

IV. Administración Local

Número 645

ALCANTARILLA

EDICTO

Doña María Soledad Ruiz Delgado, Secretario accidental del Ilustre Ayuntamiento de Alcantarilla (Murcia).

Certifico: Que en el expediente de aprobación del Plan Parcial "El Soto" aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 29-10-92, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 25-2-93 y definitivamente por Resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en fecha 25-5-94, se encuentran las Ordenanzas Reguladoras, cuya fotocopia se adjunta debidamente sellada y foliada con los números del 1 al 23.

Y para que conste y surta sus efectos para su publicación en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia" y a petición de Hero España, S.A., expido la presente que visa y sella el Sr. Alcalde en Alcantarilla a diecinueve de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro.— El Secretario accidental.— V. B.º el Alcalde.

IV. ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO I. OBJETO.

Estas ordenanzas tienen por objeto determinar para cada uno de los distintos usos pormenorizados previstos en el Plan Parcial, las condiciones a las que han de sujetarse las parcelaciones, reparcelaciones, estudios de detalle, proyectos de urbanización y edificaciones, así como cualquier otro acto que se encuentre incluido en su ámbito de aplicación.

ARTÍCULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

La localización de usos del suelo se determina en el plano de zonificación del presente Plan Parcial. En todo lo que se sigue nos referiremos a él al tratar las distintas zonas.

ARTÍCULO 3. ÁMBITO Y VIGENCIAS, OBLIGATORIEDAD.

Las ordenanzas son de aplicación a todos los actos que se hallan sujetos a la obligación de obtener previa licencia en el ámbito del Plan Parcial «El Soto» de Alcantarilla, tanto de las edificaciones como de los espacios libres públicos y privados.

El Plan Parcial «El Soto» en cuanto instrumento normativo y ordenador es plenamente ejecutivo desde su aprobación definitiva, siendo su vigencia indefinida.

Las determinaciones del Plan Parcial tendrán carácter obligatorio y vinculan por igual a las personas físicas o jurídicas y a la Administración, según dispone el art.134 de la Ley del Suelo. (Obligatoriedad de los Planes).

ARTÍCULO 4. NORMAS DE RANGO SUPERIOR DE PLANEAMIENTO.

Estas ordenanzas desarrollan el contenido de las Normas Urbanísticas y resto de documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Alcantarilla.

Por ello, para todo lo que no esté específicamente recogido en estas ordenanzas, será de aplicación lo que al respecto dicen las mencionadas Normas Municipales.

CAPÍTULO 2. NORMAS DE PLANEAMIENTO Y DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 5. CONSTITUCIÓN DE JUNTA DE COMPENSACIÓN Y PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

La constitución de Junta de Compensación, y el Proyecto de Compensación que haya de realizarse en ejecución del presente Plan Parcial, respetarán las determinaciones de la Ley del Suelo en sus artículos 157 a 160, y del Reglamento de Gestión Urbanística en sus artículos 157 al 174, así como las dimensiones de parcela mínima que se fijan en estas ordenanzas.

ARTÍCULO 6. ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán ejecutarse estudios de detalle según lo dispuesto en los artículos 91 de la L.S. y 65 y 66 del R.P., así como lo que ordena al respecto las Normas números 12 y 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcantarilla.

Concretamente los Estudios de Detalle no podrán efectuar remodelaciones de volúmenes que impliquen modificación de la tipología de la edificación o la estructura urbanística prevista.

Tampoco podrán:

- * Cambiar la calificación del suelo.
- * Proponer la apertura de vías de uso público no previstas en el Plan.
- * Establecer nuevas ordenanzas.
- * Reducir la superficie destinada a viales y espacios libres.
- * Originar aumento de volumen o densidad al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste o la actuación realizadas.

* Alterar el uso exclusivo predominante asignado al ámbito del Estudio de Detalle.

ARTÍCULO 7. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

7.1. CONCEPTO.

Se redactará para llevar a cabo las obras de urbanización sobre el sector del presente Plan Parcial, adecuándose a las determinaciones de los artículos 67 a 70 del R.P. y los artículos 19 y 20 de las Normas Urbanísticas del Plan General, y sin modificar las previsiones del presente Plan Parcial.

7.2. OBRAS DE URBANIZACIÓN A INCLUIR.

En los proyectos de urbanización se recogerán como mínimo las siguientes obras:

* Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

* Red de abastecimiento de agua potable, de riego e hidrantes, en su caso.

* Red de alcantarillado para evacuación de aguas residuales. (Las aguas pluviales de los viales y zonas públicas se evacuarán en superficie y por gravedad).

* Red de distribución de energía eléctrica.

* Red de alumbrado público.

* Red de telefonía, en su caso.

* Parques y jardines públicos y espacios libres.

7.3. RED VIARIA.

7.3.1. CARACTERÍSTICAS.

Encintado de aceras de bordillo de hormigón prefabricado, y dimensiones acordes con las habituales en los viales del Municipio.

Aceras de baldosa de hormigón vibrocomprimido coloreado, antideslizante, tipo pastilla ranurada o similar, sobre solera de hormigón y mortero de agarre.

Calzadas, zonas de aparcamientos y otras zonas rodadas, mediante mezcla bituminosa en caliente, por compactación de ligantes y gravas de diferentes granulometrías, con doble tratamiento superficial consistente en riego de adherencia y riego de imprimación de 20 cm. sobre base de zahorras debidamente compactadas.

Paseos peatonales de tierra batida coloreada, sobre tendido compactado de zahorra.

El cruce con la C.N. - 340 en el vial de nueva apertura que da acceso principal a la parcela industrial estará semaforizada de modo que cumpla las especificaciones de la Demarcación de Carreteras, es decir :

La nueva inserción semafórica a situar en el cruce de

la C.N.- 340 con el nivel de nueva apertura que constituye el acceso principal a la parcela industrial se deberá sincronizar con las instalaciones semafóricas existentes en las inmediaciones de la C.N.- 340, al objeto de obtener la máxima «onda verde» posible.

Asimismo, se dispondrá una rasante del terreno adyacente a la C.N.- 340, de tal manera que no se produzca escorrentía de aguas hacia la misma.

7.3.2. DOCUMENTACIÓN.

Como mínimo la recogida en el punto 4.4.2. de las Normas Subsidiarias provinciales, exceptuando de la misma ya la incluida en este Plan Parcial.

7.4. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.

7.4.1. CARACTERÍSTICAS.

El abastecimiento y distribución de agua mediante tubería de polietileno enterrada sobre lecho de arena, con diámetros según cálculo, incluso arquetas de corte y registro y piezas especiales.

Las bocas de riego enterradas, con boca madrid de acoplamiento rápido, y disposición según planos.

Dadas las características del presente Plan Parcial, no se cree necesario la existencia de hidrantes, salvo en el interior de la parcela industrial.

Será de aplicación lo recogido en el punto 11.1. de la Memoria Justificativa del presente Plan Parcial.

7.4.2. DOCUMENTACIÓN.

Como mínimo la recogida en el punto 4.5.2. de las Normas Subsidiarias provinciales.

7.5. ALCANTARILLADO.

7.5.1. CARACTERÍSTICAS.

Canalización de alcantarillado mediante tubería enterrada de hormigón prefabricado.

Será de aplicación lo recogido en el punto 11.2.b. de la Memoria Justificativa del presente Plan Parcial.

En cumplimiento del texto refundido de la modificación del P.G. se recogen dos posibilidades:

1.1. Recogida de aguas pluviales y vertido al río Segura, y recogida de aguas residuales y vertido de alcantarillado municipal para su tratamiento en la estación depuradora municipal. Estas aguas residuales deberán cumplir con las condiciones fijadas en la Ordenanza de Uso del Alcantarillado, lo que podría exigir la necesidad de depuración previa al entronque, en función de las características del vertido del Sector.

1.2. Recogida de aguas pluviales y vertido al río Segura, y recogida de aguas residuales de la parcela industrial, tratamiento de éstas a través de una depuradora pri-

vada y vertido al río. Las aguas residuales de los equipamientos comercial y social se verterían al alcantarillado municipal. Para el vertido de las aguas residuales de la parcela industrial, procesadas en depuradora privada, será preciso disponer de autorización de vertido previa de la Confederación Hidrográfica del Segura, cumpliendo los límites de calidad segunda, según modelo de la Confederación Hidrográfica, correspondientes a la zona donde se encuentra situado el sector, debiendo aportar proyecto con el contenido que indique la Confederación Hidrográfica.

En cuanto al dimensionado de la red recogido en el plano P.14 del presente Plan Parcial (que es de D=600 mm.), el mismo es vinculante, aun cuando el cálculo posterior en proyecto de urbanización y otros ofreciera un resultado menor, para contemplar el supuesto de que los usos de la parcela industrial fuesen diferentes de los de almacenamiento y servicios, según el cálculo efectuado en el punto 11.2.a de la Memoria Justificativa del presente Plan Parcial.

Debe tenerse especial atención a lo recogido en el último párrafo del punto 11.2.b. (página 45 de la Memoria justificativa).

7.5.2. DOCUMENTACIÓN.

Como mínimo la recogida en el punto 4.6.2. de las Normas Subsidiarias Provinciales.

7.6. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO Y TELEFONÍA.

7.6.1. CARACTERÍSTICAS.

Se dispondrá de una red de alta, procedente de la red de alta tensión existente hasta los dos C.T. previstos y desde ellos se tenderá la red de distribución de baja tensión del sector.

Tanto la red de alta como la de baja tensión deberán discurrir enterradas bajo viales, según Normativa vigente que le sea aplicable.

Las redes se calcularán mediante el reglamento de Baja Tensión, y otra legislación aplicable.

El alumbrado se resolverá mediante luminarias de vapor sodio a baja presión de 70 y 100 vatios, según la importancia del vial, y a unas distancias inferiores a 25 m. entre sí, de modo que garantice una iluminación mínima de 10 luz en viales y de 15 en Plazas y Paseos.

Red de telefonía enterrada bajo la C/ Prolongación de la C/ Nicolás Appert.

Se cuidará especialmente la elección de luminarias de diseño, resultado cromático y escala adecuados.

No obstante, será de aplicación lo recogido en el punto 11.3 de la Memoria Justificativa del presente Plan Parcial. Concretamente, el número de Centros de Transformación del Sector será:

Uno dispuesto en el interior de la parcela industrial,

junto a su línea de perímetro, según se indica en el plano P.15. Se dotará de dimensiones y características suficientes para absorber las demandas de la parcela, para cualquiera de los usos previstos en el presente Plan Parcial, según cálculo del punto 11.3.a. de la Memoria Justificativa del presente Plan Parcial, y será enterrado.

Se dotará de un 2º Centro de Transformación, ubicado en la manzana de forma triangular destinada a equipamiento comercial, según cálculo del punto 11.3.b. de la Memoria Justificativa del presente Plan Parcial.

El trazado de las redes de media y baja tensión se refleja asimismo en el citado plano P.15. la red de baja interior a la parcela industrial se entenderá como indicativa y no vinculante.

7.6.2. DOCUMENTACIÓN.

Como mínimo la recogida en los puntos 4.7.2 y 4.8.2 de las Normas Subsidiarias Provinciales.

7.7. JARDINES PÚBLICOS.

Se conservará la mayor parte posible del arbolado y flora existente, introduciendo en el resto plantas autóctonas de la zona, y acompañando un estudio de riegos, conservación y limpieza de zonas verdes, espacios pavimentados y otros.

Se dispondrá arbolado en la totalidad de los viales, según lo indicado en el plano N° 12, secciones de vías urbanas y plano N° 18.

Se preverá asimismo la colocación de los correspondientes, bancos, papeleras, aparcamiento de bicicletas, cabinas telefónicas, y demás mobiliario urbano.

7.8. OTROS SERVICIOS.

Podrán incluirse otros servicios no regulados por estas Normas (gas, galerías de servicio, etc.) incluyéndolos dentro de su apartado correspondiente con memoria, características y planos necesarios, así como estado de mediciones y presupuesto.

7.9. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

Los proyectos de Urbanización que desarrollen la Ordenación del Plan Parcial «El Soto» cumplirán escrupulosamente las determinaciones para la evitación y supresión de barreras arquitectónicas que se establecen en la Orden de 15-10-91 de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Concretamente, la anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 1,50 m. (artículo 5.1) y al menos el 2% del total de plazas de aparcamiento públicas se reservará para minusválidos, con superficie mínima de 3,30 x 4,50 M. (artículo 7.c anexo al R.P.).

CAPÍTULO 3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 8. NORMAS GENERALES EN CUANTO A LA EDIFICACIÓN, EJECUCIÓN DE OBRAS, CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN, EDIFICIOS RUINOSOS DEMOLICIONES Y APEOS, INFRACCIONES Y SANCIONES, VOLUMEN DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE USO E HIGIENE.

Se respetará lo dispuesto al respecto en las Ordenanzas y Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcantarilla, la modificación de dicho Plan relativa a la zona 5, industrial, y la modificación de dicho plan relativa a la recalificación de los terrenos objeto del presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 9. CONDICIONES DE ORNATO Y ESTÉTICA.

Se tendrá especial cuidado en la composición de fachada y volúmenes de los edificios comprendidos dentro del ámbito del Plan Parcial, calidad y adecuado envejecimiento de los materiales y acabados y en que la edificación suponga el menor impacto visual y ambiental posible para su entorno, y una actitud respetuosa para con el mismo, todo ello continuando la línea iniciada hace ya varios años por las actuales instalaciones de la empresa.

Se atenderá además a lo indicado en el refundido de la Modificación del P.G.O.U. por la Consejería de Cultura, es decir :

Se manifestará en una adecuada distribución de los volúmenes edificados. El tratamiento se traducirá en propuestas que preserven los espacios circundantes de las zonas de interés arqueológico, arquitectónico y paisajístico, que son limítrofes con la superficie propuesta en la Modificación.

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE ZONAS

ARTÍCULO 10. ZONA INDUSTRIAL.

10.1. CONCEPTO Y ORDENACIÓN.

Esta denominación se aplicará a la parcela señalada como 5H (zona industrial) en el plano N° 6. Zonificación, parcelario y alineaciones, del presente Plan Parcial. La construcción de esta parcela se realizará mediante edificación de tipo extensivo, con limitación de altura y retranqueos a fachadas y linderos, ocupación y edificabilidad.

Por las especiales condiciones de la parcela industrial del presente Plan Parcial, no es posible fijar unas alineaciones definidas de la edificación que se construirá en la misma, y resultaría lento y farragoso tener que redactar y aprobar un E.D. cada vez que se efectuaran ligeros cambios sobre una ordenación predeterminada, sea cual fuera.

Por ello, y pese a que, es posible que la edificación se ajuste a la propuesta de volúmenes recogida en el plano P.17 del presente Plan Parcial, se ha optado por fijar una alineación que actuaría como envolvente máxima de la edificación, permitiéndose retranqueos en planta baja, y exigiéndose la redacción de Estudios de Detalles sólo

cuando existan alteraciones sustanciales de esta Ordenación (apertura de calles interiores, modificación de la envolvente máxima, etc.).

10.2. CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD.

10.2.1 OCUPACIÓN.

* **Ocupación en planta:** 60% de parcela neta.

* **Alineaciones y rasantes:** las indicadas en el Plano P.6 del presente Plan Parcial. Se admiten retranqueos, incluso en planta baja, respecto a dicha alineación, de fondo menor o igual a su ancho y sin que, en ningún caso, queden medianerías vistas.

* **Retranqueos mínimos a fachada y linderos:** 5 metros.

10.2.2 ALTURA.

La altura máxima será de 16 metros según las necesidades de la propia industria. Esta altura podrá superarse cuando las especiales exigencias presentes o futuras de instalaciones de silos, chimeneas, expediciones robotizadas y otras requeridas por la tecnología específica de la propia industria así lo precisen; siempre que sea demostrado fehacientemente por la empresa y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

10.2.3. EDIFICABILIDAD.

El máximo aprovechamiento no rebasará el de 30.915 m² edificados para la totalidad de la parcela, de 47.108,00 m² de superficie.

En los sucesivos proyectos de edificación que se presenten sobre dicha parcela deberá demostrarse fehacientemente que no se ha agotado este aprovechamiento máximo.

10.2.4. PARCELA MÍNIMA.

Por las especiales condiciones del presente Plan Parcial, se fija una parcela mínima igual a la totalidad de la zona industrial, esto es:

PARCELA MÍNIMA = 47.108 m²

10.3. CONDICIONES DE USO.

Dadas las condiciones de partida del presente Plan Parcial, ya explicitadas en la memoria justificativa del mismo, el único uso admitido para la zona industrial será el de una industria de transformación alimentaria, con todos los usos anejos o derivados del funcionamiento de la misma (guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas y artículos manufacturados, clasificación y envasado, etc.).

Se admitirá una vivienda para guardería, zonas de esparcimiento y descanso para el personal, zona deportiva y zona verde de uso y disfrute privado y en general cualquier otro uso que, sin perseguir fines especulativos, sea coherente y compatible al uso principal (jardines y dotaciones privados, etc.).

Será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación (esto es: 309 pla-

zas para el máximo de edificación).

10.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Según el Art. 9 del presente Plan Parcial la parcela deberá cerrarse, en todo su perímetro, con verjas, muros de obra o mixtos.

La zona libre de parcela, una vez construida la edificación, será tratada como vial interior, aparcamiento o espacio libre privado, e irá dotada de arbolado.

10.5. CONDICIONES GENERALES Y CONDICIONES DE HIGIENE.

Todas aquellas que deriven de las Ordenanzas y Normas Municipales, y que expresamente no se contradigan con la normativa de la zona.

ARTÍCULO 11. EQUIPAMIENTO SOCIAL.

11.1. CONCEPTO Y ORDENACIÓN.

Esta denominación se aplicará a la parcela señalada como «6HS» en el plano N° 6, Zonificación, del presente Plan Parcial.

Sus usos son los propios y necesarios a este tipo de equipamientos, y serán determinados por la Corporación Municipal la construcción en esta parcela se realizará mediante edificación con limitación del número de plantas y fijación de alineaciones.

11.2. CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD.

11.2.1. OCUPACIÓN.

* **Alineaciones y rasantes:** las marcadas en planos.

* **Retranqueo mínimo a fachada y linderos:** No se fija, aunque se admitirán retranqueos, incluso en planta baja, siempre que no dejen medianerías vistas.

11.2.2. ALTURA.

Altura máxima: 4 plantas o 15 metros.

11.2.3. EDIFICABILIDAD.

Edificabilidad máxima: 2 m²/m² de parcela neta.

11.2.4. OTRAS CONDICIONES.

Las que se deriven de las Ordenanzas y Normas Municipales, u otra Normativa aplicable, y no contradigan con la Normativa de la zona.

ARTÍCULO 12. EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

12.1. CONCEPTO Y ORDENACIÓN.

Se aplicará a la parcela 6HC del plano de Zonificación.

Uso comercial. Ordenación mediante edificación con limitación de número de plantas y fijación de alineaciones.

12.2. CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD.

12.2.1. OCUPACIÓN.

* **Alineación y rasantes:** las marcadas en planos.

* **Retranqueos mínimos a fachada o a linderos:** No se fija, aunque se admitirían retranqueos, incluso en planta baja, siempre que no dejen medianerías vistas.

12.2.2. ALTURA.

Altura máxima: 4 plantas o 13 metros

12.2.3. EDIFICABILIDAD.

Edificabilidad máxima: 2 m²/m² de parcela neta.

12.2.4. OTRAS CONDICIONES.

Las que deriven de las Ordenanzas y Normas Municipales, u otra Normativa aplicable, y no contradigan con la Normativa de la zona.

ARTÍCULO 13. PARQUE DEPORTIVO.

Se aplicará a la parcela señalada como 6HD en el plano de Zonificación del presente Plan Parcial.

Su superficie se reserva para la práctica del deporte y esparcimiento en general. Su ordenación es la que resulte del proyecto de urbanización. En esta zona se admiten únicamente construcciones destinadas a servicios complementarios (vestuarios, caseta, kiosko, almacén) con una edificabilidad máxima de 0,1 m²/m² y altura máxima de 4 metros.

ARTÍCULO 14. JARDINES PÚBLICOS.

Aplicable a las parcelas denominadas como «7H» en el plano de Zonificación.

Zona destinada a recreo y esparcimiento de la población y a la mejora de la calidad ambiental de la vida urbana.

En la zona se prohíben las construcciones que puedan desvirtuar su carácter o dificultar el uso; admitiéndose obras complementarias y compatibles como marquesinas, kioskos, aseos, cabinas telefónicas, casetas de herramientas y otros.

Edificabilidad máxima de 0,02 m²/m² de jardín con altura máxima de 7 metros.

La ordenación responderá al Proyecto de Urbanización.

ARTÍCULO 15. PROTECCIÓN DE CAUCES Y CAMINOS.

Aplicable a la parcela denominada como 8 en el plano de Zonificación del presente Plan Parcial.

Se aplicarán las determinaciones que, para la misma, constan en el Plan General de Alcantarilla.

Alcantarilla, marzo de 1994.— El Arquitecto, J. Javier Mancilla Millón.