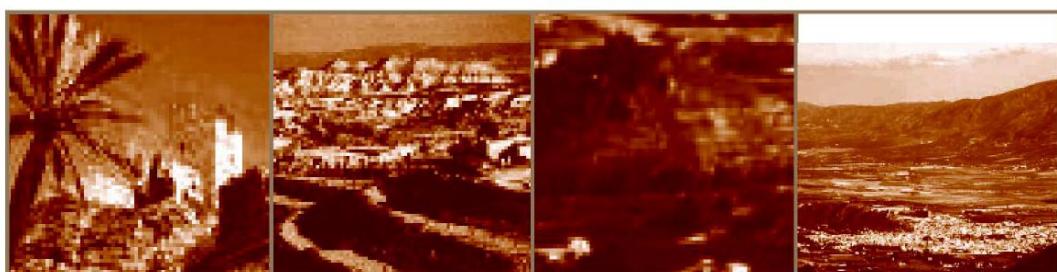


# Documento Refundido Único e Integrado



- COPIA DE NORMATIVA VIGENTE Y PLANO DE ZONIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL EL VALLE LAS SALINAS.

Aprobación Definitiva 30-06-2008.

**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.**

### **3.4. EDIFICABILIDAD**

#### **TIPOS DE PARCELAS ADMISIBLES**

##### **Parcela pequeña industria:**

Superficie: 700,00m<sup>2</sup> hasta 1.000,00m<sup>2</sup>

##### **Parcela industria ligera con tolerancia comercial:**

Superficie: 2.500,00m<sup>2</sup> hasta 6.500,00m<sup>2</sup>

##### **Parcela gran industria:**

Superficie: 2.300,00m<sup>2</sup> hasta 12.000,00m<sup>2</sup>

##### **Viales:**

Se considerará un ancho mínimo de viales de 14,00m.

##### **Edificabilidad máxima:**

Bruta sector: 0,65m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

##### **Entidad Urbanística de Conservación:**

A los efectos de lo previsto en los artículos 68, 69 y 70 del Reglamento de Gestión Urbanística, los propietarios de los terrenos comprendidos en el Sector quedarán obligados a la conservación de la urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, estableciendo la obligación de incorporarse en la Entidad Urbanística de Conservación constituida en el Parque Industrial de Las Salinas y en el que están incorporados los cuatro sectores ya desarrollados.

## **4. ZONIFICACIÓN SEGÚN PLAN PARCIAL**

El área objeto del presente Plan Parcial se divide en las zonas, que más adelante se desarrolla, en coherencia con la función o uso asignados y acordes con lo establecido en el anexo al Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley del Suelo.

### **4.1. INDUSTRIAL**

Comprende esta zona aquellos terrenos destinados a recibir construcciones industriales, almacenes, etc., que cumplan lo especificado en las ordenanzas del Plan Parcial.

La presente zona industrial queda a su vez subdividida en Pequeña Industria, Industria Ligera con tolerancia Comercial y Gran Industria.

Ocupa una superficie de 257.029,90m<sup>2</sup>, lo que representa el 40,782310% de la superficie total del Sector.

### **4.2. SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL**

#### **4.2.1. Comercial**

Ocupa una superficie de 118.509,00m<sup>2</sup>, lo que representa el 18,803535% de la superficie total a ordenar y se encuentra distribuida en tres manzanas junto al acceso a la MU-602 (actual autovía RM-2).

#### **4.2.2. Hostelero**

Ocupa una superficie de 2.383,00m<sup>2</sup>, lo que representa el 0,378105% de la superficie total a ordenar y se encuentra distribuida en una parcela que coincide con el actual restaurante "El Valle".

#### **4.2.3. Social**

Ocupa una parcela única de 14.907,00m<sup>2</sup>, que representa el 2,36558% de la superficie total ordenada y tendrá el carácter de suelo público, está situada en la manzana nº 12, en fachada de la carretera MU-602 (actual autovía RM-2).

#### **4.2.4. Parque deportivo**

Esta zona distribuida en parcela única ocupa una superficie de 16.605,50m<sup>2</sup>, que representa el 2,634754% de la superficie total del polígono. Se destinará exclusivamente a instalaciones deportivas y tendrá carácter de suelo público, está situada junto a la Zona Verde existente junto al río Guadalentín.

### **4.3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO**

Corresponde esta zona a aquellos terrenos destinados a jardines de uso público, de acuerdo a lo especificado en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

La superficie destinada a zona verde es de 64.956,00m<sup>2</sup> lo que representa un 10,306411% del total de la superficie.

#### **4.4. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS**

La red viaria está compuesta de viales que van desde los 14,00m (prolongación de los existentes) hasta los 50,00m de ancho, con mediana central, en su mayoría que enlaza con la carretera MU-602 (actual autovía RM-2) a través de una intersección a distinto nivel.

Los aparcamientos se han dispuesto, aparte de los obligatorios en el interior de la parcela, lateralmente en las vías principal y secundaria con un total de 5.000 plazas de aparcamiento.

La superficie total destinada a viales y aparcamiento es de 151.161,10m<sup>2</sup>, lo que representa un 23,984365% de la superficie del sector.

Del total de plazas de aparcamiento se reservará un 2% para usuarios minusválidos, según se prescribe en el artículo 7º del Anexo al RP.

#### **4.5. CESIONES OBLIGATORIAS Y APROVECHAMIENTO MEDIO**

Las cesiones obligatorias en el presente Sector objeto de este Plan Parcial son las que se desprenden de los artículos 80 y 106 de la Ley Regional del Suelo.

Terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, las zonas verdes públicas, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión y demás servicios públicos necesarios.

**PLAN PARCIAL INDUSTRIAL EL VALLE**  
**PARQUE INDUSTRIAL DE ALHAMA**  
**(APROBACIÓN DEFINITIVA)**

---

En concreto, son de cesión obligatoria y gratuita en el presente Plan Parcial, las siguientes:

- Los viales y aparcamientos
- Las zonas verdes
- Zona calificada como deportiva
- Zona calificada como social
- El 10% del aprovechamiento medio del Plan Parcial, según convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Alhama e Industrialhama.

## **5. EJECUCIÓN**

### **5.1. PROYECTO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Con el fin de llevar a la práctica las determinaciones del presente Plan Parcial se redactará el correspondiente Proyecto de Urbanización, de acuerdo a lo establecido en el capítulo VII art. 67 al 70 del RP y en el que se incluirán como mínimo las siguientes obras y con las características que se expresan:

#### **5.1.1. Red de abastecimiento, distribución de aguas e hidrantes contra incendios**

El Proyecto de Urbanización deberá contener las siguientes determinaciones:

- Obras de conexión con la red ejecutada desde el depósito de pedanías, en la Avenida de Europa de las fases urbanizadas.
- Red general de distribución al polígono en red mallada con los diámetros mínimos, hidrantes y válvulas que se fijan en el Plano nº 8 del documento planos del presente Plan Parcial. Datos calculados con los siguientes standard: 55,00m<sup>3</sup>/ha/día como abastecimiento industrial con un factor de consumo de 10h/día y 5,00l/s adicional constante, para hidrantes contra incendios.

La velocidad del agua en las tuberías debe estar comprendida entre 0,40m/s y 2,00m/s para evitar sedimentaciones y vibraciones respectivamente.

Las tuberías serán de fundición dúctil y se proyectarán, según el esquema citado, enterradas 0,90m mínimo bajo aceras, con hidrantes contra incendios

## **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 diez metros y dos plantas, será necesario justificar expresamente la adecuación entre las instalaciones proyectadas y la altura pretendida.

No se permitirá superar los 10,00m de altura en parcelas de superficie inferior a 2.000m<sup>2</sup>.

##### b) Retranqueos mínimos:

- Parcelas pequeña industria: No obligatorio retranqueo linderos vecinos. Resto de linderos, según plano Nº 8 de ordenación de volúmenes.
- Industria mediana y grande: Cinco, siete y ocho metros, según plano de ordenación volúmenes.

c) Usos

- **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.

Condiciones de edificación.

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

- 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: 2 plantas, 10 m.
- Elementos de señalización y publicidad: Sin limitación de altura.

**PLAN PARCIAL INDUSTRIAL EL VALLE**  
**PARQUE INDUSTRIAL DE ALHAMA**  
**(APROBACIÓN DEFINITIVA)**

---

• Distancia entre edificios no adosados: S/ plano Nº 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.

#### 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.

## **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 15 metros.

**PLAN PARCIAL INDUSTRIAL EL VALLE**  
**PARQUE INDUSTRIAL DE ALHAMA**  
**(APROBACIÓN DEFINITIVA)**

---

**Tipo de edificación**

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

- Separación a linderos de la parcela común y línea de la calle: 3,00m
- Mínima altura entre plantas: 2,60m

**Edificabilidad**

La edificabilidad correspondiente a esta zona es de  $0,80\text{m}^2/\text{m}^2$  y  $8\text{m}^3/\text{m}^2$  sobre parcela neta.

**Aparcamientos**

Será obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada  $100\text{m}^2$  construidos.

**Altura edificación.**

La altura máxima de edificación será de dos plantas, 10m, medido 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 se habitable, chimeneas, cajas de escalera, etc. La altura máxima de estos elementos no sobrepasará los 2,00m.

**PLAN PARCIAL INDUSTRIAL EL VALLE**  
**PARQUE INDUSTRIAL DE ALHAMA**  
**(APROBACIÓN DEFINITIVA)**

---

Usos permitidos

Exclusivamente para uso social, asistencial o similar.

**4.3. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA III. COMERCIAL**

Definición

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

La parcela mínima es la que teniendo forma regular posea fachada a viales de al menos 25m.

Tipo de edificación

El tipo de edificación para esta zona será el de bloques de un máximo de cinco plantas, 25m, con las siguientes características:

- Separación a linderos de la parcela común y línea de la calle: 7,00m
- Mínima altura entre plantas: 3,00m

Edificabilidad.

La edificabilidad correspondiente a esta zona es de  $1,70\text{m}^2/\text{m}^2$  y  $8,5\text{m}^3/\text{m}^2$ , sobre parcela neta.

**PLAN PARCIAL INDUSTRIAL EL VALLE**  
**PARQUE INDUSTRIAL DE ALHAMA**  
**(APROBACIÓN DEFINITIVA)**

---

Altura edificación

La altura máxima de edificación será de 5 plantas o 25m medido desde el baricentro de la planta construida, hasta la cara inferior del último forjado, ambas condiciones podrán ser superadas en casos justificados, previa aprobación del Ayuntamiento.

Podrán sobrepasar esta altura máxima las cubiertas cuando es 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 2m.

Usos permitidos

Todos los usos comerciales.

Aparcamientos

Será obligatorio la previsión de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100m<sup>2</sup> construidos.

**4.4. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA IV. DEPORTIVA**

Definición

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

**PLAN PARCIAL INDUSTRIAL EL VALLE**  
**PARQUE INDUSTRIAL DE ALHAMA**  
**(APROBACIÓN DEFINITIVA)**

---

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 sobre parcela neta..... 20%
- Altura máxima..... 2 plantas - 6,5m
- Retranqueo a viales..... Mínimo 5m
- Retranqueo a linderos..... Mínimo 3m
- Distancia entre edificios no adosados..... Mínimo 3m
- Edificabilidad máximo (s/parcela neta)..... 0,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

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. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA VIII. HOSTELERO**

##### Definición

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

La parcela mínima es la grafiada en los planos.

##### Tipo de edificación

El tipo de edificación para esta zona será con un máximo de dos plantas o 8,00m.

##### Edificabilidad.

La edificabilidad correspondiente a esta zona es de  $0,31\text{m}^2/\text{m}^2$  y  $2,48\text{m}^3/\text{m}^2$ , sobre parcela neta.

##### Altura edificación

La altura máxima de edificación será de 2 plantas o 8,00m medido desde el baricentro de la planta construida, hasta la cara inferior del último forjado.

Podrán sobrepasar esta altura máxima las cubiertas cuando es 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 2,00m.

**PLAN PARCIAL INDUSTRIAL EL VALLE**  
**PARQUE INDUSTRIAL DE ALHAMA**  
**(APROBACIÓN DEFINITIVA)**

---

**Usos permitidos**

El uso hostelero se permitirán los establecimientos dedicados a la hostelería, así como las viviendas anexas cuya necesidad sea justificada inherente a la propia actividad hostelera.

**Aparcamientos**

Será obligatorio la previsión de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100m<sup>2</sup> construidos.

**4.6. 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 del Trabajo (Orden de 31 de enero de 1940) y Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1981 (Decreto 2.114/61) y Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces, y demás disposiciones complementarias.

**4.6. DISPOSICION FINAL**

Estas ordenanzas reguladoras entrarán en vigor en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

**PLAN PARCIAL INDUSTRIAL LAS SALINAS**

**SECTOR DE LA COSTERA**

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**

Para el estudio del coste de las obras de Urbanización, se tiene en cuenta su realización en una única etapa, el desarrollo urbanístico se establece en una sola Unidad de Actuación.

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.

**PLAN PARCIAL INDUSTRIAL EL VALLE**  
**PARQUE INDUSTRIAL DE ALHAMA**  
**(APROBACIÓN DEFINITIVA)**

**RESUMEN GENERAL DE PRESUPUESTO OBRAS**  
**IMPUTABLES AL SECTOR**

**1. Sistemas Generales.**

- Entronque a la red de suministro agua potable	300.000,00 €
- Acceso MU-602 (Actual Autovía RM-2) .....	200.000,00 €
- Ampliación E.D.A.R. .....	1.000.000,00 €

**2. Sustitución de Servidumbre e Infraestructuras existentes.**

- Partida única .....	300.000,00 €
-----------------------	--------------

**3. Urbanización Sector.**

- Explanación y Pavimentación .....	1.600.000,00 €
- Abastecimiento .....	900.000,00 €
- Saneamiento .....	750.000,00 €
- Telefonía .....	480.000,00 €
- Jardinería .....	300.000,00 €
- Seguridad y Salud .....	50.000,00 €
- Centro Transformación .....	180.000,00 €
- Media Tensión .....	1.000.000,00 €
- Baja Tensión .....	850.000,00 €
- Alumbrado Público .....	800.000,00 €

**Total presupuesto ejecución material .....** **8.710.000,00 €**

20% G.G. y B.I. .... 1.742.000,00 €

Suma ..... 10.452.000,00 €

16 % I.V.A. .... 1.672.320,00 €

**PRESUPUESTO POR CONTRATA .....** **12.142.320,00 €**

Asciende el presupuesto por contrata a la expresa cantidad de **DOCE MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTE EUROS (12.142.320,00 €)**

Alhama de Murcia, mayo de 2008.

**LOS TÉCNICOS AUTORES DEL PLAN PARCIAL**

Miguel Ángel Ortiz Silla  
 Arquitecto  
 Colegiado nº 158

Miguel Ángel Saorín Camacho  
 Ingeniero Técnico de Obras Públicas  
 Colegiado nº 17.889



**VISADO**  
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

18 JUN. 2008

**VISADO**

Nº 00123/06



SUP. TOTAL ACTUACION = 630.248,50 m<sup>2</sup>  
 SUP. TOTAL S.G. ZEPA = 32.870,00 m<sup>2</sup>  
 SUP. TOTAL S.G. ADSCRITO DE ACCESOS = 31.871,68 m<sup>2</sup>  
 SUP. TOTAL ZONAS VERDES = 64.956,00 m<sup>2</sup>  
 SUP. TOTAL ZONA COMERCIAL Y TERCARIO = 118.509,00 m<sup>2</sup>  
 SUP. TOTAL ZONA INDUSTRIAL = 259.070,90 m<sup>2</sup>  
 SUP. TOTAL ZONA USO SOCIAL Y DEPORTIVO = 31.512,50 m<sup>2</sup>  
 SUP. TOTAL ZONA USO HOSTELERO = 2.383,00 m<sup>2</sup>  
 SUP. TOTAL APARCAMIENTO PRIVADO = 4.697,00 m<sup>2</sup>

