

la tubería más próxima a aquellos cuidando que exista un aislamiento intermedio formado por una hilera de ladrillos colocados a tope.

- Las acometidas partirán de la red de distribución hasta los armarios para contadores de gas mediante arquetas de 70x70x90. Estas acometidas serán ejecutadas con tubería de polietileno y entubadas con vaina de PVC flexible, con el fin de protegerlas permanentemente y evitar que queden empotradas en la obra del basamento del respectivo armario de contador, el cual se situará en la medianera de las parcelas.
- Antes de la puesta en servicio de la instalación de gas, ésta se someterá a las pruebas, ensayos y verificaciones necesarias para asegurar su buen funcionamiento.
- Se realizarán los trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo fijados por las Normativas vigentes al respecto y en particular por el reglamento de Redes y Acometidas de Gases Combustibles.

N.E.) NORMAS DE EDIFICACIÓN

N.E.1.) LICENCIAS

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 207.

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

N.E.2.) ACCESOS A PARCELAS

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m., salvo justificación en contrario por necesidades de la industria. El beneficiario de la parcela queda obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

N.E.3.) CONSTRUCCIONES EN PARCELAS

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

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

N.E.4.) CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

N.E.4.1.) NORMATIVA GENERAL

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

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

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

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

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

La superficie construida en semisótanos, entendiéndose como semisótano la planta de edificación en que todos sus puntos permanecen como máximo a 1,20 m. sobre rasante, no se computa, pero en caso de parcelas con frente a varias calles en donde una planta de la edificación tenga consideración de sótano o semisótano respecto a una, y respecto a otra supere los citados 1,20 m., será computada como superficie construida 1/2 de la ocupación total de planta.

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

N.E.4.2.) CONDICIONES DE VOLUMEN

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos de cálculo de volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones:

N.E.4.2.1.) ELEMENTOS COMPUTABLES

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento, y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.
- d) Los aleros y cuerpos volados que sobrepasen los dos metros , no superando el retranqueo fijado en fachada o linderos.

N.E.4.2.2.) ELEMENTOS EXCLUIDOS

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

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

N.E.4.3.) USOS PROHIBIDOS

Se prohíbe cualquier uso no incluido en el artículo 29.3 de las presentes Normas.

N.E.4.4.) USOS TOLERADOS

Se tolerará el uso de una vivienda por instalación industrial para el personal dependiente del sector industrial, en las siguientes condiciones:

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

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

- Acceso independiente de la industria.
- Ventilación directa de todos los locales vivideros.
- Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

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

b) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m² ni superior a 150 m²

Así mismo se permitirá la construcción de oficinas anejas a las instalaciones industriales, limitando su altura a 7 m (II plantas), computando en cuanto a edificabilidad.

N.E.4.5.) USOS OBLIGATORIOS

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

N.E.4.6.) ZONA INDUSTRIAL

CONDICIONES DE USO

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

Asimismo se admiten sin limitaciones los siguientes usos: almacén, talleres, artesanía, grandes tiendas, oficinas, equipamientos (excepto asistencial y docente), aparcamientos y actividades molestas, siempre que su ocupación no desvirtúe el uso industrial preferente.

Se podrá admitir como máximo una (1) vivienda por parcela o instalación industrial que deberá dedicarse exclusivamente a vigilantes o empleados y siempre cumpliendo las normas mínimas de habitabilidad de acuerdo con la normativa vigente, y siempre que la superficie edificable industrial exceda de 200 m².

Se permitirá la construcción de naves nido, cumpliendo con los parámetros básicos que se indican a continuación.

ORDENACIÓN Y PARÁMETROS BÁSICOS

- Parcela mínima 450 m², así mismo se podrán realizar agrupaciones de parcelas para la disposición de naves nido.
- Edificabilidad neta sobre parcela: 1,084 m²/m². /1,0495
- Ocupación: se establece la ocupación máxima sobre parcela del 100 %.
- La altura máxima será 7,00 m, con un máximo de dos plantas, aunque puntualmente, donde la actividad industrial requiera una altura mayor, se permitirá un máximo de 11,00 m.
- Sótanos y semisótanos: se permite la ejecución con las limitaciones siguientes:

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

La superficie construida en semisótanos, entendiendo como semisótano la planta de edificación en que todos sus puntos permanecen como máximo a 1,20 m. sobre rasante, no se computa, pero en caso de parcelas con frente a varias calles en donde una planta de la edificación tenga consideración de sótano o semisótano respecto a una, y respecto a otra supere los citados 1,20 m., será computada como superficie construida $\frac{1}{2}$ de la ocupación total de planta.

Mediante estudios de detalle se podrá realizar la ordenación interior de parcelas, definiendo viales interiores con anchura mínima de doce (12,00) metros, y fijando alineaciones.

CONDICIONES DE ESTÉTICA

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

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

N.E.4.7.) EQUIPAMIENTOS

CONDICIONES DE USO

El uso será social y deportivo, teniendo cada parcela su uso independiente.

ORDENACIÓN

La ordenación será totalmente libre, a definir por el Excmo. Ayuntamiento de Torre Pacheco.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Edificabilidad: No se establece.

Altura máxima: 10 m.

Nº máximo de Plantas: 3

CONDICIONES DE HIGIENE

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

CONDICIONES ESTÉTICAS

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

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

APARCAMIENTOS

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

En los proyectos correspondientes a las zonas social y deportiva se realizarán los correspondientes estudios específicos de demanda de aparcamientos, debiendo situar, colindantes a los correspondientes viales, las plazas que de los mismos se deduzca, pero sin limitar la funcionalidad de estos.

N.E.4.8.) ZONAS VERDES PÚBLICAS

CONDICIONES DE USO

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

CONDICIONES DE VOLUMEN

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

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

cantidad de uno por cada 15.000 m² de Zona Verde, y con las limitaciones que se especifican posteriormente.

Asimismo se permitirá la implantación de pabellones para guardar útiles de jardinería o servicios públicos (lavabos, casetas de información, y en su caso de forma provisional depuradoras compactas enterradas que permitirán al menos la plantación de arbustos sobre ellas).

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

CONDICIONES DE ESTÉTICAS

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

N.E.4.9.) RED VIARIA

CONDICIONES DE USO

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

Aceras: uso exclusivo de tránsito peatonal.

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

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

CONDICIONES DE VOLUMEN

No se admite ningún tipo de volumen.

N.E.4.10.) APARCAMIENTOS

Los correspondientes proyectos de edificación deberán contemplar la implantación de aparcamientos en un número correspondiente hasta llegar a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie edificada.

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

N.E.4.11.) DISPOSICION FINAL.

Para todo lo no estipulado expresamente en las presentes Normas, se contemplará lo establecido en las condiciones de edificación y ordenanzas que sean de aplicación de las Normas Subsidiarias Municipales, que siempre prevalecerán sobre las presentes Normas.

Murcia, Mayo de 2005.

EL INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.


Fdo. José Gómez Sánchez

