



C/. Mayor, 55. Polígono Industrial Camposol
30006 Puente Tocinos – MURCIA
Tel. 968 24 64 12 – 629 66 82 02. Fax: 968 23 32 31
cetec@cetec.es www.cetec.es

DOCUMENTO Nº 3.-
ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO Nº 3.- ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE

- 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN
- 2.- DEFINICIONES
- 3.- NORMAS DE PROTECCIÓN
- 4.- NORMAS DE GESTIÓN
- 5.- NORMAS DE URBANIZACIÓN
- 6.- NORMAS DE EDIFICACIÓN
- 7.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las ordenanzas que se exponen a continuación, junto con las del polígono industrial existentes serán de aplicación para el desarrollo urbanístico del suelo perteneciente al Plan Parcial del Sector S-1A.I del Polígono Industrial de Lorca, ubicado en el km. 585 de la Autovía del Mediterráneo (A-7), en el término municipal de Lorca.

2.- DEFINICIONES

ART. 1 MANZANA

Es la parcela o agrupación de parcelas en áreas urbanas limitadas por Vías Públicas.

ART. 2 LINDEROS

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno. A efectos de definición de la edificación, los linderos se clasifican según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela en:

Lindero frontal: aquel que delimita el frente de la parcela hacia la vía pública.

Lindero posterior o trasero: es el linde o lindes opuestos al lindero frontal.

Linderos laterales: los restantes límites que separan la propiedad respecto a los predios colindantes.

Art.3 SOLAR

Es aquella parcela o agrupación de las parcelas de suelo urbano definido como apto para la edificación, que cumplan con los registros del art. 64 de la Ley del Suelo de la región de Murcia L.S.R.M. y/o con las determinaciones que impongan el Planeamiento.

En parcelas que tengan consideración de solar y no estén afectadas por futuras actuaciones concretas de planeamiento o de gestión determinadas por el planeamiento son aptas para ser edificadas de manera inmediata.

Art.4 ALINEACIONES

Es la línea que define entre las superficies edificables y las que no lo son. Dicha línea queda establecida por el Plan General, por Planes Parciales o Espaciales, por la edificación existente o por Estudios de Detalle.

Los chaflanes grafiados en los planos de ordenación, se trazarán perpendiculares a la bisectriz de las fachadas, salvo que en dichos planos se determine otra cosa, de una forma concreta.

Art.5 CLASES DE ALINEACIONES

Alineación actual y alineación oficial: La actual es la existente y la oficial es la determinada por el Planeamiento.

Alineación exterior e interior: La alineación exterior separa la superficie de los viales y/o la que marca el límite entre los espacios libres públicos de las parcelas edificables. La alineación interior o privada fija los límites de las superficies edificables de parcela o de manzana.

Alineación de cerramiento y alineación de fachada: La alineación de cerramiento marca la posición en que se debe colocar el cerramiento o vallado de la propiedad respecto al espacio público. La alineación de fachada es la alineación exterior y/o interior que señala los planos de fachada de la construcción con excepción de los vuelos admisibles.

Alineación de vial: Es la alineación de fachada situada en el límite de la edificación a lo largo de los viales, salvo los retranqueos que se marcan en los planos.

Art.6 RASANTE

Es la línea que determina el perfil longitudinal de un terreno o vial, respecto del plano horizontal.

Art.7 CLASES DE RASANTE

Rasante oficial: es el perfil longitudinal del viario definido por un instrumento de planeamiento.

Rasante actual: es el perfil longitudinal del viario existente.

Rasante natural del terreno: es el perfil del terreno sin que se haya producido transformaciones.

Rasante artificial: Es el perfil del terreno resultante de labores de explanación, desmonte, relleno o cualquier otra actividad que suponga alteraciones del terreno.

Art.8 ANCHURA DE VIAL

Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con una distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como anchura de vial.

Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan ensanchamientos, estrechamientos u otra irregularidad, se tomará como anchura de vial para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales el mínimo ancho puntual en el lado y tramo de que se trate.

Se entenderá por ancho puntual de vial para un punto de una alineación de vialidad la menor de las distancias entre éste punto y los puntos de la alineación opuesta del mismo vial.

La anchura de vial es la que resulta de la real afectación al uso público.

Art.9 PLANO DE FACHADA

Es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente. Contiene en su interior todos los elementos constructivos del edificio situados sobre rasante. No se consideran incluidos los vuelos admitidos cuando la línea de edificación coincida con la alineación oficial tanto interior como exterior.

Art.10 LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno o de la acera.

Art.11 RETRANQUEO

Es el valor obligado medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial exterior o a uno cualquiera de los linderos de parcela.

Art.12 SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

Es la distancia medida en metros entre las líneas de edificación o los planos de fachada de edificios situados:

En el interior de una misma parcela.

En parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.

En parcelas colindantes.

El valor de la separación para un edificio dado se medirá, perpendicularmente a su línea de fachada en el punto en que dicha línea se encuentre más cercana a la línea de fachada de la edificación respecto a la cual se efectúa la medición o entre planos de fachada con las mismas condiciones.

Art.13 SUPERFICIE OCUPABLE

Es aquella que determina la envolvente en cuanto a la superficie sobre la que puede asentarse la edificación en planta según el conjunto de limitaciones que se establecen en los planos y las condiciones de posición que determinen las normas de zona en las Ordenanzas que le sean de aplicación.

Las construcciones enteramente subterráneas pueden ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos y separaciones a linderos.

Ningún elemento constructivo o estructural puede rebasar la alineación oficial exterior.

Los cuerpos volados en los tipos de ordenación a vial sobre el espacio correspondiente al retranqueo obligatorio, no computan a efectos de superficie ocupada, con una dimensión máxima de un metro.

Art.14 EDIFICACIÓN EXENTA

Se entiende por edificación exenta la que está aislada en el interior de la parcela sin que sus planos de fachada estén en contacto con propiedades colindantes; guarda separaciones respecto a los predios colindantes, ocupan parcialmente la parcela y sus parámetros exteriores tienen tratamiento exterior de fachada.

Art.15 EDIFICACIÓN PAREADA

Es aquella que es medianera en el lindero común a una parcela adyacente y exenta en los restantes.

Art.16 EDIFICACIÓN ADOSADA

Entre medianeras: construida en una o varias parcelas que tiene sus planos de fachada en contacto con el plano de fachada de una construcción colindante, o con el lindero de una parcela adyacente.

Art.17 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

Es la relación máxima entre la superficie que puede ser ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno.

La aplicación del coeficiente de ocupación sobre la superficie de la parcela determina un valor máximo de la superficie de ocupación en planta.

Art.18 SUPERFICIE OCUPADA

Es la comprendida dentro de las líneas de proyección vertical del edificio (sin contar aleros y cornisas inferiores a 1,00 m de vuelo), limitado por los planos de fachada en la línea de edificación. Los patios interiores quedan exentos del cómputo.

Art.19 ESPACIO LIBRE DE PARCELA

Son espacios libres de parcela los terrenos no ocupables por la edificación de propiedad y usos privados, resultantes de la diferencia entre la superficie de parcela y la superficie ocupable. Dichos espacios no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie distinta al de espacio libre y mejora ambiental de la parcela.

Art.20 EDIFICABILIDAD.

Parámetro expresado en metros cuadrados que define la cuantía de la edificación atribuido por el planeamiento a una parcela o terreno configurando el valor de su derecho a edificar.

Art.21 INDICE DE EDIFICABILIDAD.

Es el valor, expresado en m^2/m^2 , de la relación entre la superficie edificable y la superficie de un terreno.

El índice de edificabilidad se medirá en:

En las parcelas sobre la parcela recta, entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de los linderos oficiales exteriores.

En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores de la misma.

En un sector se medirá sobre la superficie total del sector.

En el supuesto de que las alineaciones exteriores existentes sean rectificadas por un instrumento del planeamiento, y no se halla delimitado una unidad de actuación, el índice de edificabilidad se podrá aplicar sobre la totalidad de la superficie de la parcela primitiva, exceptuando los parámetros de altura y ocupación si es preciso para agotar la edificabilidad que le corresponda.

Art.22 CLASES DE EDIFICABILIDAD

Edificabilidad bruta: aplicable a todo el área o sector incluidos viales y suelos de cesión obligatoria.

Edificabilidad neta: la que se aplica sobre:

- La superficie total de la parcela.

- La suma de superficies de suelo edificable, en caso de áreas o sectores deducidos de la superficie total los viales y suelos de cesión obligatoria.

Art.23 SUPERFICIE EDIFICABLE

Valor máximo expresado en m², de la edificación que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar el índice de edificabilidad que tenga asignada a su superficie.

Art.24 SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL

Suma total de las superficies que, en cada una de las plantas que integran la edificación, quedan comprendidas dentro de los límites exteriores del edificio. Se le denomina también superficie construida total. Podrá ser igual o inferior a la superficie edificable de un terreno o parcela pero nunca podrá rebasarla en cuanto ésta tiene el carácter de valor máximo de aprovechamiento.

Quedan excluidos del cómputo:

Los sótanos y semisótanos.

Patios interiores.

Los soportales y plantas diáfnas de uso público que no podrán ser objeto de cerramiento sin que suponga rebasar la superficie edificable.

Las cubiertas planas aunque sean transitables y los elementos ornamentales de remate de cubiertas que carezcan de posibilidades de utilización.

Art.25 SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA

Es el valor medido en la forma indicada en el apartado anterior, para cada una de las plantas del edificio.

Art.26 COTA DE REFERENCIA PARA MEDICIÓN DE ALTURAS

Es el punto de intersección de la rasante de acera o terreno con el plano vertical perpendicular a la misma, trazado en el punto medio de la fachada o edificación.

Art.27 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la distancia vertical medida 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 tirante de la nave, según del caso de que se trate.

Art.28 ALTURA DE PLANTA

Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Si el techo de los sótanos o semisótanos superan la distancia de un metro sobre la cota de referencia, se computa como una planta.

Art.29 ALTURA DE PISO Y ALTURA LIBRE

La altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de las plantas consecutivas.

La altura libre de planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

Art.30 SISTEMAS Y ZONAS

Dentro del ámbito de planeamiento se distinguen las siguientes zonas

ZONAS DE LA ACTUACIÓN

De Comunicaciones: Red viaria.

De Equipamiento:

- Deportivo y social
- Ambiental
- Energético

De Espacios libres: Parques y jardines.

De Uso Industrial

De Servicios e instalaciones

3.- NORMAS DE PROTECCIÓN

Art.31.- PROTECCIÓN AMBIENTAL

La zona verde situada en el extremo noroeste del Sector, colindante con la ZEPA "Sierra del Gigante-Pericay, Lomas del Buitre-Río Luchena y Sierras de la Torrecilla", así como el consorcio denominado "La Colonia", tiene por objeto el establecer una zona de amortiguamiento ambiental entre el espacio protegido y la zona industrial, por tanto se le exigen las siguientes condiciones:

- La banda de amortiguamiento para la ZEPA será como mínimo de 100 m
- La zona deberá ser restaurada con especies características de los hábitats asociados a estos espacios naturales, para lo cual se redactará un plan de restauración que contenga todas las actuaciones a realizar, con sus características técnicas y presupuesto.
- Se crearán pantallas visuales naturales o artificiales con la consiguiente mimetización con el entorno.
- La banda de amortiguamiento para la zona del consorcio será de 50 m como mínimo, para preservar los valores naturales presentes en el mismo.
- En el caso de afectar algún hábitat de los espacios anteriores, o alguna especie incluida en los anexos del Decreto 50/ 2003, de 30 de mayo, deberá ser transplantado o evitar su destrucción.
- Deberán adoptarse medidas encaminadas a evitar vertidos de todo tipo sobre el medio natural y en especial sobre cauces públicos y acuíferos.
- En el caso de encauzamientos para aguas pluviales, estos se realizarán con materiales naturales que minimicen el impacto visual.

- La construcción de cualquier tipo de línea eléctrica deberá cumplir con las prescripciones técnicas obligatorias de protección de la avifauna recogidas en el Real Decreto 1432/2008 de 29 de agosto

- Se mantendrá los cauces naturales y su vegetación asociada.

- Se mantendrán los caminos tradicionales de uso público.

- No se permite ningún tipo de edificación.

4.- NORMAS DE GESTIÓN

Art.32 SISTEMA DE ACTUACIÓN

El Sistema de actuación previsto para el desarrollo del sector será el de EXPROPIACIÓN de acuerdo con el artículo 191 del TRLSRM.

La administración expropiante es el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, mediante el procedimiento de tasación conjunta.

La condición de urbanizador recae sobre la sociedad promotora SAPRELORCA, que ha sido designada por el citado ayuntamiento para tal fin.

Art.33 UNIDADES Y PLAZOS DE ACTUACIÓN

Para el desarrollo urbanístico del Sector se fija una UNICA unidad de actuación con un plazo de ejecución de TRES (3) años.

Art.34 PARCELACIONES

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

Art.35 PARCELA URBANÍSTICA

Es toda porción de suelo urbano que constituye una unidad física y predial que resulta del proceso de desarrollo urbano.

Art.36 PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona. Se establece como parcela mínima indivisible la de 500 m², con fachada mínima de 20 m.

De acuerdo con el art. 88 de la L.S.R.M. las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidades que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la propiedad.

Art.37 TIPOS DE PARCELAS

Se establecen los tipos de parcelas siguientes:

PARCELA DE INDUSTRIA ADOSADA, con superficie de terreno comprendida entre 500 y 1500 m².

PARCELA DE INDUSTRIA PAREADA, con superficie de terreno comprendida entre 1.500 m² y 4.000 m².

PARCELA DE INDUSTRIA EXENTA, con superficie de terreno superior a 4.000 m².

Art.38 PLANO PARCELARIO

El presente Plan Parcial de Ordenación 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.

El Plano Parcelario no es vinculante.

Art.39 AGRUPACIÓN DE PARCELAS

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Cuando la agrupación de parcelas lleva consigo la modificación de los retranqueos previstos en el parcelario del presente Plan Parcial será necesaria la adaptación de las nuevas alineaciones y volúmenes edificables mediante un Estudio de Detalle.

La nueva ordenación de volúmenes no podrá sobrepasar la edificabilidad de los terrenos que comprenden el ámbito del estudio de detalle, ni las alturas máximas establecidas. Tampoco podrá modificarse el uso establecido en este Plan Parcial ni reducir la superficie destinada a espacios públicos.

Art.40 SEGREGACIÓN DE PARCELAS

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

Las parcelas resultantes no serán menores de 500 m² y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.

Cada una de las nuevas parcelas, cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada por el P.P.O.

Si con motivo de la segregación de parcelas fuese necesario la incorporación de nuevos viales, estos serán de carácter privado y será preceptivo la realización del correspondiente estudio de detalle.

La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

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

5.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

ART. 41 RED VIARIA

Los elementos que componen el sistema viario son:

-Calzadas y sus elementos complementarios, isletas, arcenes, etc. Y su destino fundamental es servir de cauce al tráfico rodado.

-Aceras, elementos contiguos a las calzadas cuyo destino fundamental es complementar estas para formar vías sirviendo de cauce al paso de peatones, preservándolos de la circulación rodada.

-Aparcamientos

-Sendas o vías peatonales, caminos cuyo uso fundamental es el cauce de tráfico peatonal.

Para el dimensionamiento de la red viaria se considerarán los siguientes ratios:

-1,6 camiones/día por cada 1000 m² de superficie de parcela

-6 turismos/día por cada 1000 m² de superficie de parcela

Art. 42 TIPOS DE VIAS URBANAS

Las vías urbanas están constituidas por un sistema viario de tráfico rodado y peatonal jerarquizado en dos tipos:

Las vías tienen una anchura mínima de 20 metros, y se componen de una calzada de 7 metros, dos aceras de 3 y 2,50 metros de anchura y dos líneas de aparcamiento, una en línea de 2,50 metros y otra en batería de 5,00 m, coincidente con la acera de 2,50 m.

De cualquier forma se deberá cumplir lo referente al Art. 5º de la Guía de Accesibilidad en el Capítulo II, en la que se menciona que la anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 1,5 m. Cuando existan obstáculos puntuales, tales como postes, semáforos, cabinas u otros, se dispondrán de forma que resulte una anchura libre no menos de 1,20 m en itinerarios adaptados, ni menos de 0,9 metros en itinerarios practicables.

Art. 43 FIRMES Y PAVIMENTOS

Los firmes a emplear estarán en función de la intensidad y tráfico que ha de soportar ajustándose a la normativa en vigor y se justificará en el correspondiente proyecto de urbanización.

Los pavimentos de calzada serán como mínimo a base de mezcla bituminosa en caliente, sobre una base granular debidamente compactada.

Los bordillos serán de hormigón o granito preferentemente achaflanados para facilitar la libertad de acceso a las parcelas.

Art. 44 NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

Los pavimentos destinados a tránsito peatonal serán en general, duros y antideslizantes. Su textura y relieve permitirán un desplazamiento cómodo y sin tropiezos. Los suelos terreros, y zonas peatonales de parques y jardines, se realizarán con tierras arenosas permeables, compactadas hasta una densidad no menos al 95 % del ensayo Próctor Modificado.

En zonas puntuales se adoptará un pavimento especial, cuya textura superficial pueda ser diferenciada de forma táctil al caminar, destinado a advertir a los invidentes ante diversas situaciones, riesgos y obstáculos.

Para evitar la ineficacia que se derivará de un exceso de tipos de pavimento táctil, el relieve del mismo será normalizado y de uso exclusivo para el cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad.

Art.45. LUGARES DONDE SE DEBERÁ PONER PAVIMENTO TÁCTIL

Franjas de advertencia:

Con objeto de advertir a los invidentes de la inmediata proximidad de riesgos, obstáculos y otras situaciones singulares en itinerarios y zonas peatonales, se dispondrán en el suelo franjas de pavimento táctil, de anchura entre 0,80 m y 1,20 m, salvo especificación en contrario, al menos en los siguientes casos:

- Esquinas y cruces:

En esquinas, chaflanes, cruces y cambios de dirección de aceras y vías peatonales, se dispondrán transversalmente una franja de pavimento táctil de longitud igual a la anchura de la acera o vía peatonal, con el fin de que los invidentes puedan apreciar que está inmediata la intersección.

- Pasos de peatones y vados:

Se dispondrá en la acera una franja transversal de pavimento táctil a cada lado de los pasos de peatones y vados, así como a lo largo de su anchura. Así mismo, en el ancho de la acera no afectado por el desarrollo del vado se señalará con pavimento táctil su comienzo y final.

- Curvas:

En aceras y vías peatonales con trazado en curvas pronunciadas y en las que no existan fachadas que puedan guiar a los invidentes, se dispondrán a ambos lados de una franja longitudinal de pavimento táctil de 0,60 m de anchura. En aceras de anchura menor de 2,00 m sólo se dispondrá una de tales franjas en el lado exterior, junto al bordillo.

Dichas franjas de pavimento táctil podrán ser sustituidas, en caso necesario, por antepechos, barandillas, setos u otros elementos que permitan advertir y guiar a los invidentes.

○ Medianas:

En las calles con dos o más calzadas separadas por una mediana, ésta se recortará en toda la anchura del paso de peatones, disponiendo una franja de pavimento táctil a nivel de la calzada. Las medianas tendrán una anchura mínima de 1,20 m, para permitir una parada segura en caso necesario.

○ Puntos singulares

Ante las paradas de autobuses y taxis, escaleras, rampas, cabinas, kioskos, buzones, bancos, mojones y otros puntos singulares y obstáculos en itinerarios peatonales, se dispondrá una franja de pavimento táctil en todo el frente o perímetro de acceso a los mismos.

○ Rejillas:

Los alcorques, sumideros, registros y otros huecos en el pavimento, estarán protegidos con tapas o rejillas de material resistente enrasadas con el pavimento, sin resaltes que puedan obstaculizar el paso. Las rejillas se dispondrán transversalmente al sentido de marcha y la luz libre de sus ranuras será no mayor a 20 mm.

Art. 46 APARCAMIENTOS

La dotación prevista de aparcamientos públicos es en razón de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación.

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 m por 5,00 m. Del total de plazas previstas, se reservará un 2% como mínimo para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 3,30 m por 5,00 m.

Art. 47 ABASTECIMIENTO DE AGUA

El suministro de agua potable se realizará en los depósitos reguladores del Polígono Industrial actual.

El sistema de distribución que se utilizará será el mallado. Tan solo se admitirán distribuciones ramificadas cuando se de servicio a menos de 10.000 m² de edificación.

El cálculo de mallas se realizará por métodos iterativos o matriciales, debiendo emplearse en cualquiera de los casos para la determinación de las velocidades de caudal circundante en los tubos la fórmula de HAZEN WILLIAMS.

Los caudales a considerar en el cálculo de la red serán los derivados de estimar un consumo de agua medio de 0,5 litros/segundo/hectárea. El caudal máximo se obtendrá aplicando al caudal medio, un coeficiente de punta igual a 2,5.

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

El diseño de la red de la distribución se atenderá a las siguientes especificaciones:

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

Las conducciones se situarán a ser posible bajo las aceras o aparcamientos. Podrán situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular.

Se instalarán conducciones en ambas aceras para evitar excesivos cruces de la calzada, cuando el ancho de la misma sea igual o superior a 20 m o cuando la importancia del tráfico o bien el tipo de pavimento lo requiera.

La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso, de manera que, en caso necesario, cualquiera de ellos pueda quedar fuera de servicio. Las llaves de paso en las conducciones se colocarán de forma que una avería en la misma no implique el cierre de las llaves pertenecientes a conducciones de diámetro superior.

En las uniones entre distribuidores se colocará una llave de paso a la entrada del de menor diámetro.

Se colocarán las llaves de desagüe necesarias para que cualquier sector pueda ser vaciado en su totalidad. Estos desagües estarán conectados a cauces naturales o a pozos de la red de alcantarillado, preferentemente a los de aguas pluviales. Caso de conectarse a la red de alcantarillado se colocará en la conducción con válvula de retención.

Las condiciones de abastecimiento de agua estarán separadas de los conductos de otras instalaciones por las siguientes distancias, mediadas entre generatrices interiores:

Alcantarillado:	50 cm
Gas:	50cm
Electricidad(alta):	30 cm
Electricidad (baja):	20 cm
Telefonía:	30 cm

Estas instalaciones podrán ser menores siempre que se disponga de protecciones especiales.

Los materiales que se empleen en la red de abastecimiento de agua serán en conducciones fundición dúctil para diámetros hasta 600 mm y polietileno en diámetros hasta 50 mm. Se admitirán otros materiales que acrediten su idoneidad mediante el oportuno certificado.

Art. 48. RED DE RIEGO

La dotación mínima para consumo diario será de 20 m³ /Ha, contabilizando el área ocupada por parques, jardines, calles y espacios libres públicos y comunitarios en general.

El diseño de la red de riego se atenderá a las siguientes especificaciones:

Las instalaciones destinadas a riegos de calles y jardines partirán de la instalación de distribución de agua por medio de una toma provista de llave de paso. Desde esta toma se distribuirán a las distintas bocas de riego.

Cada ramal de distribución servirá como máximo a 12 bocas de riego.

La boca de riego será de 40 mm y permitirá el acoplamiento de manguera.

Los materiales empleados en la red de riego serán preferentemente: policloruro de vinilo rígido o polietileno flexible, pudiéndose admitir, no obstante, otros que acrediten su idoneidad por medio del correspondiente certificado. Las bocas de riego serán de fundición con mecanismo de bronce.

Art. 49. RED CONTRA INCENDIOS

Al objeto de aplicación de las condiciones de la red de hidratantes contra incendios, la superficie urbanizada se entenderá dividida en las siguientes zonas:

Zona A: Suelo industrial

Zona B: Zonas verdes, de uso deportivo y de juego de niños.

La instalación de hidratantes deberá cumplir, para cada una de las zonas específicas anteriormente, las siguientes condiciones:

Zona	CAUDAL (l/s)	TIEMPO DE SUMINISTRO (minutos)	DIÁMETRO DE LA BOCA (mm)	SEPARACIÓN ENTRE BOCAS (m)
A	15,00	120	100	100
B	5,00	60	45	200

Los edificios provistos de instalaciones de protección contra el fuego dispondrán de un ramal de acometida a la red de abastecimiento de agua, que servirá exclusivamente a este tipo de instalación.

Las bocas de incendios estarán conectadas a la red mediante una conducción para cada boca, provista en su comienzo de una llave de paso.

Se situarán preferentemente en intersecciones de calles, o en lugares fácilmente accesibles al equipo de bomberos.

Art. 50 RED DE ALCANTARILLADO

Los caudales medio y máximo de aguas negras se tomarán iguales a los correspondientes de abastecimiento.

El caudal máximo de agua de lluvia considerado para el cálculo será igual al de un periodo de retorno de 10 años.

Los proyectos de las redes deberán de cumplir las siguientes especificaciones:

- El sistema de redes debe ser separativo, conectando la red de aguas residuales al colector principal que lleva las aguas del polígono actual a la EDAR de Lorca. La red de aguas pluviales se desaguará directamente a la Rambla Alta.
- No se permiten en ningún caso las fosas sépticas

- Velocidad de las aguas entre 0,5 y 3 m/seg
- Sección mínima de 30 cm de diámetro.
- Tuberías de hormigón centrifugado para diámetros menos de 400 mm y de hormigón armado para los superiores. El tipo de tubería será tal que soporte la carga de tráfico rodado.
- Se instalarán pozos de registros en acometidas a la red, en encuentro de conductos, en cambios de pendiente, de sección y de dirección. Su distancia máxima será de 50 m.
- La red de saneamiento se situará bajo las aceras o aparcamientos y será doble cuando la calle tenga una anchura superior a 21 m.
- Cuando la red discorra por un solo lado de la calle se dejarán previstos, en el opuesto, pozos a distancia máxima de 50 m enlazados a la red mediante conductos que atraviesan la calzada.
- Se instalarán pozos de resalto en los puntos de cambio de cota mayor de los 80 cm o bien, cuando los conductos que acometan al pozo tengan una altura sobre la solera superior de los 60 cm.
- La profundidad mínima de la red será de 1,00 m.

Art. 51. REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Las instalaciones deberán cumplir los Reglamentos Técnicos de Centros de Transformación, Líneas de Alta y Baja Tensión, y todas las disposiciones y normas técnicas que legalmente le sean de aplicación.

La dotación mínima de potencia disponible para uso industrial será de 250 KVA por hectárea de superficie bruta de parcela.

El proyecto de urbanización incluirá necesariamente el desvío y el soterramiento, en su caso, de las líneas eléctricas de media tensión denominadas "Torrecilla" y "Saprelorca", de 20 Kv cada una. El proyecto también incluirá la justificación de que se dispone del contrato de suministro con la empresa eléctrica, en la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía. También deberá contemplar

Los Centros de Reparto se realizarán en instalación subterránea, de las dimensiones necesarias para el número de celdas que posean, y de acuerdo con las normativas existentes de los organismos competentes y de la compañía suministradora.

Los conductores a las Redes Primarias y a las secundarias, todos ellos de media tensión, irán enterrados a una profundidad media, de la superficie del suelo terminado, de 1,10 m en una zanja de 80 cm de ancho, como medida normal, que quedará modificada, de acuerdo con la normativa existente, según el número de conductores.

Irán protegidos por un lecho de grava de río de 15 cm de profundidad bajo los mismos y de 10 cm por encima de ellos. A continuación se colocará una hilera de rasillas y sobre éstas una cinta de atención a la existencia de cable eléctrico.

Las redes terciarias o de baja tensión seguirán una técnica similar, sólo que enterradas a una profundidad de 0,60 m del nivel del suelo, y nunca a una distancia inferior a los 0,25 m de conductores de otros circuitos diferentes, tuberías, cables de telecomunicación, etc.

En cruzamientos con calles y carreteras todos los tipos de conductores se colocarán en el interior de tubos de PVC colocados a una profundidad de 0,20 m por debajo de los indicados en párrafos anteriores.

En el caso de redes primarias o secundarias, como precaución adicional, se embeberán los tubos en macizos de hormigón.

Los conductores serán del material, secciones nominales, protecciones aislantes y aptos para las tensiones normalizadas por la Compañía Suministradora.

Todos los conductores de las redes, tanto de distribución, como de alimentación, se tendrán por zonas comunes, preferentemente a lo largo de las distintas vías, y a ser posible bajo las aceras.

Art. 52 ALUMBRADO PÚBLICO

Los niveles de iluminación establecidos, así como los coeficientes de uniformidad, serán los siguientes:

LUGAR	NIVEL DE ILUMINACIÓN	COEF. INFORM.
Plazas y Glorietas	25 lux	0.40
Vías Primarias:		
Calzada	25 lux	0.40
Peatonales		
Asociados	25 lux	0.40
Peatonales	25 lux	0.40
Vías Secundarias:		
Calzada	20 lux	0.35
Peatonales	20 lux	0.35
Asociados		
Peatonales	20 lux	0.35
Itinerarios Peatonales	20 lux	0.35

Todas las lámparas estarán alojadas en el interior de luminarias cerradas, dotadas de dispositivos de protección contra cortacircuitos.

Todas las lámparas tendrán condensadores instalados con el fin de compensar al factor de potencia, esto podrá realizarse por grupos siempre que la intensidad total sea menor de 6ª.

Los báculos y sus brazos empleados para las luminarias dotadas con lámpara de vapor de sodio, así como los fustes empleados para las otras serán de constitución metálica, debidamente protegidos contra las acciones de la intemperie. No deberán asimismo permitir la entrada de lluvia, ni acumulación de agua de condensación.

Todas ellas estarán dotadas del equipo necesaria para su correcto funcionamiento (Reactancias, arrancadores, etc.).

Todos los obstáculos y fustes irán conectados a tierra.

Los conductores interiores serán aislados, con una tensión nominal de 1.000 V, irán protegidos a las entradas con un aislante suplementario, su sección mínima será de 1,5 mm² y no podrán tener ningún empalme en el interior de las columnas o brazos.

Las instalaciones de la red de suministro se realizarán subterráneas, de las mismas características que las de distribución, pero podrán ir los conductores a una profundidad de 0,40 m.

Se realizará por medio de circuitos trifásicos, con una sección no inferior a los 6 mm² y teniendo especial cuidado de que exista un buen equilibrio de carga entre las fases.

Las secciones de los conductores estarán previstas para transportar las cargas debidas a las lámparas, a sus elementos asociados y a sus corrientes armónicas por lo que la carga mínima prevista en voltiamperios será como mínimo 1,8 veces de potencia nominal de la lámparas que alimentan. Se tendrá mucho cuidado igualmente en el cálculo de las caídas de tensión sin que se sobrepase en ningún punto el 3 % de la potencia nominal.

La tensión adoptada para las lámparas es de 220 voltios, conectadas entre fase y neutro.

En los cuadros de mando y protección se colocará independientemente de los interruptores horarios o fotoeléctricos, un interruptor de corto omnipolar, así como dispositivos de protección contra cortocircuitos y sobrecarga de cada uno de los circuitos mandados desde el mismo.

Art. 53. RED DE TELEFONÍA

El proyecto de urbanización deberá incluir la red de canalización que sea necesaria realizar para dotar de servicio telefónico a todas las parcelas, sin tendido aéreo alguno sobre dominio público, con informe favorable de la Compañía Gestora de adecuación a sus normas.

Las acometidas telefónicas no se podrán derivar directamente desde una conducción primaria, la derivación última se produce por cambio de sección a partir de unas arquetas o armarios de distribución. Se construirá una red secundaria que deriva de la red primaria y esta tendrá como finalidad el suministro del servicio particularizado a cada parcela.

La red de alimentación está compuesta por los cables multipares con cubierta metaloplástica que desde la central llegan a la urbanización, instalados en canalización, así como por los cables de entrada a los puntos de interconexión.

La red de distribución es la red propiamente interior de la urbanización, que parte de los puntos de interconexión y esta formada por cables multipares con cubierta metaloplástica.

La red de dispersión está formada por el conjunto de pares individuales, que parten de la regleta de los armarios de distribución instalados en conducto subterráneo terminan en la parcela.

Los cables que componen la red de distribución son cables de pares de cobre electrolítico recocido y aislamiento de polietileno coloreado, con cubierta tipo EAP formada esta por una cinta de aluminio recubierta con copolímero de etileno y otra de polietileno.

Los puntos de interconexión se instalarán para la separación de la red de alimentación de la distribución, de esta forma se obtendrá una red interior con dimensionado de cables a largo plazo.

Los puntos de distribución permitirán que en su interior se efectúe la conexión de los cables de distribución con los pares individuales, cuando estos se realicen en el interior de un edificio, será contemplada su ubicación en la norma NP-002 "Redes Telefónicas". En caso de que el punto de distribución se instale en el interior con el nuevo armario descrito en la especificación de requisitos ER.f4.004 "Armario de distribución de Urbanizaciones"

La cota a la que llegarán las canalizaciones bajo las aceras será de 1 m y en los cruces la mínima necesaria será de 1,15 m.

Art. 54. RED DE GAS

En caso de disponerse una red de suministro de gas natural, el cálculo de las redes de distribución y de su capacidad deberá atender no solo las necesidades del momento y las previsiones deducidas del crecimiento vegetativo, sino también en función del desarrollo económico y social dentro del área cubierta por la concesión.

Deberán existir los centros reguladores necesarios para proporcionar un suministro regular y constante, habida cuenta de las características topográficas de la zona de abastecimiento.

El cálculo de las tuberías y de los elementos accesorios se hará teniendo en cuenta las características físicas y químicas del gas, la presión de servicio, las pérdidas de carga admisibles y cuantas garantías aconseje la instalación de que se trata.

Las tuberías enterradas se tenderá de forma que la profundidad entre la generatriz superior de los tubos y la superficie del suelo sea la suficiente para proteger la que se encuentre sometidas. Estas estarán convenientemente protegidas contra la corrosión exterior y la protección catódica cuando sea necesario.

Los mecanismos para medir o contadores deberán esta protegidos en evitación de que por cualquier agente exterior pueda alterarse su marcha o sus indicaciones. Las cifras indicatoras del consumo serán de fácil y clara lectura, deberá estar preparado para ser precintado.

La homologación de materiales requerirá la realización de las pruebas y ensayos que se señalan en las instrucciones MIG que las autoriza.

Las dimensiones de las zanjas se preverán con el espacio necesario y suficiente para la ejecución del tendido de la tubería, la realización de las uniones y la instalación de los accesorios, cuando la naturaleza del terreno lo requiera, se recurrirá al empleo de entibaciones, taludes u otros medios especiales de protección.

Las acometidas deberán cumplir lo especificado en las Instrucciones Técnicas Complementarias, ITC-MIG6.1 y ITC-MIG6.2. Cuando el gas que se suministra pueda producir condensaciones, las acometidas se proyectarán con pendiente mínima 5 mm/m.

Las estaciones de regulación se proyectarán de acuerdo con las condiciones de la red y se podrán construir total o parcialmente subterráneas, al aire libre, dentro de casetas o de armarios, ajustándose a lo especificado en las Instrucciones MIG-R7, clasificadas según la presión del gas a la entrada.

La empresa suministradora mantendrá con personal especializado la vigilancia de sus redes e instalaciones complementarias, contará con los medios necesarios de emergencia para hacer frente a las eventuales incidencias o averías que puedan presentarse en el normal desarrollo de su actividad.

6.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

Art.55 LICENCIAS

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

Art.56 ACCESOS A PARCELAS

El acceso desde la calzada a las parcelas se realizara a costa de bajar la cota de bordillo de la acera, siendo obligatorio el empleo de un bordillo similar al existente. El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

Art.57 NIVELES DE EDIFICACIÓN Y RAMPAS

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima inferior a la establecida en el P.G.M.O.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5,00 m contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 2%.

Art.58 CONSTRUCCIONES EN PARCELAS

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

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

Todas las parcelas deberán ser valladas, siguiendo las alineaciones de todas las fachadas o linderos en los que sea obligatorio el retranqueo. Los accesos habrán de cerrarse con puertas practicables diáfanos de 2 m de altura

Las cercas podrán ser de tela metálica o cualquier otro material transparente, sobre basamento de fábrica, de altura 0,5 m. La altura media total de la cerca será de 2 m medidos desde el punto medio de cada lindero. Cuando la diferencia de cotas entre los extremos de éstos sea superior a 1 m, la cerca deberá escalonarse para no sobrepasar este límite.

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.

Art.59 APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS

En el interior de las parcelas se dispondrán aparcamientos privados en la proporción adecuada a la demanda específica de cada actividad, y como mínimo a razón de 1 plaza por cada 200 m² de edificación, que complementen los de carácter público previstos en el exterior.

Art.60 CONDICIONES DE USO

Se autorizarán los siguientes usos y con las limitaciones que a continuación se establecen:

Industrial

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

Uso característico:

Almacenes

Industrias en General

Instalaciones ligadas a la actividad económica, logística y servicios en general.

Usos compatibles:

Restauración

Grandes establecimientos y comercio local

Equipamiento de titularidad privada

Actividades de Ocio y espectáculo

Usos prohibidos:

Residencial, excepto el de vivienda para el personal encargado de la vigilancia, con las limitaciones que se indican a continuación.

Vivienda dedicada exclusivamente al personal encargado de la vigilancia y conservación de las instalaciones industriales con un máximo de una vivienda por industria, excepto en los tipo adosada que será una por cada 10 industrias.

La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales).

En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:

Acceso independiente de la industria.

Ventilación directa de todos los locales vívideros.

Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección respecto de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

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

La superficie total de cada vivienda no será inferior a 45 m² ni superior a 150.

Garaje – aparcamiento, en todas sus categorías.

Oficinas con la limitación de que las construcciones destinadas a este uso no tengan un fondo edificado superior a 10 m en el caso de que estén adosadas a naves y otros edificios.

Comercial. Como anexo de exposición y venta de las instalaciones industriales o los destinados a venta de periódicos, estanco, farmacia o cafetería.

Espectáculos y salas de reunión, en todas sus clases, categorías y grados.

Sociocultural, docente y asistencial en todas sus clases.

Deportivo en todas sus categorías.

Art.61 CONDICIONES DE VOLUMEN

Se establece la parcela mínima de 500 m² con fachada mínima de 20 m. Todas las edificaciones deberán guardar los retranqueos específicos en este Plan Parcial.

Se ha establecido la delimitación de una única unidad de actuación que se tramitará de conformidad con la sección 3ª, capítulo II del título I del Reglamento de Gestión Urbanística.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquel se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan cuando abran huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso a almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones.

Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo al menos en planta baja el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia, de la zona curva con los dos tramos rectos.

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.

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

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

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

Los patios interiores, aunque sean cerrados.

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

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.

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

Art.62 CONSTRUCCIONES ACCESORIAS

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, chimeneas, etc. Su forma y volumen son libres siempre que su necesidad esté debidamente justificada.

La altura de las chimeneas será como mínimo 2 veces la altura del edificio contiguo más alto.

Art.63 CONDICIONES ESTÉTICAS

Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

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

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

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.

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 los 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 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.

Art.64 CONDICIONES DE SEGURIDAD

De acuerdo con el artículo 52 de las Directrices de Suelo Industrial, los establecimientos contemplados en el Real Decreto 1254/1999 de 16 de julio, por el que se aprueban las medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, deberán establecerse en parcelas situadas a una distancia adecuada de las zonas frecuentadas por el público (parques. y equipamiento social) y las zonas que presenten un interés natural (artículo 12 Decreto 1254/1999).

La autorización para este tipo de actividad exigirá la elaboración de un estudio de seguridad o dictamen técnico sobre los riesgos con relación al resto de las actividades de las zonas colindantes en los términos expuestos en el artículo 5 del decreto 97/2000 de 14 de julio, sobre determinación orgánica de las actuaciones y aplicación de las medidas previstas en el R.D. 1254/1999.

En materia de incendios, las condiciones de seguridad se ajustarán a los dispuesto en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo demás disposiciones vigentes que le sean de aplicación.

Art.65 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Residuos gaseosos: La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias no excederá a 1,50 gramos por metro cúbico.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 kilos por hora.

Queda totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

Aguas residuales:

Prohibiciones:

Quedan totalmente prohibidos los vertidos directos o indirectos a la red de alcantarillado de todos los compuestos y materias que, de forma no exhaustiva y agrupados por afinidad o similitud de efectos, se señalan a continuación:

Mezclas explosivas:

Líquidos, sólidos o gases que por razón de su naturaleza y cantidad sea o puedan ser suficientes, por sí mismo o en presencia de otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones. En ningún momento, dos medidas sucesivas efectuadas mediante un explosímetro, en un punto de descarga a la red deben dar valores superiores al 5% del límite inferior de explosividad ni tampoco una medida aislada debe superar en un 10% el citado límite.

Desechos sólidos o viscosos:

Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado, o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: grasas, tripas o tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal, trozos de piedras o mármol, trozos de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plástico, alquitrán, residuos de procesado de combustiones o aceites lubricantes o similares y, en general sólidos de tamaño superior a 1,5 cm en cualquiera de sus dimensiones

Materiales coloreados:

Líquidos, sólidos o gases que, incorporados a las aguas residuales den coloraciones que no se eliminan en el proceso de tratamiento empleado en la E.D.A.R. municipal, tales como lacas, pinturas, barnices, tintas, etc.

Residuos corrosivos:

Líquidos, sólidos o gases que provoquen corrosión en red de saneamiento o en las instalaciones de depuración y todas las sustancias que puedan reaccionar con el agua para formar productos corrosivos.

Desechos radiactivos:

Desechos radiactivos o isótopos de vida media o concentración tales que puedan provocar daños en las instalaciones y/o peligro para el personal de las mismas.

Materias nocivas y sustancias tóxicas:

Sólidos, líquidos o gases en cantidades tales que por sí solos o por integración con otros desechos puedan causar molestia pública, o peligro para el personal encargado del mantenimiento y conservación de la red de colectores o estaciones depuradoras.

Vertidos que requieren tratamiento previo:

La relación que se indica a continuación contiene un listado de los productos que es preciso y obligatorio tratar antes de su vertido a la red de saneamiento, hasta alcanzar los límites de concentración que se establecen como permisibles en el artículo 3.1.

- Lodo de fabricación de hormigón (y de sus productos derivados)
- Lodo de fabricación de cemento.
- Lodo de galvanización conteniendo cianuro.
- Lodo de galvanización conteniendo cromo VI.
- Lodo de galvanización conteniendo cromo III.

- Lodo de galvanización conteniendo cobre.
- Lodo de galvanización conteniendo zinc.
- Lodo de galvanización conteniendo cadmio.
- Lodo de galvanización conteniendo níquel.
- Oxido de zinc
- Sales de curtir.
- Residuos de baños de sales.
- Sales de bario.
- Sales de baño de temple conteniendo cianuro.
- Ácidos, mezclas de ácidos, ácidos corrosivos.
- Lejías, mezclas de lejías corrosivas (básicas)
- Hipoclorito alcalina (lejía sucia).
- Concentrados conteniendo cromo VI.
- Concentrados conteniendo cianuro.
- Aguas de lavado y aclarado conteniendo cianuro.
- Concentrados conteniendo sales metálicas.
- Semiconcentrados conteniendo cromo VI.
- Semiconcentrados conteniendo cianuro.

- Baños de revelado.
- Soluciones de sustancias frigoríficas (refrigerantes)
- Residuos de fabricación de productos farmacéuticos.
- Nicelinos de hongos (fabricación de antibióticos)
- Residuos ácidos de aceite (mineral)
- Aceite viejo (mineral).
- Combustibles sucios (carburante sucio)
- Aceites (petróleos) de calefacción sucios.
- Lodos especiales de coquerías y fabricación de gas.
- Materiales frigoríficas (hidrocarburos de fluor y similares).
- Tetrahidrocarburo de fluor (Tetra).
- Tricloroetano.
- Tricloroetilano (Tri)
- Limpiadores en seco conteniendo halógeno.
- Benceno y derivados.
- Residuos de barnizar.
- Materias colorantes.
- Restos de tintas de imprentas.

- Residuos de colas y artículo de pegar.
- Resinas intercambiadoras de iones.
- Resinas intercambiadoras iones con mezclas específicas de proceso.
- Lodo de industria de teñido textil.

Limitaciones:

Se establecen a continuación las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos.

Parámetros	Concen tración (mg/l)
DBO	400
PH	6-9.5
Temperatura (°C)	40
Sólidos en suspensión (0,2 micras)	500
Aceites y grasas	100
Arsénico	1-1
Plomo	1-2
Cromo total	3
Cromo hexavalente	1
Cobre	3
Zinc	5
Níquel	5
Mercurio total	0.002
Cadmio	1
Hierro	50
Boro	4
Cianuros	3
Sulfuros	5
Conductividad	5000

Acuerdos especiales:

Esta normativa es compatible con cualquier acuerdo especial que pudiera establecerse entre el Ayuntamiento y cualquier usuario de la red de saneamiento, cuando las circunstancias que concurran lo aconsejen.

Ruidos: Será de aplicación lo indicado en el decreto 48/1998 de 30 de Julio sobre protección del medio ambiente frente al ruido, en especial el capítulo III que a continuación se transcribe:

CAPÍTULO III COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO Y CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN.

13. 1. *Todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo para los suelos urbano y urbanizable situados junto a autopistas y autovías, cuya redacción se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, habrían de ser informados con carácter previo a su aprobación definitiva por la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua a cuyo efecto contendrán una memoria ambiental que contemple el impacto acústico y las medidas para atenuarlo. El contenido de dicha memoria se atenderá a los criterios y directrices señalados en esta norma.*

2. El informe de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua elaborado en cumplimiento del apartado anterior, prestará especial atención a la valoración y prevención del riesgo que los nuevos receptores, especialmente centros docentes y viviendas, pueden correr ante cada ubicación proyectada, las consecuencias ambientales para éstos y la conveniencia o no de realizar una modificación del planeamiento propuesto.

14. 1. *La distribución de usos del suelo, bien sean industriales, trazados de vías férreas u otras infraestructuras, habrá de hacerse por la administración urbanística de forma que no supere los niveles de inmisión establecidos en el anexo I.*

2. La zonificación de los usos del suelo en dichas figuras de planeamiento general se realizarán teniendo en cuenta las siguientes directrices:

- Ubicación de zonas industriales en áreas dispuestas al efecto que garanticen que en los receptores próximos no se produzcan, por su sola causa, niveles de ruido superiores a los señalados en el Anexo I.

- Ubicación y trazado de vías férreas y de vías de penetración con tráfico rodado pesado, en corredores dispuestos al efecto que garanticen que en los receptores próximos no se produzcan, por su sola causa, niveles de ruido superiores a los señalados en el Anexo I.

- Ubicación y trazado de autopistas, autovías y carreteras con tráfico interurbano, en bandas dispuestas al efecto que garanticen que en los receptores próximos no se produzcan, por su sola causa, niveles de ruido superiores a los señalados en el Anexo I.

15. Las figuras de planeamiento general y sus revisiones incluirán entre sus documentos y determinaciones lo siguiente:

1. Planos de información del nivel sonoro actual y previsible.

2. Criterios de zonificación adoptados derivados de la lucha contra el ruido.

3. Medidas previstas para minimizar el impacto provocado por el ruido.

4. Limitaciones a la edificación y a la localización de nuevos focos de emisión sonora concretados en las Ordenanzas Urbanísticas.

5. Necesidades de aislamiento acústico en función del nivel de ruido exterior de cada zona.

6. Zonas para las que es necesario redactar Planes de Rehabilitación sonora.

16. En todas las edificaciones de nueva construcción la orientación del edificio y demás características constructivas deberán garantizar que en el medio ambiente interior no se superan los niveles establecidos en el Anexo II.

17. 1. En las zonas de elevada contaminación acústica que cuenten con planes de rehabilitación sonora a que se refiere el artículo 24 del presente Decreto, así como en zonas colindantes con autopistas y autovías, a la solicitud de la cédula de habitabilidad de primera ocupación ante el Ayuntamiento correspondiente, se habrá de presentar certificado expedido por entidad colaboradora en materia de calidad ambiental que certifique que en el medio ambiente interior no se superan en más de 5 dB(A) los niveles establecidos en el Anexo II.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, se podrá conceder la cédula de habitabilidad condicionada a la adopción de medidas correctoras por parte del promotor aunque se superen los citados niveles.

Art.66 APLICACIÓN GENERAL DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD

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 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales (B.O.E. 10-11-95) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961).
- 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 o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

Art.67 ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24 del Reglamento de Gestión Urbanística, los interesados podrán participar en la gestión urbanística mediante la creación de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

El mismo artículo, en su párrafo segundo, especifica que son Entidades Urbanísticas Colaboradoras: las Juntas de Compensación: las Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y las Entidades de conservación. Estableciéndose en su párrafo tercero que dichas Entidades se regirán por sus Estatutos y por el R.G.U.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras tendrán carácter administrativo y dependerán de la Administración urbanística actuante (Ayuntamiento). Adquieren su personalidad jurídica a partir de la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, radicante en la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas (art.26).

De acuerdo con lo establecido en el R.G.U. el objeto de la Entidad es la conservación, mantenimiento y prestación de los servicios públicos dentro del Polígono Industrial y su Ampliación, siendo en todo caso la titularidad de los mismos municipal.

Dichas funciones se concretan en las que a continuación se explicitan:

- a) Conservación y mantenimiento de:
 - Zonas verdes.

- Viales y señalizaciones de tráfico.
- Alumbrado público.
- Alcantarillado, dentro de los límites del Polígono.
- Elevación de agua y depósitos.

b) Prestación de los servicios de:

- Recogida de basuras.
- Limpieza viaria.
- Vigilancia.
- Colaboración con el Ayuntamiento en el control de vertidos.

El modo de prestación de los servicios y la cantidad que el Ayuntamiento deba satisfacer a la futura Entidad como compensación por la conservación de la urbanización de la zona deberá ser objeto de tratamiento en un Convenio que habrá de aprobarse por ambas partes, Así mismo, los Estatutos de la Entidad deberán ser aprobadas una vez que se haya producido la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

7.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Art.68 SISTEMAS DE COMUNICACIÓN

Están compuestos por:

Red viaria propia del Sector

Reserva de viario

Sistema General de Protección de Viario

- Condiciones de edificación: Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.
- Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen.
- Condiciones de uso: Serán las siguientes:
 - Red viaria:
 - Calzadas: Uso libre de tránsito rodado.
 - Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.
 - Reserva de viario: Ampliación de la red viaria propia del sector
 - Sistema General Protección Viario:
 - Ampliación de la sección autovía A-7
 - Caminos de servicio de la autovía A-7

- Otros viales de interés general (carriles bici, sendas peatonales, caminos de servicio de otras infraestructuras, etc,)
- Barrera vegetal para protección acústica y ambiental de la autovía A-7

Art.69 ESPACIOS LIBRES

a) Espacios libres de dominio público

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

Los parques y jardines se dispondrán en la zona verde situada en el extremo noroeste del sector, donde los niveles de ruido debidos a la autovía no sobrepasa los 60 Leq.dB (A) de día ni los 50 de noche.

En la zona verde cercana a la autovía se dispondrán las zonas de recreo, a una distancia mínima de 30 m. del borde de la calzada, donde la emisión sonora procedente de la autovía sea inferior a los 60 Leq. dB (A) en periodo de día.

La ejecución de la zona de espacios libres (plantación de arbolado, kioscos, etc) incluida en la zona de afección de la Autovía A-7 requerirá la autorización preceptiva exigida en el art. 23 de la Ley de Carreteras del Estado.

b) Espacios libres de dominio privado

Son los resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos.

- Condiciones de edificación: No son edificables.

- Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen de edificación, salvo los de cuerpos volados, a una altura mayor de 2,50 m.

- Condiciones de uso: Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga, zona ajardinada y mejora ambiental. Se destinará al menos un 7,5 % de la superficie total de la parcela como zona ajardinada y mejora ambiental.

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

Art.70 EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO

a) Zona deportiva:

Condiciones de edificación:

- Retranqueos: Serán de 10 metros a cualquier lindero.

- Ocupación máxima: el 50 por ciento.

Condiciones de volumen:

- Aprovechamiento: El coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,35 m²/m².

Condiciones de uso:

Incluye los locales o edificios destinados a la práctica, exhibición o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes. Se permiten las construcciones necesarias tales como pabellones cubiertos, polideportivos, estadios, piscinas, etc, e instalaciones complementarias.

b) Zona Social:

Condiciones de edificación:

- Retranqueos: A definir en el Estudio Detalle.
- Ocupación máxima de la zona: 50 por ciento.

Condiciones de volumen:

- Aprovechamiento: El coeficiente de edificabilidad máximo será de 1,50 m²/m².
- Altura máxima sin límite.

Condiciones de uso:

El uso social alcanza a los locales destinados a las relaciones humanas en general, tales como cultural, asistencial, sanitario, cuerpos de seguridad, servicios administrativos, oficinas de información etc.

Podrán admitirse otros usos como complementarios del social principal como restaurantes, bares etc.

Art. 71 EQUIPAMIENTO AMBIENTAL Y ENERGÉTICO

a) Equipamiento ambiental:

Condiciones de edificación

- Retranqueos: 4 m. a cualquier lindero
- Ocupación máxima: 50 por ciento.

Condiciones de volumen

- Aprovechamiento: Coef. Edificabilidad máximo $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Altura máxima: 12 m.

Condiciones de uso

Todo uso derivado de la actividad de control y vigilancia de la contaminación de aire y agua así como la gestión de aguas residuales.

b) Equipamiento energético:

Condiciones de edificación

- Retranqueo: 1,00 m. a cualquier lindero
- Ocupación máxima: 80 por ciento

Condiciones de volumen

- Aprovechamiento: Coef. Edificabilidad máximo $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Altura máxima: 12 m.

Condiciones de uso

Alojamiento de maquinaria de transformación y control de energía.

Art.72 ZONA INDUSTRIAL

Para que una parcela se considere edificable debe cumplir las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 500 m^2

- Frente mínimo de fachada de 20 m.
- Número de aparcamientos interiores superior a 1 cada 200 m² edificadas.
- Superficie de zonas verdes privadas superior al 7,5 % de la superficie total de la parcela.

Condiciones de uso

Uso característico:

Almacenes

Industrias en General

Instalaciones ligadas a la actividad económica, logística y servicios en general.

Usos compatibles:

Restauración

Grandes establecimientos y comercio local

Equipamiento de titularidad privada

Actividades de Ocio y espectáculo

Usos prohibidos:

Residencial, excepto el de vivienda para el personal encargado de la vigilancia, con las limitaciones que se indican a continuación.

Condiciones de edificación y volumen:

INDUSTRIA ADOSADA:

- Tipo de construcción: Edificios unidos por su medianera.
- Retranqueos mínimos:
 - * Al frente de la calle 7 m.
 - * Al fondo de la parcela 4 m.

La agrupación de edificios adosados podrá presentar un frente no superior a 250 m. y dejará un retranqueo lateral por lo menos de 4 metros.

- Ocupación máxima sobre parcela: Según retranqueos. (Cuadro en plano 2.5.1.- Zonificación)
- Coeficiente de edificabilidad: 1,20 m²/m².
- Altura máxima de la edificación: 12 m.

Para altura de edificación superior a 12 m. será necesario justificar objetivamente las necesidades de instalación para sobrepasar dicha altura en la petición de licencia de obras de edificación.

INDUSTRIA PAREADA

- Tipo de construcción: Edificios unidos por una de sus medianeras.
- Retranqueos mínimos:
 - * Al frente de la calle 7 m
 - * Al fondo y lateral libre 4 m.

- Ocupación máxima sobre parcela: Según retranqueos. (Cuadro en plano 2.5.1.- Zonificación)
- Coeficiente de edificabilidad: $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Altura máxima de la edificación: 12 m.

Para altura de edificación superior a 12 m. será necesario justificar objetivamente las necesidades de instalación para sobrepasar dicha altura en la petición de licencia de obras de edificación.

INDUSTRIA EXENTA:

- Tipo de construcción: Aislada.
- Retranqueos mínimos:
 - * Al frente de la calle 7 m
 - * Al fondo y laterales 4 m.
- Ocupación máxima sobre parcela: Según retranqueos. (Cuadro en plano 2.5.1.- Zonificación)
- Coeficiente de edificabilidad: $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- La altura de los edificios será libre, en función de la actividad que se pretenda desarrollar.

Art.73 APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

En el caso de industria aislada, si por necesidades de su organización o funcionamiento se necesita mayor altura de la establecida, se podrá permitir esta para el establecimiento de determinados elementos propios de la industria, cuya, necesidad sea debidamente justificada.

Murcia, junio de 2009

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Francisco Martínez Ramírez



C/. Mayor, 55. Polígono Industrial Camposol
30006 Puente Tocinos – MURCIA
Tel. 968 24 64 12 – 629 66 82 02. Fax: 968 23 32 31
cetec@cetec.es www.cetec.es

DOCUMENTO Nº 4.-

PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO Nº 4.- PLAN DE ETAPAS

4.1.- CRITERIO DE PRIORIDAD EN LA EJECUCIÓN

Ante la necesidad de disponer de suelo industrial en un corto espacio de tiempo, motivada por la creciente demanda de parcelas en la zona, se estima conveniente acometer la actuación mediante una única etapa.

4.2.- ORDEN PREVISTO DE LA ACTUACIÓN

Una vez aprobado el presente Plan Parcial se redactará el Proyecto de Urbanización, en un plazo máximo de seis meses.

El programa de trabajos correspondiente a las obras de urbanización se indica más adelante. Este programa estima la duración de las obras en 12 meses, que empezará a contar a partir de la fecha de aprobación del proyecto de Urbanización.

4.3.- CONSERVACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Una vez efectuada la cesión de las obras a la administración actuante, será esta última la encargada de su mantenimiento y conservación.

Atendiendo al capítulo IV del título II del Reglamento de Gestión Urbanística, se deberán crear entidades administrativas de conservación para aquellas superficies y obras que resulta de propiedad privada con motivo de la actuación.

4.4.- PROGRAMA DE TRABAJOS

OBRA	MESES											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Puente	■	■										
Explanación	■	■	■									
Red MT y CT			■	■								
Tendido BT				■	■							
Alumbrado						■	■					
Aceras							■	■	■			
Agua potable				■	■	■						
Saneamiento						■	■	■				
Telefonía						■	■					
Pavimentación										■	■	
Jardinería												■



C/. Mayor, 55. Polígono Industrial Camposol
30006 Puente Tocinos – MURCIA
Tel. 968 24 64 12 – 629 66 82 02. Fax: 968 23 32 31
cetec@cetec.es www.cetec.es

DOCUMENTO Nº 5
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

DOCUMENTO Nº 5. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Tomando como base los precios de materiales y mano de obra usuales en la actualidad en la zona, y dadas las condiciones topográficas del terreno, sin accidentes naturales, vegetación ni grandes edificaciones que causen elevación del coste de las obras e implantación de servicios puede responder al siguiente desglose de precios.

COSTES DE URBANIZACION

CAPITULO 1. Explanación y Pavimentación.

Medición	Ud	Definición	Precio/Ud.	Coste
23.500	m ²	Firme en calzada y aparcamientos.	16,50 €	387.750 €
10.100	m ²	Pavimento de acera.	18,00 €	181.800 €
3.400	m	Bordillo prefabricado de hormigón.	15,00 €	51.000 €
30.000	m ³	Excavación en desmonte de explanaciones.	2,00 €	60.000 €
40.000	m ³	Terraplén en formación de explanadas.	1,70 €	68.000 €
1.000	m ³	Demolición edificaciones	5 €	5.000 €
30.000	m ²	Jardinería	1,00 €	30.000€
2	Ud	Puente de 30 m de longitud	400.000	800.000
TOTAL CAPITULO 1.....				1.651.550 €

CAPITULO 2. Saneamiento.

Medición	Ud	Definición	Precio/Ud.	Coste
2.400	m	Tubería de hormigón de 400 mm de diámetro.	25,00 €	60.000 €
900	m	Tubería de hormigón de 600 mm de diámetro.	46,00 €	41.400 €
850	m	Tubería de hormigón de 800 mm de diámetro.	53,00 €	45.050 €
150	m	Tubería de hormigón de 1,000 mm de diámetro.	85,00 €	12.750 €
30.100	m ³	Excavación y relleno en zanjas.	2,60 €	78.260 €
105	Ud	Acometida a parcela.	200,00 €	21.000 €
130	Ud	Pozo de registro.	300,00 €	39.000 €
70	Ud	Imbornal.	100,00 €	7.000 €
TOTAL CAPITULO 2.....				304.460 €

CAPITULO 3. Abastecimiento Agua Potable.

Medición	Ud	Definición	Precio/Ud.	Coste
50	ml	Tubería fundición dúctil de 250 mm.	53 €	2.650 €
300	ml	Tubería fundición dúctil de 200 mm. de diámetro	45 €	13.500 €
300	m	Tubería de fundición dúctil de 150 mm de diámetro.	32,00 €	9.600 €
2.250	m	Tubería de fundición dúctil de 100 mm de diámetro.	16,50 €	37.125 €
14.700	m ³	Excavación y relleno en zanjas.	2,60 €	38.220 €
51	Ud	Acometida a parcela.	200,00 €	10.200 €
19	Ud	Arqueta de hormigón.	450,00 €	8.550 €
19	Ud	Válvula de compuerta	300,00 €	5.700 €
15	Ud	Hidrante contra incendios.	900,00 €	13.500 €
TOTAL CAPITULO 3.....				139.045 €

CAPITULO 4. Telefonía.

Medición	Ud	Definición	Precio/Ud.	Coste
2.800	m	Conducción telefónica en prisma de hormigón.	20,00 €	56.000
52	Ud	Acometida a parcela.	275,00 €	14.300
40	Ud	Arqueta de telefonía.	400,00 €	16.000
TOTAL CAPITULO 4.....				86.300 €

CAPITULO 5. Energía Eléctrica.

Medición	Ud	Definición	Precio/Ud.	Coste
3.200	m	Línea subterránea de M.T.	43,00 €	137.600 €
1.200	m	Línea subterránea de B.T.	24,00 €	28.800 €
52	Ud	Acometida a parcela en B.T.	450,00 €	23.400 €
52	Ud	Acometida a parcela en M.T.	485,00 €	25.200 €
5	Ud	Centro de transformación.	36.100,00 €	180.500 €
3	Ud	Traslado de línea A.T	6.000 €	18.0000
TOTAL CAPITULO 5.....				413.520 €

CAPITULO 6. Alumbrado.

Medición	Ud	Definición	Precio/Ud.	Coste
90	Ud	Punto de luz de 12,00 m.	1.500,00 €	135.000 €
TOTAL CAPITULO 6.....				135.000 €

PRESUPUESTO DE URBANIZACION

Capítulo 1	Explanación y pavimentación	1.651.550 €
Capítulo 2	Saneamiento	304.460 €
Capítulo 3	Abastecimiento	139.045 €
Capítulo 4	Telefonía	86.300 €
Capítulo 5	Energía Eléctrica	413.520 €
Capítulo 6	Alumbrado	135.000 €
		2.729.875 €
	SUMA	2.729.875 €
	Seguridad y salud	25.225 €
		2.755.100 €
	<i>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</i>	<i>2.755.100 €</i>
	<i>13% Gastos Generales</i>	<i>358.163 €</i>
	<i>6% Beneficio Industrial</i>	<i>165.306 €</i>
		3.278.569 €
	TOTAL EJECUCION CONTRATA S/ IVA	3.278.569 €

COSTE DE URBANIZACIÓN POR M²

Superficie bruta Sector	254.632
Superficie suelo industrial neto	161.943
<i>COSTE URBANIZACION / SUP. BRUTA =</i>	<i>12,88 €/m²</i>
<i>COSTE URBANIZACION / SUP. NETA =</i>	<i>20,25 €/m²</i>

COSTES DE CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

CONEXIÓN DE VIARIO

560 m ²	Firme de calzada	14,85 €	8,316 €
120 m ²	Pavimento de acera	18 €	2.160 €
			10.476 €

CONEXIÓN DE SANEAMIENTO

2 ud	Cámara de conexión	1.500 €	3.000 €
------	--------------------	---------	---------

CONEXIÓN ABASTECIMIENTO

1.050 ml	Tubería fundición dúctil a 250 mm.	53 €	55.650 €
----------	------------------------------------	------	----------

CONEXIÓN DE TELEFONÍA

1 ud	Arqueta de conexión a red general	1.700 €	1.700 €
------	-----------------------------------	---------	---------

CONEXIÓN ENERGIA ELECTRICA

1 ud	Acometida a L.A.M.T.	2.500 €	2.500 €
------	----------------------	---------	---------

PRESUPUESTO DE CONEXIONES DE INFRAESTRUCTURAS

Conexión Viario	10.476
Conexión Saneamiento	3.000
Conexión Abastecimiento	55.650
Conexión Telefonía	1.700
Conexión Eléctrica	2.500
	Total Ejecución Material
	73.326
	13 % Gastos Generales
	9.532,38
	6 % Beneficio Industrial
	4.399,56
	Total Ejecución Contrata S/I.V.A
	87.257,94

COSTE DE CONEXIONES DE INFRAESTRUCTURAS POR M²

Superficie bruta sector	254.632
Superficie suelo industrial neto	161.943
Coste conexiones/ super.bruta	0,34 €/m ²
Coste conexiones /super. Neta	0,54 €/m ²

COSTE DE LOS TERRENOS

Finca nº 1.- Antonio García Gazquez	254.743,22 €
Finca nº 2.- Tomás Millán Pérez	118.047,01 €
Finca nº 3.- Antonia Millán Morales	512.156,78 €
TOTAL	884.947,01 €

COSTE DE PLANEAMIENTO Y PROYECTOS

CONCEPTO	HONORARIOS	GASTOS COLEGIADOS
Plan Parcial	44.000,00 €	3.100,00 €
Proyecto de Urbanización	85.000,00 €	7.000,00 €
Dirección de Obra	85.000,00 €	7.000,00 €
TOTAL	214.000,00 €	17.100,00 €

COSTE DE URBANIZACION.....	3.278.569 €
COSTE CONEXIÓN DE INFRAESTRUTURAS.....	87.257,94 €
COSTE DE GESTION.....	690.000 €
IMPORTE DEL SUELO UTIL RESULTANTE DE TITULARIDAD PRIVADA:	
0,9 x 161.943 m² a 100 €/m²	14.574.870 €

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

		Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013	TOTAL
Adquisición	Terrenos	884.950	0	0	0	0	0	884.950
Planeamiento		139.100	92.000	0	0	0	0	231.100
Urbanización		0	3.278.570	0	0	0	0	3.278.570
Conexiones		0	87.260	0	0	0	0	87.260
Gestión		100.000	106.000	112.000	118.000	124.000	130.000	690.000
GASTOS		1.124.050	3.457.936	112.000	118.000	124.000	130.000	5.065.986
VENTAS		0	1.574.870	2.500.000	3.000.000	3.500.000	4.000.000	14.574.870

Murcia, junio de 2009

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Francisco Martínez Ramírez



C/. Mayor, 55. Polígono Industrial Camposol
30006 Puente Tocinos – MURCIA
Tel. 968 24 64 12 – 629 66 82 02. Fax: 968 23 32 31
cetec@cetec.es www.cetec.es

DOCUMENTO Nº 6
PROGRAMA DE ACTUACIÓN

DOCUMENTO Nº 6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL "PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 A I NORTE DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE LORCA.-SAPRELORCA"

Objeto

El presente Programa de Actuación tiene por objeto establecer las bases técnicas y económicas de la actuación urbanística correspondiente al sistema de expropiación, previsto en el Plan Parcial correspondiente.

Promotor

La Actuación Urbanística ha sido promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca conjuntamente con la Sociedad Anónima de Promoción y Equipamiento de Suelo de Lorca (SAPRELORCA).

La condición de urbanizador recae en la Sociedad Promotora SAPRELORCA, fruto del convenio de colaboración firmado el día 4 de Junio de 1999 con el Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Ámbito territorial

La presente actuación urbanística incluye el Sector 1.A.2I. NORTE, estando clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Lorca como suelo Urbanizable Sectorizado. Esta actuación se sitúa junto a la Autovía del Mediterráneo (A-7) a la altura del PK 585

El Sector linda al Norte con el barranco de Borruezo y suelo no urbanizable, al Sur con suelo urbano industrial y la rambla Alta; al Este con la autovía A-7 y al Oeste con camino público y barranco de Borruezo; siendo su superficie total de 254.632 m².

En la parte central de la actuación se encuentra un camino público que cruza la misma de este a oeste, ocupando una superficie de 1.406 m²

Sistema de actuación

El sistema de actuación previsto para la presente actuación urbanística es el de EXPROPIACIÓN, de conformidad con el artículo 191 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

La elección de este sistema se justifica en base a razones de urgencia en la disponibilidad de terrenos urbanos de tipo industrial en el municipio de Lorca.

La administración expropiante es el Excmo. Ayuntamiento de Lorca que ha optado por el procedimiento de tasación conjunta. El Proyecto de expropiación fue aprobado por el Ayuntamiento de Lorca en Enero de 2004, y el mismo incluye las siguientes parcelas:

Finca expropiada nº: 1.

Finca registral nº: 25.334 / Reg nº 1 Lorca

Superficie (m²): 110.278,45

Propietario:..... Antonio García Gázquez y

..... Encarnación Franco Ruiz.

Finca expropiada nº: 2

Finca registral nº: 30.939 / Reg nº 1 Lorca

Superficie (m²): 53.251.26

Propietario:..... Tomás Millán Pérez

Finca expropiada nº: 3

Finca registral nº: 42.616 / Reg nº 1 Lorca

Superficie (m²): 97.928.65

Propietario:..... Antonia Millán Morales

Unidades de actuación

Se ha establecido una única Unidad de Actuación que abarca todo el ámbito del sector, dado que la superficie del mismo lo hace perfectamente viable urbanísticamente.

A continuación se adjunta un cuadro que resume las características del sector.

Superficie bruta del sector	254.632 m ²
Superficie dominio público	1.406 m ²
Edificabilidad permitida uso industrial	0,60 m ² /m ²
Superficie objeto de ordenación	253.226 m ²
Edificabilidad máxima total	151.936 m ²
Superficie Sistemas Generales	8.835 m ²
Superficie Neta del Sector	244.391 m ²

Resumen de superficies:

USO		SUPERFICIES PARCELA (m2)
INDUSTRIAL	Adosada	37.027
	Pareada	28.822
	Exenta	96.094
TOTAL USO INDUSTRIAL		161.943
SISTEMA GENERAL VIARIO		8.835
AMBIENTAL		626
ENERGETICO		228
SOCIAL + DEPORTIVO		14.868
RESERVA VIARIO		359
ESPACIOS LIBRES		25.270
SERVICIOS E INSTALACIONES		6.303
VIALES + APARCAMIENTOS		36.200
TOTAL		254.632

Adquisición de los derechos urbanísticos

La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en el plazo establecido.

El derecho a edificar se adquiere con el otorgamiento de la Licencia de Obras.

El derecho a la edificación se adquiere con la finalización de las obras, siempre que sean conformes a la ordenación urbanística y a la licencia no caducada

Plazos de ejecución

El plazo de ejecución para llevar a cabo la actuación urbanística se fija en TRES (3) años.

En el plazo de un año tienen que estar presentados en la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Lorca los proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

Una vez aprobados estos, las obras darán comienzo en el plazo máximo de un año. La terminación de las mismas tiene que producirse antes de un año de la aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación.

Obra de urbanización

Las obras de urbanización serán contratadas y sufragadas por el Agente Urbanizador.

Los viales, espacios libres y los servios urbanísticos serán cedidos al Ayuntamiento y a las compañías suministradoras.

Red Viaria.

La vialidad del Sector, está formada por la prolongación de las Avenidas 1 y 3, las cuales se unen mediante un vial transversal (Calle 6), que recorre prácticamente toda la actuación por el Sur y sirve de unión entre el nuevo sector y el polígono actual. En el extremo este de dicha calle 6 se incorpora una glorieta giratoria que permite el giro completo de un vehículo articulado y sirve para dar acceso a la zona de espacios libres próxima a la autovía A-7. El sistema viario se completa con otras calles paralelas a esta última que materializan un total de 4 manzanas. La sección transversal de estas calles tiene un ancho total de 20 m., distribuidos en 7 m. de calzada, aparcamiento de 2,50 y 5,00 m. y aceras de 3,0 y 2,50 m.

Dividiendo la parcela de equipamiento se dispone una calle peatonal que permite el acceso a la zona de servidumbre de la rambla Alta, y conecta con la Avenida 2 mediante una pasarela peatonal.

La sección transversal de esta calle tiene un ancho de 10 m. y estará pavimentada toda ella.

Agua potable

El suministro de agua potable para la presente ampliación se realizará a partir de los depósitos reguladores existentes en el polígono actual. El suministro actual se efectúa desde los depósitos que la Mancomunidad de los Canales del Taibilla dispone en la Torrecilla, mediante una tubería de fundición ϕ 400 que abastece a los depósitos reguladores del polígono industrial, los cuales tienen una capacidad total de 6.000 m³. Esta regulación resulta suficiente para las necesidades previstas para el polígono actual y la ampliación.

Saneamiento.

La red de alcantarillado de la futura ampliación será de carácter separativo, y constará de dos redes independientes.

La red de pluviales recogerá las aguas de las calles y parcelas, dirigiéndolas hacia los puntos más bajos de la actuación donde, se vierten a la rambla Alta y a una acequia de aguas turbias.

La red de Saneamiento se conectará al nuevo colector que llevará las aguas hasta la depuradora de Aguas Residuales. El proyecto de este colector ha sido realizado por Aguas de Lorca y el inicio de su construcción es inmediato.

Se trata de un colector de hormigón armado, de 800 mm de diámetro interior y cuyo trazado discurre paralelo a la carretera N-340, lo que permite la conexión de las redes de saneamiento del actual polígono y de todas las actuaciones urbanísticas que puedan desarrollarse en un futuro entre el polígono Saprelorca y el núcleo urbano de Lorca.

Electricidad

La energía eléctrica será distribuida por la compañía Iberdrola que dispone de líneas, con capacidad suficiente para alimentar al polígono y su futura ampliación.

La conexión con el punto de toma se realizará en el lugar y forma que indique la compañía suministradora.

Telefonía

Las conexiones a las redes generales de telefonía se realizarán a través de las conducciones principales propiedad de la compañía telefónica. La red General discurre junto a la Autovía del Mediterráneo, por su margen derecha y da servicio al polígono industrial actual.

Estimación económica de los gastos de urbanización

Explanación y pavimentación	1.651.550 €	
Saneamiento	304.460 €	
Abastecimiento	139.045 €	
Telefonía	86.300 €	
Energía Eléctrica	413.520 €	
Alumbrado	135.000 €	
	SUMA	2.729.875 €
Seguridad y salud	25.225 €	
<i>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</i>	<i>2.755.100 €</i>	
<i>13% Gastos Generales</i>	<i>358.163 €</i>	
<i>6% Beneficio Industrial</i>	<i>165.306 €</i>	
TOTAL EJECUCION CONTRATA S/ IVA	<hr/>	3.278.569 €

Programa de trabajos

OBRA	MESES											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Puente	■	■										
Explanación	■	■	■									
Red MT y CT			■	■								
Tendido BT				■	■							
Alumbrado						■	■					
Aceras							■	■	■			
Agua potable				■	■	■						
Saneamiento						■	■	■				
Telefonía						■	■					
Pavimentación										■	■	
Jardinería												■

Distribución de las inversiones

		Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013	TOTAL
Adquisición	Terrenos	884.950	0	0	0	0	0	884.950
	Planeamiento	139.100	92.000	0	0	0	0	231.100
	Urbanización	0	3.278.570	0	0	0	0	3.278.570
	Conexiones	0	87.260	0	0	0	0	87.260
	Gestión	100.000	106.000	112.000	118.000	124.000	130.000	690.000
	GASTOS	1.124.050	3.457.936	112.000	118.000	124.000	130.000	5.065.986
	VENTAS	0	1.574.870	2.500.000	3.000.000	3.500.000	4.000.000	14.574.870

Garantías que aseguren la ejecución de la actuación

La sociedad promotora, SAPRELORCA, está integrada por los siguientes socios con sus respectivas participaciones sociales:

ACCIONISTA	CAPITAL	%
SEPES	1.358.287,37	40,44
C. AUTÓNOMA DE MURCIA E INSTITUTO DE FOMENTO	1.093.842,03	32,57
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA	530.393,18	15,79
CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO	168.283,39	5,01
CAJA DE AHORROS DE MURCIA	168.283,39	5,01
CÁMARA DE COMERCIO INDUSTRIALES	24.040,48	0,72
	15.325,81	0,46
TOTALES	3.358.455,65	100,00

El Capital Social asciende a 3.358.455,65.- € que, unidos a los recursos disponibles por la propia sociedad y los generados en el desarrollo de su explotación, garantizan sobradamente la ejecución de la actuación.

Compromiso de prestación de aval

La sociedad urbanizadora se compromete formalmente para, en su caso, prestar ante la Administración actuante aval o fianza en cuantía del 10% de los gastos de urbanización previstos.

Compromisos complementarios

La sociedad urbanizadora firmó, con fecha 4 de Junio de 1999, un Convenio con el Excmo. Ayuntamiento de Lorca en donde se contemplan los términos de la actuación y como sociedad participada, entre otros, por el propio Municipio, mantiene una disposición permanente para alcanzar los acuerdos pertinentes para la mejor ejecución de la actuación.

Murcia, junio de 2009

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Francisco Martínez Ramírez