



**SCENTIUM FLAVOURS, S.L.**

**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS INDUSTRIALES EN LOS POLÍGONO LAS SALINAS Y EL VALLE PARA LA IMPLANTACIÓN DE INDUSTRIA DE ADITIVOS ALIMENTARIOS, EN ALHAMA DE MURCIA (MURCIA)**

**Valencia, Septiembre de 2021**

**POR INGESER**

**EL ARQUITECTO  
Joaquín Esperón Solís**



**INGESER**

**Engineering, Architecture & Consulting**

AV. CORTS VALENCIANES, 26. BL 5-2ª. OF 9

46015 Valencia

960 452 323

[ingeser@ingeser.es](mailto:ingeser@ingeser.es)

<http://www.ingeser.es>

DOCUMENTO N° 1

**MEMORIA**



**INGESER**

Engineering, Architecture & Consulting

**SCENTIUM FLAVOURS, S.L.**

**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS INDUSTRIALES EN LOS POLÍGONOS LAS SALINAS  
Y EL VALLE PARA LA AMPLIACIÓN DE INDUSTRIA DE ADITIVOS ALIMENTARIOS  
EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA (MURCIA)**

**ÍNDICE DE LA MEMORIA**

	<i>Páginas</i>
1.- AGENTES .....	1
2.- ANTECEDENTES .....	1
3.- EMPLAZAMIENTO .....	1
4.- FINES Y OBJETIVOS .....	2
5.- EVOCACIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLES.....	4
5.1.- ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLES.....	4
5.2.- APROBACION DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	4
5.2.1.- INFORMACION PUBLICA.....	4
5.2.3.- APROBACION DEFINITIVA.....	4
6.- EFECTOS DE LA APROBACION, LA PUBLICACIÓN Y LA VIGENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE. ....	5
6.1.- EJECUTIVIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	5
6.2.- PUBLICIDAD.....	5
6.3.- VIGENCIA.....	5
7.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	6
7.1 ENCARGO Y JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE RESPETAN LA IDENTIDAD ENTRE EL APROVECHAMIENTO ASIGNADO POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE.6	
7.2 RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES QUE SE REALIZAN RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIAMENTE ESTABLECIDA-MODIFICACIÓN ALTURA MÁXIMA Y DISTANCIA LINDES .....	6
7.2.1.- ESTUDIO PORMENORIZADO DE LIMITACIONES EDIFICATORIAS EN PARCELAS UNIFICADAS DE POLÍGONOS “EL VALLE “ “LAS SALINAS” .....	9
7.3 M3- CARÁCTER DE LA NORMA .VIGENCIA .....	9
7.3.1.- CARACTER DEL PRESENTE PROYECTO. ....	9
8. NORMATIVA.....	11
8.1 N1.- PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA 2011 y NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO GENERAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL.....	11
8.1.1.- PLAN PARCIAL INDUSTRIAL LAS SALINAS SUBSECTOR-C APROBADO DEFINITIVAMENTE EN 2003 .....	11
8.1.1.- PLAN PARCIAL INDUSTRIAL “EL VALLE” MODIFICACION Nº 3 DE FEBRERO DE 2018.....	16
9.DOCUMENTOS QUE DEFINEN EL ESTUDIO DE DETALLE .....	22

**SCENTIUM FLAVOURS, S.L.**

**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS INDUSTRIALES EN LOS POLÍGONOS LAS SALINAS  
Y EL VALLE PARA LA AMPLIACIÓN DE INDUSTRIA DE ADITIVOS ALIMENTARIOS  
EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA (MURCIA)**

---

**1.- AGENTES**

Se redacta el presente Estudio de Detalle por el Arquitecto D. Joaquín Esperón Solís Colegiado N.º 14.937 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, al servicio de la empresa al servicio de INGESER, atendiendo la solicitud formulada por la sociedad SCENTIUM FLAVOURS, S.L. con CIF: B-73618225 y domicilio social situada en el término municipal de Alhama de Murcia (Murcia), para definir a nivel de diseño e inversión la ampliación de la nave de producción y oficinas para industria de aditivos alimentarios en Alhama de Murcia (Murcia).

**2.- ANTECEDENTES**

En primer lugar el documento se recogerá las directrices marcadas dentro de la Ley 13/2015 de 30 de marzo donde se recoge, la Ordenación Territorial Y Urbanística de la Región de Murcia.

Además se acogerá al documento de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal de Alhama de Murcia vigente desde Abril de 1983 y actualizado en el Documento Único y Refundido e Integrado de todos los documentos del PGMO el 11 de Marzo de 2011, donde se recogen:

- Donde se recoge la normativa y zonificación del Plan Parcial Industrial de las Salinas en el subsector C, en su modificación nº2 aprobada definitivamente el 31-07-2003
- La modificación nº3 del Plan Parcial Industrial el Valle publicada en Febrero de 2018
- Normativa y Zonificación del plan Parcial Industrial El Vale Las Salinas con aprobación definitiva el 30-06-2008
- Normativa y zonificación de los Planes Parciales Industriales de los sectores A-B-C y D con aprobación definitiva 25-03-2004.

Siendo la base a este documento , y en función de las peculiaridades y circunstancias de su desarrollo.

Puesto que se va a realizar un Proyecto de Edificación para la ampliación de una industria de aditivos alimentarios en el polígono industrial Las Salinas y el Valle de Alhama de Murcia (Murcia).

**3.- EMPLAZAMIENTO**

Las parcelas en estudio se encuentran zonificados dentro de los polígonos industriales Las Salinas y El Valle.

Con las referencias catastrales:

PARCELA CATASTRAL
2173214XG4827S0001KZ
2173215XG4827S0000EB
2173216XG4827S0000SB
2173217XG4827S0000ZB

De las cuales se encuentra con edificaciones la primera 2173214XG4827S0001KZ.

La parcela catastral 2173214XG4827S0001KZ, según el plan Parcial Industrial “Las Salinas” subsector C, corresponde con las parcelas:

- Parcela 12-16
- Parcela 12-15
- Parcela 12-14

Siendo estas de tipología Parcelas Nido.

El resto de parcelas catastrales, según el plan parcial Industrial “EL Valle” modificación nº3 la parcelación corresponde con las parcelas:

- Parcela 4.22
- Parcela 4.21
- Parcela 4.20
- Parcela 4.19

Denominadas como para pequeña industria.

Estas como una única unidad parcelaria lindan:

- Al noroeste, con la avenida de Holanda, vial perteneciente al polígono las salinas.
- Al Noreste con la avenida de Europa.
- Al Sureste con la avenida de Finlandia, perteneciente al polígono industrial El Valle.
- Al Suroeste con las parcelas con referencia catastrales **2173212XG4827S0001MZ** y **2173207XG4827S0001TZ**.

La parcela resultante está urbanizada y dispone de los servicios de:

- Energía Eléctrica en MT.
- Agua
- Saneamiento

#### **4.- FINES Y OBJETIVOS**

El presente documento ha sido redactado por D. Joaquín Esperón Solís Arquitecto del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid Colegiado N.º 14.937 por encargo de SCENTIUM FLAVOURS, S.L con domicilio social en Avenida de Europa del polígono las El valle Las Salinas Alhama de Murcia y CIF: B-73618225 en atención al artículo 144 de la *Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia*..

La conveniencia de esta modificación viene condicionada por la necesidad de mejora de la calidad del producto obtenido mediante el proceso industrial actual y la necesidad del espacio destinado a ello.

El ámbito del presente Estudio de Detalle, son cuatro parcelas catastrales de uso industrial que actualmente una de ellas se encuentra dedicada en su totalidad a la actividad de elaboración de esencias de y aditivos alimentarios, que comprende la elaboración, almacenamiento y envasado de estos aditivos.

La construcción de una nave de unos, como máximo 10m de altura, permitiría la construcción de unos almacenes acordes al nivel de almacenamiento de productos de materia prima y producto terminado acorde al volumen actual de producción y la posibilidad de redistribuir el flujo de producción que actualmente se encuentra muy limitado, con lo que esto supone en cuanto a mejora de las condiciones térmicas que afectan tanto a la calidad del producto como a la disminución de las posibles mermas, e implica la disminución de gasto energético para la conservación óptima del producto almacenado.

Esta mejora de proceso deriva del compromiso de la empresa, con el concepto de mejora continua aplicada a sus procesos de calidad.

Las parcelas se encuentran afectadas por distinta normativa urbanística, concretamente:

- Parcela **2173214XG4827S0001KZ** (Nave ya edificada) se encuentra zonificada dentro Normativa Vigente del Plan Parcial Industrial Las Salinas subsector C.
- Parcela **2173215XG4827S0000EB, 2173216XG4827S0000SB y 2173217XG4827S0000ZB** (Parcelas sin edificar), que se encuentra dentro del Plan Parcial Industrial El Valle Modificación nº 3

Por lo que a la vista de las necesidades de la industria y atendiendo a lo recogido en el artículo 14 del Documento refundido Único e Integrado en el Plan General Municipal de Ordenación, de Alhama de Murcia publicado en Marzo de 2011, se realiza este estudio de detalles con el fin de definir la ubicación y volúmenes una construcción adaptada a las necesidades y que no rompa ni la estética ya definida ni la morfología definida en las actuales normativas.

Para lo que se definirá uno por uno cada uno de los puntos definidos y recogidos en la normativa que limitan la normativa aplicable en cada caso y atendiendo en el anteriormente mencionado artículo 14 del PGMO

Dada estas circunstancias y al encontrarse ya edificada una de las parcelas, será necesario una redefinición de los retranqueos existentes, por las necesidades de producción ya que se encuentra una parcela ya edificada y se produciría un cambio de tipología de suelo industrial al duplicar los metros cuadrado de superficie.

Debido a todo lo expuesto anteriormente, el objetivo final del presente Estudio de Detalle es la definición de los nuevos parámetros urbanísticos (retranqueos y volúmenes) de las parcelas.

## **5.- EVOCACIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLES**

### **5.1.- ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLES.**

El presente documento ha sido redactado por el Arquitecto D. Joaquín Esperón Solís Colegiado N.º 14.937 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, por encargo SCENTIUM FLAVOURS, S.L. con domicilio social situada en el término municipal de Alhama de Murcia (Murcia), en atención al artículo 144 del de la *Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia*.

### **5.2.- APROBACION DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

#### **5.2.1.- INFORMACION PUBLICA.**

Una vez redactado el Estudio de Detalle, el Ayuntamiento lo someterá a información pública durante 20 días, el texto completo estará a disposición del público en el lugar que se determine por el ayuntamiento según el Art 166 de la *Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia*.

#### **5.2.2.- INFORME ALEGACIONES**

El acuerdo se notificará individualmente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en el Catastro, o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándose un plazo de quince días para presentación de alegaciones, según se recoge en el Art 166 de la LOTURM.

#### **5.2.3.- APROBACION DEFINITIVA.**

A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas, el ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, con las modificaciones que resultaran procedentes. El acuerdo definitivo se notificará a los interesados que consten en el expediente, así como a la dirección general competente en materia de urbanismo, remitiendo un ejemplar debidamente diligenciado para su conocimiento y efectos, tal y como está recogido en Art 166 de la LOTURM

Dicho trámite no podrá exceder de un plazo de dos meses desde la presentación de la documentación completa, tal y como se recoge en artículo 169, de la LOTURM

## **6.- EFECTOS DE LA APROBACION, LA PUBLICACIÓN Y LA VIGENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

### **6.1.- EJECUTIVIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El documento, aprobado definitivamente, entra en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

### **6.2.- PUBLICIDAD**

El presente documento será público y cualquier persona lo podrá consultar en el Ayuntamiento. Art 177.de la LOTURM

### **6.3.- VIGENCIA**

El Estudio de Detalle tendrá vigencia indefinida.



## **7.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **7.1 ENCARGO Y JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE RESPETAN LA IDENTIDAD ENTRE EL APROVECHAMIENTO ASIGNADO POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE.**

El presente Estudio de Detalle se redacta a instancias de la sociedad SCENTIUM FLAVOURS, S.L. con domicilio social en Avenida de Europa del polígono las El valle Las Salinas Alhama de Murcia, CIF: B-73618225 para efectuar una modificación de los parámetros urbanísticos al modificar los retranqueos existentes para la ampliación de la Industria en las nuevas parcelas.

El objetivo y propuesta de ordenación del Estudio de Detalle, que tiene por objeto esta modificación de retranqueos de fachada a linderos, respeta las determinaciones de ordenación general del PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA y sus modificaciones, así como las condiciones del Planeamiento de Desarrollo: Planes Parciales de Actividades Económicas Industriales Las Salinas Subsector C de 2003 y El Valle Modificación nº3 de 2018, ya que se redacta siguiendo la sección 6ª en su artículo 139 de la Ley 13/2015 De Ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, el punto 1.5. Apartado B del plan Parcial Industrial de las Salinas y el 1.5. Apartado C De la modificación nº 3 del Plan Parcial Industrial El Valle, los cuales establecen que se redactaran estudios de detalles para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, siempre y cuando no se modifiquen la anchura de los espacios destinados a viales o superficie destinada a espacios libres y no suponga un aumento de la ocupación de la superficie del terreno.

### **7.2 RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES QUE SE REALIZAN RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIAMENTE ESTABLECIDA**

Las modificaciones de las determinaciones de ordenación detallada del PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA que establece este Estudio de Detalles, para la modificación de los retranqueos permitidos a los linderos, distancias recogidas En los planes Parciales, de Actividades Económicas Industriales Las Salinas Subsector C y El Valle Modificación nº3.

La parcela **2173214XG4827S0001KZ**, se encontraba ya clasificada dentro la parcela industriales nido, como se indica en el punto 3 Normas de Edificación de planes Parciales, de Actividades Económicas Industriales Las Salinas Subsector C ya que se trata de tres parcelas con una superficie unificada de 3.140m<sup>2</sup>.

Para la ampliación de la planta es necesaria la unificación con las parcelas, **2173215XG4827S0000EB**, **2173216XG4827S0000SB** y **2173217XG4827S0000ZB** y que una vez ejecutada la superficie, asciende a un total de 5982m<sup>2</sup>, según el Plan Parcial El Valle Modificación nº3, se clasifican estas parcelas en parcelas para Pequeña Industria.

La parcela inicial incluida dentro del Plan Parcial de “Las Salinas” subsector C, se edificó ateniéndose a la normativa siguiente:

PLAN PARCIAL "LAS SALINAS". ALHAMA DE MURCIA		
PARÁMETRO	NORMAS URBANÍSTICAS	EDIFICACIÓN EXISTENTE
Sistema de ordenación	Alineación de calle	Alineación de calle
Uso	Industrial	Industrial (Parcelas 12-14, 12-15, 12-16)
Parcela mínima	750 m <sup>2</sup> (Parcela NIDO)	3140
Distancia a parcela	0 m	0 m
Distancia a linde	3 m	3 m
Distancia a linde trasero	3 m	3 m
Distancia a linde frontal	5 m	5 m
Ocupación máxima	85%	2100,49 m <sup>2</sup>
Ocupacion Según Retranqueos	2669 m <sup>2</sup> 2626,8	
Edificabilidad	2826 m <sup>2</sup> 0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2230,49 m <sup>2</sup>
	15700 m <sup>2</sup> 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	11717,57 m <sup>3</sup>
Altura máxima	12 m	5,76 m
Número de plantas	2	2
Aparcamientos	1 plaza / 100 m <sup>2</sup> edif	22 plazas

Las parcelas incluidas en dentro de la zona de afección del Plan Parcial El Valle Modificación nº3, están regidas por las siguiente normativa:

MODIFICACIÓN Nº3 PLAN PARCIAL "EL VALLE". ALHAMA DE MURCIA				
PARÁMETRO	NORMAS URBANÍSTICAS	EDIFICACIÓN EXISTENTE	EDIFICACIÓN EXISTENTE	EDIFICACIÓN EXISTENTE
Sistema de ordenación	Alineación de calle	Alineación de calle	Alineación de calle	Alineación de calle
Uso	Industrial	Industrial (Parcela 4.22, 4.21)	Industrial (Parcela 4.20)	Industrial (Parcela 4.19)
Parcela mínima	700 m <sup>2</sup> (PEQUEÑA INDUSTRIA)	1427,9	707,4	707,4
Distancia a parcela	0 m	---	---	---
Distancia a linde	5 m	---	---	---
Distancia a linde trasero	3 m	---	---	---
Distancia a linde frontal	7,5 m	---	---	---
Ocupación máxima	85%	1213,715	601,29	601,29
Ocupacion Según P.P.	Plano nº 4	379 + 549,50 = 928,50	549,5	549,5
Edificabilidad	0,95 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1356,505	672,03	672,03
	9,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	13565,05	6720,3	6720,3
Altura máxima	15 m	---	---	---
Número de plantas	3	---	---	---
Aparcamientos	1 plaza / 100 m <sup>2</sup> edif	---	---	---
Electromovilidad	1 plaza elect./10 plazas 10% plazas	---	---	---

Atendiendo a las distintas normativas que afectan a las parcelas y que ya se encuentra edifica parte de ellas se pretende adecuar la ampliación a la edificación existente con el objeto de facilitar el proceso productivos.

Para definir las nuevas normas urbanísticas de la agrupación de las parcelas tipo nido e industria ligera a Industria Ligera con Tolerancia Comercial, se han tenido las siguientes premisas:

- La edificabilidad de las parcelas agrupadas no será superior a la edificabilidad actual del sector

- La ocupación de las parcelas agrupadas no será superior a la edificabilidad actual del sector

En la siguiente tabla se resumen los parámetros urbanísticos de las parcelas, así como su cómputo general.

PLAN PARCIAL "LAS SALINAS". ALHAMA DE MURCIA			ESTUDIO DE DETALLE
PARÁMETRO	NORMAS URBANÍSTICAS	EDIFICACIÓN EXISTENTE	NORMAS URBANÍSTICAS
Sistema de ordenación	Alineación de calle	Alineación de calle	Alineación de calle
Uso	Industrial	Industrial (Parcelas 12-14, 12-15, 12-16)	Industrial
Parcela mínima	750 m <sup>2</sup> (Parcela NIDO)	3140	3140 m <sup>2</sup>
Distancia a parcela	0 m	0 m	0 m
Distancia a linde	3 m	3 m	3 m
Distancia a linde trasero	3 m	3 m	0 m
Distancia a linde frontal	5 m	5 m	5 m
Ocupación máxima	85% 2669 m <sup>2</sup>	2100,49 m <sup>2</sup>	79,7% 2503,57 m <sup>2</sup>
Ocupación Según Retranqueos	2626,8		
Edificabilidad	2826 m <sup>2</sup> 0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2230,49 m <sup>2</sup>	2826 m <sup>2</sup> 0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	15700 m <sup>2</sup> 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	11717,57 m <sup>3</sup>	15700 m <sup>2</sup> 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
	12 m	5,76 m	12
Número de plantas	2	2	2
Aparcamientos	1 plaza / 100 m <sup>2</sup> edif	22 plazas	31

MODIFICACIÓN Nº3 PLAN PARCIAL "EL VALLE". ALHAMA DE MURCIA					SUMATORIO PARCELAS	ESTUDIO DE DETALLE
PARÁMETRO	NORMAS URBANÍSTICAS	EDIFICACIÓN EXISTENTE	EDIFICACIÓN EXISTENTE	EDIFICACIÓN EXISTENTE	NORMAS URBANÍSTICAS	NORMAS URBANÍSTICAS
Sistema de ordenación	Alineación de calle	Alineación de calle	Alineación de calle	Alineación de calle	Alineación de calle	Alineación de calle
Uso	Industrial	Industrial (Parcela 4.22, 4.21)	Industrial (Parcela 4.20)	Industrial (Parcela 4.19)	Industrial	Industrial
Parcela mínima	700 m <sup>2</sup> (PEQUEÑA INDUSTRIAL)	1427,9	707,4	707,4	2842,7 m <sup>2</sup>	2842,7 m <sup>2</sup>
Distancia a parcela	0 m	---	---	---	---	0 m
Distancia a linde	5 m	---	---	---	---	3 m
Distancia a linde trasero	3 m	---	---	---	---	0 m
Distancia a linde frontal	7,5 m	---	---	---	---	7,5 m
Ocupación máxima	85%	1213,715	601,29	601,29	2416,3 m <sup>2</sup> 85%	2015,94 m <sup>2</sup> 71%
Ocupación Según P.P.	Plano nº 4	379 + 549,50 = 928,50	549,5	549,5	2027,5 m <sup>2</sup> 71,32%	
Edificabilidad	0,95 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1356,505	672,03	672,03	2700,56 m <sup>2</sup> 0,95 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2700,56 m <sup>2</sup> 0,95 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	9,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	13565,05	6720,3	6720,3	27005,65 m <sup>3</sup> 9,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	27005,65 m <sup>3</sup> 9,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima	15 m	---	---	---	15	15
Número de plantas	3	---	---	---	3	3
Aparcamientos	1 plaza / 100 m <sup>2</sup> edif	---	---	---	27	27
Electromovilidad	1 plaza elect./10 plazas 10% plazas	---	---	---	3	3

Que los parámetros que se vería afectado el Retranqueo en la fachada lateral, el cual pasaría de 5 a 3 metros, motivado por la continuidad de las edificaciones existentes y mantener el retranqueo en la calle Holanda en 5 m derivado de la existencia de la construcción según la clasificación.

Esta modificaciones vienen dadas por la edificación ya construida. La cual en cumplimiento de la normativa por la que se veía afectada en el momento de la construcción, la cual solo tenía prescrito 3 metros en el retranqueo lateral y 5 en las parcelas pequeñas como fachada principal a la avenida de Holanda.

En cumplimiento del punto 1.5 del Plan Parcial "el Valle" no supondrá un aumento de volúmenes, ni un aumento de la ocupación ni se sobrepasara la altura máxima establecidas según la nueva clasificación de del suelo, no ocasionando de este modo ningún perjuicio a los predios colindantes.

### 7.2.1.- ESTUDIO PORMENORIZADO DE LIMITACIONES EDIFICATORIAS EN PARCELAS AGRUPADAS DE POLÍGONOS “LAS SALINAS”.

Con el objeto de unificar las limitaciones edificatorias se unificar las normativas afectadas y poder ejecutar una edificación funcional y adaptada a las necesidades de la producción. Por lo que es necesario establecer:

- Uso ..... industrial
- Parcela mínima..... 3.140 m<sup>2</sup>
- Retranqueo a fachada principal (Holanda) ..... 5 m
- Retranqueo de fachada lateral (Avd Suiza)..... 3 m
- Retranqueo de fondo de parcela nave adosada a colindante ..... 3 m
- **Retranqueo de fondo de parcela adosada a misma propiedad .....0 m**
- Altura máxima de edificación ..... 12 m
- Número de plantas .....2
  - En aquellos casos que se superen los 15 metros y tres plantas, será necesario justificar expresamente la adecuación entre las instalaciones proyectadas y la altura pretendida.
- Ocupación ..... 79,7%
- Edificabilidad..... 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

### 7.2.2.- ESTUDIO PORMENORIZADO DE LIMITACIONES EDIFICATORIAS EN PARCELAS AGRUPADAS DE POLÍGONOS “EL VALLE “

Con el objeto de unificar las limitaciones edificatorias se unificar las normativas afectadas y poder ejecutar una edificación funcional y adaptada a las necesidades de la producción. Por lo que es necesario establecer:

- Uso ..... industrial
- Parcela mínima..... 2.842,7 m<sup>2</sup>
- Retranqueo a fachada principal (Finlandia) ..... 7,5 m
- **Retranqueo de fachada lateral (Avd Suiza).....3 m**
- Retranqueo de fondo de parcela nave adosada a colindante ..... 3 m
- **Retranqueo de fondo de parcela adosada a misma propiedad .....0 m**
- Altura máxima de edificación ..... 15 m
- Número de plantas .....3
  - En aquellos casos que se superen los 15 metros y tres plantas, será necesario justificar expresamente la adecuación entre las instalaciones proyectadas y la altura pretendida.
- Ocupación ..... 71%
- Edificabilidad..... 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 9,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

## 7.3 - CARÁCTER DE LA NORMA .VIGENCIA

### 7.3.1.- CARACTER DEL PRESENTE PROYECTO.

El presente documento se ha redactado al amparo del artículo 139 de la Ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM).

Dando cumplimiento a este artículo ya que:

- Adapta o reajusta las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.
- Se crean viales interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público, las cuales se marcan el los planos correspondientes.
- Se respetan las determinaciones de del planeamiento por el cual se ven afectado y sin sobrepasar la edificabilidad, ni las alturas máximas permitidas, no altera el uso exclusivo o predominante, no reduce la superficie de uso público.
  - No se realizara una redistribución de la edificabilidad de las parcelas afectadas ya que se realizará unificación de las parcelas, la cual no será sobrepasada.
- En ningún caso se ocasionará perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Dando cumplimiento al artículo 144 de la Ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM).

Donde se recogen los documento mínimos que debe contener el estudio de detalles:

- Memoria justificativa de la conveniencia de la solución adoptada.
- Plano a escala con las determinaciones que de adoptan, con referencia precisas a la nueva ordenación de volúmenes y análisis de su influencia en el entorno afectado.

Como se ha recogido con anterioridad, este documento se redacta cumpliendo con lo establecido en, punto 1.5 del Plan Parcial “el Valle” y no supondrá un aumento de volúmenes, ni un aumento de la ocupación ni se sobrepasara la altura máxima establecidas según la nueva clasificación de del suelo, no ocasionando de este modo ningún perjuicio a los predios colindantes.

## 8. NORMATIVA

### 8.1 N1.- PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA 2011 y NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO GENERAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

#### 8.1.1.- PLAN PARCIAL INDUSTRIAL LAS SALINAS SUBSECTOR-C APROBADO DEFINITIVAMENTE EN 2003

##### 1.2.- AMBITO DE APLICACION

Las presentes Ordenanzas son de Aplicación a la Zona Décima denominada "Industrial Programada" SECTOR C del Plan General de Ordenación Urbana del T.M. de Alhama de Murcia.

Regularán todo tipo de actividad constructora y de edificación, así como el uso de ellas y los espacios públicos o privados comprendidos dentro de los límites establecidos por la documentación gráfica del Plan Parcial.

##### 1.5.- DESARROLLO

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se prevé que podrán ser utilizadas las siguientes figuras de planeamiento:

##### b) Estudios de Detalle

Podrán redactarse de acuerdo con los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial o bien para ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del mismo y completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan Parcial no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de

alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las determinaciones del Planeamiento de ámbito superior.

No podrán contener determinaciones propias del Planeamiento superior que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de edificación de los predios colindantes.

## 2.- REGIMEN URBANISTICO

Se distinguen las siguientes Zonas de Normativa Homogenea:

- I.- Industrial
- II.- Social
- III.- Comercial
- IV.- Deportivo
- V.- Verde
- VI.- Servicio Infraestructuras
- VII.- Viales

## 3.- NORMAS DE EDIFICACION

### 3.1.- NORMAS GENERALES

#### Parcela mínima

En las Zonas IV Deportivo, V Verde, VI Servicio Infraestructuras y VII Viales se considerarán parcelas mínimas e indivisibles las que figuran en los Planos de Ordenación del Plan Parcial.

En las Zonas II Social y III Comercial las parcelas grafiadas serán divisibles en parcelas rectangulares que posean una fachada mínima a viales de 12 mts..

En la Zona I Industrial se establecen como parcelas mínimas las siguientes:

- Parcela nido ..... 750 m2.
- Parcela media..... 1.250 m2.
- Parcela grande ... 5.000 m2.

#### Agrupación y segregación de parcelas

Se autoriza la agrupación de parcelas sin ninguna limitación. Se autoriza la segregación de una parcela original en dos o más resultantes, con las siguientes limitaciones:

La segregación no podrá dar lugar a una parcela que incumpla la condición de parcela mínima o cualquiera de las condiciones de edificación referentes al aprovechamiento, ocupación y retranqueos en cada tipo de parcela.

#### Parcela edificable

La que cumple la condición de parcela mínima y cuenta con los siguientes servicios urbanísticos mínimos:

- Acceso rodado
- Pavimentación de calzadas.
- Encintado de aceras
- Alumbrado público
- Suministro de energía eléctrica
- Abastecimiento de agua potable
- Evacuación de aguas residuales
- Depuración de residuales en su caso

#### 4.- NORMAS PARTICULARES

##### 4.1.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA I.- INDUSTRIAL

###### Definición

Está formada por las áreas previstas para este uso graficadas en los planos de Ordenación.

###### Tipo de edificación

Será el de construcciones de tipo industrial y limitada por:

###### - Parcela mínima

Parcela nido .....	750 m2.
Parcela media .....	1.250 m2.
Parcela grande .....	5.000 m2.

###### - Altura máxima ..... 12 m. (2 plantas)

Se permitirá una altura mayor para aquellas instalaciones donde se justifique expresamente la adecuación entre las instalaciones proyectadas y la altura pretendida, solo en parcelas de una superficie superior a 1.250 m2.

###### - Retranqueos mínimos

Parcela nido,	a fachada acceso .....	5 m.
	a fachada lateral ....	3 m.
	a lindero lateral ....	0 m.
	a lindero posterior ..	3 m.
Parcela media,	a fachada acceso .....	5 m.
	a fachada lateral ....	3 m.
	a linderos .....	3 m.
Parcela grande,	a fachada acceso .....	7 m.
	a fachada lateral ....	3 m.
	a linderos .....	5 m.

###### - Aparcamientos

Minimo 1 plaza cada 100 m2. construidos



Adosamientos

Se permiten adosamientos a un solo lindero lateral, pero duplicando la separación en el lindero no compartido, a excepción de las parcelas nido donde no se exigen retranqueos laterales.

Usos

- Viviendas

No permitidas, salvo necesidad justificada -- inherente a la propia actividad industrial.

- Comercio

Vinculado a las propias instalaciones industriales, estableciéndose Ordenanzas específicas para las parcelas de tolerancia comercial

- Oficinas y despachos

Vinculados a las propias instalaciones

- Almacenes

Sin limitación salvo actividades clasificadas como peligrosas

- Garajes y estacionamiento

Vinculados a las propias instalaciones

- Industrial

Sin limitación, salvo actividades clasificadas como altamente contaminantes o peligrosas como almacenamiento de productos radioactivos, etc.

Condiciones de edificación

(Que en su caso deberán cumplirse en los Estudios de Detalle)

- Ocupación máxima sobre parcela neta:

Parcela nido .....	86%
Parcela media .....	85%
Parcela grande .....	75%

- Altura máxima

Edificio industrial ... 10 m. 2 plantas

Edificio complementario  
y otros usos permitidos 10 m. 2 plantas

Elementos de señaliza--  
ción y publicidad ..... Sin limitación de al-  
tura

Se permitirá sobrepasar la altura máxima permitida en parcelas de una superficie superior a 1.250 m<sup>2</sup>. cuando se justifique la necesidad técnica por los procesos industriales a desarrollar.

- Retranqueo a viales

Parcela nido, a fachada de acceso .... 5 m.  
a fachada lateral ..... 3 m.

Parcela media, a fachada de acceso .... 5 m.  
a fachada lateral ..... 3 m.

Parcela grande, a fachada de acceso .... 7 m.  
a fachada lateral ..... 3 m.

- Distancia entre edificios no adosados

Parcela nido, a lindero lateral ..... 0 m.  
a lindero de fondo ..... 3 m.

Parcela media, a lindero lateral ..... 3 m.  
a lindero de fondo ..... 3 m.

Parcela grande, a lindero lateral ..... 5 m.  
a lindero de fondo ..... 5 m.

- Edificabilidad máxima s/ parcela neta

Parcela nido .....	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela media .....	0,9m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela grande .....	0,9m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

Los espacios libres se ocuparán para plantaciones de arbustos y árboles al menos en la línea de fachada, aparcamiento de vehículos que podrán cubrirse pero no cerrarse y almacenaje no permanente de productos.

**8.1.1.- PLAN PARCIAL INDUSTRIAL “EL VALLE” MODIFICACION Nº 3 DE FEBRERO DE 2018**

**1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Las presentes Ordenanzas son de aplicación a la Zona ACTIVIDAD ECONÓMICA, Urbanizable Sectorizado “El Valle” del Plan General Municipal de Ordenación del TM de Alhama de Murcia.

Regularán todo tipo de actividad constructora y de edificación, así como el uso de ellas y los espacios libres públicos o privados comprendidos dentro de los límites establecidos por la documentación gráfica del Plan Parcial.

**1.3. VIGENCIA**

Su entrada en vigor se producirá al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de la aprobación definitiva.

**1.4. PARCELACIÓN**

La parcelación representada en los planos tiene carácter indicativo, pudiéndose agrupar o reestructurar, siempre que se respete la superficie de parcela mínima designada para cada zona.

Se prevé como edificabilidad lo siguiente:

Zona Industrial:

Pequeña industria:	0,95m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre parcela neta
Industria ligera con tolerancia comercial:	0,85m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre parcela neta
Gran Industria:	0,75m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre parcela neta
Manzana 7:	0,95m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre parcela neta

Zona Comercial: 1,70m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta

Zona Social: 0,80m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta

Zona Deportiva: 0,18m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta

Zona hostelera: 0,31m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta

### Cerca Tipo

Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras se materializarán mediante cercas, excepto en los accesos.

No podrán tener una altura superior a dos metros cincuenta centímetros (2,50m) sobre la rasante del terreno, medidos en el punto medio de la línea de fachada o medianería.

Los cerramientos que correspondan a fachadas no podrán tener una altura ciega superior a un metro cincuenta centímetros (1,50m), el resto se tratará con elementos constructivos diáfanos o de vegetación.

En todo caso no será obligatorio el cerramiento de la parcela en línea de fachada.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un (1) metro entre los puntos extremos del cerramientos, deberá escalonarse en los tramos necesarios para no sobrepasar ese límite.

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

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno se construirán muros de contención siguiendo el límite entre las parcelas, a sufragar a partes iguales entre ambos propietarios.

#### **4. NORMAS PARTICULARES**

##### **4.1. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA I. INDUSTRIAL**

###### Definición

Está formada por las áreas previstas para este uso grafiadas en los planos de ordenación.

###### Tipo de edificación

Será el de construcciones de tipo industrial y limitada por:

###### a) Altura máxima

La altura será libre, de acuerdo con las necesidades de las propias instalaciones. En aquellos casos que se superen los quince metros y tres plantas, será necesario justificar expresamente la adecuación entre las instalaciones proyectadas y la altura pretendida.

###### b) Retranqueos mínimos:

- Parcelas pequeña industria: No obligatorio retranqueo linderos vecinos. Resto de linderos, según plano de ordenación de volúmenes.
- Industria mediana y grande: Cinco, siete y ocho metros, según plano de ordenación volúmenes.
- Industria Manzana 7: No obligatorio retranqueo linderos vecinos. Resto de linderos, según plano de ordenación de volúmenes.

\*\* Para los supuestos previstos, en esta Modificación Nº 3, de necesidad de superar la altura de 15 m. limitada por el Plan Parcial, será necesario tener en consideración, de cara a obtener un retranqueo óptimo, el aumento del retranqueo de la edificación, al vial principal (en el supuesto de ser varios se considerará el de mayor dimensiones), en un 25% del establecido por el Plan Parcial.

c) Usos

**PLAN PARCIAL ACTUAL:**

- **Viviendas:** No permitidas, salvo necesidad justificada inherente a la propia actividad industrial y únicamente en parcelas de más de 5.000m<sup>2</sup>.
- **Comercios:** No permitidos en zona de parcela pequeña y grande, y permitidos en zona de industria ligera. Excepto comercios vinculados a la propia industria.
- **Oficinas y servicios:** Permitidos en zona de industria mediana. No permitidos en resto de zonas, excepto oficinas y despachos vinculados a la propia industria.
- **Garajes y estacionamiento:** Obligatorio una plaza de aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> de edificación.
- **Industrial:** Sin limitación, salvo actividades clasificadas como especialmente peligrosas.

**MODIFICACIÓN N°3 PROPUESTA:**

- **Viviendas:** No permitidas, salvo necesidad justificada inherente a la propia actividad industrial y únicamente en parcelas de más de 5.000m<sup>2</sup>.
- **Comercios:** No permitidos en zona de parcela pequeña, grande y Manzana 7, y permitidos en zona de industria ligera. Excepto comercios vinculados a la propia industria.
- **Oficinas y servicios:** Permitidos en zona de industria mediana. No permitidos en resto de zonas, excepto oficinas y despachos vinculados a la propia industria.
- **Garajes y estacionamiento:** Obligatorio una plaza de aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> de edificación.
- **Industrial:** Sin limitación, salvo actividades clasificadas como especialmente peligrosas.

Condiciones de edificación.

(Que en su caso deberán cumplirse en los Estudios de Detalle).

**PLAN PARCIAL ACTUAL:**

- Ocupación máxima sobre parcela neta:

- Pequeña industria: 85%
- Resto parcelas: 75%

- Altura máxima:

- Edificio Industrial: regulada en el apartado específico
- Edificio complementario y otros usos permitidos: 3 plantas, 15 m.
- Elementos de señalización y publicidad: Sin limitación de altura.
- Distancia entre edificios no adosados: S/ plano N° 8 de ordenación de volúmenes.
- Edificabilidad máxima s/ parcela neta:
  - Pequeña industria: 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 9,5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - Industria ligera: 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 8,5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - Gran industria: 0,75m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 7,5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Los espacios libres se ocuparán para plantaciones de arbustos y árboles al menos en la línea de fachada, aparcamiento de vehículos que podrán cubrirse pero no cerrarse. Estará permitido el almacenaje no permanente de productos, excepto en fachadas.

**MODIFICACIÓN N°3 PROPUESTA:**

- Ocupación máxima sobre parcela neta:

- Pequeña industria: 85%
- Resto parcelas: 75%

- Altura máxima:

- Edificio Industrial: regulada en el apartado específico
- Edificio complementario y otros usos permitidos: 3 plantas, 15 m.
- Elementos de señalización y publicidad: Sin limitación de altura.
- Distancia entre edificios no adosados: Según plano de ordenación de volúmenes.
- Edificabilidad máxima sobre parcela neta:
  - Pequeña industria: 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 9,5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Excepto para edificaciones autorizadas de altura superior a 15,00 m. y menor 40% ocupación de parcela)

- Industria ligera: 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 8,5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Excepto para edificaciones autorizadas de altura superior a 15,00 m. y menor 40% ocupación de parcela)
- Gran industria: 0,75m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 7,5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Excepto para edificaciones autorizadas de altura superior a 15,00 m. y menor 40% ocupación de parcela)
- Industria Manzana 7: 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 9,5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Excepto para edificaciones autorizadas de altura superior a 15,00 m. y menor 40% ocupación de parcela)

Los espacios libres se ocuparán para plantaciones de arbustos y árboles al menos en la línea de fachada, aparcamiento de vehículos que podrán cubrirse pero no cerrarse. Estará permitido el almacenaje no permanente de productos, excepto en fachadas.

Muelles de carga.

Los muelles de carga y descarga de las industrias se diseñaran de tal modo que en ningún caso los camiones tengan que maniobrar ni aparcar en la vía pública.



## **9.DOCUMENTOS QUE DEFINEN EL ESTUDIO DE DETALLE**

El presente Estudio de Detalle lo definen los siguientes documentos:

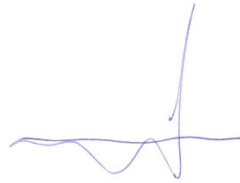
### **DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA**

### **DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS:**

- Plano nº 1.- Situación
- Plano nº 2.- Zonificación según Normativa
- Plano nº 3.- Normativa actual
- Plano nº 4.- Emplazamiento
- Plano nº 5.- Ocupación y Cumplimiento de Normativa Urbanística

**Valencia, Septiembre de 2021**

**EL ARQUITECTO**



**JOAQUÍN ESPERÓN SOLÍS**  
**Col. número 14.937**

DOCUMENTO N° 2

**PLANOS**



**INGESER**

Engineering, Architecture & Consulting

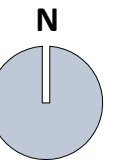
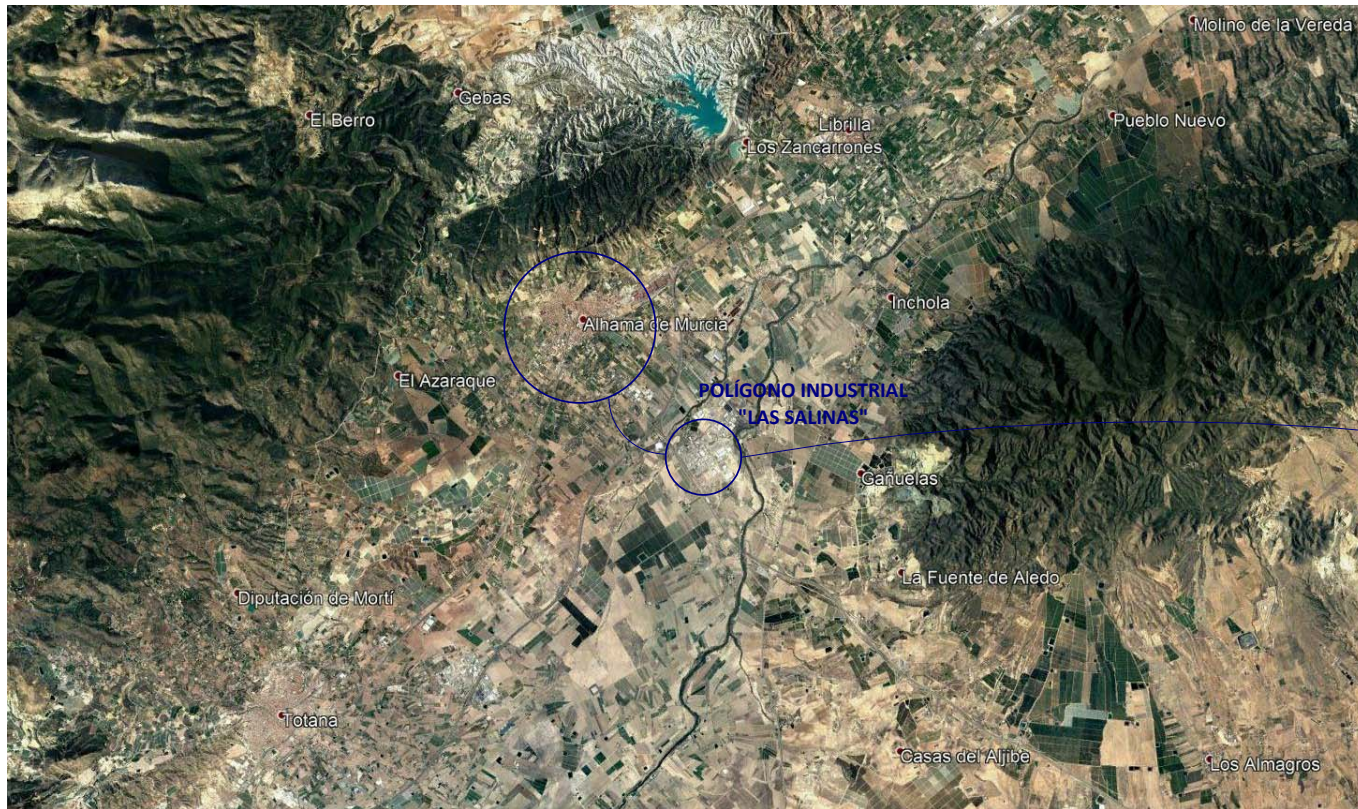
**SCENTIUM FLAVOURS, S.L.**




**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS INDUSTRIALES EN LOS POLÍGONOS LAS SALINAS  
Y EL VALLE PARA LA AMPLIACIÓN DE INDUSTRIA DE ADITIVOS ALIMENTARIOS  
EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA (MURCIA)**

---

**ÍNDICE DE PLANOS**

- Plano nº 1.- Situación
- Plano nº 2.- Zonificación según Normativa
- Plano nº 3.- Normativa actual
- Plano nº 4.- Emplazamiento
- Plano nº 5.- Ocupación y Cumplimiento de Normativa Urbanística



G1891AE	PROMOTOR <b>SCENTIUM FLAVOURS, S.L.</b>	FECHA <b>SEPTIEMBRE 2021</b>
	PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS INDUSTRIALES EN LOS POLÍGONO LAS SALINAS Y EL VALLE PARA LA AMPLIACIÓN DE INDUSTRIA DE ADITIVOS ALIMENTARIOS, EN ALHAMA DE MURCIA (MURCIA)	EL ARQUITECTO  POR INGESER Joaquín Esperón Solís COLEGIADO Nº 14937
	PLANO  <b>SITUACIÓN</b>	PLANO Nº <b>01</b>
ESCALA:	DIBUJADO PGV	
	REVISADO EGE	

## SERVICIOS DE INGENIERIA Y GESTION

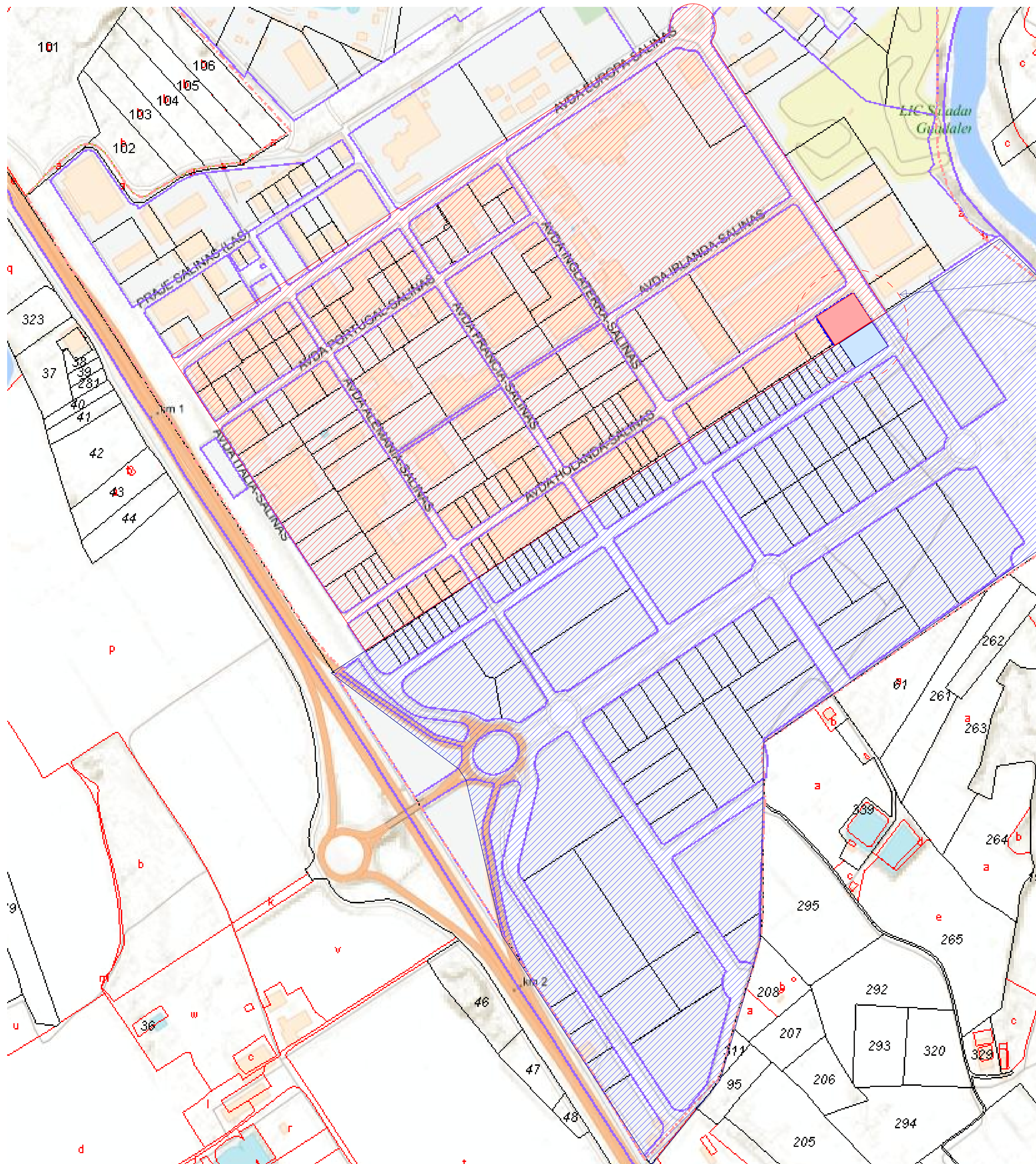
Centralita: (+34)960 452 323

Avda de Les Corts Valencianes, 26, Bloque 5, Esq 2, 2º-9  
46015 VALENCIA

E-mail: [ingenieria@ingeser.es](mailto:ingenieria@ingeser.es)

[www.ingeser.es](http://www.ingeser.es)

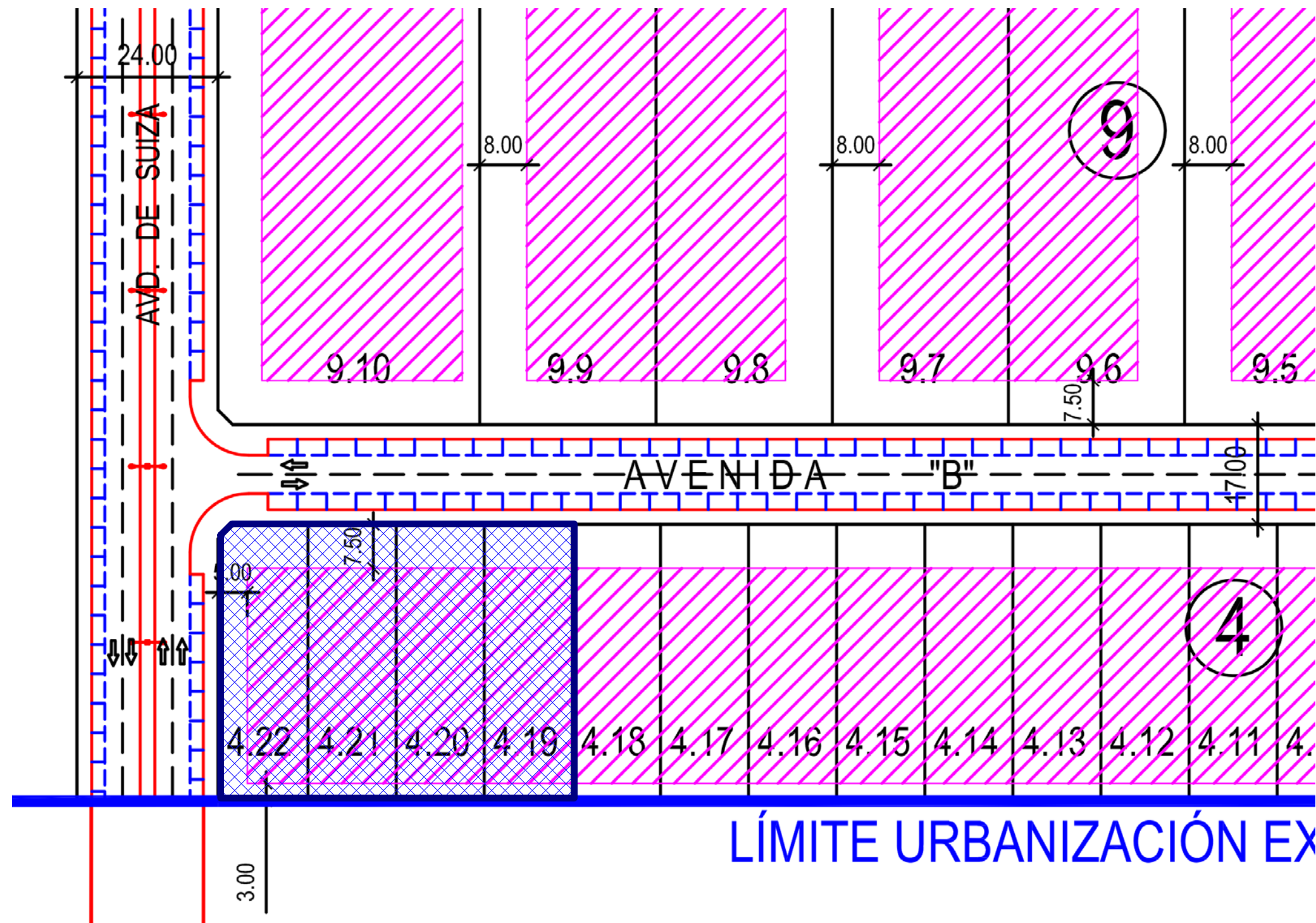
ESTE PLANO ES PROPIEDAD DE SERVICIOS DE INGENIERIA Y GESTIÓN, S.A. Y POR TANTO QUEDA PROHIBIDA SU REPRODUCCION TOTAL, PARCIAL O ENTREGA A TERCEROS BAJO LA PENALIDAD QUE PRESCRIBE LA LEY



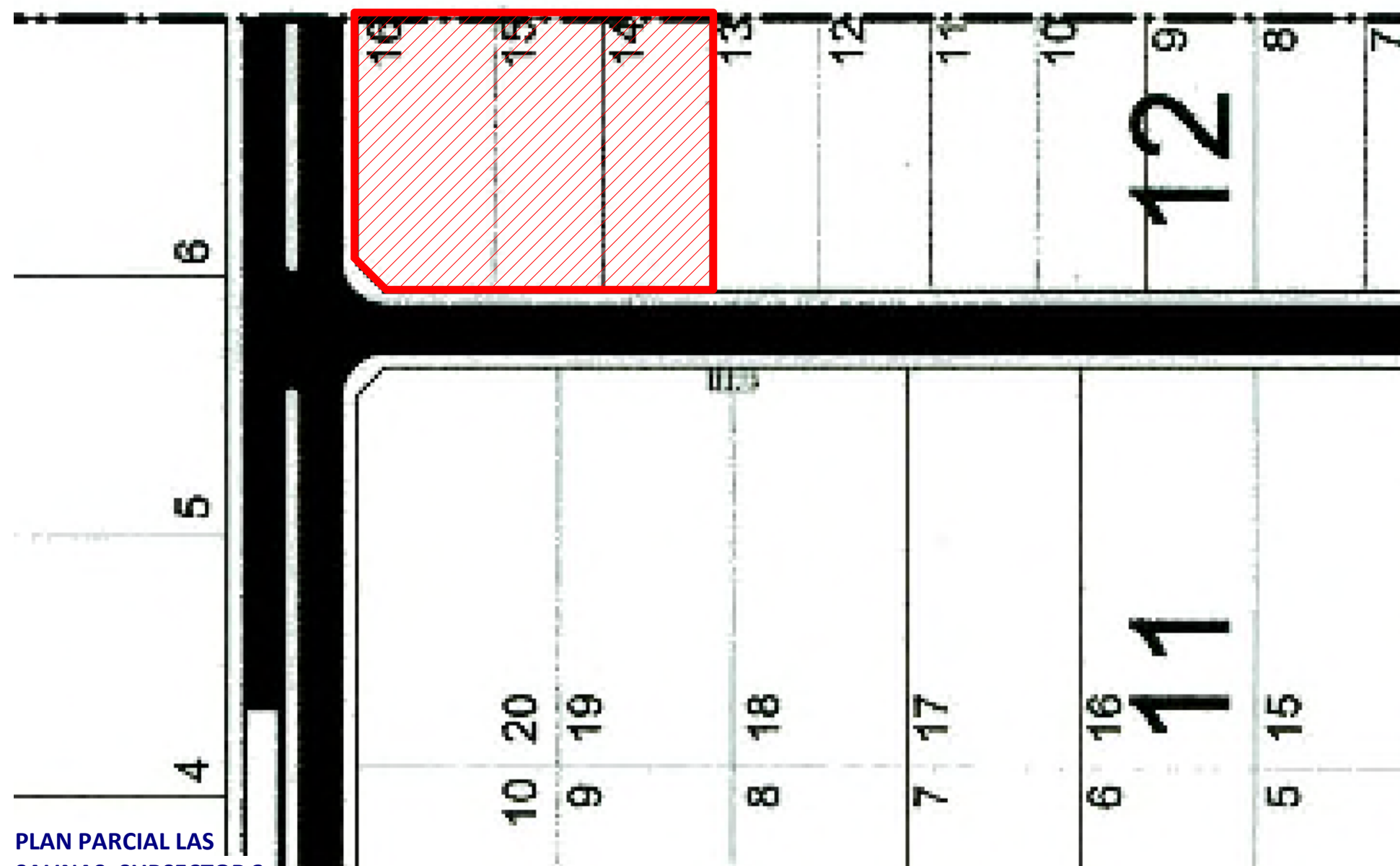
Parcelas afectadas

	Parcela Edificación Existente
	Parcela Edificación Proyectada

	PROMOTOR	<b>SCENTUM FLAVOURS, S.L.</b>		FECHA	SEPTIEMBRE 2021	
	PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS INDUSTRIALES EN LOS POLÍGONO LAS SALINAS Y EL VALLE PARA LA AMPLIACIÓN DE INDUSTRIA DE ADITIVOS ALIMENTARIOS, EN ALHAMA DE MURCIA (MURCIA)			EL ARQUITECTO	
	PLANO	<b>ZONIFICACIÓN SEGÚN NORMATIVA</b>			PLANO Nº	<b>02</b>
	ESCALA: S/E	DIBUJADO	PGV	REVISADO	EGE	
<b>SERVICIOS DE INGENIERIA Y GESTION</b> Centralita: (+34)960 452 323    Avda de Les Corts Valencianes, 26, Bloque 5, Esq 2, 2º-9    E-mail: ingenieria@ingeser.es 46015 VALENCIA <b>www.ingeser.es</b>						
<small>ESTE PLANO ES PROPIEDAD DE SERVICIOS DE INGENIERIA Y GESTION, S.A. Y POR TANTO QUEDA PROHIBIDA SU REPRODUCCION TOTAL, PARCIAL O ENTREGA A TERCEROS BAJO LA PENALIDAD QUE PRESCRIBE LA LEY</small>						






PLAN PARCIAL EL VALLE.  
MODIFICACIÓN 03



PLAN PARCIAL LAS  
SALINAS. SUBSECTOR 3

TABLA DE SUPERFICIES. PLANO 4. PLAN PARCIAL LAS SALINAS

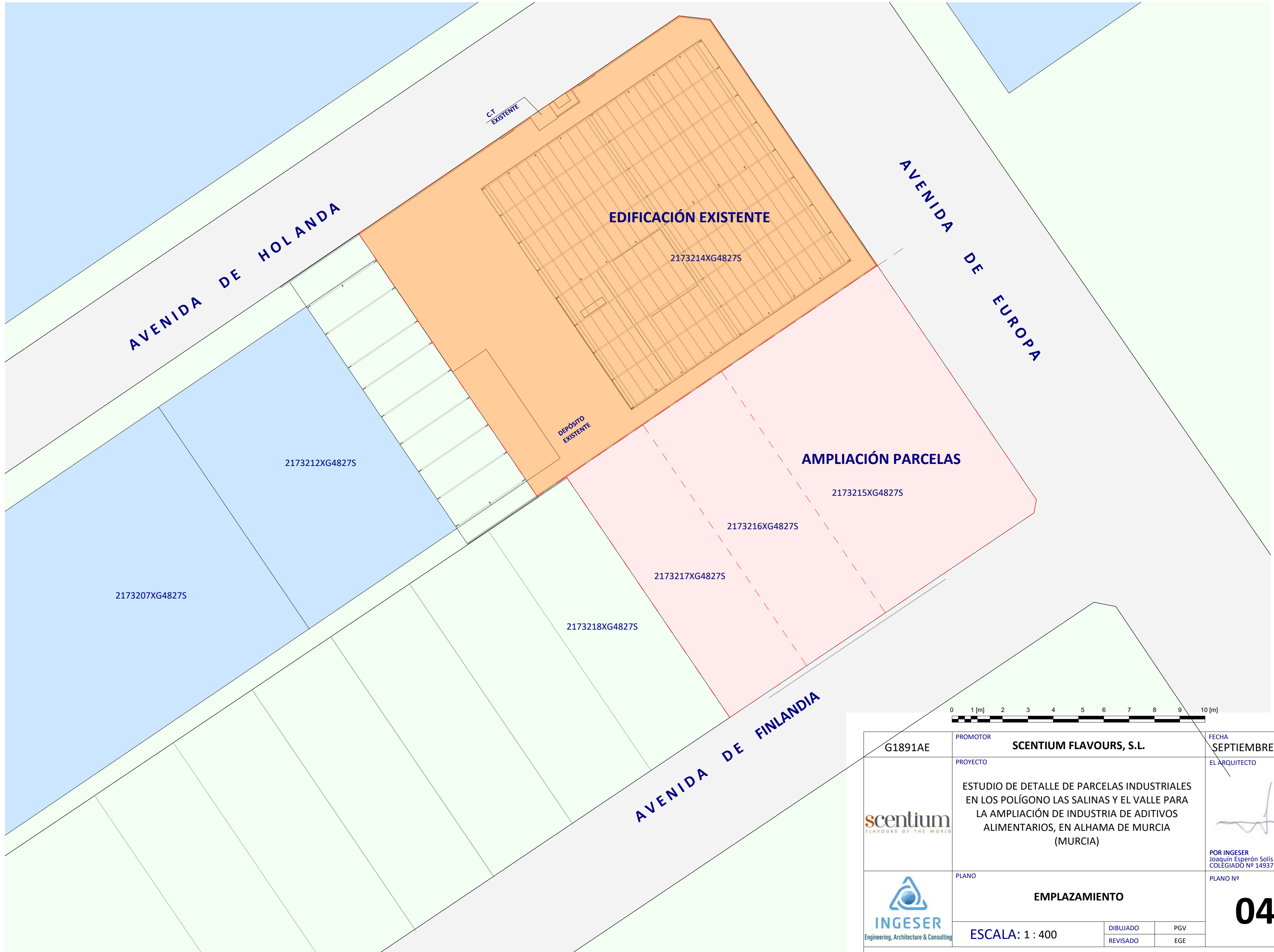
PARCELA	SUPERFICIE	OCCUPACIÓN
<b>MANZANA 1</b>		
PARCELA 1.1	863,50 m2	525,50 m2
PARCELAS 1.2 A 1.11	707,40 m2	549,50 m2
PARCELA 1.12	932,00 m2	543,50 m2
<b>MANZANA 2</b>		
PARCELAS 2.1 Y 2.12	838,50 m2	470,50 m2
PARCELAS 2.2 A 2.11	707,40 m2	549,50 m2
<b>MANZANA 3</b>		
PARCELAS 3.1 Y 3.11	710,40 m2	371,00 m2
PARCELAS 3.2 A 3.10	707,40 m2	549,50 m2
<b>MANZANA 4</b>		
PARCELAS 4.1 Y 4.22	720,50 m2	379,00 m2
PARCELAS 4.2 A 4.21	707,40 m2	549,50 m2
<b>MANZANA 8</b>		
PARCELAS 8.1, 8.4 Y 8.5	3.434,50 m2	2.274,50 m2
PARCELAS 8.2, 8.3, 8.6 Y 8.7	2.742,48 m2	1.839,00 m2
PARCELA 8.8	3.390,58 m2	2.257,50 m2
<b>MANZANA 9</b>		
PARCELAS 9.1 Y 9.10	3.523,00 m2	2.337,50 m2
PARCELAS 9.2 A 9.9 Y 9.12 A 9.19	2.371,80 m2	1.508,00 m2
PARCELA 9.11	3.392,70 m2	2.259,50 m2
PARCELA 9.20	3.433,50 m2	2.291,80 m2
<b>MANZANA 11</b>		
PARCELA 11.1	2.669,50 m2	1.812,50 m2
PARCELA 11.10	2.672,50 m2	1.812,50 m2
PARCELAS 11.2 A 11.9	2.601,34 m2	1.716,00 m2
PARCELA 11.11	5.964,50 m2	4.343,00 m2
PARCELA 11.12	6.173,50 m2	4.526,00 m2
PARCELA 11.13	16.225,28 m2	13.124,50 m2
PARCELAS 11.14 A 11.16	3.669,50 m2	2.482,00 m2
PARCELA 11.17	3.666,50 m2	2.525,00 m2
<b>MANZANA 13</b>		
PARCELA 13.1	3.589,00 m2	2.293,00 m2
PARCELA 13.2	3.584,25 m2	2.572,50 m2
PARCELA 13.3	3.584,25 m2	2.481,00 m2
PARCELA 13.4	3.420,50 m2	2.271,50 m2
PARCELA 13.5	5.000,00 m2	3.429,00 m2

G1891AE	PROMOTOR <b>SCENTUM FLAVOURS, S.L.</b>	FECHA SEPTIEMBRE 2021
LA PROPIEDAD	PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS INDUSTRIALES EN LOS POLÍGONO LAS SALINAS Y EL VALLE PARA LA AMPLIACIÓN DE INDUSTRIA DE ADITIVOS ALIMENTARIOS, EN ALHAMA DE MURCIA (MURCIA)	EL ARQUITECTO  POR INGESER Joaquín Esperón Solís COLEGIADO Nº 14937
	PLANO <b>NORMATIVA ACTUAL</b>	PLANO Nº <b>03</b>
	ESCALA: 1 : 1	DIBUJADO Autor REVISADO Verificador

**SERVICIOS DE INGENIERIA Y GESTION**

Centralita: (+34)960 452 323 Avda de Les Corts Valencianes, 26, Bloque 5, Esq 2, 2º-9 E-mail:ingenieria@ingesser.es  
46015 VALENCIA [www.ingesser.es](http://www.ingesser.es)

ESTE PLANO ES PROPIEDAD DE SERVICIOS DE INGENIERIA Y GESTIÓN, S.A. Y POR TANTO QUEDA PROHIBIDA SU REPRODUCCION TOTAL, PARCIAL O ENTREGA A TERCEROS BAJO LA PENALIDAD QUE PRESCRIBE LA LEY



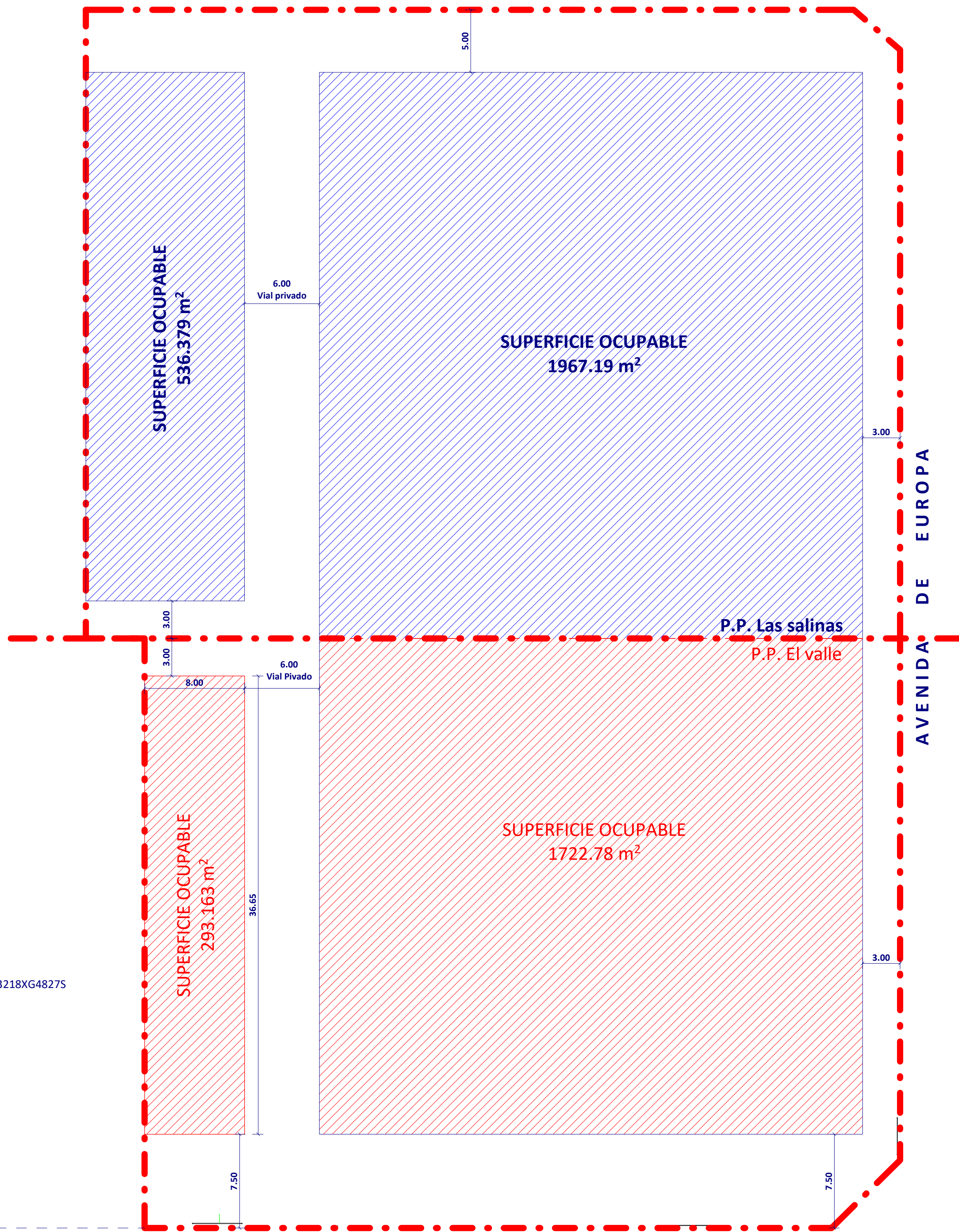
G1891AE	PROMOTOR	<b>SCENTIUM FLAVOURS, S.L.</b>	FECHA	SEPTIEMBRE 2021
	PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS INDUSTRIALES EN LOS POLÍGONO LAS SALINAS Y EL VALLE PARA LA AMPLIACIÓN DE INDUSTRIA DE ADITIVOS ALIMENTARIOS, EN ALHAMA DE MURCIA (MURCIA)	EL ARQUITECTO	
	PLANO	<b>EMPLAZAMIENTO</b>	PLANO Nº	<b>04</b>
	ESCALA: 1 : 400	DIBUJADO PGV	REVISADO EGE	

**SERVICIOS DE INGENIERIA Y GESTION**  
 Centralita: (+34)960 452 323 Avda de Les Corts Valencianes, 26, Bloque 5, Esq 2, 2º-9 46015 VALENCIA E-mail:ingenieria@ingeser.es  
[www.ingeser.es](http://www.ingeser.es)

ESTE PLANO ES PROPIEDAD DE SERVICIOS DE INGENIERIA Y GESTIÓN, S.A. Y POR TANTO QUEDA PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL, PARCIAL O ENTREGA A TERCEROS BAJO LA PENALIDAD QUE PRESCRIBE LA LEY

AVENIDA DE HOLANDA

AVENIDA DE EUROPA



PLAN PARCIAL "LAS SALINAS". ALHAMA DE MURCIA			ESTUDIO DE DETALLE
PARÁMETRO	NORMAS URBANÍSTICAS	EDIFICACIÓN EXISTENTE	NORMAS URBANÍSTICAS
Sistema de ordenación	Alineación de calle	Alineación de calle	Alineación de calle
Uso	Industrial	Industrial (Parcelas 12-14, 12-15, 12-16)	Industrial
Parcela mínima	750 m <sup>2</sup> (Parcela N100)	3140	3140 m <sup>2</sup>
Distancia a parcela	0 m	0 m	0 m
Distancia a lindes	3 m	3 m	3 m
Distancia a lindes trasero	3 m	3 m	0 m
Distancia a lindes frontal	5 m	5 m	5 m
Ocupación máxima	85%	2100,49 m <sup>2</sup>	79,7%
Ocupación Según Retranqueos	2669 m <sup>2</sup>	2626,8	2503,57 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	2826 m <sup>2</sup>	2230,49 m <sup>2</sup>	2826 m <sup>2</sup>
	0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima	15700 m <sup>2</sup>	11717,57 m <sup>2</sup>	15700 m <sup>2</sup>
Número de plantas	5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aparcamientos	2	2	2
	1 plaza / 100 m <sup>2</sup> edif	22 plazas	31

MODIFICACIÓN Nº3 PLAN PARCIAL "EL VALLE". ALHAMA DE MURCIA

PARÁMETRO	NORMAS URBANÍSTICAS	EDIFICACIÓN EXISTENTE	EDIFICACIÓN EXISTENTE	EDIFICACIÓN EXISTENTE	NORMAS URBANÍSTICAS	NORMAS URBANÍSTICAS
Sistema de ordenación	Alineación de calle	Alineación de calle	Alineación de calle	Alineación de calle	Alineación de calle	Alineación de calle
Uso	Industrial	Industrial (Parcela 4.22, 4.21)	Industrial (Parcela 4.20)	Industrial (Parcela 4.19)	Industrial	Industrial
Parcela mínima	700 m <sup>2</sup> (REGULADA INDUSTRIAL)	1427,9	707,4	707,4	2842,7 m <sup>2</sup>	2842,7 m <sup>2</sup>
Distancia a parcela	0 m	---	---	---	---	0 m
Distancia a lindes	5 m	---	---	---	---	3 m
Distancia a lindes trasero	3 m	---	---	---	---	0 m
Distancia a lindes frontal	7,5 m	---	---	---	---	7,5 m
Ocupación máxima	85%	1213,715	601,29	601,29	2416,3 m <sup>2</sup> 85%	2015,94 m <sup>2</sup> 71%
Ocupación Según P.P.	Plano nº 4	379 + 549,50 = 928,50	549,5	549,5	2027,5 m <sup>2</sup> 71,32%	2700,56 m <sup>2</sup> 0,95 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,95 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1356,505	672,03	672,03	2700,56 m <sup>2</sup> 0,95 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2700,56 m <sup>2</sup> 0,95 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	9,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	13565,05	6720,3	6720,3	27005,65 m <sup>2</sup> 9,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	27005,65 m <sup>2</sup> 9,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima	15 m	---	---	---	15	15
Número de plantas	3	---	---	---	3	3
Aparcamientos	1 plaza / 100 m <sup>2</sup> edif	---	---	---	27	27
Electromovilidad	1 plaza elect/10 plazas 10% plazas	---	---	---	3	3

G1891AE	PROMOTOR	<b>SCENTIUM FLAVOURS, S.L.</b>	FECHA	SEPTIEMBRE 2021
LA PROPIEDAD	PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS INDUSTRIALES EN LOS POLÍGONO LAS SALINAS Y EL VALLE PARA LA AMPLIACIÓN DE INDUSTRIA DE ADITIVOS ALIMENTARIOS, EN ALHAMA DE MURCIA (MURCIA)	EL ARQUITECTO:	
	PLANO	<b>OCUPACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	PLANO Nº	<b>05</b>
	ESCALA: 1 : 250	DIBUJADO REVISADO	MMM Verificador	

**SERVICIOS DE INGENIERIA Y GESTION**

Centralita: (+34)960 452 323 Avda de Les Corts Valencianes, 26, Bloque 5, Esq 2, 2º-9 46015 VALENCIA E-mail:ingenieria@ingeser.es www.ingeser.es

ESTE PLANO ES PROPIEDAD DE SERVICIOS DE INGENIERIA Y GESTIÓN, S.A. Y POR TANTO QUEDA PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL, PARCIAL O ENTREGA A TERCEROS BAJO LA PENALIDAD QUE PRESCRIBE LA LEY

2173218XG4827S