

## Águilas

### 4492 Anuncio de adjudicación de contrato de obras. Expediente 131/99-Obr.

#### 1.- Entidad adjudicadora

- 1.a. Organismo: Excmo. Ayuntamiento de Águilas.  
1.b. Dependencia que tramita el expediente: Negociado de Bienes y Obras Municipales.  
1.c. Expediente: 131/99-Obr.

#### 2.- Objeto del contrato

- 2.a. Tipo: Suministro.  
2.b. Descripción: Adaptación de local para Centro de Interpretación del Mar y Museo Arqueológico.  
2.c. Publicación anuncio de licitación: «Boletín Oficial de la Región de Murcia» número 283, de 9 de diciembre de 1999.

#### 3.- Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación

- 3.a. Tramitación: Urgente.  
3.b. Procedimiento: Abierto.  
3.c. Forma: Subasta pública.

#### 4.- Presupuesto base de licitación

- 4.a. Importe: 16.305.286 pesetas, incluido IVA.

#### 5.- Adjudicación

- 5.a. Órgano: Comisión Municipal de Gobierno.  
5.b. Sesión: Ordinaria.  
5.c. Fecha: 4 de enero de 2000.  
5.d. Contratista: Construcciones Copefran, S.L.  
5.e. Importe: 16.060.707 pesetas, incluido IVA.

Lo que se publica a los efectos previstos en el artículo 94.2 de la Ley 53/99, de 28 de diciembre, de Contratos de las Administraciones Públicas.

Águilas, 10 de abril de 2000.—El Alcalde, Juan Ramírez Soto.

## Albudeite

### 4549 Aprobar definitivamente el Plan Parcial Industrial y la Ordenanza Reguladora del Plan Parcial Industrial «Sector apto para urbanizar junto carretera C-415».

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 134 del R.D. 2.159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, se publica el texto íntegro del acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Albudeite en sesión celebrada el 23-3-2000, punto 12, que dice:

«1. Aprobar definitivamente el Plan Parcial Industrial «Sector apto para urbanizar junto carretera C-415» en Albudeite, según la redacción dada al mismo tras subsanar las deficiencias señaladas y seguir las recomendaciones hechas en el informe preceptivo y vinculante emitido al respecto el 6 de marzo de 2000 por el Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda.

2. Publicar el presente acuerdo y el Plan Parcial Industrial que con el mismo se aprueba en el «Boletín Oficial de la Región

de Murcia», indicándose que contra el mismo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de esta Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Murcia en el plazo de dos meses contados a partir de su publicación, o, posteriormente, recurso de reposición ante el Pleno del Ayuntamiento de Albudeite en el plazo de un mes, contado a partir su publicación, así como cualquier otro que se estime procedente».

Asimismo se publica el texto de la Ordenanza Reguladora del Plan Parcial Industrial «Sector apto para urbanizar junto carretera C-415» en Albudeite.

Albudeite, 31 de marzo de 2000.—El Alcalde, Joaquín Martínez García.

## ORDENANZAS REGULADORAS

### (A) GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

ARTÍCULO 1 - GENERALIDADES

ARTÍCULO 2 - PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA

ARTÍCULO 3 - MANZANA

ARTÍCULO 4 - POLÍGONO

ARTÍCULO 5 - ETAPA

ARTÍCULO 6 - FASE

ARTÍCULO 7 - LINDEROS

ARTÍCULO 8 - RASANTE

ARTÍCULO 9 - RETRANQUEOS

ARTÍCULO 10 - MEDICIÓN DEL RETRANQUEO

ARTÍCULO 11 - LÍNEA DE FACHADA O EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 12 - SUPERFICIE OCUPADA

ARTÍCULO 13 - COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 14 - SUPERFICIE MÍNIMA EDIFICABLE

ARTÍCULO 15 - ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 16 - ALTURA DE LA PLANTA

ARTÍCULO 17 - ALTURA LIBRE DE LA PLANTA

ARTÍCULO 18 - VOLUMEN EDIFICABLE

ARTÍCULO 19 - ÍNDICE DE PISO EN PARCELA

ARTÍCULO 20 - ÍNDICE MEDIO DE PISO

ARTÍCULO 21 - EDIFICACIÓN AISLADA

ARTÍCULO 22 - EDIFICACIÓN PAREADA

ARTÍCULO 23 - EDIFICACIÓN ADOSAD

### (B) RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

B.1 - Clasificación del suelo

Artículo 24 - CLASIFICACIÓN DEL SUELO

B.2 - Calificación del suelo

Artículo 26.1 - SISTEMAS Y ZONAS

Artículo 26.2 - USO INDUSTRIAL

Artículo 26.3- USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL

B.3 - Estudios de Detalle

Artículo 27 - GENERALIDADES

B.4 - Parcelaciones

Artículo 28 - GENERALIDADES

Artículo 29 - TIPOS DE PARCELAS

Artículo 30 - PLANO PARCELARIO

Artículo 31 - AGRUPACION DE PARCELAS

Artículo 32 - SEGREGACION DE PARCELAS

B.5 - Proyectos de Urbanización

Artículo 33 - GENERALIDADES

Artículo 34 - RED VIARIA

Artículo 35 - ALCANTARILLADO  
 Artículo 36 - RED DE AGUA POTABLE  
 Artículo 37 - RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA  
 Artículo 38 - ALUMBRADO PÚBLICO  
 Artículo 39.- RED DE TELEFONÍA.  
 Artículo 40.- RED DE HIDRANTES

### (C) NORMAS DE EDIFICACIÓN

C.1 - Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Artículo 41 - LICENCIAS  
 Artículo 42 - ACCESO A PARCELAS  
 Artículo 43 - NIVELES DE EDIFICACIÓN Y RAMPAS  
 Artículo 44 - CONSTRUCCIONES DE PARCELAS  
 Artículo 45 - APARCAMIENTOS EN LA VÍA PÚBLICA

C.2 - Condiciones de la edificación

Artículo 46 - NORMATIVA GENERAL

C.3 - Condiciones de volumen

Artículo 47 - ELEMENTOS COMPUTABLES

Artículo 48 - ELEMENTOS EXCLUIDOS

C.4 - Condiciones de uso

Artículo 49 - USOS PROHIBIDOS

Artículo 50 - USOS TOLERADOS

Artículo 51 - USOS OBLIGADOS

C.5 - Condiciones higiénicas

Artículo 52 - EMISIONES GASEOSAS

Artículo 53 - AGUAS RESIDUALES

Artículo 54 - RUIDOS

Artículo 55 - APLICACIÓN DE NORMAS HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD

C.6 - Condiciones de seguridad

Artículo 56 - INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO

C.7 - Condiciones estéticas

Artículo 57 - GENERALIDADES

### (D) NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 58 - RED VIARIA

Artículo 59 - EQUIPAMIENTOS

Artículo 60 - ZONAS VERDES PÚBLICAS

Artículo 61 - ZONA INDUSTRIAL

(A) GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

#### Artículo 1. Generalidades.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el Artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En los artículos que siguen se incluye una serie de conceptos terminológicos con sus definiciones correspondientes.

#### Artículo 2. Parcela edificable y parcela mínima.

La unidad mínima edificable tal como se define en el Proyecto de Parcelación.

Parcela mínima es la superficie mínima que ha de tener una parcela para ser edificable. Es establecida por su correspondiente Ordenanza.

#### Artículo 3. Manzana.

La unidad comprendida entre alineaciones y la red viaria y linderos con espacios libres públicos.

#### Artículo 4. Polígono.

Es la unidad mínima de ejecución. Su inclusión en el Plan Parcial de Ordenación tiene como finalidad determinar el orden de prioridad para su ejecución, el señalamiento del Sistema de Actuación y/o el reparto de cargas.

#### Artículo 5. Etapa.

Es la unidad temporal de realización de las obras de urbanización de uno o más polígonos completos coordinada con las restantes determinaciones del Plan para el desarrollo en el tiempo de la edificación.

#### Artículo 6. Fases de urbanización.

Plazos de ejecución de los Proyectos de Urbanización.

#### Artículo 7. Alineaciones y linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras.

Con respecto a su posición, los linderos se clasifican en:

-Alineaciones: Es el lindero frontal que delimita la parcela con la vía pública.

-Lindero posterior: El que no tiene contacto con el lindero frontal.

-Linderos laterales: Los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

#### Artículo 8. Rasante.

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario establecido por el plan y, en su caso, con las determinaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización.

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

Se define como cota de rasante la medida de un punto respecto a un plano horizontal de referencia.

#### Artículo 9. Retranqueo.

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

#### Artículo 10. Medición del retranqueo.

El valor del retranqueo a las alineaciones exteriores es el señalado en la documentación gráfica y en los artículos de estas Ordenanzas que regulen cada zona específica.

En los restantes linderos, el valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

#### Artículo 11. Línea de fachada o de edificación.

Es la intersección de los planos de fachada con el terreno.

**Artículo 12. Superficie ocupada.**

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno, excluidos aleros y marquesinas.

**Artículo 13. Coeficiente de ocupación.**

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

**Artículo 14. Superficie máxima edificable.**

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar a la superficie de la parcela, el coeficiente de edificabilidad (expresado en m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo, o en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> suelo) que tenga asignado.

**Artículo 15. Altura de la edificación.**

Es la comprendida entre la rasante de acera y el intradós del forjado de cubierta o apoyo de la estructura de la cubierta, según el caso de que se trate, y el punto medio del frente de la fachada medido sobre la cota máxima del frente de parcela, en tramos máximos de 25 metros.

**Artículo 16. Altura de planta.**

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

**Artículo 17. Altura libre de planta.**

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

**Artículo 18. Volumen edificable.**

Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las alturas de planta.

**Artículo 19. Coeficiente de edificabilidad sobre parcela.**

Es la relación entre m<sup>2</sup> de techo construible o construido sobre m<sup>2</sup> de suelo de parcela neta entre alineaciones y linderos.

**Artículo 20. Coeficiente de edificabilidad global.**

Es el asignado por el plan jerárquico superior al conjunto del Sector, como coeficiente medio.

**Artículo 21. Edificación aislada.**

Es la que se construye en parcela independiente con obligación de retranqueos por todos sus linderos.

**Artículo 22. Edificación pareada.**

Es la agrupación de dos edificios independientes.

**Artículo 23. Edificación adosada.**

Es la agrupación formada por edificios independientes adosados en sus costados o, en su caso, fachadas posteriores, en parcela única o parcelas independientes.

**(B) RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el planeamiento y fijar las condiciones para el desarrollo de su ordenación.

**(B.1) - CLASIFICACIÓN DEL SUELO****Artículo 24. Clasificación del suelo.**

El suelo correspondiente al ámbito del presente Plan Parcial, cuenta con la clasificación de suelo Apto Para Urbanizar. El Sistema de Actuación previsto es el de Expropiación.

**(B.2) CALIFICACIÓN DEL SUELO****Artículo 25.1 Zonas.**

Dentro del ámbito del planeamiento, se distinguen las siguientes zonas:

**ZONAS DEL SECTOR**

- Industrial
- Red viaria
- Equipamiento Deportivo
- Equipamiento Comercial
- Equipamiento Social
- Servicios urbanos

**Artículo 25.2 Zona industrial.**

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos que tienen por finalidad la elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos, con inclusión de cuantas funciones complementen la actividad industrial propiamente dicha.

**Artículo 25.3 Usos compatibles con el industrial.**

Se consideran compatibles con el uso industrial:

Actividades no específicamente industriales que complementen la actividad industrial que se desarrolle en el polígono. Se permite el uso comercial y artesano; oficinas y uso administrativo vinculado a la industria; asistencial; social y recreativo. Asimismo, el uso deportivo y espacios verdes en instalaciones propias de una industria.

El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el artículo 49 de estas Ordenanzas.

**(B.3) - ESTUDIOS DE DETALLE****Artículo 26. Generalidades.**

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán al Reglamento de Planeamiento (Artículo 65 y 66).

Los Estudios de Detalle no podrán definir viales públicos.

**(B.4) - PARCELACIONES****Artículo 27. Generalidades.**

Se entiende por parcelación la agrupación o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

**Artículo 28. Tipos de parcelas.**

Se establece un único tipo de parcela de 200,00 m<sup>2</sup> de superficie, pudiendo agruparse varias parcelas por razones de obtener una mayor superficie.

**Artículo 29. Plano parcelario.**

En el Plan Parcial se incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes de la

ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.

El Plano Parcelario no es vinculante, tratándose únicamente de un plano realizado para el cálculo aproximado de parcelas, redes de suministro y acometidas domiciliarias. Para la modificación del plano parcelario no será necesaria la modificación del presente Plan Parcial.

#### **Artículo 30. Agrupación de parcelas.**

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan.

#### **Artículo 31. Segregación de parcelas.**

Se permitirá la segregación de parcelas, únicamente en el caso de que las parcelas segregadas cumplan la Ordenanza correspondiente de Zona Industrial.

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

La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

### **(B.4) PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

#### **Artículo 32. Generalidades.**

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (Capítulo VII del Título I de su Reglamento de Planeamiento), lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el planeamiento, y concretamente el artículo 10 de las Normas de Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Albudeite, así como el Documento de Modificación de las Normas Subsidiarias de Albudeite.

Las condiciones mínimas que deberán cumplir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización, son las siguientes:

#### **Artículo 33. Calzada.**

Las redes viarias que se proyecten no podrán quedar incompletas en su trazado ni en su ejecución en espera de su posible prolongación, debiendo tener siempre salida o acceso a carreteras u otras vías públicas.

Los aparcamientos se ubicarán contiguos a las aceras y al margen de las bandas de circulación o, en su caso, en el interior de las parcelas; deben preverse estacionamientos para vehículos pesados y transporte público.

Las dimensiones de la calzada cumplirán la Ley Regional 5/95.

Se diseñará un firme constituido por una base de zahorra artificial de 20 cm. de espesor, una capa de subbase de 20 cm. De zahorra natural, y capas intermedia y de rodadura de mezcla bituminosa en caliente de 3 cm. y 3 cm. de espesor respectivamente, con sus correspondientes riegos asfálticos de imprimación y adherencia.

#### **Artículo 34. Aceras.**

Las dimensiones de las aceras cumplirán la Ley Regional 5/95, justificándose las soluciones de detalle que supriman las denominadas barreras arquitectónicas.

Sobre subbase de zahorra natural se establecerá un pavimento constituido por una base de hormigón H-150 de 10

cm. de espesor, mortero de agarre 1:4, y losa de terrazo o baldosa hidráulica antideslizante.

#### **Artículo 35. Red de saneamiento.**

La evacuación de las aguas residuales se realizará siempre por la red de alcantarillado que se disponga, con tratamiento previo de depuración de resultar necesario. La red será subterránea, debiendo discurrir preferentemente bajo las aceras y espacios libres, y no bajo las calzadas, siendo el diámetro mínimo a considerar de 300 mm.,

Las acometidas a la red se harán siempre a pozos de registro, que se dispondrán además en cada cambio de dirección o de pendiente, y a intervalos máximos de 50 metros. En las aceras se construirá una arqueta de 40x400 cm. para registro de las mismas.

Los Pozos de Registro serán de hormigón prefabricado, de 1 metro de diámetro, con tapas de fundición reforzadas de 600 mm. de diámetro, situados a una distancia máxima de 50,00 metros y en todos los cambios de dirección. La boca del pozo estará centrada en el caso de profundidades inferiores a 2,00 metros, cuando superen los dos (2,00) metros, la boca será excéntrica, dotándose en ambos casos de los correspondientes pates de bajada.

Los conductos podrán ser de hormigón en masa o armado, fibrocemento o pvc, con medidas circulares u ovoides estandarizadas, recibiendo sobre lecho de arena y relleno con zahorra natural o artificial compactada al 98% del Proctor Modificado.

Las pendientes máximas de la red, se justificarán de acuerdo con los caudales y secciones para que las velocidades máximas no excedan de 3 m/seg y las mínimas no desciendan de 0,5 m/seg.

En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza de la red, con capacidad de 0,5 m<sup>3</sup> para alcantarillas de 0,30 m y de 1,00 m<sup>3</sup> como mínimo para las restantes.

#### **Artículo 36. Red de abastecimiento.**

Se dispondrá el sistema de abastecimiento de agua potable en red mallada o anillos cerrados, con preferencia sobre el tipo de red ramificada.

Se admiten tuberías de fibrocemento, pvc, fundición y polietileno de alta densidad, con juntas debidamente homologadas.

La presión del agua ha de ser tal que en los puntos más desfavorables de consumo se obtenga una presión residual mínima de 50 m.c.a. (5 atmósferas).

La dotación mínima a considerar será la de 250 lts/habitante/día y de 40 m<sup>3</sup>/día/ha. de suelo industrial.

Las secciones de las zanjas serán de 0,40 x 1,00 m. Las tuberías se alojarán sobre lecho de arena y los diámetros indicados en el esquema propuesto se calcularán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Se dispondrán de válvulas de corte en el arranque de todos los ramales, para asegurar un correcto aislamiento de éstos en caso de reparación. Dichas válvulas se alojarán en arquetas de hormigón prefabricado.

Se dispondrán bocas de riego, del tipo homologado por el Excmo. Ayuntamiento.

El consumo máximo para el cálculo de la red de abastecimiento se obtendrá y justificará multiplicando el

consumo diario medio por 3. Ejecutándose la acometida general de agua desde el depósito con tubería de 250 mm de diámetro. Todas las válvulas a instalar en la red de distribución dispondrán de junta elástica.

En las zonas de parques, jardines, espacios libres, paseos, parterres, calles, etc., se establecerán instalaciones mínimas para un consumo diario de 20 m<sup>3</sup> por Ha. siendo las bocas de riego de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes de 0,075 m derivadas de la red general, con sus correspondientes llaves de paso, justificando la distancia entre ellas con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

No se podrá disponer, en ningún caso de falta de presión idónea para el abastecimiento normal, de medios con mecanismos de absorción de la red.

### **Artículo 37. Red de alumbrado público.**

Las redes de alumbrado público discurrirán por las aceras en canalizaciones subterráneas.

Dispondrán de un sistema de reducción de flujo a base de centralización en el centro de mando o mediante señal en cada una de las luminarias.

Todo el polígono estará centralizado en un centro de mando ubicado junto al centro de transformación.

Los niveles de iluminación exigidos serán los siguientes:

1. Carreteras: 10 lux.
2. Calles principales: 10 lux.
3. Calles secundarias: 7,5 lux.
4. Plazas y espacios libres: 10 lux.

Los puntos de luz estarán constituidos por columnas rectas, situados a la distancia necesaria para obtener el nivel de iluminación necesario, con luminaria y equipos para lámpara de vapor de sodio alta presión, instalados en la forma reglamentariamente prevista.

Los centros de mando irán provistos de reloj horario y célula fotoeléctrica.

El material empleado en estas instalaciones deberá disponer del Certificado de Homologación y aceptación del Ministerio de Industria, cumplir lo especificado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, disponer de sistema de utilización nocturno mediante reductores de flujo y ser previamente aceptado por el Ayuntamiento.

Se dispondrá alumbrado público en las zonas definidas para utilización de parques, jardines, y las indicadas como espacios libres de dominio y uso público en el presente Plan Parcial.

Todas las instalaciones eléctricas se ajustarán a la Reglamentación actual vigente para cada una de ellas y dispondrán de la Aprobación Previa por parte de la Dirección General de Industria de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

### **Artículo 38. Redes de energía eléctrica.**

La distribución en Media Tensión se realizará mediante línea subterránea con conductor RHV de 3 x 150 mm<sup>2</sup> de AI 12/20 KV.

La distribución en Baja Tensión se realizará mediante líneas subterráneas con conductor de los tipos 3(1x150)+1x95 mm<sup>2</sup> de AI 12/20 Kv., y del tipo 3(1+240)+1x150 mm<sup>2</sup> de AI 12/20 Kv.

Para la distribución en Baja Tensión a parcelas, equipamientos y alumbrado público, se ha previsto mediante líneas subterráneas.

Para el cálculo de las redes de electricidad, se tendrá en cuenta el grado de electrificación de 150 W/m<sup>2</sup>, justificándose y dotándose de las instalaciones y canalizaciones suficientes en función del uso a que se destinen.

### **Artículo 39. Telefonía.**

La distribución se realizará cumplimentando la normativa de la Compañía Telefónica, acerca de arquetas y canalizaciones en polígonos industriales, y la reglamentación vigente del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente. Asimismo contará con la correspondiente autorización por parte de la compañía suministradora.

### **Artículo 40. Red de hidrantes.**

Los hidrantes se han colocado de forma que no existan entre ellos una distancia superior a los 200 metros. Serán del tipo enterrado en arqueta y según el modelo homologado por el Ayuntamiento.

## (C) NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

### C.1 - CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

#### **Artículo 41. Licencias.**

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 1.º 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.

#### **Artículo 42. Accesos a parcelas.**

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.

#### **Artículo 43. Niveles de edificación y rampas.**

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes +,-15%, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 20%. Dicha rampa no invadirá la acera pública.

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%.

#### **Artículo 44. 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 el 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.

#### **Artículo 45. Aparcamientos.**

Se proyectarán aparcamientos en línea o en batería, sin sobrepasar el máximo del 50% del número total de plazas previsibles, de acuerdo con el Artículo 7.d) del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

En el interior de las parcelas se contabilizarán las plazas, la zona de retranqueo y las plazas que le correspondan en su tramo de fachada, deduciendo una plaza por parcela para el acceso.

### **C.2 - CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 46. Normativa general.**

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

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

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

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se puede inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones, si estas tienen locales vivideros, o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

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 a 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

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

La superficie construida en sótanos, entendiéndose por tal aquella planta en que todos sus puntos permanecen por debajo de las rasantes de las calles con que limita la parcela y a las que da fachada, no se contabilizará como superficie construida; en ellos no se permitirá llevar a cabo ninguna actividad comercial o productiva, pudiendo solamente ser empleadas como almacén o garaje.

La superficie construida en semisótanos, entendiéndose como semisótano la planta de edificación en que todos sus puntos permanecen como máximo a 1,00 m. sobre rasante, no se computa, siempre que se dedique a garajes o instalaciones al servicio del uso principal, computando cuando se destine a locales de trabajo. Debiendo justificarse debidamente tal destino.

Las servidumbres generadas por instalaciones de cualquier tipo, ubicadas dentro de las zonas de retranqueo de las parcelas, deberán ser respetadas en todo momento.

### **C.3 - 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:

#### **Artículo 47. Elementos computables.**

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.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento, y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.
- d) Los soportales y las plantas diáfanos porticadas, aunque carezcan de cerramiento.

#### **Artículo 48. Elementos excluidos.**

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- b) Las marquesinas para aparcamientos.
- c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.
- d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

### **C.4 - CONDICIONES DE USO**

#### **Artículo 49. Usos prohibidos.**

Los usos serán los que se señalan en los artículos 58 a 61 de las presentes Ordenanzas.

Se prohíbe expresamente el uso residencial en los supuestos no incluidos en artículo siguiente, el uso sanitario y el uso escolar.

Se cumplirá lo indicado en la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

No obstante, podrán ser autorizada aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la Comisión de Actividades Clasificadas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y permitan su emplazamiento dentro del Polígono.

#### **Artículo 50. Usos tolerados.**

Se tolerará el uso de una vivienda por instalación industrial para el personal dependiente del sector industrial, 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 o 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 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>.

e) Solo se permitirá la construcción de una vivienda en parcelas mayores de 2.000 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 51. Usos obligatorios.

Serán los especificados en el plano de Zonificación de este Plan Parcial de Ordenación y en las presentes Ordenanzas.

### C.5 - CONDICIONES HIGIÉNICAS

#### Artículo 52. Emisiones gaseosas.

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 26-12-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero (BOE 22-04-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

En todo caso, deberán ajustarse a la normativa que proceda, aprobado por el Ayuntamiento o Administración competente.

#### Artículo 53. 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 eliminen 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.

Se exigirá a las industrias implantadas el correcto tratamiento previo a la red general, de forma que se cumpla lo indicado en el presente apartado. 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.

-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.

-Óxido 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 frigoríficos (hidrocarburos de flúor y similares).
- Tetrahidrocarburo de flúor (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 artículos de pegar.
- Resinas intercambiadoras de iones.
- Resinas intercambiadoras de iones con mezclas específicas de proceso.
- Lodo de industria de teñido textil.

Limitaciones.

\* Limitaciones específicas.

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

Parámetros	Concentración (mg/l)
DBO5	400
pH	6-9,5
Temperatura (°C)	40
Sólidos en suspensión (partículas en suspensión o decantables 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 concurren lo aconsejen.

#### Artículo 54. Ruidos.

Las condiciones de regulación de ruido se ajustarán a la legislación vigente, cumpliéndose el Decreto 48/1998 de 30 de julio, de Protección del Medio Ambiente frente al ruido.

#### Artículo 55. Aplicación general de normas higiénicas 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 31/1995 de 8 de noviembre de Prevención de Riesgos Laborales (BOE 10-11-95).

-Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2.114/1961).

-Ley de Aguas y demás disposiciones complementarias.

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

### C.6-CONDICIONES DE SEGURIDAD

#### Artículo 56. Instalaciones de protección contra el fuego.

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI-96, Ley de Prevención de Riesgos Laborales y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

En naves adosadas será obligatorio la construcción de muros cortafuegos.

Serán de obligatorio uso, como mínimo las siguientes instalaciones:

a) Extintores manuales.

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

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

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

-En oficina: un extintor por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 m<sup>2</sup> o fracción.

-En naves de fabricación o almacenaje: Un extintor por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción.

-Además se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centro de transformación, etc.

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

b) Equipos de manguera.

Son instalaciones de extinción de incendios formadas 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 y válvula de retención.

2. Conducción de diámetro mínimo 75 mm y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.

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

Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 Kg/cm<sup>2</sup> (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 75 mm. de diámetro. 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 o 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 como sigue:

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

-Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 600 m<sup>2</sup> de nave, situados a una distancia no superior a 40 m. uno de otro y con un mínimo de dos equipos para naves inferiores a 600 m<sup>2</sup>, en cada caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.

-En las parcelas comprendidas entre 600 y 1.800 m<sup>2</sup> se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general de la Actuación, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.

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

## C.7 - CONDICIONES ESTÉTICAS

### Artículo 57. Generalidades.

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

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

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

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

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

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

## (D) NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

### Artículo 58. Red viaria.

#### CONDICIONES DE USO

-Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y de estacionamiento en las bandas laterales al efecto.

-Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

-Dentro de la sección viaria se permitirá la disposición y paso de elementos e instalaciones correspondientes a las redes de servicios.

#### 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 tipo de volumen.

### Artículo 59. Equipamientos.

#### CONDICIONES DE USO

-El uso será el comercial, social, deportivo y servicios urbanos, teniendo cada parcela su uso independiente.

#### ORDENACIÓN

-La ordenación será totalmente libre, debiéndose mantener un retranqueo mínimo de 2,50 metros respecto al límite de parcela, salvo en el caso de transformadores, que con el fin de facilitar la inspección y conservación por técnicos de la compañía eléctrica podrán adosarse a la fachada.

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

-Edificabilidad: Las superficies edificables correspondientes a cada parcela son las siguientes:

Comercial: 4.404,09 m <sup>2</sup>	0,90m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Social: 792,15 m <sup>2</sup>	0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Deportiva: 1.584,25 m <sup>2</sup>	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Servicios Urbanos (C.T.): 100 m <sup>2</sup>	0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Servicios Urbanos: (Depuradora) 1.663,46m <sup>2</sup>	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .

-Altura máxima: Para las zonas comerciales y social será de siete (7,00) metros y dos (2) plantas. Para la zona deportiva será de cuatro (4) metros y una (1) plantas. Para los servicios urbanos será de siete (4) metros y una (1) planta.

#### CONDICIONES DE HIGIENE

-Se cumplirán las Normas establecidas al efecto por las Ordenanzas Municipales.

#### CONDICIONES DE ESTÉTICA

-Se cumplirán las Normas establecidas al efecto por las Ordenanzas Municipales.

-En el correspondiente proyecto de Edificación se incluirá la ordenación, urbanización y tratamiento adecuado de las zonas que queden libres de edificación.

#### APARCAMIENTOS

-Será obligatoria la construcción, como mínimo, de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

-En los proyectos correspondientes a las zonas comercial y deportiva se realizarán los correspondientes estudios específicos de demanda de aparcamientos, debiendo construirse, colindante a los correspondientes viales la superficie que de los mismos se deduzca.

### Artículo 60. Zonas verdes públicas.

#### CONDICIONES DE USO

-Las parcelas así calificadas serán destinadas al uso de esparcimiento y recreo, admitiéndose el uso deportivo público.

**CONDICIONES DE VOLUMEN**

-Por el carácter específico de esta zona la edificación será nula.

-Con carácter excepcional podrán concederse por parte del Ayuntamiento concesiones específicas para la implantación de quioscos de prensa o bebidas.

-Asimismo se permitirá la implantación de pabellones para guardar útiles de jardinería o servicios públicos (Centros de Transformación y mando, lavabos, casetas de información, etc.,).

-Tanto los quioscos como los pabellones y casetas ocuparán como máximo cincuenta (50,00) metros cuadrados, con una altura máxima de 3,00 metros.

**CONDICIONES DE HIGIENE**

-Se cuidará de dotar a todas las zonas verdes del suficiente drenaje para impedir el estancamiento de agua.

**CONDICIONES DE ESTÉTICA**

-Las zonas verdes públicas contendrán toda suerte de árboles, arbustos y plantas de flor que por sus características se adapten al medio ambiente de la zona.

**Artículo 61. Zona industrial.****CONDICIONES DE USO**

-Se permitirán todas las industrias y almacenes sin limitación de superficie ni potencia, con excepción de las peligrosas (explosivos y nuclear).

-Asimismo se admiten sin limitaciones los siguientes usos: Almacén, Talleres, Artesanía, Grandes Tiendas, Oficinas, Equipamientos (excepto Sanitario y Docente), Aparcamientos y Actividades Molestas, siempre que su ocupación no desvirtúe el uso industrial preferente. Para los alojamientos turísticos se establece un máximo del 15% de ocupación de la totalidad del Plan Parcial.

-Se admitirá como máximo una (1) vivienda por parcela o instalación industrial de superficie mayor de 2.000,00 m<sup>2</sup>, que deberá dedicarse exclusivamente a vigilantes o empleados y siempre cumpliendo las normas mínimas de habitabilidad de acuerdo con la normativa vigente.

**ORDENACIÓN**

-Se permite la edificación aislada, pareada, o en manzana cerrada, con ocupación parcial de la parcela y tratamiento de paramentos exteriores como fachadas.

-Parcela mínima: Se establece en 200,00 m<sup>2</sup>.

-Ocupación: Se establece una ocupación máxima del 90% de parcela neta.

Las parcelas con fachada a la autovía del Noroeste tendrán la línea de edificación retranqueada a 50,00 metros con respecto al borde de la calzada y el cierre de la parcela retranqueado a 25,00 metros con respecto al exterior de la explanación.

Las parcelas con fachada a la carretera C-3 tendrán la línea de edificación retranqueada a 18,00 metros con respecto al borde de la calzada y el cierre de la parcela retranqueado a 8,00 metros con respecto al exterior de la explanación.

Podrán exceptuarse de los retranqueos en el interior de la parcela, la instalación de pequeñas garitas para funciones de portería, vigilancia o similares, siempre que no superen los diez

(10,00) metros cuadrados de superficie y los tres (3,00) metros de altura.

-Mediante estudios de detalle se podrá realizar la ordenación interior de parcelas, definiendo viales interiores con anchura mínima de diez (10,00) metros, y fijando alineaciones.

**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

-Edificabilidad: Será de 1,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta. Los Estudios de Detalle a los que se refiere el punto anterior podrán distribuir la superficie edificable que corresponda a la parcela original, entre las parcelas resultantes.

-Altura máxima: Será de siete (7,00) metros. En el caso de que las características de la instalación, o de los correspondientes procesos de fabricación (silos, torres de refrigeración, etc.) requieran superar dicha altura, deberá concretarse en el correspondiente proyecto la oportuna justificación técnica.

**CONDICIONES DE HIGIENE**

-Los vertidos a la red general de alcantarillado cumplirán las condiciones que se indican en el Artículo 53 de estas Ordenanzas.

-Se cumplirán los máximos establecidos en el Reglamento sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en cuanto a la emisión de humos.

-El nivel de ruido no sobrepasará lo indicado en el Artículo 54 de las presentes Ordenanzas.

**CONDICIONES DE ESTÉTICA**

-La composición será libre, los edificios tendrán aspecto cuidado y las fachadas y cerramientos deberán quedar totalmente acabados.

-Las parcelas deberán quedar cerradas con un muro de obra hasta una altura mínima de ochenta (80,00) centímetros. El resto, hasta un máximo de dos (2) metros podrá efectuarse con cerramiento ligero o seto de arbustos.

**APARCAMIENTOS**

-Los correspondientes proyectos de edificación deberán contemplar la implantación, en el interior de cada parcela, de aparcamientos en número correspondiente a una (1) plaza por cada cien (100,00) metros cuadrados de superficie edificada.

-En el caso de programas industriales o comerciales que supongan una demanda especial (hipermercados, centros públicos, etc.) podrá exigirse por parte del Ayuntamiento, junto con el correspondiente proyecto de edificación, la realización de estudios específicos, en cuanto a la demanda de aparcamientos, que concreten el número de plazas necesarias y su implantación sobre la superficie de actuación.

**FINCAS INDIVISIBLES**

-El otorgamiento de la licencia de edificación exigirá la previa inscripción en el Registro de la Propiedad como finca indivisible, del terreno o solar sobre el que se pretenda levantar la edificación.

Murcia, octubre de 1999.—El Ingeniero de Caminos, José Enrique Pérez González.