

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorquí

### **1561 Anuncio de aprobación definitiva de la 3.ª modificación del Plan Parcial Industrial El Saladar II.**

El Pleno del Ayuntamiento de Lorquí (Murcia), en sesión celebrada el 28 de enero de 2021, ha adoptado el siguiente acuerdo de aprobación definitiva de la 3.ª Modificación del Plan Parcial Industrial El Saladar II:

**Tercero.-** Propuesta de la Concejal de Urbanismo para aprobar definitivamente la 3.ª Modificación del Plan Parcial Industrial Saladar II" del termino municipal de Lorquí. Acuerdos a tomar.

Con fecha de 23 de julio de 2020, el Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria y urgente, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

#### **Acuerdos:**

**Primero:** Aprobar inicialmente la Tercera modificación del Plan Parcial Industrial Saladar II, del término municipal de Lorquí, cuyo objeto es la unión y adaptación de varias manzanas existentes para conseguir parcelas de mayor tamaño que permitan la ampliación de actividades económicas ya en funcionamiento o la instalación de nuevas que demandan solares de gran superficie. Esto supone el reordenamiento del sistema viario (incluyendo la generación de servidumbres de paso en aquellos viales que cuentan con infraestructuras y servicios de traslado complejo) y la reubicación de zonas verdes y equipamientos (cuyas características vienen detalladas en la Memoria Justificativa aportada).

**Segundo:** Someter la aprobación inicial de la 3.ª modificación del plan parcial del polígono industrial el Saladar II, al trámite de información pública, durante el plazo de un mes, mediante el correspondiente anuncio en el BORM. Así mismo al tratarse de la modificación de un de plan parcial de iniciativa particular, el acuerdo habrá de notificarse individualmente a los titulares que consten en el Catastro, para que, en el mismo plazo, puedan alegar lo que a su derecho convenga. Simultáneamente el plan se someterá a informe de la dirección general competente en materia de urbanismo, sobre aspectos de legalidad y oportunidad territorial, y de todos los organismos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica; informes que deberán emitirse en el plazo de un mes.

A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones y de los informes emitidos, el ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva.

El plan aprobado y copia del expediente completo se remitirán a la dirección general competente para su conocimiento y efectos oportunos, notificándose a todos los interesados que consten en el expediente.

**Tercero:** Remitir el expediente a la Dirección General de Ordenación del Territorio. Arquitectura y Vivienda, así como a la Dirección de Medio Ambiente, a los efectos informativos

Posteriormente, y durante el periodo de exposición pública, por parte de los interesados se presentaron las correspondientes alegaciones, lo que determinó que el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2020, adoptara los siguientes acuerdos:

#### **Acuerdos:**

**Primero.** Estimar las alegaciones presentadas don Alberto Lavín Serra, actuando en nombre y representación de la mercantil Lidl Supermercados SAU, y por don Francisco Hernández-Perez Hernández, actuando en nombre y representación de la mercantil Polimur S.A, en base al informe técnico emitido en los siguientes términos:

##### **a) Polimur, S.A.**

i) Respecto a la alegación realizada de introducción de un nuevo artículo en la normativa del Plan Parcial, esto es, el artículo 4.3.3.BIS.- Agrupaciones/ Agregaciones de parcelas, debería estimarse, en tanto en cuanto, como se justifica en el escrito, dicha artículo da coherencia a todo el ámbito de actuación, evitando que puedan quedar parcelas de uso industrial externas al polígono inconexas al mismo. Además, la introducción de este artículo no supone cambios ni en la estructura ni en la edificabilidad del sector, que permanece inalterable, no teniendo incidencia ambiental alguna.

ii) Respecto a la alegación realizada de las plazas de aparcamiento con equipamiento para la electromovilidad (Punto 37), deberían estimarse, en tanto en cuanto:

(1) La inexistencia de Plan de Movilidad exime del cumplimiento de dicha medida. Además, dicha medida, no se ha implantado en el ámbito del Plan Parcial, por lo tanto, carece de sentido que se aplique en unas zonas y no en otras dentro de la misma Unidad de Actuación del Plan Parcial que se gestiona urbanísticamente de forma unísona.

iii) Respecto a la alegación realizada a la utilización de energía alternativas para el alumbrado público (Punto 38), deberían estimarse, en tanto en cuanto:

(1) Los puntos de alumbrado exterior afectados por la modificación que aquí se trata, se enmarca dentro de una instalación global de todas las zonas de dominio público del plan parcial, es decir, forman parte de una instalación que deberá ejecutarse, legalizarse, y posteriormente, gestionarse y mantenerse en todo su conjunto, por lo que carece de sentido -aunque fuese lo ideal desde el punto de vista de sostenibilidad y eficiencia energética- que el sistema de alimentación de esos puntos de luz sea distinto que el del resto del plan parcial. Además, en el proyecto de alumbrado exterior del plan parcial se justifican los preceptos del Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-EA-01 a ITC-EA-07, así como, los parámetros luminotécnicos y de eficiencia energética están acorde a lo estipulado en el artículo 4.1 del Pliego de Prescripciones Técnicas del Contrato Mixto para Suministro, Servicios Energéticos y Mantenimiento Integral del Alumbrado Público Exterior del municipio de Lorquí, por lo que se garantiza que la instalación será sostenible y eficiente.

iv) Respecto a la obligación de incluir en el proyecto de urbanización medidas, no solo para la captura y almacenamiento de agua de lluvia, sino también los elementos que permitan su utilización y distribución entre los futuros usuarios:

(1) Es indudable la bondad de esta obligación que permitiría la reutilización de las aguas de lluvia, con su consiguiente ahorro y reducción del impacto medioambiental, pero como se indica en la alegación la red de pluviales ya se encuentra ejecutada, y aunque se prevé incluir en el futuro proyecto de urbanización un tanque de tormentas este únicamente recogería las aguas de los colectores afectados por la modificación (es decir, solamente afectaría a una zona del área industrial).

(2) No obstante, y dada la ubicación del futuro tanque de tormentas en la zona verde de mayor extensión, se estima que si fuera adecuado implantar las medidas o actuaciones necesarias –dentro del proyecto de urbanización–, que permitieran la reutilización de estas aguas almacenadas como recurso complementario para el riego de esa área verde mencionada.

v) Respecto a inclusión de vegetación arbórea en aceras (Apartado 4 del escrito de alegaciones):

(1) Como bien se indica en la alegación presentada, esta actuación supondría la demolición parcial de las aceras existentes ya construidas y la dotación de una red de riego no prevista en el proyecto original aprobado. Además, dicha medida, al igual que sucedía en apartados anteriores no se ha implantado en el resto del Plan Parcial, suponiendo una incoherencia que se aplique solo en determinadas zonas de la misma Unidad de Actuación.

vi) En cualquier caso, la posible plantación de arbolado en las aceras -y sus correspondientes alcorques-, supondría una reducción del ancho de paso peatonal que incumpliría la normativa vigente en materia de accesibilidad (Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados).

#### **b) Supermercados, S.A.U.**

i) Respecto a la alegación realizada de introducción de un nuevo artículo en la normativa del Plan Parcial, esto es, el artículo 4.3.3.BIS.- Agrupaciones/ Agregaciones de parcelas, debería estimarse, en tanto en cuanto, como se justifica en el escrito, dicha artículo da coherencia a todo el ámbito de actuación, evitando que puedan quedar parcelas de uso industrial externas al polígono inconexas al mismo. Además, la introducción de este artículo no supone cambios ni en la estructura ni en la edificabilidad del sector, que permanece inalterable, no teniendo incidencia ambiental alguna.

ii) Respecto a la alegación realizada de las plazas de aparcamiento con equipamiento para la electromovilidad (Punto 37), deberían estimarse, en tanto en cuanto:

(1) La inexistencia de Plan de Movilidad exime del cumplimiento de dicha medida. Además, dicha medida, no se ha implantado en el ámbito del Plan Parcial, por lo tanto, carece de sentido que se aplique en unas zonas y no en otras dentro de la misma Unidad de Actuación del Plan Parcial que se gestiona urbanísticamente de forma unísona.

iii) Respecto a la alegación realizada a la utilización de energía alternativas para el alumbrado público (Punto 38), deberían estimarse, en tanto en cuanto:

(1) Los puntos de alumbrado exterior afectados por la modificación que aquí se trata, se enmarca dentro de una instalación global de todas las zonas de dominio público del plan parcial, es decir, forman parte de una instalación

que deberá ejecutarse, legalizarse, y posteriormente, gestionarse y mantenerse en todo su conjunto, por lo que carece de sentido -aunque fuese lo ideal desde el punto de vista de sostenibilidad y eficiencia energética- que el sistema de alimentación de esos puntos de luz sea distinto que el del resto del plan parcial. Además, en el proyecto de alumbrado exterior del plan parcial se justifican los preceptos del Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-EA-01 a ITC-EA-07, así como, los parámetros luminotécnicos y de eficiencia energética están acorde a lo estipulado en el artículo 4.1 del Pliego de Prescripciones Técnicas del Contrato Mixto para Suministro, Servicios Energéticos y Mantenimiento Integral del Alumbrado Público Exterior del municipio de Lorquí, por lo que se garantiza que la instalación será sostenible y eficiente.

iv) Respecto a la obligación de incluir en el proyecto de urbanización medidas, no solo para la captura y almacenamiento de agua de lluvia, sino también los elementos que permitan su utilización y distribución entre los futuros usuarios:

(1) Es indudable la bondad de esta obligación que permitiría la reutilización de las aguas de lluvia, con su consiguiente ahorro y reducción del impacto medioambiental, pero como se indica en la alegación la red de pluviales ya se encuentra ejecutada, y aunque se prevé incluir en el futuro proyecto de urbanización un tanque de tormentas este únicamente recogería las aguas de los colectores afectados por la modificación (es decir, solamente afectaría a una zona del área industrial).

(2) No obstante, y dada la ubicación del futuro tanque de tormentas en la zona verde de mayor extensión, se estima que si fuera adecuado implantar las medidas o actuaciones necesarias -dentro del proyecto de urbanización-, que permitieran la reutilización de estas aguas almacenadas como recurso complementario para el riego de esa área verde mencionada.

v) Respecto a inclusión de vegetación arbórea en aceras (Apartado 4 del escrito de alegaciones):

(1) Como bien se indica en la alegación presentada, esta actuación supondría la demolición parcial de las aceras existentes ya construidas y la dotación de una red de riego no prevista en el proyecto original aprobado. Además, dicha medida, al igual que sucedía en apartados anteriores no se ha implantado en el resto del Plan Parcial, suponiendo una incoherencia que se aplique solo en determinadas zonas de la misma Unidad de Actuación.

vi) En cualquier caso, la posible plantación de arbolado en las aceras -y sus correspondientes alcorques-, supondría una reducción del ancho de paso peatonal que incumpliría la normativa vigente en materia de accesibilidad (Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados).

**Segundo.-** Dar traslado del presente acuerdo a la Dirección General en la materia.

Toda la documentación integrante del expediente se remitió a la Dirección General del Territorio y Arquitectura con fecha de 10 de octubre de 2020.

Con fecha de 15 de diciembre de 2020, por parte del Servicio de Urbanismo de la Comunidad Autónoma se ha emitido informe con fecha de 26 de noviembre de 2020, cuyas conclusiones literales se trasladan a continuación:

En relación con el expediente de Lorqui de la modificación n.º 3 del plan parcial El Saladar II, tras su aprobación inicial, se advierten las siguientes consideraciones:

1. Al modificar el trazado de la red de evacuación de pluviales se deberá acreditar la capacidad de la red receptora de los caudales de pluviales fuera del sector, o disponer de un punto de vertido a cauce público autorizado por el organismo de cuenca.

2. Los planos del documento que se aprueben definitivamente deben de aportarse en su escala correcta.

3. Se advierte que la aceptación de las alegaciones (acuerdo de plano de 24/09/2020) debe de respetar las determinaciones que imponen los informes sectoriales, incluido el informe ambiental estratégico y la normativa deberá de garantizar el cumplimiento de las obligaciones reglamentaria.

De conformidad con lo establecido en el apartado d) del antedicho art 164 de la LOTURM, deberá de remitir a la Dirección General:

- Copia del expediente completo, donde consten las notificaciones realizadas a los titulares catastrales.

-Copia del proyecto aprobado definitivamente debidamente diligenciado en formato digital y un ejemplar en formato papel ( art 156 LOTURM).

- Certificado del acuerdo de aprobación definitiva por el órgano municipal competente.

En base a lo anteriormente expuesto, el Pleno de la Corporación, por unanimidad de sus miembros asistentes (ausente D. Isidoro Martínez Cañavate y D. Jesús Abenza Campuzano, concejales del grupo socialista), adopta los siguientes

#### **Acuerdos:**

**Primero:** Aprobar definitivamente la 3.ª Modificación del Plan Parcial Industrial El Saladar II, con las siguientes consideraciones:

a) Al modificar el trazado de la red de evacuación de pluviales se deberá acreditar la capacidad de la red receptora de los caudales de pluviales fuera del sector, o disponer de un punto de vertido a cauce público autorizado por el organismo de cuenca.

b) Los planos del documento que se aprueben definitivamente deben de aportarse en su escala correcta.

c) Se advierte que la aceptación de las alegaciones / acuerdo de plano de 24/09/2020) debe de respetar las determinaciones que imponen los informes sectoriales, incluido el informe ambiental estratégico y la normativa deberá de garantizar el cumplimiento de las obligaciones reglamentaria.

**Segundo:** Remitir a la Dirección General del Territorio y Arquitectura la siguiente documentación:

- Copia del expediente completo, donde consten las notificaciones realizadas a los titulares catastrales.

- Copia del proyecto aprobado definitivamente debidamente diligenciado en formato digital y un ejemplar en formato papel ( art 156 LOTURM).

- Certificado del acuerdo de aprobación definitiva por el órgano municipal competente.”

En relación con aspectos ambientales previstos en su legislación específica, mediante Resolución de 10 de julio de 2020 de la Dirección General de Medio Ambiente se emite Informe Ambiental Estratégico del “Avance de la 3.<sup>a</sup> Modificación del Plan Parcial Industrial El Saladar II de Lorquí”, y se determina que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. El contenido completo de la Resolución está disponible en la página web: <http://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=164623&IDTIPO=60>. Esta resolución se publicó en el BORM n.º 87 de 29 de julio de 2020.

La normativa urbanística de esta 3.<sup>a</sup> Modificación del Plan Parcial Industrial el Saladar II es la siguiente:

#### 4. NORMAS URBANÍSTICAS

##### 4.1. NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

###### 4.1.1. Objeto y ámbito

###### 4.1.2. Vigencia

###### 4.1.3. Obligatoriedad

###### 4.1.4. Subsidiaridad

##### 4.2. NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES

###### 4.2.1. Prescripciones culturales y ambientales.

##### 4.3. NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMA Y PLAZOS DE ACTUACIÓN.

###### 4.3.1. Calificaciones y Usos del Suelo

###### 4.3.2. Unidad de Actuación

###### 4.3.3. Parcelaciones

###### 4.3.4. Proyectos de Urbanización

###### 4.3.5. Estudios de Detalle

##### 4.4. NORMAS DE URBANIZACIÓN, CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD.

###### 4.4.1. Red de distribución de agua.

###### 4.4.2. Red de saneamiento.

###### 4.4.3. Red de pluviales

###### 4.4.4. Red de distribución de energía eléctrica.

###### 4.4.5. Red de alumbrado público.

###### 4.4.6. Pavimentación de calzadas y aceras.

###### 4.4.7. Parques y jardines.

###### 4.4.8. Red de Telefonía.

##### 4.5. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE CADA ZONA. CONDICIONES Y ESTÁNDARES DE CALIDAD.

###### 4.5.1. Normas Generales

###### 4.5.2. Normas Urbanísticas de Edificación.

###### 4.5.3. Condiciones Mínimas Higiénicas.

###### 4.5.4. Condiciones Mínimas Estéticas.

###### 4.5.5. Condiciones Generales de los Vertidos de Aguas Residuales.

###### 4.5.6. Condiciones Generales de los Niveles Sonoros.

#### **4.1. Normas generales. Conceptos y terminología.**

##### **4.1.1. Objeto y ámbito.**

El documento de Normas Urbanísticas, tiene por objeto la reglamentación de la edificación, y usos del suelo en el ámbito del Plan Parcial INDUSTRIAL SALADAR (II) delimitado por las N.N.S.S. Municipales de Lorquí tras su Revisión, como sector de suelo Apto para Urbanizar de Uso Industrial (A.U.2).

##### **4.1.2. Vigencia.**

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida a partir del día siguiente a la publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

##### **4.1.3. Obligatoriedad.**

Las determinaciones del presente Plan Parcial, una vez aprobado, obligan tanto a la Administración Municipal como a los particulares.

##### **4.1.4. Subsidiaridad.**

En todos aquellos aspectos no contemplados específicamente por las presentes Normas Urbanísticas, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales de Lorquí o Provinciales.

#### **4.2. Normas de protección de valores culturales y ambientales**

##### **4.2.1. Prescripciones Culturales y Ambientales.**

Con la Aprobación Definitiva de las N.N.S.S. de Lorquí se tramitó un Estudio de Impacto ambiental donde se consideraban estos terrenos como idóneos para el uso industrial, ya que no se contempla en ellos ningún interés cultural o ambiental específico a proteger.

El proyecto de urbanización contendrá las prescripciones de la Ley de Aguas, debiendo ser autorizado por Confederación Hidrográfica del Segura al colindar con la rambla del Salar Gordo. Así mismo, durante la ejecución de las obras se procederá a la protección del medio biológico en todas sus fases y a la protección de las emisiones a la atmósfera.

#### **4.3. Normas de gestión, sistema y plazos de actuación.**

##### **4.3.1. Calificaciones y usos del suelo.**

En relación con el uso del suelo, se ha calificado éste en cuatro zonas básicas diferenciadas:

- Industrial
- Equipamientos
- Espacios libres
- Infraestructura de Servicios.
- Uso Industrial

Se califica como tal la totalidad del suelo edificable de aprovechamiento privado.

El destino preferente de la edificación será el de industrias.

Se admiten usos de viviendas con limitación distinta cuando la superficie de la parcela Industrial sea superior a los 5.000 m<sup>2</sup> si es de tipo C y de 1000 m<sup>2</sup> se es de tipo D. Se admite usos de despachos y oficinas afectos a las actividades Económicas.

- Uso de Equipamientos

Se califica como tal el suelo de cesión obligatoria y gratuita delimitado en los planos, distinguiéndose dos usos globales diferenciados:

Centro Deportivo, Social y Comercial

Este equipamiento de interés público y social se distribuye en la proporción fijada en el Reglamento de Planeamiento.

- Uso de Espacios Libres

Se califica como tal el suelo de cesión obligatoria y gratuita delimitado en los planos, distinguiéndose dos usos específicos: jardines y áreas de juego y recreo de niños, en la proporción señalada en el R.P.

- Uso de Infraestructura de Servicios

Se califica como tal el suelo de cesión gratuita donde se sitúan los CTs, que se cederán a la empresa explotadora del servicio para que ofrezca el suministro eléctrico adecuado.

#### **4.3.2. Unidad de Actuación.**

##### **Objeto y definición**

Para la gestión del Plan Parcial se delimita una única Unidad de Actuación, cuyo objeto es la justa redistribución con el Ayuntamiento de los beneficios derivados del proceso de urbanización, regulando la configuración de la finca.

##### **Sistema de Actuación.**

La Unidad de Actuación se gestionará por el sistema de COMPENSACIÓN, según lo establecido en Ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

##### **Régimen del suelo.**

Hasta tanto no se hayan aprobado los Proyectos de Programa de Actuación, Reparcelación y Urbanización, encargados por la Junta de Compensación, no podrán realizarse obras de urbanización o edificación.

Los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos así como el suelo de aprovechamiento público.

Deberán, igualmente, costear todos los gastos derivados de la Gestión, Urbanización y sistemas generales necesarios para estructurar la trama viaria municipal, en particular el vial senda de Fortuna.

Se fija un plazo de 2 años para la edificación a partir de la terminación de las obras de Urbanización.

Deberá iniciar el expediente de Compensación en el plazo señalado por el Plan de Etapas del Plan Parcial.

##### **Conservación de la Urbanización.**

Los artículos 67 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobados por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, establecen que la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas. Asimismo, preceptúan que en determinados supuestos, los propietarios de los terrenos quedarán sujetos a tal obligación debiendo integrarse en una Entidad de Conservación de las reguladas en el expresado Reglamento.



Por ello y con la finalidad de facilitar la puesta en funcionamiento del Polígono Industrial El Saladar II de Lorquí, será obligatorio la adhesión a la entidad urbanística de conservación que se constituya con unos estatutos y bases de actuación que previamente se aprobarán y se incorporarán a las escrituras resultantes de las futuras propiedades.

#### 4.3.3. Parcelaciones.

El Plan Parcial establece una parcelación básica, grafiada en el plano correspondiente, que desglosa las distintas unidades completas de edificación o grupos.

Se recogen en el siguiente cuadro:

USO	MANZANA	SUPERFICIE PARCELA	TIPO	EDIFICABILIDAD	
				(m <sup>2</sup> construidos)	Edificabilidad Neta
INDUSTRIAL	1	15.191,60	D	13.656,50	0,8990
	2	29.145,37	D	24.634,10	0,8452
	4	5.807,64	D	5.219,51	0,8987
	5	6.017,34	D	5.407,98	0,8987
	6	6.238,17	D	5.606,44	0,8987
	7	6.470,44	D	5.815,23	0,8987
	8	6.623,87	D	5.953,09	0,8987
	9	6.687,74	D	6.010,49	0,8987
	10	8.082,56	D	7.264,06	0,8987
	11	11.177,82	D	10.045,86	0,8987
	12	7.958,48	D	7.152,55	0,8987
	13	7.958,53	D	7.167,57	0,9006
	14	11.086,55	D	9.963,84	0,8987
	15	10.649,40	D	9.570,92	0,8987
	16	10.377,61	D	9.326,69	0,8987
	17	5.499,88	D	4.942,91	0,8987
	18	24.135,26	D	21.691,13	0,8987
	19	19.410,29	D	17.444,65	0,8987
	20	18.440,83	D	16.573,40	0,8987
	21	14.132,82	D	12.701,60	0,8987
	22	19.803,70	C	14.683,68	0,7415
	23	35.785,74	C	26.533,77	0,7415
	24	19.803,65	C	14.683,64	0,7415
	25	11.276,00	C	8.360,73	0,7415
	26	91.943,83	C	64.800,58	0,7057
	27	1.840,80	C	1.364,88	0,7415
	28	2.942,11	C	2.181,46	0,7415
	30	80.256,42	C	51.594,05	0,6429
	31	5.283,76	C	3.917,70	0,7415

Solamente podrán realizarse parcelaciones que cumplan con su ordenanza correspondiente.

#### 4.3.4. Proyectos de Urbanización.

Para la ejecución de obras de Urbanización deberán redactarse Proyectos de Urbanización que contemplen de manera coordinada la realización de todas las obras exigidas por la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia y ordenanzas municipales, así como el de conexión con los sistemas generales, en particular el vial estructurante Senda de Fortuna:

- Red de distribución de agua.
- Red de Saneamiento.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.

- Pavimentación de calzadas y aceras.
- Parques y jardines.
- Red de telefonía.

Todas las redes serán subterráneas y las obras comprenderán todos los documentos enumerados en la Ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, ajustándose a las siguientes condiciones:

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en sectores o Unidades de Actuación en desarrollo de las previsiones fijadas en el planeamiento, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución material de las obras.

3. Los proyectos de urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, incluyendo una memoria y anexos necesarios, plano de situación en relación con el planeamiento y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de ejecución de las obras y servicios.

4. Los proyectos de urbanización serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración actuante, según proceda.

5. La tramitación de los proyectos de urbanización se sujetará al procedimiento regulado en la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

#### **4.3.5. Estudios de Detalle.**

Solo se admite la redacción de Estudios de Detalle en el ámbito del Plan Parcial con la finalidad señalada la Ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya se señalen en el Plan Parcial, reajustando y adaptando sus determinaciones.

- Reordenar los volúmenes señalados en el Plan, sin originar aumento de volumen, completando la red viaria con aquellas vías interiores que resulten necesarias.

Los Estudios de Detalle no podrán en cualquier caso:

- Efectuar remodelaciones de volumen que impliquen modificación de las tipologías de edificación o de la estructura urbanística del Plan Parcial.

- Cambiar la calificación del suelo.

- Abrir nuevas vías de uso público.

- Reducir la superficie de espacios libres o viales.

- Establecer nuevas ordenanzas.

- Originar aumento de volumen o densidad al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste o la actuación realizadas.

- Aumentar el porcentaje de ocupación de suelo, las alturas y volumen máximo de edificación permitido y en su caso la densidad de viviendas o intensidad autorizada del uso del suelo.

- Alterar el uso exclusivo o predominante del Plan Parcial en el ámbito del Estudio de Detalle.

#### **4.4. Normas urbanización, condiciones y niveles de calidad.**

##### **4.4.1. Red de distribución de agua.**

El trazado de la red se efectuará preferiblemente bajo las aceras, o junto al bordillo a 0'50 metros en la calzada cuando esto sea imposible por falta de espacio. La red constará de una malla distribuidora y ramales, disponiéndose en todos ellos llaves de corte que serán de compuerta con cierre elástico.

La presión mínima en cualquier punto de la red no será inferior a 1'5 atmósferas sobre el edificio más alto.

La dotación mínima será de 250 l/hab./día y cada ramal deberá admitir un caudal adicional de 5 l/seg para abastecimiento de bocas de riego cada 50 m. y 17 l/seg. para hidrantes contra incendios situados a distancia máxima de 200 m.

Sólo se podrán emplear materiales homologados por el Excmo. Ayuntamiento, en especial, las válvulas serán de cierre de junta elástica, y las conducciones para 10 At. de P.T. Mínimo.

En el proyecto correspondiente quedarán expresamente justificadas estas determinaciones.

##### **4.4.2. Red de saneamiento.**

Es obligatoria la conexión de toda edificación a la red de saneamiento prohibiéndose expresamente la construcción de fosas sépticas.

Las conexiones de ramales se efectuarán siempre mediante pozos de registro, que no podrán distanciarse más de 50 m.

El timbraje mínimo será de 300 mm. y los conductos serán de Polietileno corrugado de alta densidad, justificándose en cualquier caso su idoneidad en el proyecto de urbanización.

En los proyectos de nuevas redes se preverán todas las acometidas a parcelas aún no edificadas para evitar problemas de posteriores roturas en el pavimento.

Sólo se podrán emplear materiales homologados por el Excmo. Ayuntamiento.

##### **4.4.3. Red de Pluviales**

Deberá preverse la recogida de aguas pluviales en los sitios donde no exista posibilidad de salida natural, considerándose para su dimensionado un caudal de 100 litros/seg/ha, y una superficie máxima de captación por imbornal de 600 m<sup>2</sup>.

El timbraje mínimo será de 300 mm y los conductos podrán ser de hormigón centrifugado con junta elástica y campana armada o de PE corrugado, justificándose en cualquier caso su idoneidad en el proyecto de urbanización.

Sólo se podrán emplear materiales homologados por el Excmo. Ayuntamiento.

##### **4.4.4. Red de distribución de energía eléctrica.**

###### Redes de media tensión

Serán subterráneas y se calcularán, dimensionarán e instalarán cumpliendo las siguientes normativas:

Reglamento de Estaciones Transformadoras aprobado según O.M. del 23-02-49 y la modificación del mismo O.M. de 11-03-71.

Reglamento de verificaciones eléctricas y regularidad en el suministro de energía.

Condiciones impuestas por los Organismos Públicos afectados, y Ordenanzas Municipales.

Normas particulares de Normalización de Iberdrola.

Los centros de transformación y su exterior armonizará con las construcciones de la zona. Podrán situarse libres en parcelas guardándose los retranqueos correspondientes a cada zona. Las líneas de entrada y salida serán subterráneas.

El trazado irá preferiblemente por las aceras o lugares de aparcamiento en línea.

Se proyectarán C.T. con las unidades necesarias de suministro de energía eléctrica para todo el Plan Parcial.

#### Redes de baja tensión

Las nuevas redes serán siempre subterráneas bajo las aceras, debiendo instalarse los conductos siempre con anterioridad a la pavimentación de estas.

Se cumplirá la siguiente normativa:

- ♦ Reglamento B.T. aprobado por Real Decreto 842/2002 e instrucciones técnicas complementarias ITC-BT.
- ♦ Real Decreto 1955/2000. Transporte, Distribución, Comercialización, Suministros y procedimientos de instalaciones de energía eléctrica.
- ♦ Condiciones impuestas por los Organismos Públicos afectados y Normas particulares de Iberdrola.

La red de B.T. será cerrada, conformando anillos, en la forma indicada en los planos que parten de los Centros de Tensión y se sitúan en suelo de dominio público.

Permitirá una dotación mínima de 5.000 W. por parcela.

Sólo se podrán emplear materiales homologados por el Excmo. Ayuntamiento y la empresa suministradora que posteriormente vaya a recepcionar las instalaciones.

#### **4.4.5. Red de alumbrado público.**

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado para la zona objeto de este Plan Parcial.

Sus componentes visibles armonizarán con las características de las construcciones a ejecutar.

La red de alumbrado público deberá asegurar los siguientes niveles de iluminación:

Calles de tráfico: 20 lux

Calles sin tráfico: 15 lux

Jardines: 15 lux

En el cuadro resumen que se expone a continuación, se describe el tipo de luminarias a instalar, su potencia y tipo de instalación (doble nivel con reductor de flujo o simple nivel).

	LUMINARIA	P(W)	NIVEL
AP. VIAL UNILATERAL.	LV-C10	250	DN.
AP. VIAL CENTRADA.	LV-C10	2X250	DN.
AP. ORNAMENTAL	LO-C3.5	100	DN.
AP. PROYECCIÓN	LP-C16	400	UN.

Nomenclatura:

B: BÁCULO.

C: COLUMNA.

BM: BRAZO MURAL A FACHADA.

LO: LUMINARIA ORNAMENTAL.

LV: LUMINARIA DE ALUMBRADO PÚBLICO VIAL.

LP: LUMINARIA DE PROYECCIÓN.

DN: DOBLE NIVEL –REDUCTOR DE FLUJO.

UN: SIMPLE NIVEL.

Los puntos de luz se situarán sobre báculos junto al lindero de calle (en el interior de la acera). En áreas peatonales y zonas verdes se situarán sobre poste.

Las luminarias sobre báculo serán como mínimo de la calidad tipo H-SRP-482 o similar, y se dotarán con lámparas SON-100 W. Las luminarias de tipo ornamental serán acabadas metálicas, con difusor en policarbonato opal, incluso tornillería de acero inoxidable, protección IP-43. Clase I.

El trazado será subterráneo, y contarán con arquetas de derivación y conexión. Su trazado seguirá el de las aceras y se preverá la posibilidad de un sistema reductor de consumo.

La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual, y no ocasionen molestias al ciudadano para transitar.

Sólo se podrán emplear materiales homologados por el Excmo. Ayuntamiento, y las instalaciones satisfarán el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones complementarias existentes.

#### **4.4.6. Pavimentaciones (Calzadas y Aceras).**

Todas las vías de tráfico rodado llevarán aceras de protección con una dimensión mínima de 1'50 m, de acuerdo con la actual Normativa.

Se tendrá en cuenta en el diseño la normativa para supresión de barreras a los disminuidos.

La pavimentación será siempre de firme flexible de rodadura con mezcla bituminosa saneándose el terreno natural con elevación de rasante a las cotas señaladas en el plano correspondiente.

Se deberán emplear materiales homologados por el Excmo. Ayuntamiento, bordillos, aceras y mobiliario urbano.

#### Estudio Geotécnico

El Proyecto de Urbanización deberá contener obligatoriamente, además de la documentación necesaria para definir las obras e instalaciones precisas, un estudio geotécnico del suelo.

#### **4.4.7. Parques y jardines.**

Los proyectos de jardines y espacios libres tendrán especialmente en cuenta la inclusión de especies adecuadas, incluyendo todas las instalaciones necesarias para el mantenimiento económico del jardín.

En el diseño de las zonas verdes se evitará el trazado lineal y la creación de masas arboladas que constituyan una pantalla vegetal. Se deberá jugar con las distintas alturas de las plantas para acentuar los desniveles.

#### Mobiliario Urbano

Los elementos que se proyecten como integrantes de este mobiliario serán previamente aceptados por el Excmo. Ayuntamiento.

#### **4.4.8. Red de telefonía.**

En el correspondiente proyecto de Urbanización se incluirá la red de telefonía subterránea según normas de CTN que alimente todas las industrias

y comerciales y Equipamientos de la Unidad de Actuación, conforme al trazado previsto en el Plan Parcial.

Se dispondrá bajo una de las aceras de la red peatonal a 50 cm. de profundidad mínima. La canalización será con tubo de P.V.C. en número y posición que fije el Proyecto de Urbanización de acuerdo con las normas dictadas por la Compañía Telefónica.

En los cruces de calles la canalización irá a 80 cm. y se reforzará con capa de hormigón de 10 cm. de espesor.

A todo lo demás se atenderá a lo dispuesto en las normas de la C.T.N.E.

#### **4.5. Normas de edificación, condiciones y niveles de calidad.**

##### **4.5.1. Normas generales.**

La Normativa General para toda edificación en el ámbito del Plan Parcial será la señalada por éste en todo su ámbito:

- Objeto y Finalidad.
- Licencias de Edificación y usos.
- Condiciones de ejecución de las obras.
- Condiciones urbanísticas de edificación.
- Condiciones técnicas de edificación y usos.
- Cerramiento de parcelas análoga a la fachada en cuanto a la calidad de los materiales.

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Se deben observar las siguientes normas:

- Cimentación: El cimiento de los muros que lindan con la vía pública no podrá tener menos de 1'00 m de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir del plano vertical que contiene a la alineación oficial.

- Desperfectos en servicios públicos: Si durante la ejecución de las obras, o posteriormente, a causa de la mala calidad de la construcción se produjera desperfectos en elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a cargo del promotor de la obra. A estos efectos, la concesión de la licencia estará supeditada a la previa constitución de una fianza, independiente de cualquier otra que fuese procedente, cuyo importe se fijará por los Servicios Técnicos Municipales, en función de los servicios públicos existentes en el frente de fachada de la parcela para la que se solicitó la licencia.

- En los tramos de acera a cuyo través se produzca acceso rodado a las parcelas, se llevará a cabo, por el promotor de la obra, un refuerzo del pavimento de la misma en la forma que indiquen los Servicios Técnicos Municipales.

- Se prohíbe el depósito de materiales en la vía pública. No obstante, si por las características de la construcción fuese imprescindible la ubicación de materiales y medios auxiliares de la construcción en vía pública, se solicitará la oportuna licencia de ocupación, justificando debidamente su necesidad.

- En general se cumplirán las prescripciones a tener en cuenta en relación con la seguridad ciudadana.

##### Condiciones comunes a todas las zonas:

Serán de aplicación, con carácter general, las Normas Urbanísticas de Edificación contenidas en las vigentes N.N.S.S. Municipales de Lorquí, y en particular las condiciones siguientes:

### Condición preliminar

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el suelo urbano que resulte de la aprobación definitiva de este P.P., y que se levante en las parcelas que resulten edificables en el desarrollo del P.P. como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización, serán las específicas de las Ordenanzas de cada zona, complementadas con las presentes condiciones comunes.

### Condiciones generales de uso:

A los efectos de asignación de usos por zona, se distinguen los siguientes conceptos:

- Uso específico: el que se considere como exclusivo para una zona, a la cual define.
- Uso preferente: el que se considere más adecuado para una zona.
- Uso tolerado: el que se considera compatible o complementario del específico o preferente de una zona.
- Uso prohibido: el que se considera inadecuado para una zona, por ir en contra de las previsiones de este P.P.

### Clasificación de usos de la edificación que se prevén.

Los usos permitidos serán los siguientes:

- Industrial. Uso Industrial en todas sus categorías, con las medidas correctoras adecuadas..
- Comercial. - Comercio en general.
- Hostelero.
- Almacén.
- Garaje - aparcamiento.
- Oficinas.
- Social. - Formativo y cultural: excepto el de enseñanza, y limitado al directamente relacionado con la industria o instalación.
- Asistencial: Limitado al de dispensarios y consultorios sociales, para uso exclusivo de la industria o instalación.
- Administrativo y de servicios públicos:
  - Parque de bomberos, Parque Municipal de limpieza, servicios de jardines o análogos.
  - Vialidad.
  - Aparcamiento.
  - Instalaciones del transporte y suministro.
  - Actividades del tiempo libre, restringido a:
    - Deportivo.
    - Verde público - parque urbano.
    - De relación social.

Las incompatibilidades entre usos diferentes se detallan en las normas particulares de cada zona.

Las edificaciones que alberguen cada uno de los usos que se permiten deben cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos y Disposiciones legales vigentes, aparte de las contenidas en "Condiciones técnicas de edificación y uso" de las N.N.S.S. y de las que se establezcan en este Plan Parcial.

#### **4.5.2. Normas urbanísticas de edificación.**

##### Condiciones generales de la edificación:

Alineaciones y rasantes.- Se respetarán obligatoriamente las contenidas en este P.P.

Chaflanes.- En las parcelas de esquina se mantendrá el trazado en curva de la alineación provisto, por lo que se proscribe el establecimiento de chaflanes rectos en cerramientos de parcelas de esquinas.

Salientes.- No se admiten salientes sobre la línea de la alineación oficial, ni del vallado de parcelas ni del seto vegetal que se establece.

Carteles, marquesinas y toldos.- Debido al carácter aislado de la edificación, la altura y vuelo de estos elementos será libre pero sin invadir la zona de retranqueos. Sobre el cerramiento de parcela se prohíben las marquesinas y toldos, y los carteles se permitirán cuando se adosen a la valla de cerramiento y no vuelen sobre la acera.

Vuelos.- El fondo y la longitud de voladizos será libre; desde la línea de vuelos se medirá la separación de la edificación a cualquier lindero.

Cerramientos de parcelas.- Los cerramientos de fábrica tendrán una altura máxima de 2 metros en los linderos laterales y posteriores de parcela, mientras que en lindero de calle esta altura será de 1 metro como máximo, si bien se autoriza sobrepasar esta altura con setos vegetales o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta una altura máxima de 2 metros. Se prohíben coronaciones en elementos punzantes, alambre de espinos o cualquier otro que pueda producir daños a personas.

Tipología.- La tipología de la edificación será libre con las limitaciones impuestas por las correspondientes ordenanzas según la zonificación.

##### Condiciones de volumen:

Alturas.- La altura máxima de la edificación es para cada zona la que figura en la ordenanza particular correspondiente.

- Alturas libres mínimas:

- Para uso Industrial: 4,00 m. en planta baja.

- Para uso comercial: 3,50 m. en locales con concurrencia de público y 2,80 m en locales de uso exclusivo de la instalación. En aparcamiento será de 2,50 m.

- Para uso social 3,20 m.

- Excepciones a la altura máxima:

- Se limita la altura máxima a 9 metros, salvo que el proyecto de edificación justifique la necesidad de una mayor altura, en cuyo caso, se estará a la altura justificada en el proyecto.

- En caso que se justifique (elementos o mecanismos necesarios para el proceso industrial), esta altura podrá ser superior, manteniendo el volumen edificable.

Sótanos y semisótanos.- Se permiten exclusivamente en la superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación.

El semisótano no sobresaldrá en ningún punto más de un metro sobre la rasante del terreno o pavimento en contacto con la edificación. En caso contrario tendrá consideración de planta.

No contabilizarán a efectos de edificabilidad.



Entreplantas.- Se admitirán en la edificación, Industrial o comercial exclusivamente. No computarán a efectos de número de plantas, pero sí de edificabilidad. La entreplanta no computa a efectos de edificabilidad siempre que no sobrepase el 20% de la superficie edificable.

Retranqueos y separaciones.- El retranqueo o separación mínima a linderos es la fijada para cada zona en la ordenanza particular correspondiente.

Ocupación.- La ocupación máxima sobre parcela edificable se fija en la ordenanza particular de cada zona. Esta ocupación podrá superarse excepcionalmente en el caso de actividad consolidada en parcela sin posibilidad de ampliación por consolidación de sus adyacentes, bajo las siguientes condiciones:

- Justificar adecuadamente la necesidad de ampliación de la actividad.
- No invadir la zona de retranqueos.
- La composición de la ampliación se integre estéticamente en la edificación existente.
- La superficie construida fuera de la edificación máxima contabilizará como exceso de aprovechamiento, el cual se abonará en metálico a la Administración actuante para su inversión en obras de mejora o mantenimiento de la urbanización del polígono.

Espacios libres de parcela.- Se recomienda arbolado y ajardinar el espacio libre de parcela no ocupado por aparcamientos.

Edificabilidad neta.- La edificabilidad neta será la que corresponde a la parcela al aplicar la ordenanza particular de edificación permitida según la zona.

Parcela mínima.- Su superficie se fija en las ordenanzas particulares de cada zona, quedando además definida por su fachada y fondo mínimos.

Limitación de uso residencial.- Para este uso podrá dedicarse un máximo de 120 m<sup>2</sup> construidos cuando la parcela cuente con una superficie menor o igual de 5.000 m<sup>2</sup>, y 240 m<sup>2</sup> en parcelas mayores.

#### Condiciones de uso:

Usos permitidos.- Son los que se definen para cada zona en su ordenanza particular como específico, preferente o tolerados.

Usos prohibidos.- El resto, de entre los previstos en este P.P., de los permitidos en la ordenanza particular de cada zona.

Otros Usos.- Se recomienda en espacio libre de parcela, sótano o semisótano o planta baja, se preverán aparcamientos con un mínimo de una plaza por cada 120 m<sup>2</sup> construidos o cada 10 puestos de trabajo. La dimensión mínima de cada plaza será de 2,20 x 4,50 m, y se reservará, de entre las plazas previstas, una de cada cincuenta, de superficie mínima 3,30 x 4,50 m para minusválidos.

Ubicación de usos.- En sótanos se permite exclusivamente el uso de garaje-aparcamiento y el de almacenamiento ligado a la actividad principal, cuando lo permita la Reglamentación legal vigente.

En semisótanos, además de su utilización como garaje aparcamiento, sólo se permite el establecimiento de almacenes de apoyo a la actividad principal, servicios de la misma (aseos, dispensarios, salas formativas y culturales, etc.) y locales de trabajo (centro de proceso de datos, actividades de apoyo a la principal de la instalación, etc.) siempre que la legislación vigente al respecto lo permita.

En planta baja se permiten todos los usos.

En entreplanta se permite el uso de oficinas, formativo y cultural, asistencial, hostelero y de almacén en apoyo de la actividad Industrial o comercial característica de la edificación, prohibiéndose todos los demás.

El uso de vivienda podrá ubicarse en planta baja o entreplanta (con un máximo de 15 de fondo a fachada) del edificio de la actividad principal, si la reglamentación vigente lo permite, o en edificación independiente, guardará la separación mínima del edificio principal que marca la norma 4.3.3. de este Plan Parcial.

Se prohíbe el aparcamiento de carga y descarga junto a las aceras; esta operación se realizará obligatoriamente en los espacios libres de parcela, donde se habilitarán zonas para este uso.

De acuerdo con la zonificación señalada en el plano correspondiente, se establecen las siguientes Normas Urbanísticas de Edificación:

SUELO EDIFICABLE

Tipo C.- INDUSTRIAL. Edificación Abierta.

Tipo D.- INDUSTRIAL. Edificación Cerrada.

SUELO DE EQUIPAMIENTOS

EQUIPAMIENTO COMERCIAL. Edificación Abierta.

EQUIPAMIENTO PUBLICO. Edificación Abierta.

SUELO DE ESPACIOS LIBRES

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

**Tipo C.- INDUSTRIAL. Edificación Abierta.**

---

ORDENACIÓN: Edificación abierta de tipo Industrial

Alineaciones y rasantes de linderos de calle señaladas en planos

---

VOLUMEN: Según altura y ocupación de parcela.

Altura total máx.: Se limita la altura máxima a 9 metros, salvo que el proyecto de edificación justifique la necesidad de una mayor altura, en cuyo caso, se estará a la altura justificada en el proyecto.

En caso que se justifique (elementos o mecanismos necesarios para el proceso industrial), esta altura podrá ser superior, manteniendo el volumen edificable.

La entreplanta no computa a efectos de edificabilidad siempre que no sobrepase el 20% de la superficie edificable.

Parcela Mínima: 1.000 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: 75% parcela bruta.

Edificabilidad sobre parcela neta

USO	MANZANA	SUPERFICIE PARCELA	TIPO	EDIFICABILIDAD	
				(m <sup>2</sup> construidos)	Edificabilidad Neta
INDUSTRIAL	22	19.803,70	C	14.683,68	0,7415
	23	35.785,74	C	26.533,77	0,7415
	24	19.803,65	C	14.683,64	0,7415
	25	11.276,00	C	8.360,73	0,7415
	26	91.943,83	C	64.880,58	0,7057
	27	1.840,80	C	1.364,88	0,7415
	28	2.942,11	C	2.181,46	0,7415
	30	80.256,42	C	51.594,05	0,6429
	31	5.283,76	C	3.917,70	0,7415

Separación a linderos: 3 m.

Vuelos: Libre. La separación a linderos se medirá desde línea de vuelos

---

#### USOS

Uso preferente: Industrial.

Usos tolerados: Residencial. Máximo 1 viv/parcela (min. 5.000 m<sup>2</sup>)

Centros Logísticos

Usos prohibidos: Industrias muy contaminantes.

Públicos excepto Administrativo, Hostelero y Deportivo.

---

ESTÉTICA: Tratamiento adecuado de cerramientos y jardinería.

---

#### **Tipo D.- INDUSTRIAL. Edificación Cerrada.**

---

ORDENACIÓN: Edificación de tipo Industrial en manzana cerrada

Alineaciones y rasantes señaladas en los planos

---

#### VOLUMEN

Altura total máx.: Se limita la altura máxima a 9 METROS, salvo que el proyecto de edificación justifique la necesidad de una mayor altura, en cuyo caso, se estará a la altura justificada en el proyecto.

En caso que se justifique (elementos o mecanismos necesarios para el proceso industrial), esta altura podrá ser superior, manteniendo el volumen edificable.

La entreplanta no computa a efectos de edificabilidad siempre que no sobrepase el 20% de la superficie edificable.

Parcela Mínima: 400 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: 100%

Edificabilidad sobre parcela neta

USO	MANZANA	SUPERFICIE PARCELA	TIPO	EDIFICABILIDAD	
				(m <sup>2</sup> construidos)	Edificabilidad Neta
INDUSTRIAL	1	15.191,60	D	13.656,50	0,8990
	2	29.145,37	D	24.634,10	0,8452
	4	5.807,64	D	5.219,51	0,8987
	5	6.017,34	D	5.407,98	0,8987
	6	6.238,17	D	5.606,44	0,8987
	7	6.470,44	D	5.815,23	0,8987
	8	6.623,87	D	5.953,09	0,8987
	9	6.687,74	D	6.010,49	0,8987
	10	8.082,56	D	7.264,06	0,8987
	11	11.177,82	D	10.045,86	0,8987
	12	7.958,48	D	7.152,55	0,8987
	13	7.958,53	D	7.167,57	0,9006
	14	11.086,55	D	9.963,84	0,8987
	15	10.649,40	D	9.570,92	0,8987
	16	10.377,61	D	9.326,69	0,8987
	17	5.499,88	D	4.942,91	0,8987
	18	24.135,26	D	21.691,13	0,8987

USO	MANZANA	SUPERFICIE PARCELA	TIPO	EDIFICABILIDAD	
				(m <sup>2</sup> construidos)	Edificabilidad Neta
	19	19.410,29	D	17.444,65	0,8987
	20	18.440,83	D	16.573,40	0,8987
	21	14.132,82	D	12.701,60	0,8987

Vuelos: Máximo 1 m, sin sobrepasar la línea de edificación.

---

#### USOS

Uso preferente: Industrial.

Usos tolerados: Residencial en parcela mayor de 1.000 m<sup>2</sup> (1 vivienda por parcela)

Usos prohibidos: Industrias muy contaminantes.

Públicos excepto Administrativo, Hostelero y Deportivo.

---

ESTÉTICA: Tratamiento adecuado de fachadas.

---

### **NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL**

---

ORDENACIÓN: Edificación abierta con ordenación libre con las siguientes limitaciones

---

VOLUMEN: Limitación de edificabilidad y ocupación de parcela.

Edificabilidad neta sobre parcela: 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: 50%

Separación a linderos: 3 m.

Vuelo máximo: 1 m.

---

#### USOS

Uso preferente: Comercial.

Usos tolerados: Cualquier equipamiento colectivo con una necesidad específica en el sector

---

ESTÉTICA: Tratamiento obligado de jardinería en espacios exteriores no edificados.

Los cerramientos exteriores de parcela con obra de fábrica no podrá sobrepasar la altura de 1 m.

---

### **NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO**

---

ORDENACIÓN: Edificación abierta con ordenación libre con las siguientes limitaciones

---

VOLUMEN: Limitación de edificabilidad y ocupación de parcela.

	<u>Eq. Deportivo</u>	<u>Eq. Social</u>
Edificabilidad max.	0'1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1'50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	10%	50%
Separación a linderos	3 m.	3 m.
Vuelo máximo	1 m.	1 m.

USOS

Uso preferente: Será el especificado para cada equipamiento.

Usos tolerados: Cualquier equipamiento colectivo con una necesidad específica en el sector

ESTÉTICA: Tratamiento obligado de jardinería en espacios exteriores no edificados.

Los cerramientos exteriores de parcela con obra de fábrica no podrá sobrepasar la altura de 1 m.

---

### **NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO DE ESPACIOS LIBRES**

ORDENACIÓN: Ordenación mediante proyecto de jardinería especificado.

VOLUMEN: No se permite edificación en este suelo, excepto construcciones de carácter auxiliar para servicio público o infraestructuras, ajustadas a las siguientes condiciones:

Altura máxima: I planta / 4 m.

Ocupación máxima: 2%

USOS: Espacios libres de uso y dominio público para jardines, juego y recreo de niños y áreas peatonales de esparcimiento.

Se toleran como servicios públicos: Aseos, Kioscos, fuentes y servicios de infraestructuras públicas tales como tanque de tormentas o centros de transformación en superficie o soterrados.

ESTÉTICA: En el tratamiento de jardinería se dará preferencia a la plantación de arbolado autóctono.

---

### **NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DE SERVICIOS**

ORDENACIÓN: Se corresponde con las parcelas donde se ubican los Centros de Transformación

VOLUMEN: Solo serán permitidos centros de transformación en caseta prefabricada normalizada.

---

USOS: Centros de Transformación e infraestructuras eléctricas

---

ESTÉTICA: En el tratamiento de jardinería se dará preferencia a la plantación de arbolado autóctono.

---

#### **4.5.3. Condiciones mínimas higiénicas.**

Condiciones de los locales habitados.- Deberán cumplir la reglamentación vigente específica para el uso a que se destinan, además de las condiciones contenidas en este P.P., en el PGMO y en las normativas municipales que le afecten.

Sótanos.- Deberán estar ventilados directamente desde la calle, por medio de conductos que tengan una sección transversal mínima de 6 cm<sup>2</sup> cada 50 m<sup>2</sup> de sótano. Se impermeabilizarán para protegerlos de la humedad.

Semisótanos.- En todos los casos deberán estar perfectamente ventilados, iluminados y protegidos contra la humedad.

Plantas bajas.- Los pavimentos de los locales situados en planta baja, bien sea sobre sótanos, semisótanos o terreno natural, serán, en todo caso, impermeables.

Los muros de plantas bajas serán impermeables hasta el nivel del suelo y, a esa altura, llevarán en toda su anchura una capa horizontal impermeable.

Servicios sanitarios.- Serán los exigidos por la legislación vigente según las clases de viviendas o tipos de edificación.

Anchura de pasillos y accesos.- Serán los exigidos por la legislación vigente, en concreto cumplirán lo establecido en la orden de supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación.

Espacios libres de parcela.- Las rasantes de los espacios libres de parcela y patios se establecerán de forma que las aguas de lluvia sean evacuadas fácilmente, mediante sumideros y la correspondiente conducción a la red general de alcantarillado, pero nunca hacia parcelas colindantes ni a la vía pública.

Los espacios que no se ajardinan se dotarán de un pavimento adecuado que asegure la evacuación antes dicha sin producir arrastres a la red.

Escaleras.- Serán las necesarias para permitir un acceso cómodo a las viviendas según diseño del Projectista y las normas de correcta construcción.

Otras condiciones.- En general, se seguirá lo prescrito al respecto en las disposiciones, reglamentos vigentes y normativa municipal, entre los que cabe citar:

- Código Técnico de la Edificación, aprobado por RD 314/2006, de 17 de marzo.
- Normas Urbanísticas del PGMO de Lorquí, aprobado definitivamente.
- Ley de Prevención de Riesgos Laborales, Ley 31/1995, de 8 de Noviembre. BOE n.º 269, de 10 de noviembre
- Ordenanza General de Seguridad e Higiene el Trabajo (ORDEN de 9 de marzo de 1971, del M.º de Trabajo. (BOE de 16 y 17 de marzo de 1971)

- Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto. BOE número 267 de 6 de noviembre de 1982.

- Ley Regional 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

- Ley Regional 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada (Vigente hasta el 06 de mayo de 2015)

- Ley Regional 5/1995, de 7 de abril, sobre "Condiciones de Habitabilidad en Edificios y Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General".

#### **4.5.4. Condiciones mínimas estéticas.**

Volúmenes.- La composición será libre con obligación de ajustarse a la ordenación de volúmenes, a la articulación de los espacios públicos y privados del P.P. y al ambiente de su emplazamiento.

En un anexo a la Memoria del Proyecto, deberá justificarse la armonía de los distintos volúmenes que compongan la edificación o edificaciones de una misma parcela, así como su integración al entorno. Especialmente se justificarán las soluciones estéticas adoptadas para los elementos y espacios cubiertos por encima de la altura máxima.

Fachadas.- Por el carácter de Usos Terciarios con el que se diseña el Plan Parcial, todos los paños verticales de cerramiento exterior tendrán tratamiento de fachada, tratándose con el mismo criterio de diseño en toda su altura.

Los colores de acabado serán preferentemente de tonos ocre, pétreos, férreos, amarillos. anaranjados, etc., siempre dentro de la gama de los tradicionales en la zona, que en la actualidad se han recuperado para las nuevas construcciones.

Se prohíben las imitaciones y falseamiento de los materiales, debiendo ser éstos de calidad adecuada a su función.

En caso de empleo de ladrillo, éste será de tonalidad férrea o rojiza.

El empleo de materiales con texturas pulidas quedan limitados a elementos decorativos o detalles ornamentales.

En cualquier caso, los materiales de acabado de fachadas tendrán la condición de fácil limpieza y asegurada durabilidad.

Los cerramientos de fábrica en linderos de parcela tendrán un acabado de características similares que las fachadas. En las protecciones diáfanos sobre el cerramiento de fábrica se evitará la típica y antiestética tela metálica la cual, en todo caso, se acabará con pintura concordantes con el seto vegetal y el cerramiento de fábrica.

La fijación de carteles, anuncios y cualquier clase de propaganda queda sujeta a las condiciones estéticas que fije el Ayuntamiento en la concesión de la licencia que habrá de solicitarse al respecto.

Queda prohibido cualquier clase de cerramiento, en fachada de parcela, que abra sobre la acera.

Cubiertas.- El tipo de cubierta queda a elección del proyectista, si bien todos los volúmenes a cubrir quedarán debidamente integrados entre sí para la solución que se adopte en su cubrición.

Se tenderá a soluciones estéticas de diversificación del cerramiento de los volúmenes de cubierta con el de las plantas - verdadera fachada - evitando diseños en los que tal cerramiento sea una prolongación sin más de la fachada.

Cuando se adopten soluciones mixtas con terraza, el antepecho de ésta se prolongará, con los oportunos escalonamientos, ocultando la altura del volumen de cubierta en todo el perímetro de la fachada.

En soluciones singulares, se evitará cualquier ocultación de la cubierta con antepechos u otros elementos.

Se admiten todos los materiales de cubrición con tonalidades adecuadas.

En el caso del empleo de teja, ésta será de cualquier tipo con tonalidad adecuada.

Se prohíbe el desagüe del tejado con vertido directo sobre la fachada.

#### **4.5.5. Condiciones generales de los vertidos de aguas residuales.**

Se prohíbe el vertido directo a los colectores municipales sin tratamiento previo, de aguas residuales no domésticas, cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda interferir en la depuración prevista por el Ayuntamiento, causar daños para los aprovechamientos posteriores, acelerar el deterioro en las conducciones de evacuación y en la planta de tratamiento, así como daño para la salud pública.

En general se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGMO y en todo caso a la ley 29/1985 de 2-AG, "Ley de Aguas", en el RD 849/1986 de 11-ABR, "Reglamento de Dominio Público Hidráulico", y en la Orden de 23 - DIC - 86 por la que se dictan normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales.

En particular, regirá la propuesta de "Reglamento de vertidos no domésticos a la red de alcantarillado", desarrollado por la Dirección Regional de Recursos Hidráulicos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, así como cualquier otra normativa municipal que se dicte al respecto.

#### **4.5.6. Condiciones generales de los niveles sonoros.**

Referente a los niveles sonoros producidos dentro de los recintos de uso privado, se deberá justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

En todo caso, el nivel máximo de ruidos producidos no superará lo establecido en la normativa vigente.

En cuanto a ruidos y vibraciones serán, además, de aplicación la Normativa Estatal Ley del Ruido (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido) (BOE 18/11/2003) y en cuenta a normativa regional Decreto 48/1998, de 30 de Julio, sobre protección del medio ambiente frente al ruido (BORM 180, de 06-08-98) y cualquier otra disposición legal vigente.

La 3.ª Modificación del Plan Parcial Industrial el Saladar II puede ser consultada en la siguiente dirección [www.ayuntamientodelorqui.es](http://www.ayuntamientodelorqui.es).

Contra dicho acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BORM, ante el mismo órgano que lo dictó, de conformidad con los artículos 123 y 124 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Murcia, en el plazo de dos meses,





a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BORM, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

En Lorquí, a 16 de febrero de 2021.—El Alcalde-Presidente, Joaquín Hernández Gomariz.