

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Alcantarilla

7005 Aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana del Plan Parcial del Sector Terciario Industrial y de Servicios "Parque Empresarial San Andrés" y aprobación definitiva del "Programa de Actuación".

El Pleno del Ayuntamiento de Alcantarilla, en sesión ordinaria celebrada con fecha 30 de septiembre de 2021, acordó aprobar definitivamente el "Plan Especial de Ordenación Urbana del Plan Parcial del Sector Terciario Industrial y de Servicios "Parque Empresarial San Andrés", de Alcantarilla, con el objeto de proceder a la ordenación detallada de su ámbito, "de forma que contenga todas las determinaciones necesarias y suficientes para su incorporación al proceso de desarrollo urbanístico que se diseña en el Plan General" y aprobar definitivamente el Programa de Actuación del Plan Especial.

Frente a los referidos acuerdos, que agotan la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de dicha jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y/o en la sede electrónica del Ayuntamiento de Alcantarilla.

De acuerdo con el artículo 159 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, la resolución municipal que se cita y el contenido íntegro del plan se ponen a disposición del público en las dependencias del Área de Urbanismo y en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Alcantarilla.

El texto de las normas urbanísticas del referido proyecto de Plan Especial es el siguiente:

Documento 3. Condiciones urbanísticas de aplicación.

Se incluyen en las presentes condiciones urbanísticas las modificaciones que afectan a las Normativas de edificación, como consecuencia del cumplimiento del informe sectorial de la Dirección General de Territorio y Arquitectura de la Consejería de Fomento e Infraestructuras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, así como de la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Para el resto de Normativa Urbanística será de aplicación la del Plan Parcial del Sector "Relevo de Caballos".

3.1. Normas de edificación.

3.1.1. Suelo de uso económico-industrial y de servicios y dotacional de sistema general.

Tipo de ordenación:

El tipo de ordenación será de edificación aislada con separación a linderos, salvo las parcelas de superficie inferior a 1.000 m² que podrán adosarse a uno de los laterales.

Parcela mínima:

La parcela mínima será de 800 m².

Frentes de fachada:

En los frentes a carretera, la longitud de la fachada de las edificaciones industriales, no podrá superar los 300,00 ml. de longitud, estableciéndose una distancia mínima entre edificaciones industriales de 10,00 metros.

Edificabilidad:

La intensidad de edificación será de 0,96 m²/m² de parcela neta, computando a estos efectos la edificación sobre rasante.

La parcela de Sistema General dotacional tendrá una edificabilidad de 1 m²/m².

Altura:

Con carácter general las alturas de las edificaciones no podrán sobrepasar las 3 plantas, equivalentes a 15 m. de altura, computadas desde el plano inferior de la estructura de cubrición.

No obstante, esta altura podrá sobrepasarse cuando se justifique que así lo demandan las necesidades de las instalaciones o servicios que se desean implantar en una parcela. En todo caso la superficie máxima a ocupar, por la edificación, que exceda de las máximas indicadas en el párrafo anterior, no podrá exceder del 10% de la superficie de la parcela de que se trata.

Cuando la edificación se destine a uso hotelero o de oficinas, la altura máxima posible será de 5 plantas, equivalentes a 17 m. respetando en todo caso la edificabilidad de la parcela de que se trate.

Entreplantas:

Se permiten las entreplantas, debiendo tener una altura libre mínima de 2,50 m. y computando su superficie a los efectos de la capacidad edificatoria máxima de la parcela.

Distancia a linderos:

Las edificaciones, a partir de la cota de rasante oficial de la parcela, se separarán 4,00 metros de cada Uno de los linderos y 5,00 m. desde la fachada o fachadas.

Para parcelas de superficie inferior a 1.000 m², las edificaciones, podrán adosarse a un lateral y retranqueo en el otro lateral y fondo de 3,00 metros, con retranqueo en fachada de 5,00 metros.

Fachada mínima:

La longitud de fachada mínima será de 20 m.

En las agrupaciones y segregaciones de parcelas se deberá respetar que todas las parcelas resultantes cumplan esta condición.

Ocupación de parcela:

La ocupación máxima de parcela será del 70% de su superficie total.

Se permite la ocupación del 100% de la parcela bajo rasante, teniendo en cuenta que para realizar plantaciones sobre el forjado la altura del suelo Útil será de;

- Para árboles de porte pequeño: 60 cm.
- Para árboles de porte mediano: 70 cm.
- Para árboles de porte grande: 80 cm.

Aparcamientos:

Dentro de la parcela en sótano o en superficie se dispondrán aparcamientos para una plaza cada 200 m² construidos, y que venga así determinado en el proyecto de solicitud de licencia.

En los proyectos de solicitud de licencia, se graficarán en el interior de las parcelas o de la edificación, las plazas que, en razón de la superficie a edificar, sean necesarias.

Usos

Usos característicos.

Se consideran Usos característicos los siguientes;

- Usos de almacenes e industrial en general.
- Comercial en todos sus ámbitos.

Usos complementarios.

Se consideran Usos complementarios los siguientes;

- Aparcamiento, cada 200,00 m² de edificación.

Usos compatibles.

Se consideran Usos compatibles los siguientes;

- Oficinas y despachos colectivos de Servicios personales y generales.
- Despachos profesionales y servicios equivalentes.
- Áreas de servicios y gasolineras.
- Almacenes de exposición y de venta.
- Pequeños talleres.
- Restauración.
- Hotelero, hospedaje y Usos terciarios.
- Instalaciones y dotaciones y de servicio público.
- Espectáculos, recreativos y ocio.
- Tanatorios y crematorios.
- Espacios libres y zonas verdes.

Usos prohibidos.

Se consideran Usos prohibidos Los no incluidos en los apartados anteriores y específicamente los siguientes;

- Instalaciones de fabricación de cemento.
- Centrales nucleares y otras industrias dedicadas al almacenamiento, enriquecimiento, transporte o tratamiento de materiales o residuos radioactivos.
- Almacenamiento de productos petroquímicos y gases licuados del petróleo.
- Fabricación, almacenamiento y manipulación de productos explosivos.
- Vertedero, almacenamiento y plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales, tóxicos y peligrosos, agropecuarios y hospitalarios.
- Viviendas destinadas a uso residencial.
- Campamentos de turismo.
- Agropecuarios.

Condiciones de parcelación

Agrupación de parcelas

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones señaladas anteriormente para el nuevo tamaño obtenido.

Segregación de parcelas

Se permite la subdivisión de parcelas para formar otras de menor tamaño cumplan los siguientes requisitos:

a) Las parcelas resultantes no serán menores de 800 m² y su frente mínimo recayente a vial público será de 20,00 m.

b) La ocupación y la superficie total edificable del conjunto no superarán la de la parcela o parcelas primitivas.

c) El retranqueo respecto a los diferentes linderos que era obligatorio para las parcelas originarias habrá de respetarse con las edificaciones de las subparcelas y en los nuevos linderos se estará a lo dispuesto para la categoría de la nueva parcelación.

División de edificaciones

La edificación posible legalmente dentro de cada parcela podrá ser objeto de subdivisión y adjudicación como fincas registrales independientes con arreglo a la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1) La superficie mínima de local susceptible de adjudicación independiente será de 250 m² y habrá de tener un frente de fachada, a vial interior, de 10m.

2) El acceso a las edificaciones que no tengan fachada a viales públicos se realizará a través de un vial perimetral privado de 12,00 m de anchura mínima entre la fachada de la nave y el lindero, de sentido único de circulación, siendo el radio interior del encuentro entre tramos rectos del vial de 10,00 m como mínimo.

3) Se tramitará un estudio de detalle y se presentará Un proyecto único de edificación, en el que se incluirá la subdivisión interior y las obras de urbanización que hayan de realizarse en los elementos comunes de la parcela y que asegure la dotación de los servicios urbanísticos a cada local resultante y la adecuada urbanización de los espacios libres interiores de la parcela, que habrá de realizarse con materiales y características similares a los empleados en los viales públicos. El Ayuntamiento podrá exigir cuantas garantías estime oportunas acerca de su correcta ejecución.

En dicho estudio de detalle en caso de que la edificación prevista no agote la edificabilidad total de la parcela, se adscribirá la edificabilidad restante a los distintos locales resultantes.

4) Se garantizará, tanto en el conjunto resultante como en el interior de cada una de las industrias en que éste se subdivide, el cumplimiento de la normativa de incendios vigente, debiéndose justificar la resistencia al fuego exigible a los paramentos o elementos de separación entre ellas, y a los elementos de estructura y cubrición comunes, si los hubiera.

5) Los espacios libres resultantes de los retranqueos, según la categoría de la parcela total, podrán ocuparse únicamente con los elementos permitidos en estos espacios y se realizará el vallado necesario para la subdivisión física de las parcelas registrales resultantes, que será similar al empleado para el cerramiento de parcela.

Condiciones ambientales:

En el proceso constructivo se favorecerá la utilización de materiales de bajo coste energético y reducido efecto contaminante en su proceso de extra industrial y de puesta en obra, así como la de aquellos que s reciclables, de forma que agotada su vida Útil generen un mínimo d

Se utilizarán materiales de aislamiento que no contengan CFC ni HCFC. Los materiales sintéticos más recomendables son polietileno y polipropileno-copolímero (PE y PPC) o el poliestireno expandido (EPS).

Se promoverá el uso de áridos reciclados, procedentes de los escombros de derribo, después de su tratamiento adecuado. En su defecto serán de canteras autorizadas.

Utilizar pinturas o barnices que cumplan normas de criterios ecológicos (norma UNE 48.300-94, pinturas y barnices de interior con ecoetiquetado).

Se evitarán las pinturas con disolventes.

Las zonas de servicios comunes deberán concentrarse en áreas que no requieran un nivel alto de exigencias acústicas.

Prever la instalación de toldos exteriores, porches, umbráculos, pérgolas y otros, en las fachadas orientadas a poniente.

Se favorecerá la recogida selectiva facilitando espacio suficiente para la ubicación de los diferentes recipientes, en cada local individual o en espacios comunitarios.

Dado el efecto termorregulador de la vegetación, debe favorecerse la plantación de arbolado en las zonas verdes privadas situadas junto a las fachadas de los edificios. Para ello es conveniente el arbolado de hoja caduca que permita pasar la radiación solar en invierno y la tamicen, refrescando el ambiente, en verano.

Utilización de carpinterías de baja permeabilidad y alta estanqueidad al aire, con doble acristalamiento o doble ventana.

Es preferible la utilización de lámparas de alumbrado de bajo consumo, especialmente en espacios comunitarios y espacios exteriores con largos periodos de encendido. Así mismo es conveniente la utilización de lámparas LEDS compactas antes que las lámparas de fluorescencia o halógenas.

Se proyectarán instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua en las infraestructuras del Plan Especial.

Condiciones para la Licencia de Actividad:

- Será obligatorio el incorporar las medidas que permitan el ahorro en el consumo de agua potable, así como el aprovechamiento de aguas grises y del agua de lluvia.

Conforme a lo indicado en la Ley 6/2006, de 21 de julio, sobre incremento de las medidas de ahorro y conservación en el consumo de agua en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se cumplirá lo especificado en el Artículo 5 de la citada Ley.

Artículo 5. Industrias y edificios industriales.

I. Todo lo especificado en los artículos 2 y 3 será de aplicación para este tipo de instalaciones.

2. Las empresas industriales deberán realizar Un plan de ahorro de agua aplicando metodologías de hidroeficiencia industrial, de tal manera que se produzcan ahorros en los sucesivos ejercicios y éstos puedan demostrarse mediante la utilización de indicadores medioambientales. El Ente Público del Agua de la Región de Murcia indicará y controlará cómo deberán realizarse dichos planes. También podrán acogerse a reducciones por aplicación de tarifas especiales según sea el ayuntamiento correspondiente de acuerdo a su sistema tarifario.

3. Se prohíbe el uso de instalaciones de lavado de vehículos, sistemas de transporte y lavado de materia prima y equipos de climatización y refrigeración que funcionen con circuitos abiertos de agua, sin justificación. Será obligatorio el uso de dispositivos para el reciclado del agua utilizada.

Condiciones de accesibilidad:

Serán de obligado cumplimiento las disposiciones para la eliminación de las barreras arquitectónicas contenidas en la Ley estatal 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de barreras, en el Decreto 39/ 1987 de 4 de Junio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y en la Orden de 15 de Octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia sobre " accesibilidad en espacios públicos y edificación" y ley 5/1995 "Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General".

Protección frente al Ruido.

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 del Decreto n o 48/1998, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia.

En las zonas de elevada contaminación acústica que cuenten con planes de rehabilitación sonora a que se refiere el artículo 24 del Decreto n 048/1998, 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 del Decreto n o 48/1998, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia.

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.

Medidas frente al cambio climático

Tal y como establece el estudio Ambiental Estratégico, se establecen las siguientes medidas;

Con respecto a las emisiones de Gases de efecto invernadero (GEIS) generadas en el funcionamiento de las edificaciones a instalar, con independencia de la evaluación ambiental, será de aplicación como proceda la Disposición adicional segunda del Real Decreto 235/2013, que determina que:

1. A más tardar el 31 de diciembre de 2020, los edificios nuevos serán edificios de consumo de energía casi nulo, definidos en la disposición adicional

cuarta del Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía.

2. Los edificios nuevos que vayan a estar ocupados y sean de titularidad pública, serán edificios de consumo de energía casi nulo después del 31 de diciembre.

3. Los requisitos mínimos que deben satisfacer esos edificios serán los que en cada momento se determinen en el Código Técnico de la Edificación.»

Se aplicará asimismo como proceda Orden FOM/588/2017, de 15 de junio, por la que se modifican el Documento Básico DB-HE «Ahorro de energía» y el Documento Básico DBHS «Salubridad», del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Sin perjuicio de lo anterior, se considerará lo siguiente:

- Las construcciones se diseñarán con criterios de consumo racional de materiales y recursos, así como de eficiencia energética.
- Se establecerán medidas para reducir los consumos de agua. Se minimizará la producción de residuos.
- Los proyectos de obras y de edificación derivados del Plan Especial, están sujetos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y de acuerdo con su artículo 5, dispondrá de un plan que refleje las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las obligaciones que incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, formando éste parte de los documentos contractuales de la misma. Se incluirá por tanto en los proyectos de ejecución de obras un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo lo indicado en el Art. 4.1.a) del R. D. 105/2008.
- Todos los residuos generados deberán ser gestionados adecuadamente mediante su entrega a gestores autorizados.

Medidas relativas al consumo de agua

En cumplimiento de la Ley 6/2006, de 21 de julio, sobre incremento de las medidas de ahorro y conservación en el consumo de agua en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se tendrán en cuenta las medidas que en ella se establecen.

Medidas relativas a la adopción de medidas de captación de agua de lluvia.

Se adoptarán medidas de captación de agua de lluvia en edificios para su posterior reutilización y evitar así el vertido de agua acumulada en cubiertas a las vías públicas, para no incrementar las escorrentías en episodios de precipitación de carácter intenso.

3.1.2. Suelo de uso dotacional público deportivo o social.

Condiciones de Uso:

Para el uso social: Se admiten todos los Usos de tipo social, asistencial, sanitario, administrativo, cultural, administrativo público, mercado de abastos, religioso y en general cualquier equipamiento público que el Ayuntamiento de Alcantarilla crea conveniente o necesario implantar para atender las necesidades

del sector, incluyendo la Instalación de puntos limpios o ecoparques, facilitando así la recogida selectiva de residuos en aplicación de la normativa y planificación vigente en materia de residuos y la instalación de dispositivos de vigilancia y control de la contaminación potencialmente producida en las actividades en ellos ubicadas.

Para el uso deportivo: Se admiten los Usos destinados a albergar actividades de ocio o deporte, como son las instalaciones deportivas, centros sociales, de sociedades, clubes, salas de reuniones comunitarias, restaurantes y en general aquellos Usos que tiendan a potenciar las posibilidades de relación entre usuarios y propietarios del sector.

Se deberá justificar de modo expreso que en los edificios de dotaciones se cumplen las condiciones de insonorización y protección de ruidos que para cada uso sean de aplicación.

Tipo de Ordenación:

El tipo de ordenación será de edificación aislada con separación a linderos.

Parcela mínima:

La parcela mínima será de 500 m².

Edificabilidad:

La edificabilidad unitaria de las parcelas netas será de 0,7 m²/m², computando a estos efectos la edificación sobre rasante.

Altura:

La altura máxima será de 3 plantas equivalentes a 11 m. No obstante, esta altura podrá sobrepasarse cuando se trate de edificaciones deportivas que, por sus características o función, precisen de mayor altura, y quede debidamente justificado en el proyecto técnico.

Distancia a linderos:

Las edificaciones a partir de la cota de rasante oficial de la parcela se separarán 4 metros de cada uno de los linderos y 5 m. desde la fachada o fachadas.

Las construcciones situadas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela, pero sus forjados de cubrición deberán ser capaces de soportar el peso de vehículos pesados de emergencia o bomberos en las zonas situadas en el exterior de la edificación sobre rasante.

Ocupación de parcela:

Con excepción del espacio que deberá quedar libre, a partir de la cota de rasante por la separación obligada a linderos y fachada, se podrá ocupar con la edificación la totalidad de la parcela.

Se permite la ocupación del 100% de la parcela bajo rasante, teniendo en cuenta que para plantaciones sobre el forjado la altura del suelo Útil será de;

- Para árboles de porte pequeño: 60 cm.
- Para árboles de porte mediano: 70 cm.
- Para árboles de porte grande: 80 cm.

Aparcamiento:

Se deberá disponer de un aparcamiento en el interior de la parcela construidos.

En los proyectos técnicos se graficarán las plazas de aparcamiento que, en razón de la superficie a edificar sean necesarios.

3.1.3. SUELO PARA INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS URBANOS.

Las parcelas calificadas así y señaladas en los planos de ordenación destinadas a acoger los Centros de Transformación o cualquier otra instalación de infraestructura, general y necesaria para todo el sector, tendrán el carácter de indivisible, y su edificabilidad será de 1 m²/m².

La altura máxima será de Una planta, equivalente en este caso a 3,5 m. debiendo cuidarse el aspecto estético de los Centros de transformación para que queden debidamente integrados en el conjunto de las edificaciones del Plan Parcial.

3.1.4. SUELO PARA JARDINES Y PARQUES.

Las zonas calificadas como zonas verdes o espacios libres en el Plan Parcial se regirán en todos sus aspectos por las Normas correspondientes al suelo de igual tipo recogidas en el Plan General de Alcantarilla y en concreto en su Zona 7 "Espacios libres públicos".

Como indicación concreta, se indica que el espacio libre previsto en el extremo Noroeste del sector, denominado V-I se deberá destinar con carácter prioritario a la creación de una importante masa arbolada.

Para las zonas verdes denominadas como ZV-I, ZV-2, ZV-3 y ZV-4, se realizarán setos perimetrales de forma que se consiga la homogenización del paisaje. Esta medida se implantará en el correspondiente proyecto de urbanización del Plan Especial.

Conforme a lo indicado en la Ley 6/2006, de 21 de julio, sobre incremento de las medidas de ahorro y conservación en el consumo de agua en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se cumplirá lo especificado en el Artículo 7 de la citada Ley.

Artículo 7. Parques y jardines.

1. Se fomentará el uso de recursos hídricos marginales para el riego de parques y jardines, tales como aguas subterráneas de calidad deteriorada, aguas regeneradas, aguas de lluvia almacenadas, etcétera.

2. Las aguas utilizadas para estos propósitos deberán cumplir con los requisitos higiénico sanitarios establecidos en la normativa vigente y en especial en lo referente a la prevención de legionelosis.

3. Para el caso de fuentes ornamentales que formen o no parte integrante de dichos parques y jardines deberá instalarse Un circuito cerrado y realizar los tratamientos necesarios para cumplir los requisitos y la normativa sanitaria.

4. En las nuevas zonas de desarrollo urbano, y en lo que respecta a redes de riego de zonas verdes públicas, las instalaciones serán totalmente independientes a las de agua para el consumo humano. Las tuberías en toda su longitud y en cualquiera de sus secciones tendrán el color verde o serán marcadas con la cinta longitudinal de este color y la inscripción «agua de riego».

5. Todos los parques y jardines, así como las fuentes ornamentales, ind la procedencia del agua y la utilización de circuitos cerrados.

6. El diseño de las nuevas zonas verdes públicas o privadas ha de incluir sistemas efectivos de ahorro de agua, y, como mínimo:

a) Programadores de riego.

b) Aspersores de corto alcance en zonas de pradera.

c) Riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles.

d) Detectores de humedad en suelo. En aquellos casos en que sea aplicable se deberá utilizar sistemas de riego subsuperficial.

7. Para las fuentes de bebida de agua potable instaladas en zonas públicas será de aplicación lo establecido en el artículo 3.

8. Con carácter general, en superficies de más de Una hectárea, el diseño de las nuevas zonas verdes se recomienda que se adapte a las siguientes indicaciones:

a) Hasta un máximo de un IO por 100 de césped de bajas necesidades hídricas o con

b) sistemas de retención hídrica en el sustrato.

c) La superficie restante entre arbustos y arbolado de bajas necesidades hídricas, a ser posible autóctono.

d) El suelo deberá protegerse para evitar las pérdidas por evaporación, pero permitirá la adecuada permeación del agua de lluvia y riego mediante estrategias y uso de materiales porosos guardando el sentido estético.

Quedan excluidas de las presentes recomendaciones las instalaciones deportivas y las especializadas.

Para la zona verde ZV-3 ubicada junto a la autovía A-30, aparecen dos especies vegetales incluidas en el Anexo I del Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida de la Región de Murcia en la categoría de "Vulnerable", según el Decreto 50/2003. Estas especies son *Teucrium libanitis* y *Chaenorhinum exile* (identificados en la Zonas 1 y 2 respectivamente del DAE, y en una zona más amplia según se indica en el informe de la Subdirección General de Patrimonio Natural y Cambio Climático).

Estas zonas de tomillares de yesos con presencia de especies catalogadas como "Vulnerable" serán conservadas como "Zonas verdes", de forma que se impida su uso como zona recreativa y destinándose exclusivamente a la conservación vegetal, sin intervención, obra, actividad o instalación alguna de ajardinamiento o de recreo de ningún tipo, excluyendo la estancia de personas y animales así como cualquier actuación que suponga un deterioro de la vegetación y las especies de flora protegidas, tal y como se indica en el DAE.

En la implantación de zonas verdes previstas, se utilizarán especies autóctonas, buscando la naturalización durante la plantación y los suelos más adecuados.

3.1.5.- Urbanización interior de parcela de uso económico-industrial y de servicio dotacional de sistema general dotacional público deportivo o social.

Tipo de ordenación:

El tipo de ordenación será de espacios libres privados destinados a espacios de maniobra y zonas verdes privadas.

Parcela mínima:

No se establece

Edificabilidad:

Los espacios no edificados existentes en el interior de las parcelas resultantes de la separación a linderos y fachadas podrán contener:

a) Aparcamientos, siempre que no sean cerrados y sus espacios de maniobra.

b) Casetas de portería no destinadas a viviendas, con una superficie máxima de 15 m², Centros de Transformación, rampas de acceso a sótano, o escaleras, o marquesinas propias de la edificación que no podrán sobrepasar las alienaciones o linderos de la parcela.

c) Zonas de atraque para carga y descarga, asegurándose que los vehículos aparcados con esa finalidad, en ningún momento ocupen espacios públicos, aceras o viales.

d) Espacios ajardinados.

Las construcciones situadas bajo rasante, podrán ocupar la totalidad de la parcela, pero sus forjados de cubrición, externos a la edificación sobre rasante, deberán ser capaces de soportar el paso de vehículos pesados de emergencia o bomberos.

Las plantas de sótano se podrán destinar, a aparcamientos, almacenamiento y aquellos servicios auxiliares relacionados con el uso principal del edificio.

Los sótanos para ser considerados como tales, no podrán sobresalir de la rasante oficial de la parcela más de 1 metro medido en la cara inferior de su forjado de cubrición y en el centro de la fachada de la parcela, o en tramos de 20 m. de longitud.

En todo caso, en las bandas de retranqueo obligado, el techo de sótano no podrá sobresalir de la rasante oficial de la parcela.

Cuando dos parcelas contiguas presenten proyecto de edificación simultáneamente, podrán adosarse al lindero común siempre que se asegure técnicamente el cumplimiento de las Normas de Seguridad contra incendios en el muro de separación de ambas edificaciones, y la separación de las edificaciones al resto de los linderos.

En todo caso se deberá cumplir la condición de ocupación máxima general en cada una de las dos parcelas.

En el proyecto de edificación de cada parcela o conjunto de ellas deberá incluirse el vallado de la misma, que deberá estar ejecutado antes de la puesta en uso de la edificación para la que se solicite licencia.

La altura máxima de obra ciega para el vallado no podrá superar 1,50 m. a partir de la rasante de la calle en las alineaciones a vía pública y 2,50 m. en los linderos con otras parcelas.

Si como consecuencia del terraplenado de la parcela, fueran necesarios muros de contención de tierras, la altura de estos muros necesarios para contener las explanaciones de la parcela, no computarán a efectos de la determinación de la altura del vallado de la parcela en cuestión. En estos casos la altura del vallado se medirá sobre la rasante de la parcela y no sobre la rasante de la calle.

En caso de ser necesario un cierre de mayor altura, a partir de la máxima indicada se podrá completar con vallado de celosía metálica que permita visibilidad o con setos vegetales, tupidos.

En todo caso, si en la alineación a fachada o espacios públicos, no se delimita la parcelación con valla alguna, el tratamiento del solado en la zona interior de la misma, debe definir con claridad la línea que separa el suelo privado del público, lo que deberá quedar especificado en el Proyecto de Edificación.



Ocupación de parcela:

Se permite la ocupación del 100% de la parcela bajo rasante, teniendo en cuenta que para realizar plantaciones sobre el forjado la altura del suelo Útil será de;

- Para árboles de porte pequeño: 60 cm.
- Para árboles de porte mediano: 70 cm.
- Para árboles de porte grande: 80 cm.

Aparcamientos:

Dentro de la parcela en sótano o en superficie se dispondrán aparcamientos para una plaza cada 200 m² construidos, y que venga así determinado en el proyecto de solicitud de licencia.

En los proyectos de solicitud de licencia, se grafiarán en el interior de las parcelas o de la edificación, las plazas que, en razón de la superficie a edificar, sean necesarios.

En Alcantarilla, a 11 de noviembre de 2021.—El Alcalde-Presidente, Joaquín Buendía Gómez.