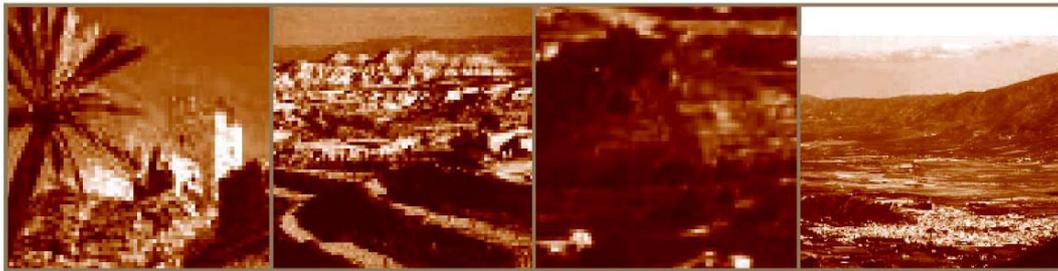


Documento Refundido Único e Integrado



- COPIA DE NORMATIVAS VIGENTES Y PLANO DE ZONIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL LAS SALINAS SUBSECTOR-C.

Aprobación Definitiva 20-07-1993.

Modificación Nº1. Sin aprobación Definitiva por acuerdo de Peno con fecha de 26-01-2000.

Modificación Nº 2. Aprobación Definitiva 31-07-2003.

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.**

ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL LAS
SALINAS DE ALHAMA DE MURCIA.

1.- GENERALIDADES

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.
- Normas Complementarias y Subsidiarias Provinciales de Murcia, aprobadas por Resolución de 3 de Noviembre de 1.981 de la Consejería de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Obras Públicas y Medio Ambiente, del Consejo Regional de Murcia, / (publicadas en el B.O.E. de 12 de Noviembre de 1.981), atendiendo a su carácter "complementario".

Se considerarán, asimismo:

- 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 y en concreto lo prescrito en la "Ordenanza Municipal sobre Actividades/ de Fabricación de Calzado por Vulcanización de - Corte de Lana, Tejido o Cuero, a piso de Goma" - por ser esta Actividad la dominante en número e/ incidencia.

El grado de desarrollo es el preceptuado en el art. 61 del Reglamento de Planeamiento.

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.

1.3.- 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 el art. 45 de la Ley del Suelo.

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

1.4.- PARCELACION

La parcelación representada en los planos tiene carácter indicativo, pudiéndose agrupar o reestructurar por sectores, siempre que se respete la superficie mínima de parcela designada para cada zona, con la limitación de parcelas no podrán dar lugar a otras segregadas que incumplan las dimensiones mínimas para cada tipo, es decir de una parcela denominada de tipo medio no podrán resultar parcelas de tipo nido, ni de una parcela de tipo grande podrán resultar parcelas de tipo medio o nido.

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 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:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, red peatonal y espacios libres.
- Red de alcantarillado para aguas pluviales y -- residuales y depuración.
- Red de distribución de agua potable e hidrantes contra incendios.
- Acometida, centros de transformación, distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Jardinería.
- Obras de entronque y enlace de todos los servicios con las generales existentes.
- Infraestructura civil de Arquetas, cámaras y -- canalizaciones del entronque y distribución del servicio telefónico.

Las acometidas 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 registro, en todo caso y al objeto de controlar los vertidos a la red pública en el interior de la parcela y previo al entronque se dispondrá de una arqueta registrable en las condiciones señaladas en el Anexo II del presente Plan Parcial.

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.

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.

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

salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que reglamentariamente se determinen, con la única excepción para edificios industriales que especifica el apartado 2 del art. 83 de la Ley del Suelo.

Separaciones

Las construcciones deberán guardar como separaciones mínimas las siguientes:

a) Parcela nido:

a fachada de acceso	5 m.
a fachada lateral	3 m.
a lindero lateral	no obligatorio
a lindero de fondo	3 m.

b) Parcela media:

a fachada de acceso	5 m.
a fachada lateral	3 m.
a linderos	3 m.

c) Parcela grande:

a fachada de acceso	7 m.
a fachada lateral	5 m.
a linderos	5 m.

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.

Altura máxima

La altura máxima será de 2 plantas y 10 metros, salvo edificaciones de una altura mayor donde se justifique adecuadamente que es necesario para una instalación específica por los procesos industriales a desarrollar, y solo en parcelas de una superficie superior de 1.250 m².

Edificación complementaria

Se entiende así todas las construcciones necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como viviendas, vesturios, 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 las siguientes condiciones:

- a) En todo caso, altura máxima de dos (2) plantas/ equivalente a seis metros y medio (6,5 m).
- b) En situación adosadas, separación de linderos - equivalente a la prevista para la construcción/ principal.
- c) En situación aislada, separación de la construcción principal igual a la correspondiente a linderos.

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 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 de 1/8 de la superficie útil del local.

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

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos, 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.

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

Parcela nido	1 m ² /m ²
Parcela media	0,9m ² /m ²
Parcela grande ...	0,9m ² /m ²

Zona Comercial

1,00m ² /m ² sobre parc.neta
--

Zona Social

0,70m ² /m ² sobre parc.neta
--

Zona Deportiva

0,10m ² /m ² sobre parc.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 (2,50 m.) 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 (1,50 m.), el resto se tratará con elementos constructivos diáfanos o de vegetación.

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.

3.2.- CONDICIONES HIGIENICAS

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:

- La Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo de 9-3-71 (B.O.E. de 16-3-71) y demás -- disposiciones complementarias.
- El Reglamento de Actividades Molestas, Insubres, 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 Decrto 833/75 de 6 de Febrero (B.O.E. 22-4-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

Aguas residuales

En general, cuando las aguas residuales de procesos de fabricación contengan productos químicos (bien de forma molecular o en forma iónica que puedan interrumpir el proceso de depuración, deberán ser tratadas individualmente con una depuración diseñada para el tipo de agua de que se trate, antes del vertido a la red.

Las materias en suspensión no excederán de 500 mg/litro. El afluyente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 40° C. quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Se establecen Ordenanzas específicas en el Anexo II a la Memoria del presente Plan Parcial.

Nivel sonoro

Se limita en 60 decibelios medidos en el eje de las calles continuas a la parcela industrial que se considere.

3.3.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

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

- R.D. 1.990/81 de 24 de Julio, sobre Condiciones Acústicas.
- R.D. 2.059/81 de 10 de Abril, sobre Protección - contra Incendios

Se atenderá especialmente al cumplimiento del Decreto 3.209/74 de 30 de Agosto, Norma Sismorresistente PDS-1 1.974 Parte A.

Instalaciones de Protección contra el fuego

Serán de uso obligatorio, como mínimo, las siguientes:

Extintores manuales:

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma química, polvo seco o anhídrido carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a parámetros verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria.

La carga de los extintores se sustituirá cada año o después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

- En edificación complementaria: un extintor por planta, situado en la caja de escalera y como -- mínimo cada 2.000 m². o fracción.
- En naves de fabricación o almacenaje: un extin-- tor cada 200 m². o fracción.
- Además se colocará un extintor, como mínimo, en/ cada uno de los locales que alberguen: contado-- res de electricidad, depósitos de combustible, - centros de transformación. etc..

Equipos de manguera

Son instalaciones de extinción de incendios formados por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

- 1.- Toma de la red general, con llave de paso y -- válvula.
- 2.- Conducción de diámetro mínimo 70 mm. y capaz - de soportar una presión de 15 atmósferas.
- 3.- Equipos de manguera, con el correspondiente -- armario de alojamiento, instalados en parame-- tros verticales, a 120 centímetros del pavimen-- to y con las características especificadas en/ la Norma UNE 23.091.

Si la presión existente en la conexión efectuada con la red general de distribución de agua al Polígono, fuese inferior a cinco (5) atmósferas, se intercalará en la instalación un grupo de presión alimentado por un depósito enterrado de 3.000 litros de capacidad mínima y que asegura la existencia de una presión mínima de 5

atmósferas en la red antiincendios. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determinará como sigue:

- Edificación complementaria: En cada planta, e -- instalará un equipo por cada 40 m. o fracción de longitud de fachada principal.
- Naves de fabricación o almacenaje: Se instalará/ un equipo por cada 600 m2. de nave, situados a - una distancia no superior a 40 mts. uno de otro/ y con un mínimo de dos equipos, para naves inferiores a 600 m2. en este caso, ambos equipos se/ instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave.

3.4.- CONDICIONES ESTETICAS

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

Tanto las paredes medianeras como 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 (art. 181 de la Ley del Suelo).

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 m². 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 ² /m ²	5 m ³ /m ²
Parcela media	0,9m ² /m ²	5 m ³ /m ²
Parcela grande	0,9m ² /m ²	4 m ³ /m ²

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.

4 BIS.- NORMA PARTICULAR DE LAS PARCELAS CON TOLERANCIA COMERCIAL

En todas las parcelas de edificación industrial con fachada a zonas verdes o espacios públicos se permitirán los usos comerciales en un 100% de la superficie edificable, estableciéndose un retranqueo mínimo de 5 m. en todos sus linderos, no permitiéndose adosamiento alguno.

4.2.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA II.- SOCIAL

Definición

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

La parcela mínima es la que teniendo forma rectangular posea fachada a viales de al menos 12 m.

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.
- Separación a linderos vecinos 3 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 uso social, asistencial o similar.

4.3.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA II.- COMERCIAL

Definición

Está definida por la zona prevista de uso comercial grafiada en los planos de Ordenación.

La parcela mínima es la que teniendo forma rectangular posea fachada a viales de al menos 12 m.

Tipo de edificación

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

- Retranqueos a fachada vía pública: 5 m.
- Separación a linderos de la parcela común y línea de la calle: mayor que la mitad de la altura con un mínimo de 5 m.
- Retranqueos resto de linderos: 3 m.
- Mínima altura entre plantas: 2,60 m.

Edificabilidad

La edificabilidad correspondiente a esta zona es de 1,00 m²/m² y 3,5 m³/m²., sobre parcela neta.

Altura edificación

La altura máxima de edificación será de dos plantas o siete 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

El uso comercial se reducirá exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales y a los destinados a estanco, venta de periódicos, farmacia, cafetería, etc..

4.4.- NORMA PARTICULAR DE LA IV.- DEPORTIVA

Definición

Está formada por el área prevista para este uso específico grafiada en los planos de Ordenación.

Tipo edificación

Edificación aislada

Usos

Exclusivamente deportivo público. Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

Condiciones de edificación

Se permitirán exclusivamente las instalaciones dedicadas a este uso y la edificación auxiliar necesaria con las siguientes limitaciones:

- Ocupación máxima edif. sobre parcela neta ... 20 %
- Altura máxima 2 plantas - 6,5 m.
- Retranqueo a viales .. mínimo 5 m.
- Retranqueo a linderos mínimo 3 m.
- Distancia entre edificios no adosados mínimo 3 m.
- Edificabilidad máxima/ (s/ parcela neta) 0,20 m²/m² 1 m³/m²

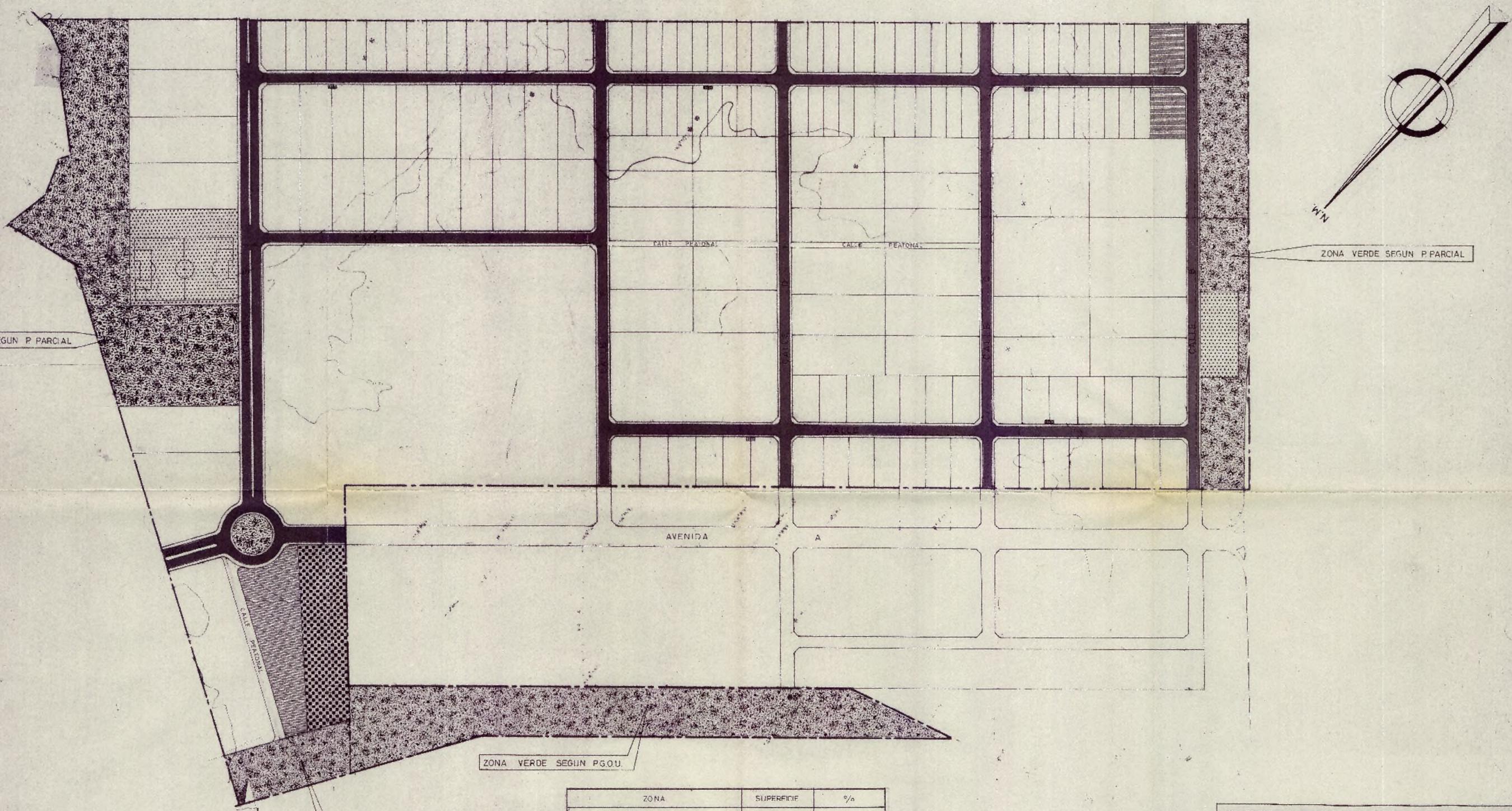
Se permiten también las instalaciones de elementos de señalización y mobiliario urbano. Los espacios libres se ocuparán perfectamente con jardinería y arbolado. La zona estará cerrada con cerca tipo.

4.5.- OTRAS CONDICIONES

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (orden de 31 de Enero de 1.940) y Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.981 (Decreto 2.114/61) y Reglamento de Plicia de Aguas y sus Caúces y demás disposiciones complementarias.

4.6.- DISPOSICION FINAL

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



ZONA VERDE SEGUN P.G.O.U.

ZONA	SUPERFICIE	%
INDUSTRIAL	491.319,57	67,653
SOCIAL	7.965	1,295
COMERCIAL	11.475,50	2,847
DEPORTIVO	13.487	2,171
P PARCIAL	65.681	10,570
VERDE (ESPACIOS LIBRES)	21.308	5,040
P.G.O.U.		
VIALES Y APARCAMIENTOS	69.825,69	11,240
SERVICIOS INFRAESTRUCTURA	167,25	0,027
TOTAL	821.290	100,00

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DEL BAJO GUADALENTIN

Proyecto: PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SUBSECTOR C DE LAS SALINAS

Oficina Técnica Municipal

FIRMA EL ARQUITECTO

Domingo Monserrat Delgado

SITUACION: CARRETERA DE ALHAMA DE MURCIA A CARTAGENA POLIGONO INDUSTRIAL LAS SALINAS

PLANO: ZONIFICACION PLAN PARCIAL

Fecha: SEPTIEMBRE 92

Nº: 7

1:2.000

1.- INTRODUCCION

Por Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de fecha 20 de julio de 1993 (BORM 3 de septiembre de 1993, nº 204), se aprobó definitivamente el Plan Parcial Industrial Sector C del Parque Industrial de las Salinas, Zona 10, Subzona 02, Area 01 del Plan General de Ordenación Urbana.

Posteriormente se ha aprobado definitivamente las Modificaciones 9-R y 10-R del P.G.O.U. que afectan a este Sector en los siguientes aspectos:

Modificación 9-R con aprobación definitiva BORM fecha

La Modificación del Plan General afectó puntualmente a la Zona Verde perimetral del Parque Industrial por la apertura de dos accesos al Sistema General de Infraestructuras, uno desde la Avda. de Francia y otro directamente desde el Centro Municipal de Transportes, esta pequeña reducción de espacios libres, fue compensada por la previsión de una gran zona verde junto a la Rambla de Las Salinas, justificándose independientemente que el Plan Parcial del Sector Urbanizable Industrial Sector C Las Salinas mantiene el cumplimiento de los estándares urbanísticos exigibles.

Modificación 10-R con aprobación definitiva BORM fecha

En el apartado 3 de la Memoria, Descripción de la Modificación, indica:

- a) La presente Modificación afecta puntualmente al Sector correspondiente a la Zona 10-02-01, obligando a la Modificación del Plan Parcial al objeto de sustituir una calle peatonal de conexión con la Zona Verde por un vial de 14 m. de anchura, según se grafía en la documentación gráfica.

Por parte de la Empresa de Gestión del Parque Industrial INDUSTRIALHAMA, S.A., se ha presentado el siguiente escrito:

Que es necesario realizar una reforma del Plan Parcial del Subsector "C" del Parque Industrial de Alhama para adaptar la parcela nº 13 del Subsector "C" a su realidad física, así como para cambiar el uso comercial de la parcela nº 2-20 a las parcelas nº 3-2 y 3-3 que actualmente tienen uso industrial, quedando finalmente la parcela nº 2-20 con uso industrial y la 3-2 y 3-3 con uso comercial, así mismo hemos detectado que en las parcelas con fachada a la carretera aún teniendo tolerancia comercial en un 100% de su edificabilidad, se contemplan unas restricciones en las ordenanzas que hace muy difícil poder materializar este uso.

Por todo ello solicitamos:

Que se inicie la tramitación de la Modificación del Plan Parcial del Subsector "C" en los siguientes aspectos:

- 1º.- Desplazar la ubicación de la parcela nº 13 del Subsector "C" hasta unirla a la parcela "Centro de Transportes" y trasladar el viario peatonal existente entre ambas al lado Este de la mencionada parcela, que se unirá al viario previsto en el Plan Parcial La Costera, manteniendo la parcela nº 13 la misma superficie original, tal como ya está previsto en la Modificación 10-R del Plan General de Ordenación de Alhama de Murcia.

2º.- Cambiar el uso comercial actual de la parcela 2-20 por uso industrial y trasladar este uso comercial a las parcelas 3-2 y 3-3, que actualmente son de uso industrial, toda las parcelas afectadas por este cambio son propiedad de Industrialhama, S.A.

3º.- Dado que en las parcelas con tolerancia comercial se hace muy difícil poder materializar este uso por las restricciones complementarias que tienen estas parcelas en las Ordenanzas Reguladoras y dada la necesidad de que se puedan instalar establecimientos comerciales en el polígono que redundaría en una mejor imagen del mismo, así como en un mayor número de servicios con los que pueda contar esta área industrial, instamos a que se modifique la Norma particular de las parcelas con tolerancia comercial de manera que sus condiciones de retranqueo sean las generales del polígono y se puedan compatibilizar, incluso adosados, los usos comerciales e industriales.

Al objeto de ajustar las determinaciones del Plan Parcial a las Modificaciones 9-R y 10-R del Plan General y a las demandas de la empresa pública para la promoción del Parque, se procede a redactar la presente Modificación nº 2 del Plan Parcial.

2.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACION

La presente Modificación comprende las siguientes modificaciones específicas:

- a) Prolongación de la Avda. de Francia, con una anchura de 12 m. y una longitud de 50 m.
- b) Modificación de la delimitación del Sector, incorporando al Suelo Urbanizable No Programado de Servicios la prolongación del Centro Municipal de Transportes, Zona 18, Subzona 01, Area 01.
- c) Desplazamiento de la calle peatonal de acceso a Zona Verde al límite del Sector, definiendo un nuevo vial de un mínimo de 14 m.
- d) Cambio de calificación de la parcela 2-20 para uso industrial, pasando su superficie comercial a las parcelas 3-2 y 3-3.
- e) Establecimiento de nueva normativa de Industrial Escaparate, asimilándola a la definida en el Sector de la Costera y para las parcelas situadas con fachada a Ctra. MU-602 y Avda. de Suiza.

3.- JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES URBANISTICOS

De acuerdo con la Modificación 9-R del P.G.O.U. la prolongación de la Avenida de Francia supone una reducción de la Zona Verde de Plan General de 600 m²., y la modificación de la delimitación del sector junto al Centro Municipal de Transportes supone una reducción de la Zona Verde de Plan Parcial de 4.620 m².

De acuerdo con la Modificación 10-R del P.G.O.U. el cambio de la calle peatonal junto al Centro Municipal de Transportes, por la calle de tráfico rodado en el borde del sector supone una reducción de la Zona Verde de Plan Parcial de 600 m².

Todas estas reducciones de Zona Verde fueron ampliamente compensadas en la Modificación 9-R por la clasificación de una nueva Zona Verde de carácter general de 57.984,61 m².

Respecto a los datos del Plan Parcial el cuadro de superficies sería el siguiente:

ZONA	PLAN PARCIAL		MODIFICACION N° 2	
	Superficie	%	superficie	%
Industrial	421.319,570	71,767	421.319,570	71,420
Social	7.985,000	1,360	7.985,000	1,354
Comercial	11.475,500	1,955	11.475,500	1,945
Deportivo	13.487,000	2,297	13.487,000	2,286
Verde	62.301,075	10,612	65.661,000	11,130
Viales y Aparcamientos	70.326,680	11,979	69.826,680	11,837
Servicios e Infraestructuras	167,250	0,028	167,250	0,028
	587.062,075	100,000	589.922,000	100,00
Zona Verde P.G.O.U.	30.336,425		31.308,000	
Vial Conexión	600,000		0,000	
Total Polígono	617.998,500		621.230,000	

- Se reducen 600 m2. para prolongación Avda. de Francia.

Del presente cuadro se deduce que se mantiene el cumplimiento de estándares urbanísticos del Plan Parcial, ampliándose la Zona Social.

4.- MODIFICACION DE NORMAS URBANISTICAS

4.1.- Industrias Escaparate

Todas las edificaciones a situar con fachada a la Avda. de Suiza y a la Ctra. MU-602, dispondrán de una fachada especialmente tratada tanto por su diseño como por la utilización obligatoria de materiales de calidad (vidrios, carpintería metálica lacada, revestimientos de piedra natural, etc.), debiendo contener obligatoriamente todos los proyectos de obra que se pretendan realizar, un apartado específico de justificación del cumplimiento de esta norma.

4.2.- Norma particular de las parcelas con tolerancia comercial

En todas las parcelas afectadas por la norma de Industrias Escaparate se admitirá el uso comercial, en todo o en parte de su superficie.

La aplicación de esta norma no supondrá modificación alguna de las condiciones generales de edificación respecto a ocupación máxima, retranqueos, edificabilidad, etc..

5.- CALCULO DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

Al no modificarse las superficies de las parcelas con aprovechamiento lucrativo, se mantiene el cálculo de aprovechamientos del Plan Parcial.

6.- PLANOS

La presente Modificación incluye los siguientes planos:

- Plano nº 1.- Situación
- Plano nº 2.- Zonificación según Modificación 9-R del P.G.O.U.
- Plano nº 3.- Zonificación modificada 10-R P.G.O.U.
- Plano nº 4.- Zonificación según Plan Parcial
- Plano nº 5.- Zonificación modificada Plan Parcial

Alhama de Murcia, 29 de octubre de 2002

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Domingo Monserrat Delgado

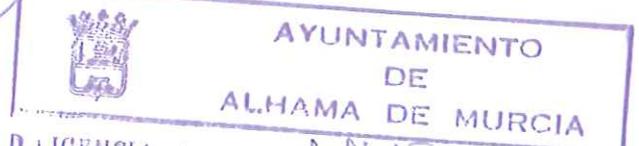


DILIGENCIA: Aprobado INICIALMENTE por
Decreto de Alcaldía por
el Pleno de la Corporación Municipal en sesión
de fecha 22 de Noviembre de 2002

DILIGENCIADO en fecha 5 Diciembre 2002
El Secretario,



Fdo.: Francisco Menchón Hernández

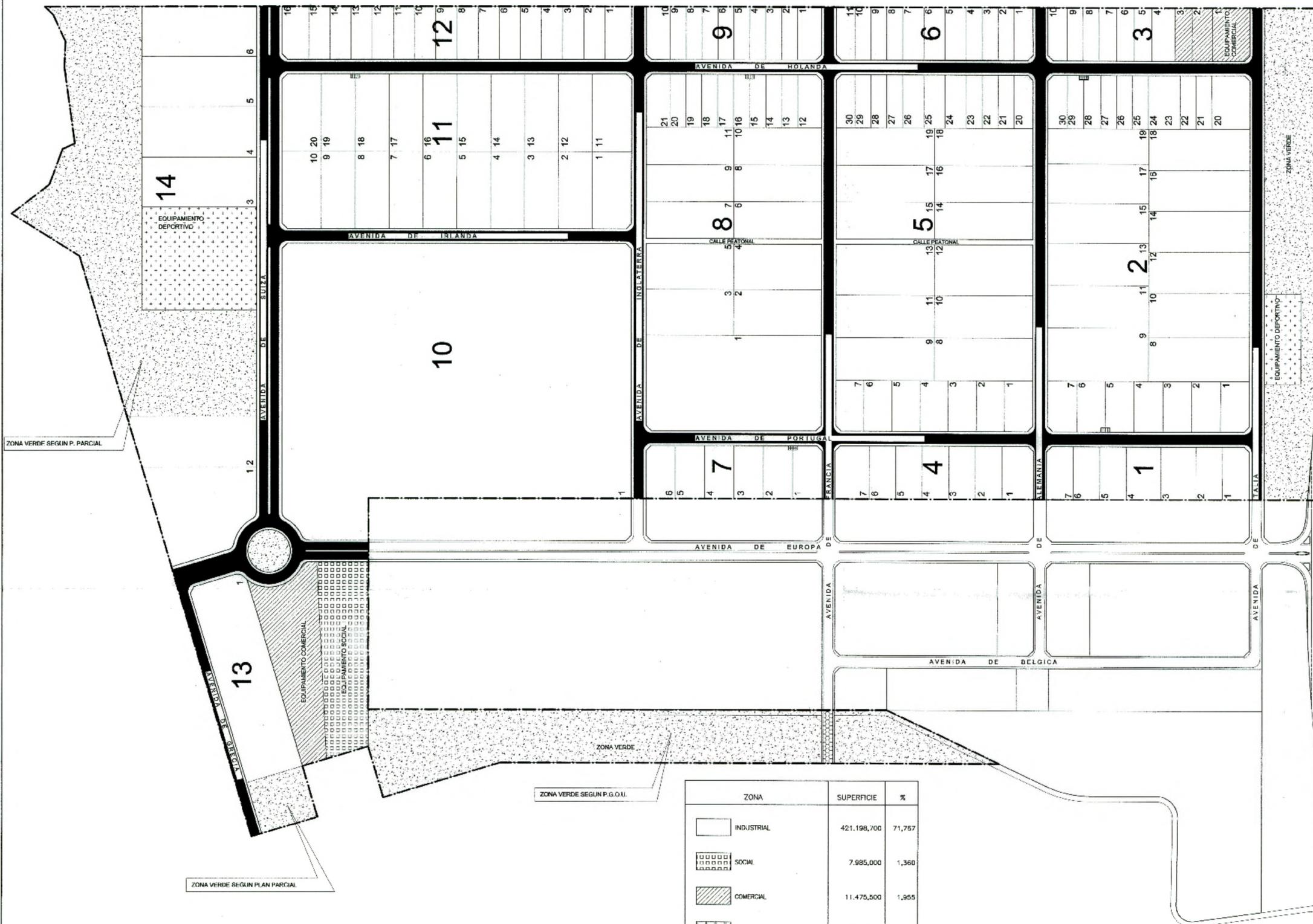


DILIGENCIA: Aprobado Definitivamente por
el Pleno de la Corporación Municipal en sesión
de fecha 31 de Julio de 2003

DILIGENCIADO en fecha 14 Octubre 2003
El Secretario,



Fdo.: Francisco Menchón Hernández



ZONA	SUPERFICIE	%
INDUSTRIAL	421.198,700	71,757
SOCIAL	7.985,000	1,360
COMERCIAL	11.475,500	1,955
DEPORTIVO	13.487,000	2,297
ZONA VERDE	62.301,075	10,612
VALES Y APARCAMIENTOS	70.526,680	11,979
SEÑALOS DE INFRAESTRUCTURA	167,25	0,028
TOTAL	587.062,075	100,000
ZONA VERDE P.G.O.U.	30.336,425	
VAL. DE CONEXION	600,000	
TOTAL POLIGONO	617.998,500	

AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA
 DILIGENCIA: Aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión de fecha 31 de Julio de 2003
 DILIGENCIADO en fecha 19 de Julio de 2003
 El Secretario,
 Francisco Manchón Hernández

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA

MODIFICACION Nº2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR-C PARQUE INDUSTRIAL LAS SALINAS

Oficina Técnica Municipal
 Dibuja: FRANCISCO JAVIER RIEBA GARCIA
 PRIMA PLANO ARQUITECTO: DOMINGO MONSERRAT DELGADO

SITUACION: CARRETERA DE ALHAMA DE MURCIA A CARTAGENA POLIGONO INDUSTRIAL LAS SALINAS
 PLANO: ZONIFICACION MODIFICADA, PLAN PARCIAL

Fecha: OCTUBRE-2002
 Escala: 1:2000
 Nº: 5