

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "EL VALLE". MODIFICACIÓN N°3

FEBRERO 2018



PROMOTOR:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA



María Azucena Jiménez Ruiz
Ingeniero Técnico de Obras Públicas nº 17.892

Ana Saorín Camacho
Arquitecto nº 1.969





PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "EL VALLE".
MODIFICACIÓN N°3

ÍNDICE GENERAL

- DOCUMENTO N°1: MEMORIA.
- DOCUMENTO N°2: PLANOS.



**PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "EL VALLE".
MODIFICACIÓN N°3**

DOCUMENTO N° 1: MEMORIA

ÍNDICE:

MEMORIA	5
1. ANTECEDENTES.....	5
1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.....	5
1.2. PROMOCIÓN	6
1.3. LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIE	7
1.4. BASE LEGAL Y TÉCNICA. PLANEAMIENTO SUPERIOR QUE SE DESARROLLA.....	7
1.5. SISTEMA DE ACTUACIÓN	7
1.6. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	8
2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	9
2.1. CAMBIO DE USO DE LAS PARCELAS 7-1 Y 7-2 DEL USO ACTUAL COMERCIAL PASANDO AL USO INDUSTRIAL.....	9
2.2. MODIFICACIÓN DE LA LIMITACIÓN DE VOLUMEN EN EL PLAN PARCIAL	10
3. MODIFICACIÓN N°3 DEL PLAN PARCIAL.....	12
3.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	12
3.1.1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN	12
3.1.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.....	12
3.1.3. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS	14
3.1.4. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y RELACIÓN URBANA	15
4. PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL	16
4.1. CRITERIOS GENERALES.....	16
4.2. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ELEGIDA	17
4.2.1. ANÁLISIS DE POSIBLES ALTERNATIVAS	17
4.2.1.1. CAMBIO DE USO COMERCIAL→INDUSTRIAL.....	17

4.2.1.2. LIMITACIÓN DE VOLUMEN	18
4.3. CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN	19
4.4. EDIFICABILIDAD	20
5. ZONIFICACIÓN SEGÚN PLAN PARCIAL.....	21
5.1. INDUSTRIAL	21
5.2. SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	22
5.2.1. COMERCIAL	22
5.2.2. HOSTELERO	22
5.2.3. SOCIAL	22
5.2.4. PARQUE DEPORTIVO	22
5.3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.....	22
5.4. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.....	23
5.5. CESIONES OBLIGATORIAS Y APROVECHAMIENTO MEDIO	23
6. EJECUCIÓN.....	25
6.1. PROYECTO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN	25
<i>6.1.1. RED DE ABASTECIMIENTO, DISTRIBUCIÓN DE AGUAS E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS.....</i>	<i>25</i>
<i>6.1.2. RED DE SANEAMIENTO.....</i>	<i>26</i>
<i>6.1.3. ELECTRICIDAD.....</i>	<i>26</i>
<i>6.1.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....</i>	<i>27</i>
<i>6.1.5. RED VIARIA Y APARCAMIENTO. CONEXIÓN CON LA INFRAESTRUCTURA GENERAL.....</i>	<i>28</i>
<i>6.1.6. INSTALACIONES TELEFÓNICAS</i>	<i>28</i>
1. ANEXO A LA MEMORIA.....	30
1.1. SÍNTESIS DE LA MEMORIA.....	30

1.2. ESTUDIO DE SUPERFICIES.....	30
1.2.1. ESTUDIO COMPARATIVO DE RESERVA DE DOTACIONES EN EL PLAN PARCIAL Y LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 124 DE LA LEY 13/2015, DE 30 DE MARZO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LA REGIÓN DE MURCIA.....	31
1.3. EDIFICABILIDAD – APROVECHAMIENTO	33
1.4. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 173. DE LA LEY 13/2015, DE 30 DE MARZO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LA REGIÓN DE MURCIA.	35
PLAN DE ETAPAS	36
DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN	36
ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL EL VALLE DE ALHAMA DE MURCIA.....	37
1. GENERALIDADES.....	37
1.1. NORMATIVA.....	37
1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN	37
1.3. VIGENCIA	38
1.4. PARCELACIÓN.....	38
1.5. DESARROLLO	38
2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.....	41
3. NORMAS DE EDIFICACIÓN.....	42
3.1. NORMAS GENERALES	42
3.2. CONDICIONES HIGIÉNICAS.....	47
3.3. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS	48
3.4. CONDICIONES ESTÉTICAS	60
3.5. INDUSTRIAS ESCAPARATE	61
4. NORMAS PARTICULARES	62

4.1. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA I. INDUSTRIAL	62
4.2 NORMA PARTICULAR DE LA ZONA II. SOCIAL	65
4.3. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA III. COMERCIAL.....	66
4.4. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA IV. DEPORTIVA	67
4.5. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA VIII. HOSTELERO	68
4.6. OTRAS CONDICIONES	69
5. ANEXO I DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	70
6. DISPOSICION FINAL.....	72
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO	73

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO

El Plan Parcial "EL VALLE" se redactó por encargo del Ayuntamiento de Alhama de Murcia al objeto de cumplir las determinaciones de la programación del Plan General Municipal de Ordenación, permitiendo el disponer de nuevo Suelo Industrial al haberse agotado los sectores A, B, C y D (La Costera) del Parque Industrial de Alhama.

Con fecha 9 de mayo de 2006 fue aprobado inicialmente, por Decreto de Alcaldía, el Plan Parcial Industrial EL VALLE, siendo publicado en el BORM de fecha 6 de julio de 2006.

En la fase de información se recibieron informes de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Murcia, Dirección General de Industria, Dirección General de Medio Ambiente y Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo. En base a dichos informes y siguiendo las indicaciones en ellos realizadas, se procedió a la adaptación del documento del Plan Parcial, aprobado inicialmente, dichas modificaciones quedaron recogidas en el documento que se presentó para su aprobación definitiva.

Por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, de 30 de junio de 2008, publicado en el B.O.R.M. nº 292, de 18 de diciembre de 2008, se aprueba definitivamente el Plan Parcial Industrial denominado "El Valle", delimitado en el Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia, sin que en el plazo previsto se presentase Recurso alguno.

Por encargo del Ayuntamiento de Alhama de Murcia, y al objeto de ajustar las bandas de afección de las Zonas Protegidas junto al Río Guadalentín, a la modificación de la Declaración de impacto ambiental del P.G.M.O., así como potenciar las Avenidas de Inglaterra y Alemania como accesos a futuras ampliaciones

del Parque Industrial, manteniendo la ortogonalidad de los viales, también se ajustaron las líneas eléctricas y centros de transformación, y la propiedad según datos del Registro, se redactó la Modificación Nº1 del Plan Parcial Industrial "EL VALLE", aprobada Definitivamente, por acuerdo del Pleno de la corporación municipal en sesión celebrada con fecha 31 de marzo del año 2011.

Por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada con fecha 30 de octubre del año 2014, se aprobó Definitivamente Modificación Puntual número 2 del plan Parcial Industrial "El Valle", relativa a que en la norma particular de la zona IV. Deportiva y en la ficha de usos de la parcela 5, "Usos: Exclusivamente deportivo público. Se permite el uso privativo sometido a precia concesión administrativa", de conformidad al proyecto redactado por la Arquitecta municipal Dña. Sonia A. Bedetti.

Con fecha 5 de diciembre de 2017, se obtiene resolución de la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en relación con el procedimiento de Evaluación Ambiental simplificada seguido en el expediente EAE20160026 "Modificación nº 3 del Plan Parcial Industrial El Valle, del Parque Industrial de Alhama, tm. de Alhama de Murcia", por la que se formula Informe Ambiental Estratégico que determina que, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y los criterios establecidos en el Anexo v de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, dicha Modificación **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, en los términos establecidos en dicho informe, lo que deberá tenerse en cuenta de cara a su aprobación definitiva.

1.2. PROMOCIÓN

El Plan Parcial está promovido por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia y la Sociedad Mixta INDUSTRIALHAMA, S.A. como desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación, Zona Urbanizable Sectorizada, Subzona 15, área 01 El Valle, que se desarrollará por el sistema de cooperación.

1.3. LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIE

Los terrenos objeto de la Ordenación están ubicados en el Término Municipal de Alhama, Partido de Las Flotas y del Ral, Paraje de Las Flotas, Calavera y Prado y situados en el margen izquierdo de la carretera regional MU-602 (actual autovía RM-2) de Alhama a Cartagena.

Los terrenos están delimitados por un polígono irregular de 887,47m de fachada a la carretera MU-602 (actual autovía RM-2); 471,49m de fachada al Río Guadalentín; 1.176,27m de límite con el Suelo Urbano 09/04 (sector C del Parque Industrial); y 1.321,80m en su límite con el suelo Urbanizable No Sectorizado (UNS-20-01); y una superficie de 630.248,50m² (dentro de los cuales se encuentran incluidos 32.870,00m² correspondientes al Espacio Natural Protegido de los Saladares del Guadalentín y de la Zona de Especial Protección para la Aves (ZEPA) "Saladares del Guadalentín"), más 31.871,68m² del Sistema General Accesos, adscrito.

1.4. BASE LEGAL Y TÉCNICA. PLANEAMIENTO SUPERIOR QUE SE DESARROLLA

La redacción de la presente Modificación nº3 del Plan Parcial Industrial tiene como base legal la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, ajustándose en cuanto a documentación y contenido a lo dispuesto en los artículos 123 y 124, así como del capítulo V "De los Planes Parciales" del Reglamento de Planeamiento aprobado por R.D. 2.159/78 de 23 de Junio.

En el aspecto técnico y legal se plantea en base a lo establecido en el Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia y cuanta normativa le es de aplicación. Constituye dentro de la Zona Urbanizable Sectorizada de Actividad Económica, Subzona 15, área 01 "El Valle".

1.5. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Según establece el Plan General Municipal de Ordenación el Sector se desarrollará por el Sistema de Cooperación.

1.6. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Los propietarios de los terrenos comprendidos en el sector, quedarán sujetos a integrarse en la entidad urbanística de conservación del Parque Industrial de Alhama.

2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación nº 3 comprende las siguientes modificaciones específicas:

2.1. CAMBIO DE USO DE LAS PARCELAS 7-1 Y 7-2 DEL USO ACTUAL COMERCIAL PASANDO AL USO INDUSTRIAL

Actualmente están finalizadas las obras de urbanización de la Primera Fase del Plan Parcial El Valle, que dispone de una zona de 118.392,50 m² destinada a zona comercial y terciario (se ha destinado el 18,78% de la superficie edificable a este uso). Esta superficie se suma al resto de parcelas destinadas a uso comercial dentro del Parque, que en total representan una superficie de 138.639,60 m².

En la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, no se fijan porcentajes mínimos para el uso comercial dentro de un Plan Parcial, por lo tanto teniendo en cuenta que existe una gran superficie destinada a zona comercial en el Parque Industrial (y dado que, a día de hoy, no existe demanda sobre el suelo destinado a este uso) se considera viable la modificación propuesta, que posibilitaría la implantación de otra actividad industrial en el Parque, siendo actualmente prioritario favorecer dicha actividad.

Las parcelas 7-1 y 7-2 tienen una superficie de 13.796,80 y 13.796,70m² respectivamente, lo que hace un total de 27.593,50 m², no corresponden a usos dotacionales, ni están afectadas a porcentajes de reserva.

La modificación propuesta supone una disminución de la edificabilidad de la parcela, no suponiendo incremento sobre el máximo de edificabilidad existente en las parcelas de uso industrial del Plan Parcial.

PLAN PARCIAL ACTUAL:

Las parcelas 7-1 y 7-2 están incluidas en la Zona III – Comercial, con una edificabilidad de 1,70 m²/m² sobre parcela neta.

MODIFICACIÓN N°3 PROPUESTA:

Las parcelas 7-1 y 7-2 pasan a estar incluidas en la Zona I - Industrial, con una edificabilidad de 0,95 m²/m² sobre parcela neta.

Con respecto a las condiciones de urbanización de la parcela, no es necesaria la modificación de las redes existentes, ni la de los accesos a la parcela.

Estas parcelas se encuentran en la Avenida principal (Avda. de las Naciones) en la entrada del Plan Parcial, recogiendo esta Modificación n°3, tanto la representación gráfica como los usos y actividades permitidos.

2.2. MODIFICACIÓN DE LA LIMITACIÓN DE VOLUMEN EN EL PLAN PARCIAL

Actualmente no existe ni legislación, ni normativa de rango superior al Plan Parcial que imponga una limitación de volumen edificable sobre la superficie.

El Plan Parcial "EL VALLE" limita tanto la edificabilidad en superficie, como en volumen, así como la altura máxima de las construcciones, pudiendo superarse esta altura en aquellas industrias en las que se justifique la adecuación entre las instalaciones proyectadas y la altura pretendida, sin embargo, esta posibilidad se encuentra limitada por el cumplimiento del volumen máximo.

Existen actualmente actuaciones industriales que, por sus características de funcionamiento, exigen unas dimensiones de altura que aplicadas a la superficie imposibilitaría su desarrollo en el cumplimiento del volumen, ello impide que tales actuaciones industriales se puedan implantar en el Parque Industrial de Alhama, es por ello que se propone una modificación de la limitación de volumen edificado (m³/m²) dentro del ámbito del Plan Parcial "EL VALLE", eliminando excepcionalmente esta limitación en aquellas construcciones que superen los 15,00 m. de altura, pero manteniendo las limitaciones de edificabilidad en superficie (m²/m²) y de la altura

máxima con las salvedades que expone el Plan Parcial. Esta eliminación de la limitación de edificabilidad en volumen solo se podrá aplicar a construcciones que supongan, como máximo, el 40% de la ocupación máxima permitida para la parcela.

PLAN PARCIAL ACTUAL:

- Pequeña industria: 0,95 m²/m², 9,5m³/m²
- Industria ligera: 0,85 m²/m², 8,5m³/m²
- Gran industria: 0,75m²/m², 7,5m³/m²

MODIFICACIÓN N°3 PROPUESTA:

- Pequeña industria: 0,95 m²/m², 9,5m³/m² (Excepto para edificaciones autorizadas de altura superior a 15,00 m. y menor 40% ocupación de parcela)
- Industria ligera: 0,85 m²/m², 8,5m³/m² (Excepto para edificaciones autorizadas de altura superior a 15,00 m. y menor 40% ocupación de parcela)
- Gran industria: 0,75m²/m², 7,5m³/m² (Excepto para edificaciones autorizadas de altura superior a 15,00 m. y menor 40% ocupación de parcela)
- Industria Manzana 7: 0,95 m²/m², 9,5m³/m² (Excepto para edificaciones autorizadas de altura superior a 15,00 m. y menor 40% ocupación de parcela)

3. MODIFICACIÓN N°3 DEL PLAN PARCIAL

3.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1.1. Situación y delimitación

El Presente Proyecto tiene por objeto desarrollar la modificación n°3 del Plan Parcial, incluido en las previsiones del Programa de Actuación Urbanística del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia para el Sector de El Valle, Zona Urbanizable Sectorizada.

El Sector objeto de ordenación se encuentra situado en el margen izquierdo de la carretera MU-602 (actual autovía RM-2) de Alhama de Murcia a Cartagena.

El enlace entre la zona a ordenar y la carretera MU-602 (actual autovía RM-2) se realiza mediante una intersección a distinto nivel canalizada.

3.1.2. Características naturales del terreno

La zona objeto de ordenación se encuentra situada a las siguientes distancias kilométricas, medidas sobre carretera, de los asentamientos y características territoriales que se indican:

- Alhama (casco) 3km
- Cartagena (puerto) 51km
- Totana 14km
- Murcia 35km
- Mula 40km
- San Javier (aeropuerto) 60km
- Estación FFCC línea Murcia-Águilas 2km

Climáticas

Como datos climatológicos cabe indicar que la pluviometría media está próxima a los 300mm/año, la temperatura media anual es de 17°C con un intervalo de máximas y mínimas medias de 40°C y 6°C respectivamente.

Geología y Geotecnia

La zona objeto de estudio está situada en el valle del Bajo Guadalentín, es una zona aluvial con litología constituida por alternancias arrítmicas de arcilla, arenas y gravas. El grado de concentración de las gravas y arenas aumenta con la profundidad, llegando a constituir verdaderos conglomerados. Dadas las profundidades, variables horizontal y verticalmente, de la capa superior de arcilla, será ésta en principio la destinada a soportar la cimentación de las edificaciones a construir. Esta capa de arcilla plástica, más o menos limosa, tiene una profundidad mínima de 5m.

De otro lado, el terreno ordenado, se sitúa en una zona donde las aguas subálveas son de elevada salinidad (se estudia en los datos hidrológicos), que las hace agresivas.

Así mismo la zona está calificada por la Norma Sismorresistente como de sismicidad alta de intensidad IX, lo que aconseja imponer en las Ordenanzas de Edificación las normas precautorias que se indican. Como recomendaciones finales, a la vista de la información edafológica y geotécnica precedente, no se requieren cimentaciones especiales debido a las pequeñas cargas sobre el terreno y, si se tienen en cuenta las condiciones de una buena ejecución, en concreto: adecuado drenaje de la cimentación y alta capacidad de los hormigones, no es previsible la existencia de problemas especiales.

Hidrología

La zona se enclava dentro del sistema acuífero denominado Bajo Guadalentín, caracterizado por presentar varios tramos permeables, normalmente de poco espesor y con niveles piezométricos frecuentemente independientes, dentro de un conjunto arcilloso, los niveles permeables se encuentran en estado libre, por lo que los superiores quedan colgados, siendo drenados por los inferiores, cuando todos ellos

son captados por un sondeo. El nivel piezométrico está a una profundidad de 22m para la menos profunda de las captadas.

Existe otra capa freática con un nivel de agua a menos de 10m de profundidad, que constituye un subalveo de la Rambla Salada.

El acuífero está SOBREENPLOTAO (el descenso anual medio, 1973-1981, ha sido de 1,25m/año con oscilaciones interanuales del nivel entre 2 y 14m).

En cuanto a la calidad de las aguas del acuífero sobre el que se asienta el Plan Parcial Industrial, cabe señalar lo siguiente:

- El contenido de sólidos disueltos es alto, oscilando entre 1 y 6,2gr/l
- Su facies hidroquímica es del tipo cloro-sulfatada mixta.
- La concentración de nitratos oscila entre 9 y 25mg/l.
- De análisis químicos de aguas de pocas proximidades el contenido de sales (intervalo) es el siguiente:
 - Sulfatos: 1,2-2,1gr/l
 - Cloruros: 0,9-1,0gr/l
 - Magnesio: 0,2-0,4gr/l
 - Sodio: 0,3-0,9gr/l

Todos estos datos tienen como fuente los Estudios-Informe realizados por el Instituto Geológico y Minero de España. Ministerio de Industria y Energía con la colaboración de la Empresa Nacional "ADARO" de Investigaciones Mineras.

3.1.3. Estado actual de los terrenos

Usos y edificaciones existentes

Actualmente el Parque Industrial de Alhama se encuentra urbanizado en la primera fase de la urbanización, con el desarrollo de las Avenidas de Suiza y de Las Naciones. Existen edificaciones que cabe mencionar:

- a) Pozo de la Comunidad de Regantes "El Cañarico".

- b) Construcción de Restaurante "El Valle"
- c) Construcción de Desguace de automóviles
- d) Construcción de tres instalaciones industriales en la Avda. de Las Naciones.

El resto de los terrenos presentan una vegetación arbustiva muy pobre debido al alto contenido de sales (sulfatos y cloruros fundamentalmente). Su uso hasta hoy ha sido agrícola de secano, sin interés.

Infraestructura

La infraestructura general del Plan Parcial El Valle se basa parcialmente en la de los Subsectores A, B y C, quedando conectados sus viales a los existentes, así como al acceso actual de la carretera MU-602 (actual autovía RM-2) más el acceso a la carretera E-10, utilizándose la distribución realizada de Media Tensión, así como los Centros de Transformación ya construidos y la impulsión de aguas residuales a la depuradora municipal.

Como infraestructura general al sector se establecen en el Plan Parcial las siguientes:

- a) Conexión en la Avenida de Europa con la nueva red de agua potable hasta el depósito "de pedanías".
- b) Participación en la construcción del acceso (paso superior, uno de los tableros) a la carretera MU-602 (actual autovía RM-2).
- c) Aportación de 1.000.000,00€ para la ampliación de la E.D.A.R. con el fin de adaptarla para recoger las aguas residuales del Sector.

3.1.4. Situación urbanística y relación urbana

El Sector que desarrolla es el denominado SECTOR DEL VALLE dentro de la Zona ACTIVIDAD ECONÓMICA Urbanizable Sectorizada, Subzona 15, área 01.

Se relaciona con el Casco Urbano a través de la carretera regional MU-602 (actual autovía RM-2) de Alhama a Cartagena, y la carretera E-10, a través de los sectores B, C y D, siendo por lo tanto una zona exterior al casco, aislada y dentro del suelo catalogado como Actividad Económica.

4. PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL

4.1. CRITERIOS GENERALES

No se ven afectadas por esta Modificación N° 3

"El criterio general seguido en la redacción de los Planes Parciales anteriores consistió en ajustarse estrictamente a aquellas regulaciones que afectan a los conceptos de la ordenación, con el fin de establecer un adecuado planeamiento.

Como objetivos básicos de planeamiento se intentó conseguir, según establecían los Planes Parciales:

- a) Organización adecuada, compaginando edificación industrial y espacios libres, equipamientos comercial, social y deportivo.*
- b) Control de la edificación industrial, de acuerdo con la capacidad de la infraestructura viaria y de servicios.*
- c) Establecimiento de barreras vegetales (Zonas Verdes) con objeto de paliar los efectos negativos medioambientales.*

Como criterio preferente para la zonificación del suelo se trató de agrupar los terrenos destinados a dotaciones en la fachada del Sector, con objeto de un mejor uso de los mismos, sin olvidar las correspondientes barreras de protección.

El suelo se zonifica en base a los criterios anteriores, con los siguientes usos:

- 1.- Suelo de uso industrial*
- 2.- Suelo libre de dominio y uso público*
- 3.- Suelo de servicio de interés público y social*

Estos tres tipos de suelo constituyen la división de primaria del terreno, subdividiéndose a su vez en otros que conduzcan a una mejor distribución de las necesidades que la calidad de vida en los nuevos asentamientos industriales exige.

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, al tratarse de un Plan Parcial con uso global de actividad económica, el suelo de servicio se destinará a usos deportivos y sociales.

Se debe considerar el presente Plan Parcial como prolongación de los anteriores de los cuales parcialmente se sirve a nivel de infraestructuras, si bien al haberse apreciado la demanda de suelo para uso comercial se ha aumentado el tamaño del suelo destinado a este uso".

4.2. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ELEGIDA

Se modifica el Plan Parcial aprobado, estudiando distintas alternativas, se ha elegido aquella que más se adaptase a los criterios generales seguidos por el Plan Parcial aprobado.

Se mantiene como elemento que estructura el Sector el vial central que será la nueva conexión de todo el Parque Industrial con la autovía RM-2.

La parcelación establecida, en esta Modificación n°3, al igual que la prevista en el Plan Parcial aprobado es meramente indicativa, por considerar que es la demanda concreta de cada asentamiento industrial la que establecerá sus necesidades de superficie, pero manteniendo los condicionantes que se establecen en las Ordenanzas, en lo que respecta a parcela mínima. Ampliamos de este modo el margen de funcionalidad que la ordenación puede ofrecer.

Se mantienen las Ordenanzas específicas para las industrias que se pretendan situar en la Avenida principal, a las que se da la consideración de "Industrias Escaparate".

4.2.1. ANÁLISIS DE POSIBLES ALTERNATIVAS

4.2.1.1. CAMBIO DE USO COMERCIAL→INDUSTRIAL

Las alternativas contempladas son las siguientes:

- **Alternativa 0:** No modificar el Plan Parcial.

- **Alternativa 1:** Modificar el uso comercial en todo el Plan Parcial, permitiendo también el uso industrial, sin ningún tipo de restricciones.
- **Alternativa 2:** Modificar únicamente la manzana 7 del Plan Parcial, cambiando el uso de Comercial a Industrial, manteniendo el mismo aprovechamiento que inicialmente se había previsto para esta manzana 1,70 m²/m².
- **Alternativa 3:** Modificar únicamente la manzana 7 del Plan Parcial, cambiando el uso de Comercial a Industrial, reduciendo el aprovechamiento que inicialmente se había previsto para esta manzana 1,70 m²/m², pasando a dotarla del máximo aprovechamiento, previsto para el uso industrial por el plan parcial, que es de 0,95 m²/m², lo que supone una disminución del aprovechamiento, para estas parcelas, de 0,75 m²/m².

Se ha considerado la más adecuada la alternativa 3, el aplicar el uso industrial únicamente a una superficie mínima de la destinada al uso comercial, en concreto a la manzana 7 por no encontrarse en primera línea de la autovía RM-2, dejando el resto de zonas como uso exclusivo comercial.

4.2.1.2. LIMITACIÓN DE VOLUMEN

Las alternativas contempladas son las siguientes:

- **Alternativa 0:** No modificar el Plan Parcial.
- **Alternativa 1:** Suprimir el cómputo del aprovechamiento en volumen en el ámbito de todo el Plan Parcial.
- **Alternativa 2:** Modificar el cómputo del aprovechamiento en volumen, suprimiéndolo de todas aquellas edificaciones con una altura máxima autorizada superior a los 15,00 m.
- **Alternativa 3:** Modificar el cómputo del aprovechamiento en volumen, suprimiéndolo de todas aquellas edificaciones con una altura máxima autorizada superior a los 15,00 m., pero solo en un 40% de la ocupación máxima permitida en planta.

Se ha considerado la más adecuada la alternativa 3, por limitar esta modificación solo a una parte de la ocupación en planta de cada una de las parcelas.

4.3. CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN

Las condiciones de uso y volumen se establecieron, en el Plan Parcial aprobado, en concordancia con lo estipulado en la normativa que le es de aplicación del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia, que es la siguiente:

Tipo de Edificación

Edificación abierta, con posibilidad de adosamiento lateral o posterior.

Delimitación Poligonal

El Plan Parcial se delimita en un único sector.

Condiciones Especiales del Área

El sector asumirá los costes de los sistemas generales de dotación de aguas, ampliación de la E.D.A.R. y mejora de acceso a la MU-602 (actual autovía RM-2).

Altura Máxima

Uso industrial e industrial con tolerancia comercial:

Se establece una altura máxima de tres plantas, 15m, pudiendo superarse esta altura en aquellas industrias en las que se justifique la adecuación entre las instalaciones proyectadas y la altura pretendida. Así mismo se permitirá superar esta altura cuando el uso que se dé a las parcelas sea el comercial, siempre que no se supere la edificabilidad asignada.

Usos Hosteleros y de Oficinas:

Se establece una altura máxima de ocho plantas, 28m, pudiendo superarse esta altura en aquellas construcciones en las que se justifique la adecuación entre las instalaciones proyectadas y la altura pretendida.

4.4. EDIFICABILIDAD

TIPOS DE PARCELAS ADMISIBLES

Parcela pequeña industria:

Superficie: 700,00m² hasta 1.000,00m²

Parcela industria ligera con tolerancia comercial:

Superficie: 2.500,00m² hasta 6.500,00m²

Parcela gran industria:

Superficie: 2.300,00m² hasta 12.000,00m²

Viales:

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

Edificabilidad máxima:

Bruta sector: 0,65m²/m²

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.

5. ZONIFICACIÓN SEGÚN PLAN PARCIAL

El área objeto de la presente Modificación N°3 del 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.

5.1. INDUSTRIAL

PLAN PARCIAL ACTUAL:

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 262.515,40m², lo que representa el 41,6526814% de la superficie total del Sector.

MODIFICACIÓN N°3 PROPUESTA:

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 290.108,90m², lo que representa el 43,815142% de la superficie total del Sector.

5.2. SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

5.2.1. Comercial

PLAN PARCIAL ACTUAL:

Ocupa una superficie de 118.392,00m², lo que representa el 18,7850507% de la superficie total a ordenar y se encuentra distribuida en tres manzanas junto al acceso a la autovía RM-2.

MODIFICACIÓN N°3 PROPUESTA:

Comprende esta zona aquellos terrenos destinados a recibir construcciones Ocupa una superficie de 90.799,00m², lo que representa el 13,713371% de la superficie total a ordenar y se encuentra distribuida en dos manzanas junto al acceso a la autovía RM-2.

5.2.2. Hostelero

Ocupa una superficie de 2.383,00m², 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".

5.2.3. Social

Ocupa una parcela única de 14.581,00m², que representa el 2,3135319% de la superficie total ordenada y tendrá el carácter de suelo público, está situada en la manzana n° 12, en fachada de la autovía RM-2.

5.2.4. Parque deportivo

Esta zona distribuida en parcela única ocupa una superficie de 16.938,00m², que representa el 2,6875114% 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.

5.3. 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 68.605,40m² lo que representa un 10,8854523% del total de la superficie.

5.4. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

No se ven afectadas por esta Modificación N° 3

"La red viaria está compuesta de viales que van desde los 14,00m (prolongación de los existente) 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 151.161,10m², 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'.

5.5. CESIONES OBLIGATORIAS Y APROVECHAMIENTO MEDIO

No se ven afectadas por esta Modificación N° 3

"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.

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'.*

6. EJECUCIÓN

6.1. PROYECTO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

La Modificación n°3 del Plan Parcial no supone modificación sobre el proyecto de urbanización redactado.

“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:

6.1.1. 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 n° 8 del documento planos del presente Plan Parcial. Datos calculados con los siguientes estándares: 55,00m³/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 cada 100,00m y válvulas de cierre en todos los cruces o enlaces de ramales en cada extremo.

El sistema de válvulas permitirá aislar los tramos en reparación del resto, a efectos de mantener un servicio óptimo a la mayoría de las parcelas.

6.1.2. Red de saneamiento

La red de saneamiento se proyectará de tipo unitario, es decir, será capaz de evacuar las aguas sucias procedentes de las acometidas industriales y las aguas de escorrentía de la lluvia que incida en la superficie ordenada. El caudal de aguas sucias se fija en un mínimo equivalente al de abastecimiento industrial, 13,60l/s.

El caudal de aguas pluviales se calculará para una intensidad de lluvia de 40,00l/s/Ha con un coeficiente de escorrentía de 0,65 y un coeficiente de admisión de 0,35. La velocidad de cálculo en los conductos estará comprendida entre 0,60 y 3,00m/s para evitar sedimentaciones y erosiones. La superficie libre del conducto no será inferior a 1/5 de la total a fin de hacer posible la aireación.

En el Proyecto de Urbanización se preverán cámaras de descarga en los principios de ramales, las acometidas de parcelas se harán directamente a pozos de registro, en consecuencia se proyectarán los pozos de registro necesarios a tal fin. Se proyectarán imbornales de calzada para aguas de lluvia en todos los puntos bajos y cada 50,00m de distancia, las pendientes previstas en la red serán de 4 al 5 por mil. Se contemplará al menos los costes necesarios para la ampliación de la E.D.A.R., con el fin de poder asumir los caudales del Plan Parcial.

En las Ordenanzas del Plan Parcial se fijan conducciones constructivas y químicas del efluente en las acometidas domiciliarias industriales.

En el Plano n° 9 del documento planos del proyecto se expresa el esquema general de la red de saneamiento.

6.1.3. Electricidad

Generalidades

La red de Media Tensión y Centros de Transformación necesarios para el Plan Parcial fueron ejecutados en las fases anteriores, por lo que inicialmente solo será preciso la adaptación de algunos de ellos.

Habrán de tener en cuenta los siguientes Reglamentos y Normas:

- *R.D. 3275/82 de 12 noviembre por el que se aprueba el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas (BOE de 1 de diciembre de 1982).*
- *NORMAS, posteriores al Real Decreto, por las que se aprueban, modifican y adaptan las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación*
- *REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión (BOE de 18 de septiembre de 2002).*
- *R.D. 1725/84 Modifica Reglamento de verificaciones y regularidad en el suministro y aprueba modelo de póliza de abono. (BOE de 25 de Septiembre 1984)*
- *Normas Particulares y de Normalización de Iberdrola SA para instalaciones de alta tensión (hasta 30 kV) y baja tensión (2003).*

6.1.4. Red de alumbrado público

Redes

Desde el centro de mando se distribuirá a todos los puntos de luz de forma subterránea, bajo tubo de PVC o similar.

Las secciones se calcularán de forma que las caídas de tensión no superen el 3%. Los conductores serán de tensión nominal de 1.000V y las secciones mínimas de 6mm² en líneas generales y de 2,5mm² en las derivaciones a punto de luz.

Centros de mando

Serán de tipo automático, son su interruptor horario o bien por medio de cédula fotoeléctrica. Dispondrán de interruptor general y protección contra sobrecargas e irán dispuestos en caja metálica con toma de tierra.

Punto de luz

El alumbrado público deberá tener una iluminación horizontal media (a una altura de 1-1,50m) de las siguientes características:

- *En vías principales: 10lux y coeficiente de uniformidad 8.*
- *En vías secundarias: 5lux y coeficiente de uniformidad 15.*

Se dispondrán sobre báculo de 10m de altura y 2m de vuelo de brazo en columna metálica, estando en conexión a tierra.

La fuente luminosa será de vapor de sodio alta presión. Se atenderá a la "Instrucción Técnica Complementaria para Baja Tensión: ITC-BT-09 Instalaciones de alumbrado exterior", para tener en cuenta sus recomendaciones.

6.1.5. Red viaria y aparcamiento. Conexión con la infraestructura general

Se dispone como la obra que ha de contemplar el Proyecto de Urbanización del presente Plan Parcial la siguiente:

Participación en la mejora del acceso desde la MU-602 (actual autovía RM-2).

Urbanización de calzadas y aceras de acuerdo con las dimensiones y características técnicas constructivas fijadas en los planos del documento planos del proyecto, contenido en el presente Plan Parcial.

Deberá justificarse la distinción, o no, del pavimento destinado a viales y/o aparcamiento en línea, a ambos lados de las Avenidas proyectadas, dimensionando 3,00m para aparcamiento en ambos sentidos.

6.1.6. Instalaciones telefónicas

El Proyecto de urbanización del presente Plan Parcial deberá contemplar y proyectar las siguientes obras relativas a instalaciones telefónicas:

- *Acometida y canalización desde el acceso vial al área industrial, hasta el punto más próximo con servicio telefónico. La conducción será al menos de 2 conductos de PVC rígido Ø100mm canalizados en zanjales y con las cámaras y arquetas de registro que fijan la Norma UNE-133100.*

- *Red general de canalización telefónica, que empezará con una cámara de registro a la entrada de la zona ordenada, y que discurriendo por las aceras del acceso principal, en canalización de 2 conductos cubrirá, por las fases que se prevén en el presente Plan Parcial, el total de la superficie. Se proyectará con las siguientes condiciones mínimas.*
 - *Arqueta de registro cada 100ml mínimo en conducción general.*
 - *Arquetas armario para distribución de acometidas con un máximo de 5uds.*
 - *Cruces de calzada con cámara de registro.*
 - *Las canalizaciones, cámaras de registro, arquetas de registro, arquetas para armarios de acometida y obra civil cumplirán las especificaciones técnicas que contemplan la Norma UNE-133100 y la legislación vigente'.*

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL

SECTOR EL VALLE

MODIFICACIÓN N°3

1. ANEXO A LA MEMORIA

1.1. SÍNTESIS DE LA MEMORIA

La presente Modificación N°3 del Plan Parcial se realiza por los técnicos que la subscriben de acuerdo con el encargo del Ayuntamiento de Alhama de Murcia, al objeto de recoger las modificaciones que se han previsto en el Plan Parcial aprobado definitivamente y poder de este modo cumplir las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación, permitiendo disponer de nuevo Suelo Industrial al haber aumentado la demanda de este tipo de suelo.

Este documento recoge las consideraciones recogidas de las aportaciones realizadas en la fase de consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas así como otras derivadas de este órgano ambiental, al objeto de que sean tenidas en cuenta en la aprobación del Avance de la Modificación núm. 3 del Plan Parcial Industrial de "El Valle", del Parque Industrial de Alhama de Murcia (Murcia).

1.2. ESTUDIO DE SUPERFICIES

El estudio de las superficies zonificadas en la Presente Modificación n°3 del Plan Parcial ha partido de los siguientes principios básicos:

- a) El sector ordenado es prolongación de los anteriores (Sectores A, B, C y D) a efectos de concepción urbanística y de infraestructura.

b) Se prevé una remodelación de las parcelas, desde las denominadas como pequeña industria hasta la gran industria, atendiendo a la actual demanda.

1.2.1. Estudio comparativo de reserva de dotaciones en el Plan Parcial y lo establecido en el artículo 124 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia

No se ven afectadas por esta Modificación Nº 3

“De acuerdo con el art. 106 de dicha Ley Regional, en suelo industrial se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- *Sistema de espacios libres de dominio y uso público.*
- *Servicios de interés público y social*
- *Aparcamientos*

Según este artículo, los módulos mínimos de reserva para este tipo de suelos serán:

a) Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

El módulo mínimo de reserva para parques, jardines y zonas verdes será el 10% de la superficie total ordenada, en nuestro caso 630.248,50m², lo que supone 63.024,85m².

En el presente Plan Parcial se destinan 64.956,00m², lo que cumple con las condiciones establecidas en el anexo al Reglamento de Planeamiento.

b) Servicios de interés público y social.

El módulo mínimo se establece en el 5% de la superficie total ordenada distribuido de la siguiente forma:

En el presente Plan Parcial se destinan las siguientes superficies:

<i>Parque deportivo</i>	<i>16.605,50m²</i>	<i>2,634754%</i>
<i>Equipamiento social</i>	<i>14.907,00m²</i>	<i>2,365258%</i>
<i><u>TOTAL</u></i>	<i><u>31.512,50m²</u></i>	<i><u>5,000012%</u></i>

Cumpliendo con lo establecido en el anexo al Reglamento de Planeamiento y la Ley Regional de Suelo.

c) Aparcamientos.

Se reservan 5.000 unidades para aparcamiento en las Avenidas interiores y zona específica de aparcamiento, paralela a la carretera MU-602 (actual autovía RM-2), incluido el 2% para usuarios minusválidos. El resto se dispondrá en el interior de las parcelas de acuerdo al módulo de una plaza de aparcamiento por cada 100m² de edificación.

Se acompaña un cuadro comparativo de la reserva de dotaciones.

	Plan Parcial		art. 106 D.L. 1/2005	
	<i>SUPERFICIE</i>	<i>%</i>	<i>SUPERFICIE</i>	<i>%</i>
<i>Zona Verde</i>	<i>64.956,00m²</i>	<i>10,306411</i>	<i>63.024,85m²</i>	<i>10</i>
<i>Deportivas</i>	<i>16.605,50m²</i>			
<i>Sociales</i>	<i>14.907,00m²</i>			
<i>Total</i>	<i>31.512,50m²</i>	<i>5,000012</i>	<i>31.512,43m²</i>	<i>5</i>
<i>Aparcamiento</i>	<i>5.000uds</i>	<i>1,22ud/100m²</i>	<i>4.100uds</i>	<i>1ud/100m²</i>
<i>Sup. sector</i>	<i>630.248,50m²</i>	<i>-----</i>	<i>-----</i>	<i>-----</i>
<i>Sistema General</i>				
<i>Carreteras</i>	<i>31.871,68m²</i>	<i>-----</i>	<i>-----</i>	<i>-----</i>

El Plan Parcial cumple los estándares mínimos exigidos por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia'.

1.3. EDIFICABILIDAD – APROVECHAMIENTO

PLAN PARCIAL ACTUAL:

El aprovechamiento del presente Plan Parcial es de 0,65m²/m², cumpliendo con las determinaciones de volumen que establece el Plan General.

PARCELAS	SUPERFICIE (M²)	APROVECHAMIENTO (M²/M²)	superficie neta (M²)
Pequeña industria	40.996,90	0,95	38.947,06
Industria ligera con tolerancia comercial	98.116,36	0,85	83.398,91
Gran industria	123.402,14	0,75	92.551,61
Comercial	118.392,50	1,70	201.267,25
Hostelero	2.383,00	0,31	738,73
Social (público)	14.581,00	0,80	11.664,80
Deportivo (público)	16.938,00	0,18	3.048,84
TOTAL			431.617,20

$$\text{Edificabilidad} = \frac{431.617,20}{662.120,18} = \mathbf{0,65187139m^2/m^2}$$

$$\text{Edificabilidad (sin sistema general)} = \frac{431.617,20}{630.248,50} = \mathbf{0,68483654m^2/m^2}$$

Aprovechamiento

Se fijan los siguientes coeficientes:

Coeficiente de uso industrial: 0,90

Coeficiente condición: 0,80

Coeficiente homogeneización: 0,90 x 0,80 = 0,72

Superficie sector..... 630.248,50m²

Sistemas Generales Adscritos 31.871.68m²

Edificación 416.903,56 m²

* No se computan equipamientos públicos

Aprovechamiento: 416.903,56m²x 0,72 = 300.170,56m²

$$\text{Aprovechamiento unitario: } \frac{300.170,56}{630.248,50 + 31.871,68} = \mathbf{0,45334755 \text{ m}^2/\text{m}^2}$$

El aprovechamiento unitario es un 2,8768485% inferior al medio del cuatrienio.

MODIFICACIÓN N°3 PROPUESTA:

El aprovechamiento del presente Plan Parcial es inferior a 0,65m²/m², cumpliendo con las determinaciones de volumen que establece el Plan General.

PARCELAS	SUPERFICIE (M²)	APROVECHAMIENTO (M²/M²)	superficie neta (M²)
Pequeña industria	40.996,90	0,95	38.947,06
Modificación N°3	+ 27.593,50	0,95	+ 26.213,83
Industria ligera con tolerancia comercial	98.116,36	0,85	83.398,91
Gran industria	123.402,14	0,75	92.551,61
Comercial	118.392,50	1,70	201.267,25
Modificación N°3	- 27.593,50	1,70	- 46.908,95
Hostelero	2.383,00	0,31	738,73
Social (público)	14.581,00	0,80	11.664,80
Deportivo (público)	16.938,00	0,18	3.048,84
TOTAL			410.922,08

$$\text{Edificabilidad} = \frac{410.922,08}{662.120,18} = \mathbf{0,62061555\text{m}^2/\text{m}^2}$$

$$\text{Edificabilidad (sin sistema general)} = \frac{410.922,08}{630.248,50} = \mathbf{0,65200009\text{m}^2/\text{m}^2}$$

Aprovechamiento

Se fijan los siguientes coeficientes:

Coeficiente de uso industrial: 0,90

Coeficiente condición: 0,80

Coeficiente homogeneización: $0,90 \times 0,80 = 0,72$

Superficie sector..... 630.248,50m²

Sistemas Generales Adscritos 31.871,68m²

* Edificación 396.208,44 m²

* No se computan equipamientos públicos

Aprovechamiento: $396.208,44\text{m}^2 \times 0,72 = 285.270,08\text{m}^2$

Aprovechamiento unitario: $\frac{285.270,08}{630.248,50 + 31.871,68} = \mathbf{0,43084336 \text{ m}^2/\text{m}^2}$

El aprovechamiento unitario es un 3,0277823% inferior al medio del cuatrienio.

1.4. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 173. DE LA LEY 13/2015, DE 30 DE MARZO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LA REGIÓN DE MURCIA.

7. De conformidad con lo dispuesto en la legislación básica, cuando la modificación de planeamiento conlleve incremento de aprovechamiento o modifique los usos globales del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según consten en el Registro de la Propiedad.

Los propietarios afectados son:

INDUSTRIALHAMA, S.A., con C.I.F.: A30109029 y domicilio en Avenida de Europa, edif. CIDE, del Parque Industrial de Alhama de Murcia (Murcia)

PLAN DE ETAPAS

DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN

No se ven afectadas por esta Modificación N° 3

“El Sector se desarrollará mediante una única Unidad de Actuación, y se urbanizará en una misma etapa, según se grafía en la documentación gráfica del presente plan Parcial.

Este Plan de Etapas podrá alterarse en sus previsiones temporales y especialmente de acuerdo con el apartado 2 del artículo 54 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley del Suelo, cumpliendo las determinaciones del Plan, manteniendo su coherencia y garantizando la ejecución y la financiación del cómputo de sus previsiones”.

**ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL EL VALLE
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 Normas Urbanísticas:

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.
- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos.
- ZONA ACTIVIDAD ECONÓMICA, Urbanizable Sectorizado del Plan General Municipal de Ordenación Urbana del TM de Alhama de Murcia.

Se consideran así mismo:

- Las especificaciones sobre las medidas de carácter ambiental recogidas en la "Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente por la que se formula Informe Ambiental Estratégico sobre la Modificación núm. 3 del Plan Parcial Industrial de "EL VALLE", del Parque Industrial de Alhama, en el Término Municipal de Alhama de Murcia".

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

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.

1.5. DESARROLLO

No se ven afectadas por esta Modificación Nº 3

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

a) Reparcelación

El Plan General Municipal de Ordenación prevé como sistema de actuación el de Cooperación, siendo preceptivo la tramitación de un Proyecto de Reparcelación.

b) 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 PGMO de Alhama de Murcia, que se desarrollará en una etapa.

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

- *Obras de entronque y enlace de las infraestructuras generales.*
- *Conexión con la red de agua hasta el depósito de pedanías.*
- *Mejora del enlace con la carretera MU-602 (actual autovía RM-2).*
- *Urbanización Zona Verde.*
- *Pavimentación de calzadas, aparcamientos, red peatonal y espacios libres.*
- *Red de alcantarillado para aguas pluviales y residuales y participación en la ampliación de la E.D.A.R.*
- *Red de distribución de agua potable e hidrantes contra incendios.*
- *Acometida, centros de transformación, distribución de energía eléctrica y alumbrado público.*
- *Jardinería.*
- *Infraestructura civil de arquetas, cámaras y canalizaciones del entronque y distribución del servicio telefónico.*

Las acometidas domiciliarias a la red de alcantarillado se efectuarán siempre a un pozo de registro, de modo que su cota de vertido esté como mínimo treinta (30) centímetros por encima de la solera del mismo.

c) Estudios de Detalle

Podrá redactarse de acuerdo con los artículos 65 y 66 RP 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 señaladas en el 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 aquel. 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.

d) Modificaciones

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

e) Licencia y Obras

Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial se deberá obtener la correspondiente licencia municipal de conformidad a las normas vigentes actualmente en el Municipio. Toda clase de construcciones de harán bajo la dirección de los técnicos facultativos correspondientes y con los requisitos generales y municipales que a tal efecto riger'.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO

PLAN PARCIAL ACTUAL:

Se distinguen las siguientes Zonas de Normativa Homogénea:

- I. Industrial
 - a) Pequeña industria
 - b) Industria ligera con tolerancia comercial
 - c) Gran Industria
- II. Social
- III. Comercial
- IV. Deportivo
- V. Verde
- VI. Servicio Infraestructuras
- VII. Viales
- VIII. Hostelero

MODIFICACIÓN N°3 PROPUESTA:

Se distinguen las siguientes Zonas de Normativa Homogénea:

- I. Industrial
 - a) Pequeña industria
 - b) Industria ligera con tolerancia comercial
 - c) Gran Industria
 - d) Manzana 7
- II. Social
- III. Comercial
- IV. Deportivo
- V. Verde
- VI. Servicio Infraestructuras
- VII. Viales
- VIII. Hostelero

3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1. NORMAS GENERALES

Parcela mínima

PLAN PARCIAL ACTUAL:

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 15m.

En la Zona I Industrial, se establece como parcela mínima la de 700m² de superficie en pequeña industria, 2.000m² en industria ligera y 2.500m² en gran industria. Serán igualmente indivisibles las parcelas que hayan agotado sus límites de edificabilidad y ocupación.

MODIFICACIÓN N°3 PROPUESTA:

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 15m.

En la Zona I Industrial, se establece como parcela mínima la de 700m² de superficie en pequeña industria, 2.000m² en industria ligera y Manzana 7 y 2.500m² en gran industria. Serán igualmente indivisibles las parcelas que hayan agotado sus límites de edificabilidad y ocupación.

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.

Parcela Edificable

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

- Pavimentación de calzadas
- Encintado y pavimentación de aceras
- Alumbrado público
- Suministro de energía eléctrica
- Abastecimiento de agua potable
- Evacuación de aguas residuales

Salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

Separaciones

Se establece como separación obligatoria entre edificaciones las grafiadas en el plano de ordenación de volúmenes.

En caso de unión de varias parcelas se podrán modificar interiormente los volúmenes pero sin variar las condiciones respecto los linderos vecinos.

En caso de que no se agote la ocupación de la parcela, la propiedad de la misma tratará a su costa las medianeras vecinas que queden vistas y se obligará a su mantenimiento.

La división de parcelas no modificará las condiciones de edificación previstas.

Para los supuestos previstos, en esta Modificación N° 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.

Altura Máxima

Uso industrial e industrial con tolerancia comercial:

Se establece una altura máxima de tres plantas, 15m, pudiendo superarse esta altura en aquellas industrias en las que se justifique la adecuación entre las instalaciones proyectadas y la altura pretendida. Así mismo se permitirá superar esta altura cuando el uso que se dé a las parcelas sea el comercial, siempre que no se supere la edificabilidad asignada.

Uso comercial:

Se establece una altura máxima de tres plantas, 15m, pudiendo superarse esta altura en aquellas construcciones en las que se justifique la adecuación entre las instalaciones proyectadas y la altura pretendida.

Uso hotelero y de oficinas:

Se establece una altura máxima de ocho plantas, 28m, pudiendo superarse esta altura en aquellas construcciones en las que se justifique la adecuación entre las instalaciones proyectadas y la altura pretendida.

Edificación Complementaria

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

- a) En todo caso altura máxima de dos (3) plantas, equivalente a diez (15) metros.
- b) En situación adosada, 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.

Espacio 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 árboles
- b) Aparcamiento de vehículos que podrán cubrirse pero no cerrarse
- c) Almacenaje, no permanente de productos excepto en fachada
- d) Muelles de carga y descarga

Los espacios libres de las parcelas quedarán urbanizados.

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; y por semisótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a una altura máxima de un (1,00) 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 (1,00) 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. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos. Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de edificabilidad máxima.

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 aleros ni cornisas. Los aparcamientos cubiertos no computan ocupación.

Edificabilidad

PLAN PARCIAL ACTUAL:

Se prevé como edificabilidad lo siguiente:

Zona Industrial:

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

Zona Comercial: 1,70m²/m² sobre parcela neta

Zona Social: 0,80m²/m² sobre parcela neta

Zona Deportiva: 0,18m²/m² sobre parcela neta

Zona hostelera: 0,31m²/m² sobre parcela neta

MODIFICACIÓN N°3 PROPUESTA:

Se prevé como edificabilidad lo siguiente:

Zona Industrial:

Pequeña industria: 0,95m²/m² sobre parcela neta

Industria ligera con tolerancia comercial: 0,85m²/m² sobre parcela neta

Gran Industria: 0,75m²/m² sobre parcela neta

Manzana 7: 0,95m²/m² sobre parcela neta

Zona Comercial: 1,70m²/m² sobre parcela neta

Zona Social: 0,80m²/m² sobre parcela neta

Zona Deportiva: 0,18m²/m² sobre parcela neta

Zona hostelera: 0,31m²/m² 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.

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.

Emisiones gaseosas

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen en el Polígono se ajustarán a los valores admitidos por la Ley 34/2007 (BOE núm. 275, de 16/11/2007), de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Aguas residuales

Según las medidas derivadas de la fase consultas en relación a otras administraciones públicas afectadas y en concreto las determinadas por la Dirección General del Agua, se incorpora en esta Modificación Nº 3:

En las zonas de uso industrial se deberá cumplir con lo dispuesto en el Decreto 16/99, de 22 de abril, sobre vertidos de Aguas Residuales Industriales al Alcantarillado, que establece en su Anexo III los valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación para vertidos tolerados, y con el reglamento Municipal del Servicio de Alcantarillado y vertidos de Aguas Residuales del Ayuntamiento de Alhama publicado en el BORM de 5 de marzo de 1994.

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

Según el contenido del Plan Parcial Aprobado Definitivamente:

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

- Decreto 266/2004 de 03-12-2004 por el que se establecen normas de prevención y corrección de la contaminación acústica en relación con actividades, instalaciones, edificaciones, obras y servicios. Así como sus correcciones posteriores.
- Decreto 21/2006, de 14-02-2006, por el que se regula la adaptación de criterios ambientales y de ecoeficiencia en los edificios.
- Real Decreto 314/2006, de 17-03-2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Real Decreto 1371/2007, de 19-10-2007, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación

y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17-03-2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- Real Decreto 1367/2007, de 19-10-2007, por la que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17-11-2003, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- REAL DECRETO 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. BOE núm. 303 de 17 de diciembre.

Se atenderá especialmente al cumplimiento del Real Decreto 997/2002 de 22 de septiembre, por el que se aprueba la Norma de construcción Sismorresistente: Parte General y Edificación (NCSE-02).

Instalaciones de protección contra el fuego

Serán de uso obligatorio, como mínimo, las siguientes:

a) 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 extintor cada 200 m² o fracción.
- Además se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.

b) 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 del diámetro mínimo 70mm y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.
3. Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento, instalados en paramentos verticales, a 120 centímetros del pavimento y con las características especificadas en la norma UNE 23.091.

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

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

Según lo indicado en el informe que emite el Servicio de Fomento del Medio Ambiente y Cambio Climático, en relación con el cambio climático, se incorpora en esta Modificación N° 3:

Respecto de las construcciones:

1. "En el año 2013 se aprobó el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. El Real Decreto 235/2013, establece en su Disposición adicional segunda:

"Edificios de consumo de energía casi nulo" la obligación de que:

1. Todos los edificios nuevos que se construyan a partir del 31 de diciembre de 2020 serán edificios de consumo de energía casi nulo. Los requisitos mínimos que deberán satisfacer esos edificios serán los que en su momento se determinen en el Código Técnico de la Edificación.

Esta obligación solo sería aplicable a las construidas a partir de diciembre 2020. En consecuencia, se propone incorporar en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial la obligación de la Disposición adicional segunda del Real Decreto 235/2013 a las viviendas que se construyan antes de diciembre de 2020.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación las licencias de obra de los edificios quedarán condicionadas a que los proyectos constructivos incluyan los aspectos del diseño y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de consumo de energía casi nulo.

De la misma forma en los proyectos constructivos se destinará un capítulo a demostrar que salvo inviabilidad técnica y/o económica se han proyectado para utilizar materiales y métodos de construcción sostenibles y bajos en carbono. En la memoria de los proyectos se incluirá la huella de carbono del proyecto constructivo propuesto, destacando la reducción en emisiones prevista respecto de diseños, materiales y métodos constructivos habituales”.

2. El cambio climático inspira una creciente preocupación por la escasez futura en las precipitaciones y las emisiones de GEIs por los importantes consumos energéticos que supone el dotar de agua a las nuevas urbanizaciones y desarrollos urbanos. Se imponen por tanto los objetivos de:

- Reducir el consumo energético y la emisión de CO₂ y otros gases invernadero en el ciclo urbano del agua.
- Incorporar todas las posibilidades del “agua local” en la planificación urbanística con el fin de alcanzar los máximos niveles de autosuficiencia, reduciendo, a su vez, los aportes de agua de fuentes alejadas, tan “caras” ambientalmente.

- Fomentar el ahorro y la eficiencia en el uso del agua a través de mecanismos como la captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia y la reutilización de aguas grises.

En consecuencia, se incorpora la obligación de que en el diseño de edificios se incorpore la necesidad de que estos capturen y utilicen las aguas pluviales y aguas grises.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación las licencias de obra de los edificios quedarán condicionadas a que en los proyectos constructivos se incluyan los aspectos del diseño, depósitos y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de recuperación y utilización del agua de lluvia y aguas grises.

3. Para contribuir a la electromovilidad mediante el equipamiento con puntos de recarga de vehículos eléctricos de un 10% de las plazas de aparcamiento, se incluye la obligación de que los aparcamientos deberán contemplar el equipamiento para la electromovilidad en al menos una de cada diez plazas de aparcamiento.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación las licencias de obra de los edificios quedarán condicionadas a que en los proyectos constructivos se incluyan los aspectos señalados en relación con la electromovilidad.

Respecto de las obras de urbanización:

1. Es preciso considerar la aplicación del objetivo de cubrir mediante energías alternativas el consumo de electricidad del polígono.

En consecuencia se incorpora en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial la obligatoriedad de alcanzar el 100% de la energía eléctrica de alumbrado público y otros elementos comunes de la urbanización con energías alternativas implantadas en el ámbito territorial del Plan Parcial. El estudio de energías alternativas que permita el 100% de autogeneración energética debe ser aprobado junto con el proyecto de obras de urbanización.

2. En relación con la necesidad de aumentar la permeabilidad de aceras aun no construidas y demás elementos de la urbanización como elemento de adaptación a los factores climáticos.

En el proyecto de urbanización se deben incluir medidas para incrementar la permeabilidad del suelo, consiguiendo que tras la urbanización se facilite la infiltración de agua de lluvia, no capturada por los edificios, al subsuelo, jardines y zonas de vegetación o medida equivalente.

Según lo recogido en el DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO, se incorpora en esta Modificación N° 3:

MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS DE LOS EFECTOS DEL PLAN PARCIAL EL VALLE SOBRE LA ZONA PROTEGIDA.

A continuación se plantean una serie de medidas encaminadas a minimizar las alteraciones más significativas relacionadas con el Espacio Natural Protegido y la ZEPA "Saladares del Guadalentín".

A) Instalaciones auxiliares.

Para la ubicación de las instalaciones de obra, el contratista deberá tener en cuenta:

- No situarse fuera del ámbito de la zona del Proyecto para no afectar zonas anexas como podría ser el cauce del Río Guadalentín. Antes del inicio, se delimitarán las zonas de obras para impedir el acceso de la maquinaria al Espacio Natural o a la ZEPA.

B) Calidad del aire.

Durante la fase de obra los movimientos de tierras y el desplazamiento de maquinaria y vehículos pueden provocar la emisión de partículas y de polvo en suspensión. Por ello, se realizarán riegos con la frecuencia conveniente durante las fases de construcción mediante camión cisterna en aquellas zonas donde exista trasiego de vehículos y maquinaria. Además, será obligatorio en caso de emplear camiones para transporte de tierras, que las cajas de los mismos se cubran con lonas.

Se evitarán las incineraciones de material sobrante de las obras y cualquier otra emisión de gases que perjudique a la atmósfera y por consiguiente, cause molestias a la fauna de la ZEPA.

C) Protección de las aguas y del sistema hidrológico.

Se velará porque ninguna estructura accesoria pueda afectar a los drenajes de la ZEPA y del Espacio Natural Protegido.

Tratamiento de aguas residuales. El contratista diseñará y ejecutará a su cargo las instalaciones adecuadas para la recogida de aguas fecales o residuales generadas y posterior entrega a gestor autorizado en caso de que se generen tales.

Tratamiento y gestión de residuos. Los vertidos de aceites, combustibles, cementos y otros sólidos procedentes de las zonas de instalaciones no serán en ningún caso vertidos a las formaciones drenantes de las inmediaciones. Su gestión se realizará de acuerdo con la normativa vigente aplicable en cada caso.

D) Vertederos y préstamos.

El promotor deberá cumplir los siguientes condicionantes:

Se limitará el paso de los vehículos a motor durante la fase de construcción a las inmediaciones de la parcela enclavada en la ZEPA, con la finalidad de evitar o dificultar el vertido de residuos ajenos a las obras por parte de terceros.

En ningún caso se crearán escombreras ni se abandonarán materiales de construcción y cualquier otro tipo de residuo o resto en las proximidades de las actuaciones. Se pondrá especial atención en no verter materiales a los cauces del río Guadalentín o cualquier otro ya sea dentro o fuera de la ZEPA y del Espacio Natural Protegido.

Todos los residuos generados serán entregados a gestor autorizado y guardados los correspondientes documentos acreditativos para cualquier posible inspección.

Los préstamos no podrán ser retirados de la ZEPA ni de la banda de amortiguación.

E) Protección de la vegetación.

Queda terminantemente prohibido el tránsito y desbroce de la vegetación situada fuera de la zona del Proyecto.

No se podrá encender fuego cerca de las zonas con vegetación natural y en general, donde exista riesgo de incendio.

No se podrán manipular combustibles, aceites y productos químicos en zonas donde se pueda afectar a las raíces.

No se podrá circular con maquinaria fuera de los caminos o lugares previstos para ello.

F) Protección de la fauna.

Se proponen una serie de medidas para la protección de la fauna durante la fase de construcción así como en la de funcionamiento de las infraestructuras:

- Las actividades de obra deberán restringirse a las zonas de ocupación de la misma, caminos de acceso o instalaciones auxiliares.
- Se evitará durante el periodo reproductor la realización de acciones especialmente ruidosas y molestas. Para el caso de la Cigüeñuela entre mayo y julio, y para la Ortega entre abril y junio.
- Durante toda la fase de obras se establecerá un mecanismo de rescate para la correcta gestión de todos aquellos ejemplares que pudieran verse afectados por las obras. Los ejemplares rescatados serán entregados al Centro de Recuperación de Fauna Silvestre, bien directamente en sus instalaciones de El Valle (Murcia), bien a través del Ayuntamiento (tlf.: 968630000), Agentes Medioambientales (tlf.: 968431430) o SEPRONA (tlf.: 968630002).
- En las inmediaciones de las parcelas más cercanas a la ZEPA no se instalará sistema de iluminación alguno, ya que podría afectar los hábitos de las especies nocturnas. En caso de ser estrictamente necesario se dispondrá de luminarias diseñadas de modo que proyecten toda la luz generada hacia el suelo, evitando así el incremento de la contaminación lumínica en la zona. En este caso, se intentará prescindir del mayor número de luminarias posibles y

se procurará que su uso sea el más breve posible, del mismo modo que se emplearán sistemas de bajo consumo.

G) Corrección del impacto acústico.

Prevención del ruido en la fase de obras y en la de funcionamiento del Proyecto.

Para prevenir posibles afecciones en áreas cercanas a la ZEPA, se proponen las siguientes medidas correctoras:

- La maquinaria de obra deberá estar homologada según el *R.D. 245/89 de 27 de febrero, que regula los niveles de emisión de ruidos de la maquinaria de obra*. Cumplirá estrictamente la *Directiva 86/662/CEE*.
- Se realizarán las revisiones y labores de mantenimiento en la maquinaria de obra para asegurar una emisión de ruido dentro de los niveles aceptables.
- Se limitará la velocidad de circulación en las pistas y caminos de acceso a la obra, colocando placas indicativas con prohibición de circular a más de 20 km/h.
- Se propone también, siempre que sea posible, disponer en forma perimetral los acopios de materiales, en aquellas actuaciones con mayor generación de ruido, haciendo estos temporalmente la función de barrera acústica.

TRABAJOS DE SEGUIMIENTO

Para garantizar la correcta ejecución de las medidas preventivas y correctoras, a continuación se describen los trabajos de seguimiento, encaminados a:

- Vigilar el cumplimiento de las medidas que se establezcan en la autorización del proyecto.
- Comprobar que las medidas propuestas se realizan correctamente.
- Controlar los impactos que deriven del desarrollo de la actividad una vez puesto en marcha el Proyecto.
- Comprobar la aparición de impactos no previstos, para en su caso determinar medidas que los minimicen.

A) Vigilancia de las actuaciones previas a la ejecución del Proyecto.

- Localización de zonas auxiliares, si fuera necesario el uso de préstamos y vertederos.
- Delimitación de la zona de obras.
- Establecimiento de medidas contra el ruido, para protección de las aguas y del sistema hidrogeológico y para evitar la erosión.
- Coordinación entre el proyecto de ejecución y las medidas preventivas y correctoras.

B) Vigilancia durante la ejecución de las obras.

Esta se organizará a lo largo de la ejecución de las distintas obras que componen el Proyecto, centrándose en dos aspectos principalmente, la vigilancia de la ejecución de las medidas preventivas y correctoras y la vigilancia de la aparición de nuevos impactos ambientales.

- Se llevará a cabo un control de los movimientos de tierras y maquinaria, prestando especial atención al replanteo de las zonas de actuación y señalización de sus límites y al movimiento de la maquinaria.
- Se vigilará que se cumplan las indicaciones señaladas en el apartado de medidas preventivas y correctoras del presente informe.
- Se controlará la ubicación final de las zonas de préstamo y vertederos.
- Igualmente, las operaciones de mantenimiento de la maquinaria, conforme a lo establecido.
- Se verificará la retirada completa y transporte a vertedero, de los restos de obra, escombros, elementos empleados en las medidas correctoras de carácter temporal, etc.

C) Vigilancia después la ejecución de las obras.

- Durante un periodo de al menos un año se vigilará la aparición de impactos ambientales no previstos. En concreto se controlarán los aspectos referentes a la prevención de la erosión, a la protección del sistema hidrológico y a la

aparición de efectos no previstos sobre la vegetación y principalmente fauna de la ZEPA.

- Se recomienda llevar a cabo un seguimiento de la evolución de las interacciones e incidencias en la ZEPA, en coordinación con la Dirección General de Medio Natural, así como en el estado de conservación de las zonas que limitan con el Espacio natural Protegido "Saladares del Guadalentín".

DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PROPUESTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Se pretende garantizar el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el presente Documento Ambiental Estratégico.

Servirá para comprobar los efectos reales de los impactos de difícil predicción. Esto permitirá corregir los impactos que se generen con el transcurso del tiempo.

Los principales objetivos serán los siguientes:

- ✓ Constatar el estado preoperacional, concretando aquellos factores afectados por la actuación proyectada y sobre cuyas afecciones se realizará el seguimiento.
- ✓ Proporcionar resultados específicos acerca de los valores de impacto alcanzados por los indicadores ambientales preseleccionados respecto a los previstos.
- ✓ Controlar la correcta ejecución y eficacia de cada una de las medidas correctoras y compensatorias previstas en el presente Documento, realizando un seguimiento de su evolución en el tiempo. Cuando tal eficacia se considere insatisfactoria, determinar las causas y establecer las medidas adecuadas.
- ✓ Detectar impactos no previstos en el Documento y prever las medidas adecuadas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.

- ✓ Informar sobre los aspectos objeto de vigilancia y ofrecer un método sistemático, lo más sencillo y económico posible, para realizar la vigilancia de una forma eficaz.

Acciones de vigilancia propuestas para asegurar el cumplimiento de las medidas mitigatorias anteriormente expuestas, sobre los diferentes factores del medio susceptibles de verse afectados:

- ❖ Como medida general, si la autoridad competente lo estima oportuno, se informará, con aporte fotográfico, de la evolución de las obras, con indicación de las incidencias, desviaciones respecto a previsiones y causas.

SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL SUELO

Los trabajos que pueden afectar los suelos son fundamentalmente los de acondicionamiento o nivelación de los terrenos y el despeje y desbroce de las superficies necesarias para la ejecución de las obras.

Para controlar estos aspectos, se realizarán visitas periódicas, para tomar datos mediante inspecciones visuales, sobre el cumplimiento de las medidas establecidas para minimizar el impacto.

Durante las visitas se seguirá el siguiente protocolo:

- a) Vigilancia en el desbroce inicial, desmontes y cualquier otro movimiento de tierra para minimizar el fenómeno de la erosión y evitar la posible inestabilidad de los terrenos.
- b) Comprobar el uso de un área delimitada del terreno para llevar a cabo las operaciones de mantenimiento de equipos y maquinaria, acopio de materiales y otros servicios auxiliares para el personal.
- c) Se realizarán observaciones en las zonas limítrofes con el área de actuación, con el fin de detectar cambios o alteraciones no tenidas en cuenta en el presente Documento.

- d) Seguimiento de la existencia de gestores autorizados, por la Comunidad Autónoma, para la retirada de los residuos peligrosos que se puedan producir durante esta fase.

SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA CALIDAD DEL AIRE

Para el seguimiento de las emisiones de polvo, producidas en su mayor parte por la maquinaria que trabaje en las obras, se realizarán visitas periódicas. Se observará cumplimiento de las medidas adoptadas, tales como:

- Regar las superficies.
- Limitación de la velocidad de la maquinaria y vehículos.
- Minimizar las emisiones de gases por combustión.

Se realizarán inspecciones visuales periódicas, analizando el nivel de polvo existente en la atmósfera y la dirección predominante del viento.

SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA FLORA Y FAUNA:

Control de las medidas elegidas para minimizar los impactos a la flora y la fauna del lugar afectado por la actuación.

En caso de detectarse alguna nueva afección a la vegetación o fauna del entorno, se procederá al estudio de la misma y a la adopción de cuantas medidas correctoras sean necesarias para intentar paliar los problemas encontrados.

3.4. CONDICIONES ESTÉTICAS

No se ven afectadas por esta Modificación N° 3

"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.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los parámetros 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".

3.5. INDUSTRIAS ESCAPARATE

No se ven afectadas por esta Modificación N° 3

"Todas las edificaciones a situar con fachada a la Avenida principal del nuevo acceso desde la MU-602 (actual autovía RM-2) dispondrán de una fachada especialmente tratada, tanto por su diseño, como por la utilización obligatoria de materiales de calidad (Vidrios, carpintería metálica lacada, revestimiento 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 Ordenanza".

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 N° 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 5.000m².
- **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 100m² 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 5.000m².
- **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 100m² 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 m²/m², 9,5m³/m²
 - Industria ligera: 0,85 m²/m², 8,5m³/m²
 - Gran industria: 0,75m²/m², 7,5m³/m²

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 m²/m², 9,5m³/m² (Excepto para edificaciones autorizadas de altura superior a 15,00 m. y menor 40% ocupación de parcela)

- Industria ligera: 0,85 m²/m², 8,5m³/m² (Excepto para edificaciones autorizadas de altura superior a 15,00 m. y menor 40% ocupación de parcela)
- Gran industria: 0,75m²/m², 7,5m³/m² (Excepto para edificaciones autorizadas de altura superior a 15,00 m. y menor 40% ocupación de parcela)
- Industria Manzana 7: 0,95 m²/m², 9,5m³/m² (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 diseñarán 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

No se ven afectadas por esta Modificación N° 3

"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.

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 $0,80m^2/m^2$ y $8m^3/m^2$ sobre parcela neta.

Aparcamientos

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

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 grafada 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 tres plantas, 15m, con las siguientes características:

- Separación a linderos de la parcela común y línea de la calle: 7,00m

- Mínima altura entre plantas: 3,00m

Cuando el uso sea hotelero o de oficinas se permitirá un máximo de ocho plantas, 28m, con las mismas características.

Edificabilidad.

La edificabilidad correspondiente a esta zona es de 1,70m²/m² sobre parcela neta.

Altura edificación

La altura máxima de edificación será de 3 plantas o 15m, excepto en usos hoteleros y de oficinas que será de 8 plantas y 28 m, 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 100m² construidos.

4.4. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA IV. DEPORTIVA

No se ven afectadas por esta Modificación N° 3

"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 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 m²/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. 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 $0,31\text{m}^2/\text{m}^2$ 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.

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^2 construidos.

4.6. OTRAS CONDICIONES

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Regulatoras, 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.

5. ANEXO I DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

En este anexo se ponen de manifiesto las consideraciones recogidas de las aportaciones realizadas en la fase de consultas a las Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas así como otras derivadas de este órgano ambiental, al objeto de que sean tenidas en cuenta en la aprobación del Avance de la Modificación núm. 3 del Plan Parcial Industrial de "El Valle", del Parque Industrial de Alhama de Murcia (Murcia).

5.1. MEDIDAS GENERALES DE CARÁCTER AMBIENTAL

- 1.- Las nuevas infraestructuras, proyectos o actividades industriales o comerciales previstas o que se deriven del desarrollo del Plan Parcial "El Valle", deberán someterse, en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que les corresponda y a las autorizaciones ambientales que sean preceptivas.
- 2.- Únicamente se podrán realizar las actuaciones derivadas del plan tal y como están descritas en la documentación aportada, y éstas deberán ajustarse a lo establecido en el informe y condicionado. En el caso de que se produzcan modificaciones derivadas de las siguientes fases hasta su aprobación, en función de su entidad, el Ayuntamiento deberá justificar si éstas requerirían de iniciar un nuevo procedimiento de evaluación ambiental.
- 3.- En la ejecución de las obras que deriven de este Plan se deberán cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, ruido, residuos, suelos contaminados y vertidos.
- 4.- En la Normativa Urbanística y de edificación de esta Modificación se han recogido todas las especificaciones sobre las medidas de carácter ambiental (preventivas, correctoras y de seguimiento) recogidas en el documento ambiental estratégico, así como las indicadas en este Informe Ambiental Estratégico.
- 5.- El desarrollo de esta Plan Parcial deberá realizarse teniendo en cuenta las condiciones ambientales que le fueran de aplicación establecidas en la Declaración

de Impacto Ambiental del Plan General Municipal de Alhama de Murcia publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, de fecha 3 de abril de 2007. Así mismo se tendrán en cuenta las condiciones recogidas en los informes emitidos en la tramitación de este Plan Parcial en cuanto a la compatibilidad de este desarrollo con el espacio protegido colindante.

6.- En la normativa urbanística del Plan Parcial se han incorporado las medidas preventivas y correctoras recogidas en el Documento Ambiental Estratégico para evitar los efectos del Plan Parcial sobre la zona protegida, así como las medidas de seguimiento propuestas.

7.- Para garantizar la adaptación necesaria de este desarrollo al cambio climático, se han incluido en la normativa urbanística del Plan Parcial, las medidas preventivas, correctoras y compensatorias recogidas en el informe del Servicio de Fomento del medio Ambiente y cambio Climático.

5.2. MEDIDAS DERIVADAS DE LA FASE CONSULTAS EN RELACIÓN A OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS.

Determinadas por la Confederación Hidrográfica del Segura.

- Las condiciones establecidas por el organismo de cuenca serán válidas durante un plazo de seis años desde la aprobación del Plan, durante el cual deberán iniciarse las actuaciones de urbanización que permitirán la transformación del suelo rural en urbanos (en los términos definidos en el texto refundido de la Ley del Suelo).
- Transcurrido dicho plazo sin que hayan dado inicio, habiéndose paralizado su ejecución por plazo superior a tres años consecutivos, o producida la caducidad de los instrumentos, deberá solicitarse nuevo pronunciamiento del organismo de cuenca sobre la disponibilidad de recursos hídricos antes de que puedan comenzar o reanudarse las actuaciones.
- El Ayuntamiento de Alhama de Murcia deberá comunicar a la Confederación Hidrográfica del Segura las fechas de aprobación formal del instrumento, el inicio y terminación de las actuaciones de urbanización, así como sus eventuales paralizaciones y reanudaciones.

- Las fechas de inicio y de terminación de las actuaciones de urbanización se determinarán conforme a lo previsto en el artículo 14.4 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.”

Determinadas por la Dirección General del Agua

Se ha introducido en la normativa urbanística del Plan Parcial.

6. DISPOSICION FINAL

Estas ordenanzas reguladoras entrarán en vigor en el momento de la aprobación definitiva de la Modificación n°3 del Plan Parcial.

**PLAN PARCIAL INDUSTRIAL LAS SALINAS
SECTOR DE LA COSTERA
MODIFICACIÓN N°3**

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

No se ve afectado por esta Modificación N° 3

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.

**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.....	<u>1.742.000,00 €</u>
Suma.....	10.452.000,00 €
16 % I.V.A.....	<u>1.672.320,00 €</u>

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, febrero de 2018

Ana Saorín Camacho
Arquitecto
Colegiado nº 1.969

María Azucena Jiménez Ruiz
Ingeniero Técnico de Obras Públicas
Colegiado nº 17.892



PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "EL VALLE".
MODIFICACIÓN N°3

DOCUMENTO N° 2: PLANOS



INDICE DE PLANOS

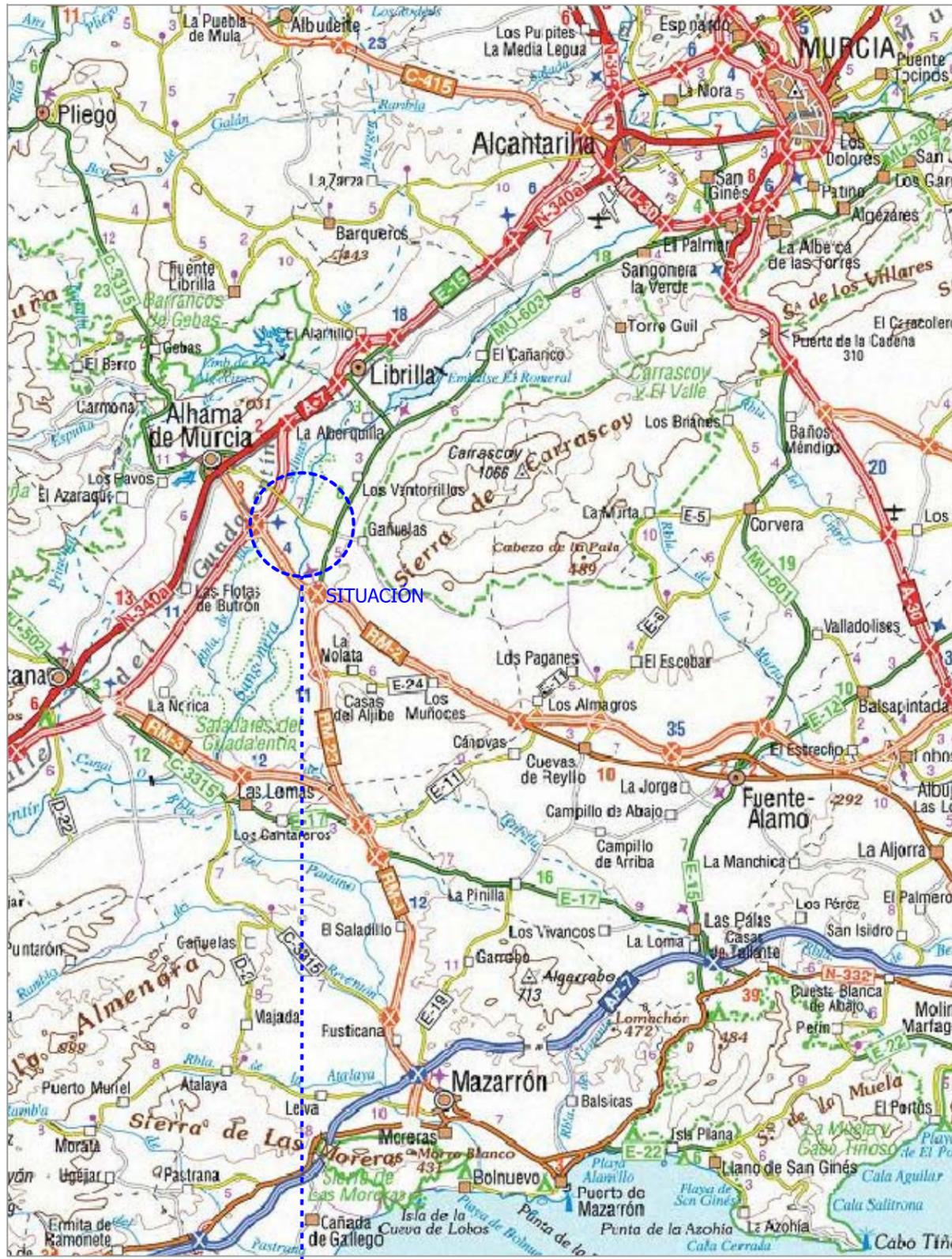
01 SITUACIÓN

02 EMPLAZAMIENTO.

03.1 ZONIFICACIÓN (SEGÚN MODIFICACIÓN N°1 PLAN PARCIAL).

03.2 ZONIFICACIÓN (SEGÚN MODIFICACIÓN N°3 PLAN PARCIAL).

04 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.



----- LÍMITE DEL SECTOR USEC-15-01



EMPLAZAMIENTO

PROMOTOR:  EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA

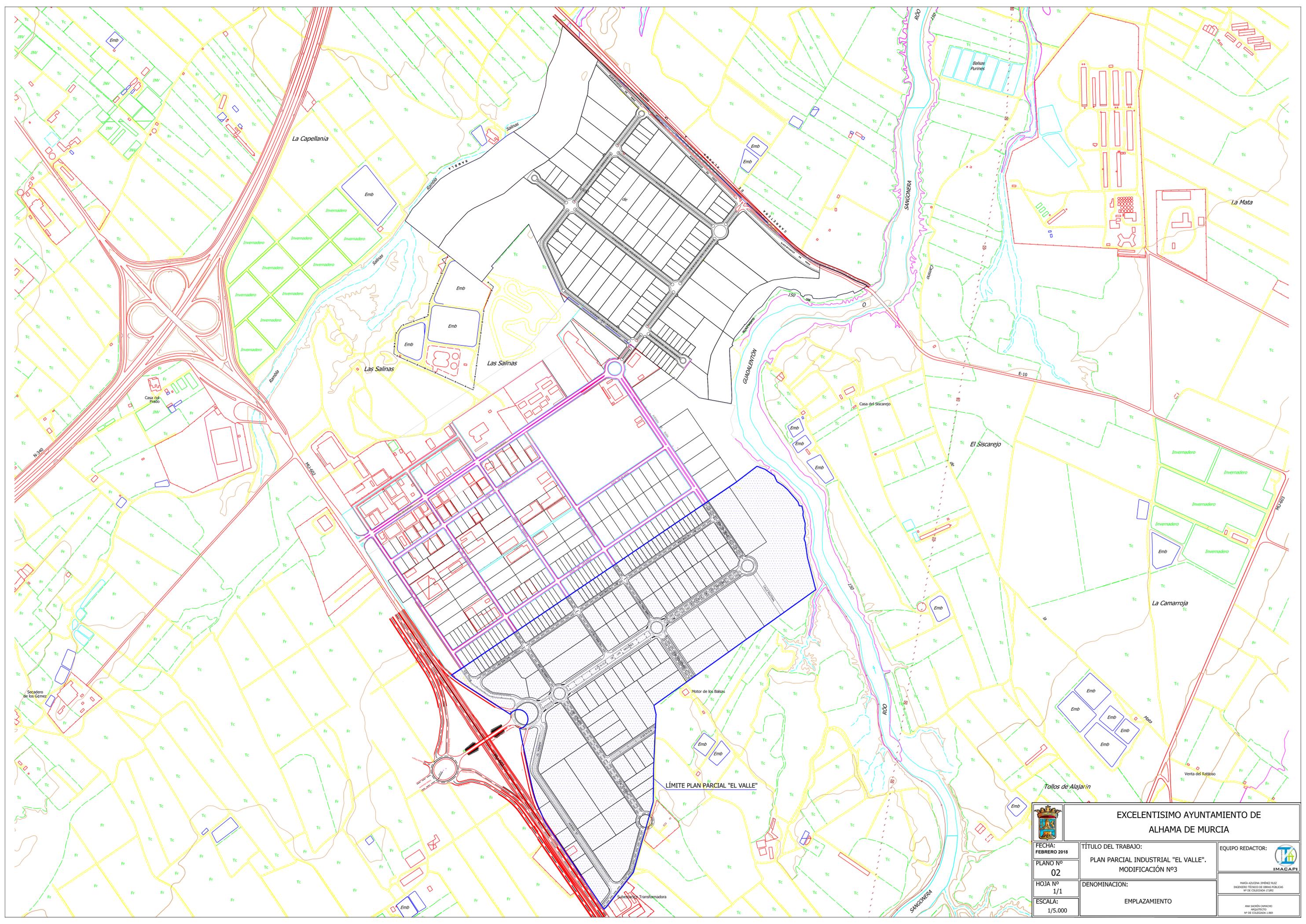
TÍTULO DEL TRABAJO:
PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "EL VALLE". MODIFICACIÓN Nº3



LOS AUTORES DEL PROYECTO:
MARÍA AZUCENA JIMÉNEZ RUIZ
INGENIERO TÉCNICO DE OBRAS PÚBLICAS
Nº DE COLEGIADA 17.892
ANA SAORÍN CAMACHO
ARQUITECTO
Nº DE COLEGIADA 1.969

PLANO:
SITUACIÓN

FECHA: FEBRERO 2018	PLANO Nº: 1
ESCALA: S / E	HOJA: 1 de 1



LÍMITE PLAN PARCIAL "EL VALLE"



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE
ALHAMA DE MURCIA

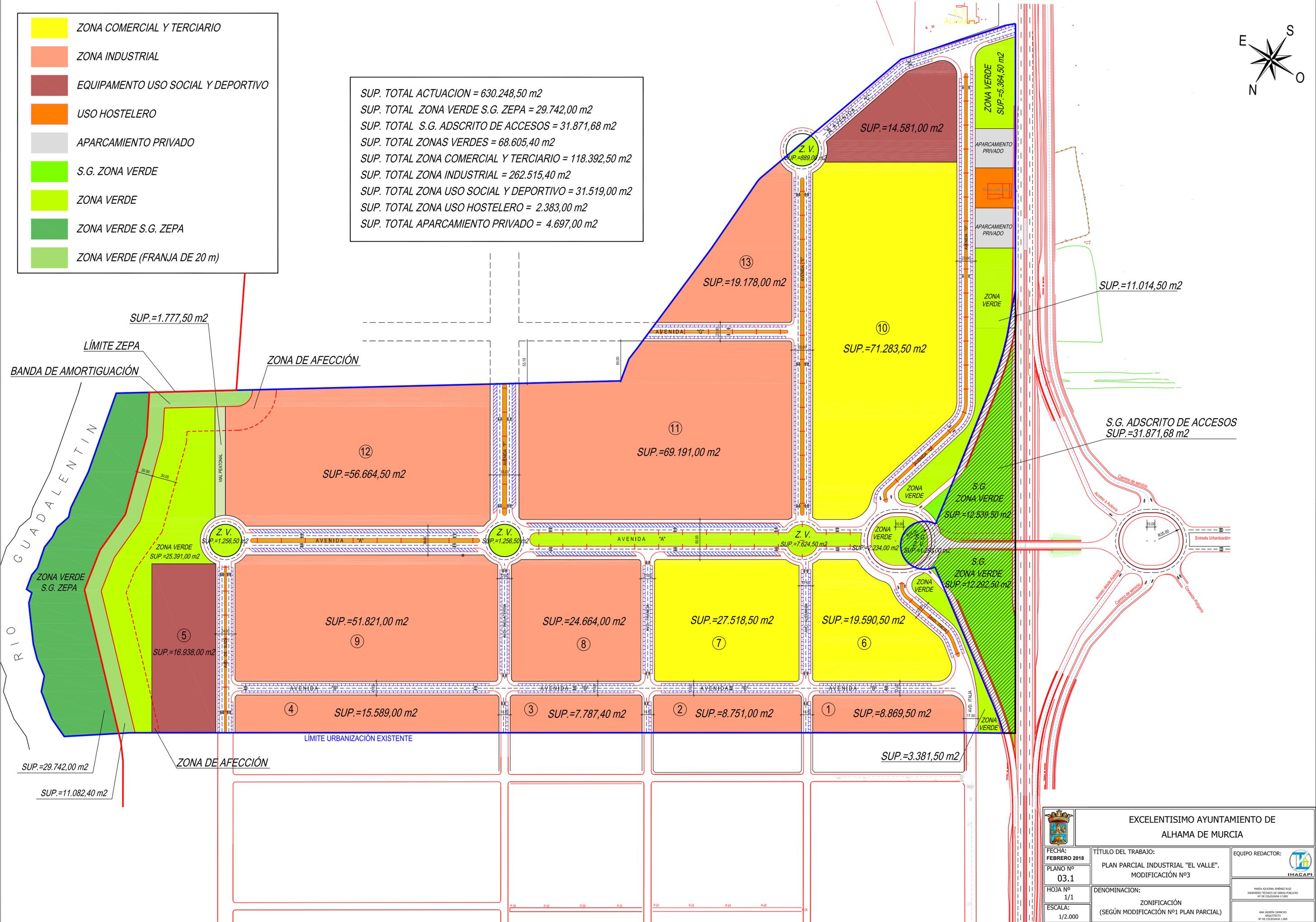
FECHA:
FEBRERO 2018
PLANO Nº
02
HOJA Nº
1/1
ESCALA:
1/5.000

TÍTULO DEL TRABAJO:
PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "EL VALLE".
MODIFICACIÓN Nº3
DENOMINACION:
EMPLAZAMIENTO

EQUIPO REDACTOR:
IMAGAPI
ANNA ESCOBAR DÍAZ
INGENIERO TÉCNICO DE OBRAS PÚBLICAS
Nº DE COLECCIÓN 17.812
ANA SARRÉN CAMACHO
ARQUITECTO
Nº DE COLECCIÓN 1.969

- ZONA COMERCIAL Y TERCIARIO
- ZONA INDUSTRIAL
- EQUIPAMIENTO USO SOCIAL Y DEPORTIVO
- USO HOSTELERO
- APARCAMIENTO PRIVADO
- S.G. ZONA VERDE
- ZONA VERDE
- ZONA VERDE S.G. ZEPA
- ZONA VERDE (FRANJA DE 20 m)

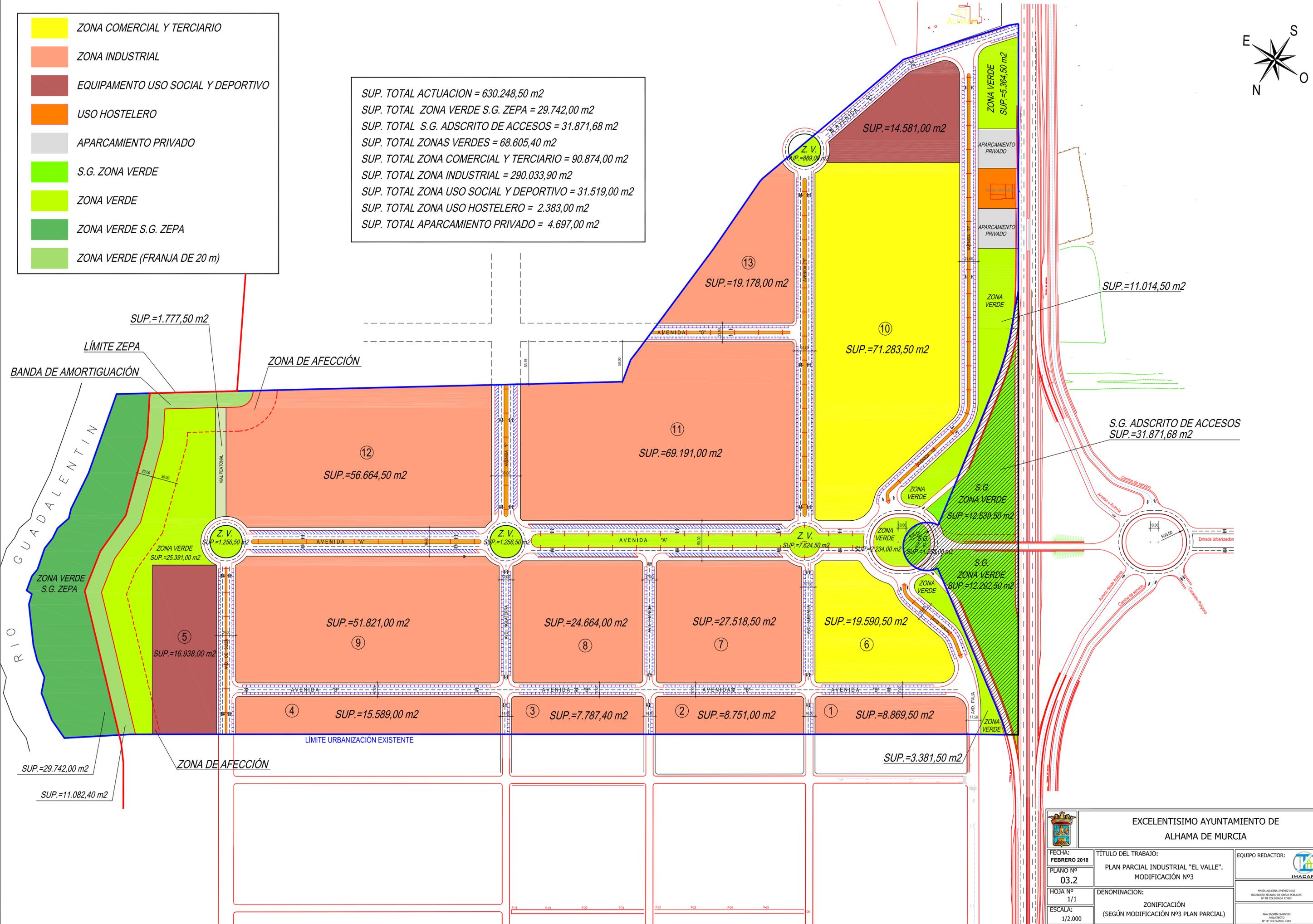
SUP. TOTAL ACTUACION = 630.248,50 m²
 SUP. TOTAL ZONA VERDE S.G. ZEPA = 29.742,00 m²
 SUP. TOTAL S.G. ADSCRITO DE ACCESOS = 31.871,68 m²
 SUP. TOTAL ZONAS VERDES = 68.605,40 m²
 SUP. TOTAL ZONA COMERCIAL Y TERCIARIO = 118.392,50 m²
 SUP. TOTAL ZONA INDUSTRIAL = 262.515,40 m²
 SUP. TOTAL ZONA USO SOCIAL Y DEPORTIVO = 31.519,00 m²
 SUP. TOTAL ZONA USO HOSTELERO = 2.383,00 m²
 SUP. TOTAL APARCAMIENTO PRIVADO = 4.697,00 m²



 EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA		
FECHA: FEBRERO 2018	TÍTULO DEL TRABAJO: PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "EL VALLE", MODIFICACIÓN Nº3	EQUIPO REDACTOR:  IMACAPI
PLANO Nº 03.1	DENOMINACIÓN: ZONIFICACIÓN (SEGÚN MODIFICACIÓN Nº1 PLAN PARCIAL)	INGENIERO TÉCNICO DE OBRAS PÚBLICAS Nº DE COLGACIÓN 17.862
HOJA Nº 1/1	ESCALA: 1/2.000	ANA SAGREDA CÁMACHO ARQUITECTO Nº DE COLGACIÓN 1.969

- ZONA COMERCIAL Y TERCIARIO
- ZONA INDUSTRIAL
- EQUIPAMIENTO USO SOCIAL Y DEPORTIVO
- USO HOSTELERO
- APARCAMIENTO PRIVADO
- S.G. ZONA VERDE
- ZONA VERDE
- ZONA VERDE S.G. ZEPA
- ZONA VERDE (FRANJA DE 20 m)

SUP. TOTAL ACTUACION = 630.248,50 m²
 SUP. TOTAL ZONA VERDE S.G. ZEPA = 29.742,00 m²
 SUP. TOTAL S.G. ADSCRITO DE ACCESOS = 31.871,68 m²
 SUP. TOTAL ZONAS VERDES = 68.605,40 m²
 SUP. TOTAL ZONA COMERCIAL Y TERCIARIO = 90.874,00 m²
 SUP. TOTAL ZONA INDUSTRIAL = 290.033,90 m²
 SUP. TOTAL ZONA USO SOCIAL Y DEPORTIVO = 31.519,00 m²
 SUP. TOTAL ZONA USO HOSTELERO = 2.383,00 m²
 SUP. TOTAL APARCAMIENTO PRIVADO = 4.697,00 m²



		
EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA		
FECHA: FEBRERO 2018	TÍTULO DEL TRABAJO: PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "EL VALLE". MODIFICACIÓN Nº3	EQUIPO REDACTOR: 
PLANO Nº 03.2	DENOMINACIÓN: ZONIFICACIÓN (SEGÚN MODIFICACIÓN Nº3 PLAN PARCIAL)	<small> INGENIERO TÉCNICO DE OBRAS PÚBLICAS Nº DE COLGACIÓN 17.862 ANA SAGREDA CÁMACHO ARQUITECTO Nº DE COLGACIÓN 1.969 </small>
HOJA Nº 1/1	ESCALA: 1/2.000	

