales se procederá al refuerzo correspondiente. Podrá utilizarse como sendero peatonal, que cruza el sector de norte a sur.

El tramo comprendido en el equipamiento comercial y social, podrá ser pavimentado a fin de que pueda utilizarse como elemento peatonal exclusivamente.

No se permiten ningún tipo de instalaciones.

Condiciones de edificabilidad: Aprovechamiento nulo.

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

4.5.- Norma Particular Zona V. Reserva Infraestructura:

Definición: La constituyen la franja del terreno ubicada en la parte alta del polígono grafiada en los planos de ordenación, destinadas al establecimiento de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial, tales como equipos de elevación, subestación de transformación, depósitos, etc..

Ordenación y usos: Se permitirán sin limitaciones todas las instalaciones y edificios necesarios para el uso específico a que se destine al servicio del polígono, así como los viales necesarios para su perfecta funcionalidad.

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.

4.6.- Norma Particular. Zona VI. 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.

4.7.- Norma Particular Zona VII. Verde:

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: En los casos en que se permita, edificación aislada.

Los usos serán exclusivamente verde público, espacio libre. Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica y la construcción de estaciones depuradoras.

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.

Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado. Las construcciones e instalaciones, provisionales o no, evitarán efectuar la jardinería y/o el arbolado que exista.

En la zona verde junto a la CN.340 en la zona de afección dichos usos son aceptables para fines de uso y defensa de la carretera, si bien en cualquier caso deberá tenerse en cuenta lo indicado en el art. 23. 2 de la Ley. De tal suerte que tanto la ejecución de la zona verde (plantación de arbolado, Kioscos, instalaciones fijas o provisionales deben de quedar sujetos a la autorización preceptiva exigida) (art. 23. 2 de la Ley de Carreteras del Estado).

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

4.8.- Norma Particular Zona VIII. Deportiva.

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

Ordenación y usos: Exclusivamente, 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	0,5 m ² /m ²
- Altura máxima	1 plantas - 7 m.
- Retranqueo a viales mínimo	4 metros.
- Retranqueo a linderos mínimo	4 metros.
- 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 cerco tipo.

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

4.9.- Norma Particular Zona IX. Equipamiento Comercial:

Definición: Está formada por las áreas previstas para tal equipamiento 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.

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

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

Se permiten los siguientes:

- Administrativo: oficina de información, sala de juntas, central de mecanización contable, retén de bomberos, etc.
- Asistencia y beneficio - sanitario: Servicios médico- sanitarios, farmacia, guardería, etc.
- Cultural y docente: biblioteca - hemeroteca, aulas de formación profesional, etc.
- Religioso.
- Transportes y comunicaciones: Estación de autobuses, correos, telégrafos, télex, etc.

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

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

- | | |
|--|------------------|
| - Ocupación máxima sobre parcela neta | 50% |
| - Aprovechamiento máximo sobre parcela neta | 1,5 m2/m2 |
| - Altura máxima | 3 plantas -10 m. |
| - Retranqueo a viales mínimo | 4 metros. |
| - Retranqueo a linderos mínimo | 4 metros. |
| - Distancia entre edificios no adosados mínimo | 4 metros. |

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

4.10.- Norma Particular. Zona X. Equipamiento social.

Definición: Esta formada por las áreas previstas para tal fin.

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

Usos: 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 de contable, retén de bomberos, etc.
- Asistencia y beneficio - sanitario: Servicios médico - sanitarios, farmacia, guardería, etc.
- Cultural y docente: biblioteca - hemeroteca, aulas de formación profesional, etc.
- Religioso.
- Transportes y comunicaciones: Estación de autobuses, correos, telégrafos, télex, etc.

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

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

- Ocupación máxima sobre parcela neta	50%
- Aprovechamiento máximo sobre parcela neta	1,0 m ² /m ²
- Altura máxima	2 plantas - 7 m.
- Retranqueo a viales mínimo	4 metros.
- Retranqueo a linderos mínimo	4 metros.
- Distancia entre edificios no adosados mínimo	4 metros.

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

4.11.- Norma Particular. Zona XI. Industrial:

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: Se permiten los siguientes:

- Uso industrial: conforme se define en el apartado 2.2 de la presente ordenanza.

- Usos compatibles con el industrial: Otros usos compatibles conforme se define en el apartado 2.2.

- Residencial: Se admitirá una vivienda unifamiliar por cada establecimiento industrial y para el servicio permanente del mismo, con una superficie construida no inferior a 50 m² ni superior a 150 m².

Se podrá incluir la vivienda en el mismo edificio de la industria, si bien se recomienda un edificio independiente, aislado o adosado.

- Públicos, deportivos y espacios libres si están en parcelas exclusivas. Los edificios e instalaciones se ajustarán a la normativa particular de la zona XI. - Industrial. Se autorizan los espectáculos públicos y las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

- 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.

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 metros |

Edificación auxiliar o aneja, bloques representativos y construcciones accesorios, y otros usos permitidos.
elementos de señalización y publicidad.

2 plantas - 7 m.

	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 mínima	20 mts.
- Parcela mínima.	1.000 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.- PLAN DE ETAPAS.

PLAN DE ETAPAS.

1.- DESCRIPCION DE LAS ETAPAS.

Se entiende por etapa la unidad mínima de ejecución del Planeamiento, coordinada con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación.

Se trata de definir la ejecución de las obras de urbanización en coherencia con el desarrollo de la edificación, de las dotaciones y de las redes de servicio previstas.

Dadas las características del sector se ha previsto la actuación del Polígono en una sola etapa y una única Unidad de Actuación, la duración de la etapa será de 8 años.

No obstante, las obras de urbanización podrán efectuarse por fases, que serán descritas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, las fases podrían ser:

En la fase se incluirán las siguientes obras:

- a) Enlace con la CN-340.
- b) Enlace de las redes del Polígono con las generales.
- c) Deposito de agua y sistemas de depuración de residuales.
- d) Red eléctrica de MT y C.T.
- e) Encauzamiento de la rambla y construcción de la zona verde Este.
- f) Pavimentación de la calzada, encintado de aceras, redes de agua y alcantarillado e iluminación del acceso, calle principal y calles 1 y 2.

En la fase se incluirán las obras de:

- a) Zona deportiva.
- b) Pavimentación de calzada, encintado de aceras, redes de agua alcantarillado e iluminación del resto.
- c) Zona verde Oeste.

2.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

2.1.- Actuaciones Municipales y de la Iniciativa Privada.

Actuaciones Municipales:

El Ayuntamiento tendrá la iniciativa en el Planeamiento más general (P. Parcial, Planes Especiales).

Controlará las obras de urbanización de iniciativa privada para su adecuada integración a los Servicios Generales.

Promoverá y ejecutará los equipamientos necesarios en el Suelo puesto a su disposición por la iniciativa privada y, en su caso, la implantación de los distintos sistemas generales, saneamiento, abastecimiento, etc, en coordinación con los Organismos Financieros.

Actuaciones de iniciativa privada:

Se prevé principalmente en cuanto al planeamiento no general en la gestión urbanística.

Formulará el proyecto de compensación, que contendrá las determinaciones del artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, y lo elevará a la Administración actuante para su aprobación, si procediese.

Aprobado definitivamente el proyecto de compensación, el Organismo Administrativo actuante procederá a otorgar escritura pública o expedir documento de las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, con el contenido que expresa el artículo 113. 1 del Reglamento de Gestión.

La inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en el artículo 114 del Reglamento de Gestión.

Promoverá y ejecutará las obras de urbanización previstas, desarrollando las directrices del presente Plan Parcial.

La ejecución de las obras de urbanización se regulará por el capítulo 175 del Reglamento de Gestión.

3.- JUSTIFICACION DEL SISTEMA DE ACTUACION ELEGIDO.

El desarrollo del Plan Parcial, se ejecutará en un solo Polígono, cuya delimitación queda reflejada en los planos correspondientes del presente proyecto.

El sistema de actuación preferentemente será el de compensación, y el cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización, así como la solicitud de las correspondientes licencias de edificación, se estará a lo dispuesto en legislación vigente y en las Ordenanzas Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Se ha optado por el sistema de compensación, en tanto en cuanto Suvilor, S.A. no es propietario único.

El sistema de compensación lleva aparejada la necesaria constitución de garantías por parte de la iniciativa privada para que, caso de que ésta desaparezca, la Administración pueda ejercer su derecho sobre éstas, desbloquear y hacerse con las garantías de disponer de recursos económicos para completar la urbanización.

4.- PERIODOS DE DESARROLLO.

Se incluyen en el 2º cuatrienio todas las actuaciones de planeamiento, gestión y urbanización.

Se prevé una única etapa.

Dado el carácter de los sistemas generales se prevé su desarrollo conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial.

No se precisan ejecución de sistemas generales con cargo a la Administración Municipal.

Se prevé la ejecución del sistema general de la macrodepuradora con cargo a la Comunidad Autónoma simultaneado con la ejecución del planeamiento parcial.

5.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

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

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

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

Capítulo I: Explanaciones, pavimentación y encauzamiento de Rambla. 48.600.000 pts.

Capítulo II: Viario y terminaciones..... 25.000.000 pts.

Capítulo III: Red de saneamiento. 32.900.000 pts.

Capítulo IV: Red de abastecimiento de agua (Incendios). 27.000.000 pts.

Capítulo V: Red energía eléctrica. 54.000.000 pts.

Total coste estimado de la Ejecución Material. 187.500.000 pts.

Gastos de Administ. y Benef. Industrial (20%). 37.500.000 pts.

=====

TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA. 225.000.000 pts.

El presupuesto anterior recoge la ejecución de las obras relativas a los sistemas Generales y a las propias del P.P. de la manera siguiente:

- Sistemas Generales	75.000.000 Ptas.
- Obras propias del P.P.	150.000.000 Ptas.

Los Sistemas Generales, se realizarán de acuerdo con lo previsto en la vigente legislación sobre la materia.

Superficie bruta = 240.000 m².

Repercusión S/Sup.bruta = 937,50 pts/m².

Presupuesto por contrata	= 225.000.000 pts.
Presupuesto Ejec.Material	= 187.500.000 pts.
Gastos Gen.y Benef.Ind.	= 37.500.000 pts.

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 será promovido y financiado por la empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Lorca, S. A. , (SUVILOR, S.A.) propietaria de la mayoría de los terrenos.

Se cuenta con la participación en la Sociedad Anónima, además de la inversión privada, del Ayuntamiento de Lorca, 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.

CONCLUSION.

Con la documentación que antecede y los planos que se acompañan, los Arquitectos que suscriben dan por terminada la redacción del Plan Parcial, que desarrolla el Sector Industrial IPI, que ha sido redactado, de acuerdo con la normativa vigente, del ámbito provincial, autonómica y nacional.

LOS ARQUITECTOS:

ANEXOS MEMORIA.

ANEXO I A LA MEMORIA.

ANEXO I A LA MEMORIA.

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

EDIFICABILIDAD PARCELAS USO INDUSTRIAL

Superf. Edif.(0,7%) Sup.const.

Manzana A = 22.212 m² x 0,7 = 15.548 m².

Manzana B = 23.786 m² x 0,7 = 16.650 m².

Manzana C = 18.928 m² x 0,7 = 13.250 m².

Manzana D = 7.598 m² x 0,7 = 5.319 m².

Manzana E = 55.952 m² x 0,7 = 39.166 m².

Manzana F = 5.929 m² x 0,7 = 5.150 m².

Manzana G = 3.950 m² x 0,7 = 2.765 m².

Manzana H = 3.000 m² x 0,7 = 2.100 m².

141.555 m²

98.948 m².

EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

Superficie = 2.000 m² x 1,5 m²/n² = 3.000 m².

EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO SOCIAL.

Superficie = 2.000 x 1 m²/m². = 2.000 m².

EDIFICABILIDAD ZONA VERDE.

Superficie = 20.502 x 0 edif.

EDIFICABILIDAD ZONA DEPORTIVA.

Superficie = 4.100 m².

Superficie cubierta = 2.050 m².

ANEXO II A LA MEMORIA.

ANEXO II A LA MEMORIA.

De conformidad con lo establecido en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento, se redacta el presente Anexo II a la Memoria del Plan Parcial, con los siguientes datos:

a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

La necesidad queda definida por las determinaciones de la Modificación del Plan Parcial de Lorca, que prevé el presente Plan Parcial, en Suelo Urbanizable Programado Industrial dentro de las actuaciones del 2º cuatrienio.

b) Relación de propietarios afectados con su nombre, apellidos:

1.- Suvilor, S.A.....	183.000 m2.
2.- Sacoje.....	18.000 m2.
3.- M ^a . Victoria Tejón Sanz.....	9.000 m2.
4.- Francisco Moreno Bernabé.....	30.000 m2.

c) Determinaciones expresadas en el art. 46 del R.P.:

Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

1) La ejecución de las obras de urbanización correspondientes a este P. Parcial, se realizará por el sistema de Compensación.

El presente P. Parcial, es promovido inicialmente por Suvilor, S.A., (Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Lorca), en aplicación del Reglamento de Gestión, siendo los propietarios afectados los indicados en la Memoria.

El sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito territorial del Plan Parcial.

2) La totalidad de las obras de urbanización que ha de desarrollar el P. Parcial, estarán terminadas en un plazo no superior a 6 años contados a partir de la aprobación definitiva del P. Parcial; el plazo anterior se entiende acordado siempre que no existan impedimentos técnicos o jurídicos que impidan su cumplimiento.

La implantación de los servicios se acometerá simultáneamente a las obras de urbanización y edificación.

3) La construcción de los edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las cesiones generales impuestas por la Ley, se realizarán conforme las necesidades y conveniencia de la Empresa Municipal Suvilor, S.A.

4) La conservación de la urbanización correrá a cargo de Suvilor, S.A., hasta tanto no se produzca la cesión de la misma al Excmo. Ayuntamiento.

5) En cumplimiento de la Ley Regional 12/86, las garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 8% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio P. Parcial, quedan garantizadas al ser promovidas por la Empresa Municipal de capital totalmente.

La propiedad y el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, cuentan, independientemente entre sí y en la proporción que les corresponde, con medios económicos de toda índole en cuantía suficiente para acometer el pago de las mencionadas obras de urbanización.

6) Beneficios que se solicitan:

Los propietarios de los terrenos derivados de la ejecución del presente P. Parcial, que puedan corresponderles conforme a la legislación vigente, en especial los definidos en los artículos 202 a 205 (Título V, Capítulo Cuarto) de la Ley del Suelo.

ANEXO III A LA MEMORIA.

ANEXO III 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.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 los arts. 382 a 384 de la Normativa del P.G.O.U.
- Red de riego: Condiciones generales indicadas en los arts. 385 y 386 de la Normativa del P.G.O.U.
- Red de hidrantes contra incendios: Condiciones generales indicadas en los arts. 387 y 389 de la Normativa del P.G.O.U.
- Servicio de saneamiento y red de alcantarillado: Condiciones generales indicadas en los arts. 390 a 394 de la Normativa del P. G. O. U.
- Red de distribución de energía eléctrica: Condiciones generales indicadas en los arts. 395 a 405 de la Normativa del P.G.O.U.
- Red de alumbrado público: Condiciones generales indicadas en los arts. 406 a 417 de la Normativa del P.G. O.U.
- Red de canalización telefónica: Según Normativa de la C. N.T..
- Pavimentación de calles, encintado de aceras y tratamiento de espacios libres: Condiciones generales indicadas en los arts. 418 a 421 de la Normativa del P.G.O.U.

LOS ARQUITECTOS: