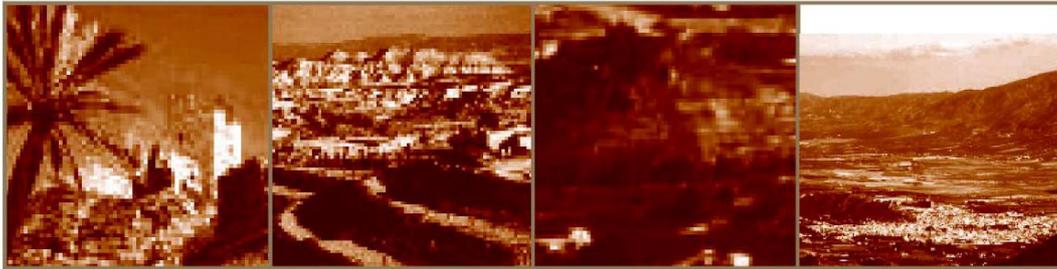


Documento Refundido Único e Integrado

PGMO

Alhama de Murcia

M A R Z O 2 0 1 1



- COPIADE NORMATIVA VIGENTE Y PLANO DE ZONIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL 14-R EL POZO ALIMENTACION.

Aprobación Definitiva 27-11-2002.

Diligencia: El presente **Documento Refundido Único e Integrado** de todos los documentos del P.G.M.O., se redacta en cumplimiento de la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, y de conformidad al artículo 150 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia a 11 de marzo de 2011
El Secretario General,

Fdo.: **David Ré Soriano.**

7. ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL. SECTOR URBANIZABLE INDUSTRIAL. AVENIDA ANTONIO FUERTES. ALHAMA DE MURCIA

7.1. GENERALIDADES

7.1.1. Normativa

Las presentes Ordenanzas se redactan teniendo en cuenta las determinaciones de obligado cumplimiento, contenida en las siguientes Normativas Urbanísticas:

- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Normas de la ZONA DECIMA INDUSTRIAL PROGRAMADA del Plan General de Ordenación Urbana del T.M. - de Alhama de Murcia, Modificación 14R.
- Normas Complementarias y Subsidiarias provinciales de Murcia, aprobadas por Resolución de 3 Noviembre de 1.981 de la Consejería de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Obras Públicas y Medio Ambiente, del Consejo Regional de Murcia,1 (publicadas en el B.O.E. de 12 de Noviembre de -1.981),atendiendo a su carácter "complementario".
- Ley 1/2001 de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia.
- Modificación de la Ley 1/2001 de 24 de Abril, Ley 2/2002.

Se considerarán, así mismo:

- Las recomendaciones de las "circulares de urbanismo" de la Consejería de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Obras Públicas y Medio Ambiente del Consejo Regional de Murcia (hoy Comunidad Autónoma de la Región de Murcia).
- Las Ordenanzas Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia

El grado de desarrollo de las presentes Ordenanzas es el preceptado en el art. 61 del Reglamento de Planeamiento.

7.1.2. Ámbito de aplicación

Las presentes Ordenanzas son de Aplicación a la Zona Décima subzona 03, área 1 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.

7.1.3. Vigencia

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

Su vigencia será indefinida según establece la Ley del Suelo.

Serán revisadas si resultan afectadas por alguna figura de Planeamiento de ámbito municipal o de superior rango.

7.1.4. Parcelación

No se define ningún tipo de parcelación en planos, ya que todos los terrenos afectados por el Plan pertenecen a sociedad mercantil que promueve el mismo y serán todos ellos para su uso propio, en una sola parcela (además del subsector local depuradora).

Se consideran como indivisibles las parcelas resultantes que definan cada una de las áreas del presente Plan Parcial

7.1.5. Desarrollo

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

a) Proyecto de Urbanización

El presente Plan Parcial se desarrollará con un Proyecto de Urbanización a redactar de acuerdo con los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 159 de la Ley de Suelo de la Región de Murcia, cumpliendo las determinaciones del P.G.O.U. de Alhama.

Previamente a la edificación deberá estar aprobado el Proyecto de Urbanización, que contemplará al menos, las siguientes obras:

- Ejecución de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.
- Ejecución de los servicios:
 - Abastecimiento de agua potable, incluida su captación y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.
 - Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.
 - Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

Las cometidas de las industrias a la red de alcantarillado se efectuarán siempre a un pozo de registro, de modo que su cota de vertido esté como mínimo treinta centímetros (30 cm) por encima de la solera del pozo de mismo, en todo caso y al objeto de controlar los vertidos a la red pública en el o interior de la parcela y previo al entronque se dispondrá de una arqueta registrable.

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 o colindantes.

c) Modificaciones

La modificación del presente Plan Parcial o los proyectos que lo desarrollen se atenderá a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

d) Licencia y obras

Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial habrá de obtenerse licencia municipal con arreglo a las normas vigentes actualmente en el municipio. Toda clase de

construcciones se harán bajo la dirección de los técnicos facultativos correspondientes y con los requisitos generales y municipales que a tal efecto rigen.

7.2. REGIMEN URBANÍSTICO

Se distinguen las siguientes Zonas de Normativa o Homogénea:

- I. Industrial y de servicios
 - I.1. Zonas verdes
 - I.2. Viales
 - I.3. Servicio de infraestructuras

7.3. NORMAS DE EDIFICACION

7.3.1 Normas generales

Parcela mínima

El objeto del Plan es la constitución de una parcela única que incluirá

- I. Industrial y de servicios, según figura en los Planos de Ordenación del Plan Parcial.
 - I.1. Zonas verdes
 - I.2. Viales
 - I.3. Servicio de infraestructuras

Segregación de parcelas

Las parcelas resultantes del presente Plan Parcial se considerarán indivisibles.

En caso se plantearse una reordenación del Plan Parcial para redefinir una actuación sistemática de suelo industrial, será de aplicación lo establecido en el apartado 4.6, Cesiones obligatorias y aprovechamiento suelo.

Parcela edificable

La que cumple la condición de parcela mínima y cuente 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

Separaciones

Al tratarse de una sola parcela, no se exige ningún tipo de separación dentro de la zona dedicada a industria.

En todo caso se respetarán las separaciones mínimas establecidas por la Demarcación de Carreteras del Estado para la autovía E15 y la travesía de la N 340ª, y las establecidas por RENFE respecto a la línea del ferrocarril.

Altura máxima

La altura máxima será de 2 plantas y 12 metros, salvo edificaciones de una altura mayor donde se justifique adecuadamente que es necesario para una o instalación específica por los procesos industriales a desarrollar.

Edificación complementaria

Se entiende así todas las construcciones necesarias para el adecuado funcionamiento de la industria tales como viviendas, vestuarios, servicios médicos, comedores y todos los servicios auxiliares exigidos por la normativa vigente.

Se admiten todas estas edificaciones para usos complementarios de la industria, en situación adosada o aislada, con la siguiente condición:

En todo caso, altura máxima de dos (2) plantas/ equivalente a siete metros (7 m.).

Espacios perimetrales

Son los espacios libres restantes de la parcela una vez deducida la ocupación de las naves y edificación complementaria y que podrán destinarse a los siguientes usos:

- a) Plantaciones de arbustos y arboles
- b) Aparcamiento de vehículos, que podrán cubrirse pero no cerrarse
- c) Almacenaje no permanente de productos
- d) Muelles de carga y descarga

Alineaciones y rasantes

Son las grafiadas en los Planos de Ordenación y las futuras que apruebe el Ayuntamiento.

Sótanos y semisótanos

Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a nivel igual o inferior a la rasante del terreno; se entiende por semisótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a una altura máxima de un (1 m) metro sobre la rasante de la acera o, de no existir ésta sobre cualquier punto del terreno en contacto con la edificación. Si la

cara inferior del forjado techo supera esta altura máxima de un (1 m) metro, computará a todos los efectos como una planta más.

Se permiten semisotanos 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 de 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos ni en semisotanos, no computando a efectos de edificabilidad máxima, aunque sí tendrán que respetar los retranqueos mínimos establecidos para cada tipo de edificación.

Entreplantas

Se computarán a todos los efectos como una planta más.

Conductos y galerías de instalaciones

Los conductos y galerías de instalaciones no computarán como superficie edificable, pero en ningún caso se admitirá la ubicación en ellos de puestos de trabajo ni instalación de maquinaria o almacenamiento de productos ajenos al conducto o galería.

Ocupación

Se define como ocupación del suelo la resultante de la proyección en planta de la superficie cubierta del edificio, sin contar aleras ni cornisas. Los aparcamientos cubiertos no computan ocupación.

Edificabilidad

Se prevé como edificabilidad los siguientes:

- Zona industrial 1,435 m²/m² sobre parcela neta

Cerca tipo

Las alineaciones de la parcela se materializarán mediante cercas, excepto en los accesos.

No podrán tener una altura superior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) sobre la rasante del terreno.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro (1 m.) entre los puntos extremos del cerramiento deberá escalonarse en los tramos necesarios para no sobrepasar este 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 a la construcción de edificio alguno.

7.3.2. Condiciones higiénicas

Serán de aplicación las condiciones y ordenanzas de salubridad e higiene que estén reglamentariamente en vigor para cada uno de los usos permitidos y, en particular:

- Real decreto 486/1997, de 14 de Abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo (BOE) 23-04-97) y demás disposiciones complementarias.
- El Reglamento de Actividades Molestas, Insufrentes, Nocivas y Peligrosas de 30-11-61 (Decreto 2.114/61).
- El Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias.

Emisiones gaseosas

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen en el Polígono se ajustarán a los valores admitidos por la Ley 38/72 de 22 de Diciembre (B.O.E. 26-12-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/75 de 6 de Febrero (B.O.E. 22-4-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

Aguas residuales

Se ha previsto la construcción de una nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales Industriales (E.D.A.R.I.), para el tratamiento de la totalidad de las aguas residuales procedentes de la actual Factoría y de la ampliación que se prevé, para la reutilización del agua en riego en terrenos propiedad de la Empresa.

Las condiciones de vertido previstas son las de la Tabla III del vigente Reglamento de Dominio Público Hidráulico, para poder verter, en su caso, a cauce público.

Se han solicitado del Organismo de Cuenca las pertinentes autorizaciones para su construcción y vertido.

Nivel sonoro

Se limita en 60 decibelios medidos en el eje de los viales públicos continuas a la parcela industrial que se considere.

7.3.3. Condiciones constructivas

Se tendrán en cuenta las diversas Normas Básicas y Tecnológicas de la Edificación, especialmente en los:

- NBE-CA-88-Condiciones Acústicas en los Edificios
- R.D. 2.059/81 de 10 de Abril, sobre Protección - contra Incendios

Se atenderá especialmente al cumplimiento de la Norma Sismorresistente.

Instalaciones de Protección contra el fuego

Serán de uso obligatorio, como mínimo, las siguientes:

Las especificadas en el Real Decreto 786/2001, que desarrolla el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los establecimientos Industriales.

7.3.4. Condiciones estéticas

Se prohíbe el falseamiento de los materiales empleados, los cuales presentarán su verdadero valor.

Los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, al menos con revoco bien terminado, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

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

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

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso los rótulos se realizarán a base de materiales inalterables frente a los agentes atmosféricos.

El Ayuntamiento podrá sugerir que se introduzcan en el proyecto las modificaciones que se consideren necesarias, y en los edificios existentes o en construcción las pertinentes para el mejor ornato público.

Los propietarios de terrenos, edificaciones y carteles o rótulos deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento y en su caso, los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

7.4. NORMAS PARTICULARES

7.4.1. Norma particular de la zona i.1 -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:

- Altura máxima: 12 m (dos plantas)

Se permitirá una altura mayor para aquellas instalaciones donde se justifique expresamente la adecuación entre las instalaciones proyectadas y la altura pretendida.

- Aparcamientos interiores
Mínimo 1 plaza cada 100 m² construidos

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 altamente contaminantes o 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: 100 %

- Altura máxima :
Edificio industrial: 12 m, 2 plantas
Edificio complementario y otros usos permitidos: 10 m. 2 plantas
Elementos de señalización y publicidad: sin limitación de altura

Se permitirá sobrepasar la altura máxima permitida cuando se justifique la necesidad técnica por los procesos industriales a desarrollar.

Se respetarán los retranqueos exigidos por la Demarcación de Carreteras del Estado para la N-340ª y la Autovía E15, y los exigidos por RENFE para la línea de ferrocarril.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,435 m²/m².

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

7.4.2. Norma particular de la zona i.2 usos deportivos y sociales.

Definición

Está definida por la zona prevista de uso deportivo y social grafiada en los planos de Ordenación.

Tipo de Edificación

El tipo de edificación para esta zona será el de bloques de dos plantas con las siguientes características:

- Separación a fachada. 5 m
- Mínima altura entre plantas. 2,60 m

Edificabilidad

La edificabilidad correspondiente a esta zona es de 0,70 m²/m² y 3,5 m³/m², sobre parcela neta.

Altura edificación

La altura máxima de edificación será de dos plantas u ocho metros, medida desde el baricentro de la planta construida hasta la cara inferior del último forjado.

Podrán sobrepasar esta altura máxima las cubiertas cuando el espacio comprendido entre ellos y el último forjado no sea habitable, chimeneas, cajas de escalera, etc.. La altura máxima de estos elementos no sobrepasará los 2,00 m.

Usos permitidos

Exclusivamente para usos dotacionales públicos, sociales y deportivos. En tanto se produzca la cesión de esta parcela a favor del Ayuntamiento, se admitirán los usos provisionales de zona verde privada, deportiva y aparcamientos, que podrán cubrirse pero no cerrarse .

7.4.3. Norma particular del sistema local – E.D.A.R.I.

Definición:

Está definida por el área prevista para el Sistema local de Estación Depuradora de Aguas Residuales Industriales (E.D.A.R.I.), grafiada en los planos de ordenación.

Tipo de edificación:

Edificación aislada.

Usos:

Exclusivamente servicios de infraestructura de la industria para la depuración de aguas residuales industriales e instalaciones y servicios complementarios.

Condiciones de edificación:

Ocupación máxima sobre parcela neta:

- Edificación: 5 %
- Infraestructuras: 50 %

Altura máxima:

- Edificación: 7 m., dos plantas.
- Infraestructuras: 10 m

Retranqueos:

- Edificación: 5 m.
- Infraestructuras: 0 m.

Cerramientos:

- Se establece la obligación del cierre de la parcela con cerca tipo

7.4.4. Disposición final

Estas Ordenanzas Regulatoras entrarán en vigor en el momento de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

8. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Para el estudio del coste de las obras de Urbanización se tiene en cuenta su realización en una sola etapa, e incluso dada la urgencia en disponer de este suelo urbanizado en una sola anualidad.

La evaluación económica de los costes se realiza por capítulos, como son: Explanación y Pavimentación, Abastecimiento de Aguas, Saneamiento, Jardinería, Baja Tensión, Red de Media, Centro de Transformación, Canalización Telefónica, Alumbrado Público, y Costes de Proyectos.

Los cálculos que se establecen se hacen en base al valor de las unidades de obra concretas, sin incremento anual alguno al proyectarse la realización de las obras en dos años.

El coste del acceso desde la CN-340 (Avda. Antonio Fuertes), lo asumirá ELPOZO ALIMENTACIÓN en su totalidad.

9. COSTE DE URBANIZACIÓN

9.1. RESUMEN DE PARTIDAS

▪ Red de agua potable desde el túnel de “Collao” hasta la derivación del Barrio Virgen del Rosario	97.409,65 €
▪ Movimiento de tierras para formación de explanadas y viales	57.352,35 €
▪ Muros de contención de hormigón in situ para formación de explanadas y viales y cercados	953.159,74 €
▪ Formación de accesos, viales y aparcamientos incluyendo zahorras, hormigón, firme, cunetas, bordillos y formación de aceras.	136.895,77 €
▪ Red general de saneamiento, incluso tuberías, arquetas y pozos de registro.	11.040,9 €
▪ Señalización viales	22.495,13 €
▪ Plantación zonas verdes y red de riego	180.856,03 €
▪ Red general de alumbrado público incluso obra civil y farolas	120.097,58 €
▪ Demoliciones y reposición de servicios	17.199 €
<u>TOTAL</u>	<u>1.596.506,07 €</u>

Asciende el presente presupuesto a la expresada cantidad de **UN MILLÓN QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SEIS EUROS CON SIETE CENTIMOS.**

9.2 VALORACIÓN PARCELA RESULTANTE

Realizado un pormenorizado estudio de las parcelas resultantes del Plan Parcial con aprovechamiento lucrativo, atendiendo a los precios actuales de venta, se calcula una valoración de:

- Parcela industrial y de servicios 30,05 euros/m².
- Sistema local (E.D.A.R.I.) 15,03 euros/m².

9.3. FINANCIACIÓN

Según lo datos catastrales contenidos en el presente Plan, la mercantil ELPOZO ALIMENTACIÓN, S.A. es la propietaria del 100% del sector.

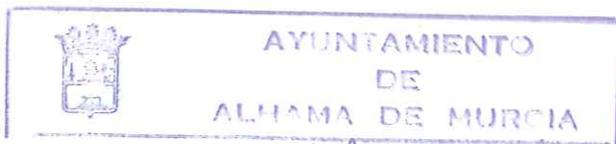
La financiación del Plan queda incluida dentro de los planes de inversión de ELPOZO ALIMENTACIÓN S.A.

El Ingeniero de Caminos
Jorge Francisco GUTIÉRREZ NÚÑEZ



Madrid, 26 de Noviembre de 2.002

TECNOMASTER INGENIERIA S.A.



D IGENCIA: Aprobado *Definitivamente* por
e. Pleno de la Corporación Municipal en sesión
de fecha *27 de noviembre de 2002*

DILIGENCIADO en fecha *5 diciembre 2002*

El Secretario,



Francisco Menchón Hernández
Francisco Menchón Hernández



