

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Alcantarilla

### **4240 Anuncio de aprobación definitiva de la Modificación de las Ordenanzas del Polígono Industrial Oeste de Alcantarilla.**

A los efectos de su entrada en vigor, y conforme establece el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, a continuación se transcribe el texto íntegro de la Modificación de las Ordenanzas del Polígono Industrial Oeste, para el término municipal de Alcantarilla, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 3 de diciembre de 2009 y publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia del 8 de enero de 2010 (nº 5), la cual, no habiendo recibido reclamación o sugerencia alguna durante el período de información pública, ha quedado aprobada definitivamente, conforme establece el artículo 49.c) de la referida Ley 7/1985, produciéndose la entrada en vigor de la misma en el plazo de 15 días contados desde el siguiente a la presente publicación, según dispone el artículo 65.2 del citado texto legal.

Contra la presente aprobación los interesados podrán interponer recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la presente publicación, ante el órgano competente de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, en los términos previstos en la Ley Jurisdiccional, Ley 29/1998, de 13 de julio.

#### **MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL OESTE**

##### **(B) RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

##### **B.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO**

##### **Art. 28 Uso Industrial.**

Comprende las actividades económicas incluidas en las secciones C (industrias extractivas), D (industrias manufactureras), E (producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua), F (construcción), e I (transportes, almacenamiento y comunicaciones), y las de comercio al por mayor, según la clasificación nacional de actividades económicas, así como cualquier otra similar.

##### **Art. 29 Usos Autorizados.**

Uso global. Industrial, en todas sus categorías.

Uso complementario. Aparcamiento, siendo obligatoria la previsión, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, de acuerdo con lo establecido en las normas de edificación y usos.

##### **Usos compatibles**

- Comercial.
- Oficinas y despachos profesionales.
- Hotelero.
- Restauración.
- Servicios recreativos y de ocio.
- Equipamiento.
- Espacios libres y zonas verdes.

- Áreas de servicio y gasolineras.

Estos usos se admitirán vinculados a la industria en los Bloques Representativos de la misma, o independientes a ellas. En este último caso, sin desvirtuar el uso industrial preferente.

El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el artículo 53 de estas ordenanzas.

( C ) NORMAS DE EDIFICACION

C.4. CONDICIONES DE USO

Art. 52 Usos prohibidos.

Se prohíbe cualquier uso no incluido en el apartado B.2, artículos 28 y 29 de las presentes Ordenanzas.

Art. 53 Usos tolerados.

Se tolerará el uso de una vivienda por instalación industrial para el personal dependiente del sector industrial, en las siguientes condiciones:

a) La vivienda se someterá a la Normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales).

b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:

- Acceso independiente de la industria.
- Ventilación directa de todos los locales vivideros.
- Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

c) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.

d) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup>, ni superior a 150 m<sup>2</sup>.

Art. 54 Usos obligatorios.

Serán los especificados en las presentes Ordenanzas.

(D) NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Art. 62 Espacios libres.

a) Espacios libres de dominio y uso público.

Comprenden los espacios destinados a permitir el recreo y expansión de la población en contacto con la naturaleza. Serán de dominio y uso públicos.

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder.

Condiciones de edificación: Se podrán construir pequeñas construcciones auxiliares para almacén de útiles de jardinería o limpieza, casetas de instalaciones, kioscos, escenarios provisionales, locales para lectura y/o juegos de mesa, etc., con las siguientes limitaciones:

- o Ocupación máxima: 0'2%
- o Índice de piso: 0'002 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parcela bruta.

Estas posibles construcciones se distribuirán en módulos aislados con superficie máxima de 30 m<sup>2</sup>/unidad.

- o Altura máxima: 1 planta, de 3 m, en construcciones cerradas.
- o Retranqueos: 10 m a cualquier lindero.
- o Separación entre construcciones: mínimo 150 m.

Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica.

Su cuidado y mantenimiento correrá por cuenta de la Administración del Polígono.

b) Espacios libres de dominio y uso privado.

Son los espacios, en el interior de las parcelas, que resultan del cumplimiento de los retranqueos obligatorios, o de las separaciones entre los distintos edificios que componen el conjunto edificatorio, o simplemente que han sido proyectados como zona ajardinada o para uso de aparcamiento.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósito de materiales, vertido de desperdicios y almacenes de cualquier elemento.

En los espacios libres resultantes de retranqueos son aplicables las siguientes condiciones:

Condiciones de edificación: No son edificables sobre rasante. Bajo rasante se podrán edificar con destino a aparcamiento y otras instalaciones accesorias autorizables.

Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen de edificación, ni cuerpos volados, salvo marquesinas y voladizos abiertos destinados a aparcamientos de vehículos y las instalaciones accesorias permitidas.

Condiciones de uso: Podrán destinarse a aparcamiento y para el estacionamiento de vehículos de carga y descarga y/o zona ajardinada.

Art. 66 Zona Industrial.

Para la determinación de las condiciones de edificación aplicables a las parcelas, se tienen en cuenta las distintas circunstancias que concurren y a tal efecto se hace una distinción, entre ciertas parcelas industriales de la 1.<sup>a</sup> Etapa (consolidadas) y de la 2.<sup>a</sup> Etapa (con urbanización pendiente) respecto a las demás de la 2.<sup>a</sup> Etapa, que se regula adecuadamente en la Disposición transitoria del artículo 68.

Condiciones de la edificación y de volumen.

Parcela pequeña o Categoría III.

Tipo de construcción: Edificación pareada.

No obstante, podrá permitirse la construcción de edificios adosados con un máximo de 5 parcelas y un frente de edificación no superior a 120 m si los retranqueos laterales del conjunto resultante son la semisuma de los fijados para las parcelas cuyas edificaciones se adosan y cumplen con el retranqueo mínimo fijado para el frente de calle en caso de afectar a algún lindero lateral. En todo caso, requerirá la presentación del proyecto edificatorio del conjunto.

Retranqueos mínimos:

Frente de calle: 10 m.

Fondo de parcela: 5 m.

Laterales: 3 y 0 m.

- Ocupación máxima: 75%.
- Índice de piso: 0'9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela bruta.
- Altura máxima:
- Bloque representativo: 3 plantas, 10 m.
- Altura de nave: 10 m.

Parcela Media o Categoría II.

- Tipo de construcción: Edificación aislada.

No obstante se permitirá la construcción pareada sobre dos parcelas contiguas, siempre que los retranqueos laterales del conjunto sean semisuma de los fijados para las parcelas cuyas edificaciones se adosan y cumplan con el retranqueo mínimo fijado para el frente de calle si afecta a algún lindero lateral. En todo caso, requerirá la presentación del proyecto edificatorio del conjunto.

- Retranqueos mínimos:
- Frente de calle: 10 m.
- Fondo de parcela: 5 m.
- Laterales: 3 m.
- Ocupación máxima: 65%.
- Índice de piso: 0'9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela bruta.
- Altura máxima:
- Bloque representativo: 3 plantas, 10 m.
- Altura de nave: 10 m.

Parcela Grande o Categoría I:

- Tipo de construcción: Edificación aislada.
- Retranqueos mínimos:
- Frente de calle: 10 m.
- Fondo de parcela: 10 m.
- Laterales: 5 m.
- Ocupación máxima: 65%.
- Índice de piso: 0'9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela bruta.
- Altura máxima:
- Bloque representativo: 3 plantas, 10 m.
- Altura de nave: 10 m.

Con carácter general a todos los tipos de parcela:

Composición de parcelas.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- b) Bloques Representativos.
- c) Espacios libres para aparcamientos.
- d) Instalaciones accesorias.
- a) Edificios para nave de fabricación o almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado b) y siguientes.

b) Bloques Representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción, y en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industrial no se dediquen a procesos de fabricación.

La profundidad de los Bloques Representativos dependerá de su propia funcionalidad y del cumplimiento de las exigencias de iluminación y ventilación de las distintas dependencias.

c) Espacios libres para aparcamientos.

La superficie libre destinada para los aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10% de su superficie bruta. Podrá utilizarse para ellos la zona de retranqueos y estarán debidamente señalizados y pavimentados.

Las necesidades de aparcamiento de las industrias sobre parcelas de Categoría III, con superficie inferior a 1.500 m<sup>2</sup>, se resolverán de acuerdo con el artículo 47.

d) Instalaciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y nunca sobre rasante en la zona de retranqueo de los frentes lateral ni principal, salvo carteles publicitarios y centros de transformación, exclusivamente en el frente principal, para los cuales deberá presentarse el correspondiente proyecto técnico.

La altura de las chimeneas será como mínimo  $1'5 + h$  metros, siendo h la altura del edificio vecino más alto. La altura de estas construcciones accesorias estará sujeta a la posible limitación expuesta al tratar de "Edificaciones en las parcelas".

Composición de los frentes de fachada.

Los frentes de fachada de las parcelas se ajustará en sus alineaciones al plano de 2.2, Parcelario, ateniéndose a las siguientes Normas:

a) Los Bloques Representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida: respetando el retranqueo a frente de calle de 10 m.

En las soluciones de esquina en que existan retranqueos laterales y frontales a dos o más calles, se considerará para ambos el retranqueo mayor.

No se admite la construcción de edificios Representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando este como el principal junto a la vía de acceso.

b) Se permiten retranqueos parciales de estos Bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de 2/3 del frente.

El retranqueo permitido, con respecto a los salientes será inferior a 5 m y la edificación será continua.

c) La alineación se materializará con el cerramiento de la parcela.

d) Composición de fachadas próximas al Camino de los Soldados.

Las fachadas laterales o posteriores próximas al Camino de los Soldados de las parcelas 11/3 a 11/8, 18/1 a 18/11, 23/1, 23/2, 23/5 a 23/10, 24/20, 28/1, 28/5 a 28/17, se tratarán con criterios compositivos y características materiales

similares a las de los Bloques Representativos, cumpliéndose los retranqueos establecidos para su situación y lo especificado en el apartado c), permitiéndose los retranqueos parciales de edificación de la apartado b) de este artículo.

e) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde y ambos. Su cuidado y mantenimiento correrá por cuenta de la Empresa instalada y la Administración del Polígono velará por el exacto cumplimiento de esta ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertidos de desperdicios o en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

Edificaciones en las parcelas.

a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a guardar los retranqueos laterales y de fondo de parcela establecidos para cada Categoría y grafiados en plano 2.2.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcela que se establezcan.

b) La altura máxima del Bloque Representativo y Constitutivo del frente de fachada será de tres plantas. La altura mínima de cada una de las plantas será de 2'50 m. En planta baja, el piso deberá elevarse 0'50 m sobre la cota del terreno medida en el punto medio del frente de fachada.

c) La altura máxima de las edificaciones de fabricación y almacenaje será de 10 m, salvo que las necesidades del proceso de producción justifiquen una mayor altura y los Servicios Técnicos Municipales así lo estimen.

Sobre al altura máxima señalada anteriormente para la edificación de las parcelas, se admitirán aquellos elementos necesarios para el proceso de fabricación y/o almacenamiento que se justifiquen debidamente en el proyecto.

En todo caso la altura de la edificación o de alguno de estos elementos, podrá ser limitada por la servidumbre aérea del aeródromo militar cercano.

d) Se consideran construcciones e instalaciones accesorias todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, compresores, carteles publicitarios, chimeneas, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y nunca en la zona de retranqueo de los frentes laterales ni principal, salvo carteles publicitarios y centros de transformación, para los cuales deberá presentarse el correspondiente proyecto técnico.

Condiciones de uso

Son las expuestas en los artículos 52, 53 y 54 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

En cada parcela se podrán establecer usos diferenciados siempre que se encuentren entre los autorizados, resulten compatibles entre sí, sean directamente accesibles a vial o espacio público y la superficie destinada a cada uno de ellos no sea inferior a 250 m<sup>2</sup> salvo que por la naturaleza de la actividad a desarrollar se justifique la innecesariedad del incumplimiento de dichas condiciones.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Las determinaciones relativas a las condiciones de uso, de edificación en los espacios libres de dominio y uso privado y a las construcciones accesorias



permitidas, se aplicarán a la totalidad de las parcelas del polígono de uso industrial, incluidas las de la primera etapa, con la única salvedad de que en caso de que en estas últimas se pretenda establecer alguno de los nuevos usos considerados como compatibles, deberán cumplirse las condiciones de la edificación y volumen establecidas en el artículo 66 de las presentes ordenanzas para las parcelas de la segunda etapa.

Alcantarilla, 26 de febrero de 2010.—La Concejal-Delegada de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, Mercedes Hernández Martínez.