

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Alhama de Murcia

244 Plan parcial que desarrolla la modificación 14-R del P.G.O.U.

El Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia,

Hace saber: Que por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada con fecha 27 de noviembre del año 2002, se ha aprobado definitivamente el Plan Parcial Industrial que desarrolla la Modificación 14—R del Plan General de Ordenación Urbana de este Municipio.

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 140 de la ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia, y artículo 52 de la Ley 7/85, a fin de que los interesados puedan interponer recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes ante la Alcaldía-Presidencia, con carácter previo al recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, a contar desde su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

El presente anuncio servirá de notificación a aquellos interesados desconocidos o cuyo paradero se ignore, y a los que no se hubiere podido practicar, conforme a lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley de Procedimiento Administrativo común.

Asimismo, y de conformidad con el artículo 70.2 de la ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, se publica el texto íntegro de las Ordenanzas de este Plan Parcial Industrial, en los términos del anexo I a este edicto.

Alhama de Murcia, 5 de diciembre de 2002.—El Alcalde-Presidente, Jesús Caballero López.

ANEXO I

Promotor: Elpozoalimentación, S.A.

Situación: Las Ramblillas, Avenida Antonio Fuertes, s/n.

1.5. Sistema de actuación

Atendiendo a la urgencia de la actuación, ante la demanda de suelo industrial para llevar a efecto las ampliaciones previstas, y siendo la propiedad total de la parcela de la Mercantil promotora, se adopta como sistema de actuación idóneo el de Compensación.

1.6. Delimitación poligonal y estructura de la propiedad del suelo

Núcleo principal (industrial):

La delimitación poligonal del sector objeto de desarrollo del Plan Parcial se inicia en la esquina

Noreste de la actual zona industrial de EL POZO ALIMENTACIÓN, S.A., en la zona Sur de la Ctra. N-340 (hoy Avda. Antonio Fuertes) en su travesía por Alhama de Murcia, coincidiendo con la Rambla El Portazgo, que delimita y separa la actual zona industrial con la de proyecto. Continúa la delimitación de la zona hacia el Este por la parte baja de dicha Ctra., y paralela a ella, hasta los accesos con la Autovía E-7 (Murcia-Puerto Lumbreras). Siguiendo este borde dirección Sur por el límite del Camino de servicio de la autovía hasta el Ferrocarril Murcia-Granada, tramo Alcantarilla-Lorca, y desde este punto se prolongará dirección Oeste bordeando el Ferrocarril hasta su unión con la Rambla El Portazgo. Continúa dirección Norte bordeando la Rambla El Portazgo en su margen izquierdo (este) hasta el punto origen de la delimitación.

Sistema Local (ampliación depuradora):

Se encuentra situado en la zona Sur del ferrocarril Murcia-Lorca. Tiene forma irregular y es parte de una finca matriz propiedad de EL POZO ALIMENTACIÓN, S.A., sus límites son: Norte, vía del ferrocarril y camino viejo de Murcia a Lorca por medio, parcelas 227, 245, 246 y 248; Este, Del Polígono 13, las parcelas 227, 245, 246, 248, Camino de Fraipel, y parte del resto de la finca matriz (Pol. 13, parte de la parcela 226); Sur, Camino de Fraipel, y parte del resto de la finca matriz (Pol. 13, parte de la parcela 226); y **Oeste**, parte del resto de la finca matriz (Pol. 13, parte de la parcela 226), parcela 103 camino por medio, y resto finca matriz (Pol. 13, parcl. 1) vía del ferrocarril y camino viejo de Murcia a Lorca por medio.»

3. Propuesta del plan parcial

3.1. Criterios generales

El criterio general seguido en la redacción de este Plan Parcial consiste en ajustarse estrictamente a aquellas regulaciones que afectan a los conceptos básicos de la ordenación, con el fin de establecer un adecuado planeamiento.

En esta modificación del Plan, se pretende mantener los mismos objetivos de planeamiento que el resto del sector:

a) Organización adecuada, compaginando edificación industrial y espacios libres; y equipamientos comercial, social y deportivo.

b) Control de la edificación industrial, de acuerdo con la capacidad de la infraestructura viaria y de servicios.

c) Ordenación del Sector teniendo en cuenta las actuaciones anteriores e incluso las programadas en posteriores bienios, a fin de mantener la coherencia de estas actuaciones, que deben dar la imagen final de un polígono industrial único y coherente.

d) Establecimiento de barreras vegetales (zonas verdes) con objeto de paliar los efectos negativos medioambientales.

La zonificación del ámbito con la asignación de usos y tipologías edificatorias se realiza teniendo en cuenta los criterios anteriores, siempre considerando el Plan General y toda la normativa urbanística vigente.

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

1. Industrial y servicios
2. Estación Depuradora de Aguas Residuales Industriales (E.D.A.R.I.)
3. Zona Verde Pública
4. Viales Públicos

La zona 1. Industrial y servicios privados, a su vez, se ordena pormenorizadamente según las siguientes subzonas :

- 1.1. Edificación industrial
- 1.2. Zona para usos deportivos y sociales
- 1.3. Zona verde privada
- 1.4. Viales interiores y aparcamientos interiores

El presente Plan Parcial se trata de una prolongación de los anteriores, especialmente del Plan que definió el Area de Suelo Urbano de Uso Industrial SU-06-01-01, sirviéndose parcialmente de sus infraestructuras. En la actualidad las instalaciones industriales existentes en el Area SU-06-01-01, agotan casi totalmente el aprovechamiento urbanístico de suelo, por lo que ante la importante demanda de terreno por parte de la empresa que lo ocupa, se hace necesario su ampliación.

La singularidad de la actuación prevé la existencia de una sola parcela industrial con servicios privados, junto a un sistema local (E.D.A.R.I.), para cubrir todas las necesidades de la empresa demandante, que a su vez es propietaria de todos los terrenos afectados por este Plan y promotora del mismo.

El acceso previsto mediante rotonda a la antigua CN-340, queda justificado según las condiciones del artículo 4.4. de la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997 ya que no es posible ningún otro acceso que permita la entrada al nuevo área y a los espacios libres de dominio y uso público: la superficie limita con la autovía E-7 con el Ferrocarril Lorca-Murcia, con la antigua CN-340 y con las instalaciones de El Pozo alimentación; dado que el acceso existente a las actuales instalaciones no garantiza la entrada/salida a todas las zonas y subzonas previstas, la solución mas aceptable es la construcción de una nueva rotonda en la CN-340, hoy Avda. de Antonio Fuertes, (se adjunta Proyecto firmado por técnico competente y visado por su Colegio, de dicho acceso), que garantiza el acceso a las nuevas zonas de dominio y uso público, por lo que, además se considera de interés público.

La conexión a la infraestructura general mediante rotonda mencionada la asumirá El Pozo alimentación S.A. en su totalidad.

Además se habilitarán accesos a todos los espacios libres de dominio y uso público.

En el Plan se respetan las condiciones de edificación obligatorias respecto a vía férrea, autovía y carretera nacional existentes.

Entidad Urbanística de Conservación

A los efectos de lo previsto en los artículos 68, 69 y 70 del Reglamento de Gestión Urbanística, el propietario de los terrenos quedará obligado a la conservación de la urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, estableciendo la obligación de incorporarse a la Entidad Urbanística de Conservación a constituir en el mismo.

5. Zonificación según plan parcial

El área objeto del presente Plan Parcial se divide en las zonas, que más adelante se desarrollan, en coherencia con la función o sus asignadas y acordes con lo establecido en el anexo al Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo y del Plan General, así como la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia.

El Plan Parcial comprende una única parcela con uso industrial presentando zonas para servicio de interés público y social y zona industrial.

4.1. Industrial y servicios

4.1.1. Industrial.

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

Ocupa una superficie de 78.449,30 m². Lo que representa el 38.652% de la superficie total del Sector.

4.1.2. Zona de usos deportivos y sociales.

Ocupa igual una superficie de 10.190,73 m²., que representa el 5,021% de la superficie total del sector.

El artículo 106, apdo. f).2 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia establece una reserva mínima del 5% de la superficie ordenada, por lo que cumple con lo especificado en la Ley.

Atendiendo a las especiales circunstancias que concurren en el presente Plan Parcial, la parcela se cederá al Ayuntamiento en las condiciones señaladas en el apartado 4.6, cesiones obligatorias y Aprovechamiento suelo.

4.1.3. Zona verde privada

Ocupa una superficie de 10.473,42 m². Que representa el 5,160% de la superficie total del sector.

4.1.4. Viales y aparcamientos interiores

La red viaria interior del polígono está compuesta por una vía perimetral de 10 m. de ancho que rodea toda la parcela, siguiendo el perímetro delimitado por al Avda. de Antonio Fuertes, el acceso a la autovía E-7, el ferrocarril Murcia-Granada y la Rambla del Portazgo, previéndose situar entre este perímetro y el límite exterior de la parcela zonas de aparcamiento y espacios verdes. Este vial comunicará con los viales actualmente existentes en el Area SU-06-01-01 y con la Avda. de Antonio Fuertes a través de una rotonda prevista a tal fin.

Los viales irán rodeados por acera de 1,30 m. de anchura para la circulación de peatones, estableciendo una red peatonal que permite el acceso de los viandantes a todo el sector. Además se verificará la Ley 5/95 de accesibilidad a personas minusválidas en todos los viales del sector.

La superficie total dedicada a viales privados es de 21.968,18 m², lo que representa un 10,824 % de la superficie total.

Los aparcamientos se localizarán distribuidos por toda la parcela, además existirán otras zonas de aparcamiento junto a los viales, según se indica en planos.

La superficie total dedicada a aparcamientos es de 25.466,75 m², lo que representa un 12,547 % de la superficie total.

Del total de las plazas de aparcamiento se reservará un 2% para usuarios minusválidos según lo prescrito.

Dada las características de la ordenación (parcela y propiedad únicas, anexa a una gran industria para ampliación de sus instalaciones), la gran mayoría de los aparcamientos quedan en el interior de la parcela reservados para el uso de los trabajadores del sector, además de los vinculados al resto de la actividad industrial.

4.2. Sistema local (E.D.A.R.I.)

En los terrenos del sistema local se reservan 25.664,71 m², lo que representa un 12,645% de la superficie total, para instalación de la estación depuradora de aguas residuales de la zona industrial.

El resto de la superficie del sistema local se destina a zona verde pública y aparcamientos públicos.

4.3. Zona verde pública

Corresponde a esta zona a aquellos terrenos destinados a jardines de uso público, de acuerdo a lo especificado en la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, y al Convenio firmado con el Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

Existen dos zonas verdes de dominio público, una de ellas se asienta en el núcleo principal de ordenación, en paralelo a la vía del tren, cumpliendo con el objetivo de barrera vegetal. La otra se asienta en los terrenos del sistema local.

Ocupa una superficie total de 22.449,03 m², equivalente al 11,061% de la superficie total del sector.

4.4. Viales públicos

La superficie de viales de cesión para uso público será de 8.302,00 m², lo que representa un 4,09 %.

En cuanto al sistema local, el acceso se realizará a través de los caminos actualmente existentes.

En cuanto al acceso a los sistemas de espacios libres de dominio y uso público, se mejorarán los viales existentes que en parte se cederán para uso público, según se aprecia en la documentación gráfica de este proyecto.

4.5. Tabla resumen de usos

Zona	Superficie	%
Sistemas de espacios libres de dominio y uso público	30.751,03 m²	15,151%
Zona verde	22.449,03 m ²	11,061%
Cesión de viales	8.302,00 m ²	4,090%
Parcela industrial y servicios	172.213,09 m²	84,849%
Zona industrial	78.449,30 m ²	38,652%
Servicios de usos deportivo y social	10.190,73 m ²	5,021%
Red viaria y aparcamiento	47.434,93 m ²	23,371%
Viales	21.968,18 m ²	10,824%
Aparcamientos	25.466,75 m ²	12,547%
Servicios infraestructura	25.664,71 m ²	12,645%
Zona depuradora		
Otras zonas	10.473,42 m ²	5,160%
Zona verde particular		
Total superficie del plan	202.964,12 m²	100%

7. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial. Sector Urbanizable Industrial, Avenida Antonio Fuertes, Alhama de Murcia

7.1. Generalidades

7.1.1. Normativa

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

- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Normas de la zona décima industrial programada del Plan General de Ordenación Urbana del T.M. - de Alhama de Murcia, Modificación 14R.

- Normas Complementarias y Subsidiarias provinciales de Murcia, aprobadas por Resolución de 3 Noviembre de 1.981 de la Consejería de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Obras Públicas y Medio Ambiente, del Consejo Regional de Murcia, 1 (publicadas en el B.O.E. de 12 de noviembre de 1981), atendiendo a su carácter «complementario».

- Ley 1/2001 de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia.

- Modificación de la Ley 1/2001 de 24 de Abril, Ley 2/2002.

Se considerarán, así mismo:

- Las recomendaciones de las «circulares de urbanismo» de la Consejería de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Obras Públicas y Medio Ambiente del Consejo Regional de Murcia (hoy Comunidad Autónoma de la Región de Murcia).

- Las Ordenanzas Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia

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

7.1.2. Ámbito de aplicación

Las presentes Ordenanzas son de Aplicación a la Zona Décima subzona 03, área 1 del Plan General de Ordenación Urbana del T.M. de Alhama de Murcia.

Regularán todo tipo de actividad constructora y de edificación, así como el uso de ellas y los espacios públicos o privados comprendidos dentro de los límites establecidos por la documentación gráfica del Plan Parcial.

7.1.3. Vigencia

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

Su vigencia será indefinida según establece la Ley del Suelo.

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

7.1.4. Parcelación

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

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

7.1.5. Desarrollo

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

a) Proyecto de Urbanización

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

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

- Ejecución de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.

- Ejecución de los servicios:

- Abastecimiento de agua potable, incluida su captación y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.

- Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

- Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

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

la parcela y previo al entronque se dispondrá de una arqueta registrable.

b) Estudios de Detalle

Podrán redactarse de acuerdo con los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial o bien para ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del mismo y completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan Parcial no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las determinaciones del Planeamiento de ámbito superior.

No podrán contener determinaciones propias del Planeamiento superior que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de edificación de los predios o colindantes.

c) Modificaciones

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

d) Licencia y obras

Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial habrá de obtenerse licencia municipal con arreglo a las normas vigentes actualmente en el municipio. Toda clase de construcciones se harán bajo la dirección de los técnicos facultativos correspondientes y con los requisitos generales y municipales que a tal efecto rigen.

7.2. Régimen urbanístico

Se distinguen las siguientes Zonas de Normativa o Homogénea:

I. Industrial y de servicios

I.1. Zonas verdes

I.2. Viales

I.3. Servicio de infraestructuras

7.3. Normas de edificación

7.3.1 Normas generales

Parcela mínima

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

I. Industrial y de servicios, según figura en los Planos de Ordenación del Plan Parcial.

I.1. Zonas verdes

I.2. Viales

I.3. Servicio de infraestructuras

Segregación de parcelas

Las parcelas resultantes del presente Plan Parcial se considerarán indivisibles.

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

Parcela edificable

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

- Acceso rodado
- Pavimentación de calzadas
- Encintado de aceras
- Alumbrado público
- Suministro de energía eléctrica
- Abastecimiento de agua potable
- Evacuación de aguas residuales
- Depuración de residuales en su caso

Separaciones

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

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

Altura máxima

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

Edificación complementaria

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

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

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

Espacios perimetrales

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

a) Plantaciones de arbustos y arboles

b) Aparcamiento de vehículos, que podrán cubrirse pero no cerrarse

c) Almacenaje no permanente de productos

d) Muelles de carga y descarga

Alineaciones y rasantes

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

Sótanos y semisótanos

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

Se permiten 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, no computando a efectos de edificabilidad máxima, aunque sí tendrán que respetar los retranqueos mínimos establecidos para cada tipo de edificación.

Entreplantas

Se computarán a todos los efectos como una planta más.

Conductos y galerías de instalaciones

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

Ocupación

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

Edificabilidad

Se prevé como edificabilidad los siguientes:

- Zona industrial 1,435 m.²/m.² sobre parcela neta
Cerca tipo

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

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

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

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

7.3.2. Condiciones higiénicas

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

- Real decreto 486/1997, de 14 de Abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo (BOE) 23-04-97) y demás disposiciones complementarias.

- El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30-11-61 (Decreto 2.114/61).

- El Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias.

Emisiones gaseosas

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

Aguas residuales

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

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

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

Nivel sonoro

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

7.3.3. Condiciones constructivas

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

- NBE-CA-88-Condiciones Acústicas en los Edificios

- R.D. 2.059/81 de 10 de Abril, sobre Protección - contra Incendios

Se atenderá especialmente al cumplimiento de la Norma Sismorresistente.

Instalaciones de Protección contra el fuego

Serán de uso obligatorio, como mínimo, las siguientes:

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

7.3.4. Condiciones estéticas

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4. Normas particulares

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

Definición

Está formada por las áreas previstas para este uso grafiadas en los planos de Ordenación.

Tipo de edificación

Será el de construcciones de tipo industrial y limitada por:

- Altura máxima: 12 m (dos plantas)

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

- Aparcamientos interiores

Mínimo 1 plaza cada 100 m.² construidos

Usos

- Viviendas :

No permitidas, salvo necesidad justificada inherente a la propia actividad industrial.

- Comercio :

Vinculado a las propias instalaciones industriales, estableciéndose ordenanzas específicas para las parcelas de tolerancia comercial

- Oficinas y despachos :

Vinculados a las propias instalaciones

- Almacenes :

Sin limitación salvo actividades clasificadas como altamente contaminantes o peligrosas

- Garajes y estacionamiento :

Vinculados a las propias instalaciones

- Industrial :

- Sin limitación, salvo actividades clasificadas como altamente contaminantes o peligrosas como almacenamiento de productos radioactivos, etc.

Condiciones de edificación

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

- Ocupación máxima sobre parcela neta: 100 %

- Altura máxima :

Edificio industrial: 12 m, 2 plantas

Edificio complementario y otros usos permitidos: 10 m. 2 plantas

Elementos de señalización y publicidad: sin limitación de altura

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

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

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,435 m.²/m².

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

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

Definición

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

Tipo de Edificación

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

- Separación a fachada. 5 m

- Mínima altura entre plantas. 2,60 m

Edificabilidad

La edificabilidad correspondiente a esta zona es de 0,70 m²/m.² y 3,5 m³/m², sobre parcela neta.

Altura edificación

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

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

Usos permitidos

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

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

Definición:

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

Tipo de edificación:

Edificación aislada.

Usos:

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

Condiciones de edificación:

Ocupación máxima sobre parcela neta:

- Edificación: 5 %

- Infraestructuras: 50 %

Altura máxima:

- Edificación: 7 m., dos plantas.

- Infraestructuras: 10 m

Retranqueos:

- Edificación: 5 m.

- Infraestructuras: 0 m.

Cerramientos:

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

7.4.4. Disposición final.

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

Alhama de Murcia

245 Construcción de vivienda unifamiliar.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 1/2001, de 24 de abril del Suelo de la Región de Murcia, y demás normas urbanísticas de aplicación, se somete a información pública la solicitud presentada en este Ayuntamiento, relativa al expediente que se relaciona a continuación:

Expediente número 7.120/02. Construcción de una vivienda unifamiliar en SNU, Partido de El Ral, sitio de La Calavera, de este término municipal, promovido por don Juan Martínez García, con NIF n.º 77.517.369-D.

El citado expediente estará expuesto al público durante el plazo de 20 días hábiles, para que puedan formularse las alegaciones que se estimen