

# NAVES LA COPA

## Descripción y opciones de explotación

### INDICE

---

#### 1. DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO.

- 1.1- Antecedentes.
- 1.2- Situación del activo.
- 1.3- Descripción de las naves.
- 1.4- Planos del activo.

#### 2. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y CONVENIO REGULADOR.

#### 3. PLAN INTEGRAL DE LA COPA.

#### 4. OPCIONES DE EXPLOTACIÓN DE LAS DIFERENTES NAVES Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

- 4.1- Opciones de uso y explotación de las diferentes naves.
- 4.2- Propuesta de Ordenación de la superficie industrial. Plano anexo.

## 1.- DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO.

### 1.1 Antecedentes

---

El área industrial que se oferta para explotación corresponde a lo que en su día constituyó el Complejo Industrial “La Diosa”, situado en la pedanía de La Copa de Bullas que albergó la industria de Conservas Fernández, S.A.

Desde su cierre hasta la actualidad, las instalaciones industriales han permanecido inactivas y en el último año se ha procedido al saneamiento del complejo con la intención de proceder a su explotación.

Por un lado, se ha procedido a la demolición de parte de la extensión, generando una superficie industrial para la construcción de nuevas instalaciones, y reparando y manteniendo los edificios susceptibles para su explotación inmediata.

**El activo inmobiliario se configura actualmente como una superficie industrial en suelo urbano de 15.000 m<sup>2</sup>, sobre el que se levantan cinco naves industriales de distinta tipología, que ocupan una superficie próxima a los 8.000 m<sup>2</sup> y 7.350 m<sup>2</sup> de suelo disponible para su inmediata edificación.**

---

3

## 1.- DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO.

### 1.2 Situación

---

El área industrial se sitúa en una zona periurbana de la pedanía de La Copa, en el término municipal de Bullas, perteneciente a la Comarca del Noroeste de la Región de Murcia.

El complejo industrial se sitúa en una zona perimetral **del casco urbano** de la pedanía de La Copa, con fachada por la zona Norte a la Avenida de la Comunidad Autónoma.

#### **La Copa de Bullas.**

La Copa es una pedanía perteneciente al término municipal de Bullas, con una población de 800 habitantes, situada a escasos 3 km del casco urbano de Bullas.

La corporación municipal ha realizado una importante apuesta, desarrollando un Plan Estratégico de Desarrollo de amplio espectro en el que se recogen entre otras medidas importantes incentivos para las empresas que quieran establecerse en esta población.

Estas ventajas, orientadas al desarrollo de la pedanía, suponen un fuerte incentivo para la implantación de empresas en el área industrial que se oferta, por ser esta la más grande e importante existente en la zona y con disponibilidad inmediata.

---

4

## 1.-DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO.

### 1.3 Descripción de las naves

A continuación se adjunta la descripción de la superficie de las naves y suelo industrial vacante:

CUADRO DE SUPERFICIES ZONA INDUSTRIAL "LA DIOSA"		
ELEMENTO	SUPERFICIES	
<b>EDIFICIO INDUSTRIAL 1</b>		<b>6.455,92</b>
Nave 11	2.717,04	
Nave 12	2.824,16	
Nave 14	441,68	
Nave 15	473,04	
<b>EDIFICIO INDUSTRIAL 2</b>		<b>1.490,35</b>
Nave 13	1.490,35	
<b>SUBTOTAL ÁREA CONSTRUIDA</b>	<b>7.946,27</b>	<b>7.946,27</b>
<b>SUELO INDUSTRIAL VACANTE</b>		<b>7.349,91</b>
Suelo industrial disponible	7.349,91	
<b>SUBTOTAL SUELO VACANTE</b>	<b>7.349,91</b>	<b>7.349,91</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE INDUSTRIAL</b>	<b>15.296,18</b>	<b>15.296,18</b>

5

## 1.-DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO.

### 1.3 Descripción de las naves

#### a) Edificio industrial 1.

El edificio industrial 1 se sitúa en la parte Oeste y Sur del terreno, está compuesto por cuatro naves comunicadas entre sí, numeradas con el 11, 12, 14, y 15; en su conjunto presenta una superficie ocupada y construida de 6.456 m<sup>2</sup>.

- NAVE 11 tiene una superficie ocupada y construida de 2.717 m<sup>2</sup>; su acceso se realiza a través de la nave 12 e interiormente desde el suelo vacante.
- NAVE 12 tiene una superficie de ocupada y construida de 2.824 m<sup>2</sup>; su acceso se realiza desde la nave 14 y la calle Sur de nueva apertura.
- NAVE 14 tiene una superficie ocupada y construida de 442 m<sup>2</sup>; dispone de acceso directo desde la calle Sur de nueva apertura e interior desde la nave 12.
- NAVE 15 tiene una superficie ocupada y construida de 473 m<sup>2</sup> y en ella se albergaban las cámaras frigoríficas de la antigua conservera; se accede interiormente desde la nave 11.

#### b) Edificio Industrial 2.

El edificio industrial 2 se sitúa en la parte Este y Sur del terreno, y está compuesto por una única nave, la número 13; presenta una superficie ocupada y construida de 1.490 m<sup>2</sup> y dispone de acceso directo desde la calle Sur de nueva apertura e interior desde el patio.

6

## 1.- DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO.

### 1.4 Plano del activo.

A continuación se anexa el plano del activo en la situación actual:



## 2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA Y CONVENIO REGULADOR.

En la actualidad los terrenos de la parcela industrial en su conjunto están sujetos a dos normativas de planeamiento urbanístico diferentes:

- ▶ i) Normas Subsidiarias de Bullas (NNSS) vigentes. En dichas Normas Subsidiarias, la parcela está clasificada como Suelo Urbano y calificada como Industrial.
- ▶ ii) El Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) en tramitación, con aprobación inicial de fecha 28 de julio de año 2010 (BORM nº 183 de 10/08/2010). En el PGMO en tramitación, la parcela está clasificada como Suelo Urbano y calificada como Industrial.

Además, Propiedad y Excelentísimo Ayuntamiento de Bullas, suscribieron el día 5 de junio de 2018, un Convenio Urbanístico que garantiza que su situación urbanística se mantendrá durante la tramitación del PGMO.

En consecuencia, no existe impedimento jurídico ni urbanístico para el desarrollo edificatorio que se considere oportuno construir dentro de la normativa.

## 2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA Y CONVENIO REGULADOR.

---

La superficie situada dentro de Naves La Copa, se encuentra actualmente dentro del marco de un Convenio Urbanístico suscrito con el Excelentísimo Ayuntamiento de Bullas en Junio del 2018, pendiente de aprobación definitiva dentro del PGMU, inicialmente prevista en el año 2019.

Este Convenio permite el desarrollo de suelo industrial, así como un desarrollo residencial paulatino y cuenta con dos ventajas importantes:

- ▶ i) Un proyecto combinado de uso residencial e industrial (mayoritariamente) que permite optimizar el terreno y las instalaciones de la fábrica, así como su explotación en estas dos vertientes.
- ▶ ii) La ubicación de dicho proyecto urbanístico **en las zonas colindantes al núcleo urbano**, que tiene dos importantes ventajas:
  - ▶ 1) Se beneficia de las infraestructuras del núcleo urbano.
  - ▶ 2) Se beneficia de la facilidad que proporcionan las zonas urbanas para proveer de mano de obra, así como de la cercanía a su mercado de consumo.

## 3.- PLAN INTEGRAL PARA EL DESARROLLO DE LA COPA

---

Con la idea de fomentar el desarrollo y la recuperación de la población de la pedanía de La Copa, el Ayuntamiento de Bullas ha constituido un Plan Integral de varias medidas aprobadas en el Pleno de la Corporación el 30 de Mayo del 2018.

Estas medidas recogen puntos que se pueden aplicar directamente al desarrollo empresarial en el suelo industrial de Naves La Copa, y por tanto beneficiar directamente a aquellas empresas que establezcan su actividad empresarial allí y otras que dan soporte y promueven de forma indirecta el establecimiento de nuevas empresas/industrias en la pedanía.

Entre las más importantes, se encuentran importantes bonificaciones fiscales e incentivos para las empresas que allí se establezcan.

## 4.-OPCIONES DE EXPLOTACIÓN Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN

---

### 4.1- Opciones de explotación de las diferentes naves.

La oferta del terreno industrial por parte de la propiedad se encuadra dentro de un marco flexible en función del perfil del inversor/arrendatario, así como de las diferentes necesidades que tenga en función del interés/actividades empresariales que se quieran desarrollar dentro de las naves.

Las dos opciones principales son las siguientes:

4.1.1 Venta de la superficie total o de unidades parciales.

4.1.2 Arrendamiento de la superficie total o de unidades parciales:

i) Arrendamiento con inversión total por parte del arrendatario.

En este punto se plantea el arrendamiento del suelo/naves de las superficies iniciales expuestas en el punto 1, (descripción del activo), o de unidades parciales longitudinales o transversales siempre con criterio de lógica Ordenación.

ii) Arrendamiento con opción a inversión parcial por parte de la propiedad.

Se plantea la posibilidad de realizar una inversión combinada del Proyecto de acondicionamiento propiedad/arrendatario, que se verá reflejada en precio/m2.

---

11

## 4.-OPCIONES DE EXPLOTACIÓN Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN

---

El activo inmobiliario que constituye el área industrial, tanto en su situación actual como con cualquier tipo de edificación adicional permite distintas posibilidades de explotación.

Un ejemplo de propuesta de ordenación genérica se adjunta en el plano anexo, y su configuración puede variar de acuerdo a las necesidades o intereses particulares de las empresas interesadas.

En su configuración actual el área ofertada presenta **una máxima polivalencia** permitiendo desde la implantación, las siguientes posibilidades:

- ▶ a) Implantación de una única empresa de tamaño medio, (alimentarias, horto-frutícolas, conserveras, manufacturera, almacén de grandes dimensiones, etc..) que precise una importante superficie o incluso su totalidad.
- b) Otras de menor dimensión como talleres o almacenes de todo tipo, distribución o cash & carry de uso comercial-industrial.
- c) Cualquier otra iniciativa de emprendedor novel o startup que pueda desarrollarse en naves nido más pequeñas.

También existe la posibilidad de su explotación en venta/arrendamiento, parcial o integralmente dentro de las superficies definidas en el plano anexo.

*\*A la fecha de elaboración de este dossier, existe firmado un contrato de intenciones con contrato de arrendamiento anexo, bajo el formato de inversión combinada arrendatario/arrendador, con idea de comenzar a desarrollar su actividad en 2019 en el Edificio Industrial nº 2, en la nave nº 13.*

---

12

## 4.-OPCIONES DE EXPLOTACIÓN Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN

A continuación se anexa un cuadro de superficies de una posible propuesta de ordenación:

CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTA DE ORDENACIÓN "LA DIOSA"		
ELEMENTO	SUPERFICIES	
<b>EDIFICIO INDUSTRIAL 1</b>		<b>5.062,36</b>
Nave 11	2.463,84	
Nave 12	2.598,52	
<b>EDIFICIO INDUSTRIAL 2</b>		<b>1.490,35</b>
Nave 13	1.490,35	
<b>EDIFICIO INDUSTRIAL 3</b>		<b>432,06</b>
Nave 14	432,06	
<b>EDIFICIO INDUSTRIAL 4</b>		<b>428,84</b>
Nave 15	428,84	
<b>EDIFICIO INDUSTRIAL 5</b>		<b>2.724,87</b>
Nave "A" (nueva construcción)	2.724,87	
<b>EDIFICIO INDUSTRIAL 6</b>		<b>2.188,31</b>
Nave "B" (nueva construcción)	2.188,31	
<b>SUBTOTAL ÁREA CONSTRUIDA</b>	<b>12.326,79</b>	<b>12.326,79</b>
<b>SUELO DESCUBIERTO</b>		<b>2.969,39</b>
Áreas de instalaciones	315,81	
Viales interiores privados	2.653,58	
<b>SUBTOTAL ÁREA DESCUBIERTA</b>	<b>2.969,39</b>	<b>2.969,39</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE INDUSTRIAL</b>	<b>15.296,18</b>	<b>15.296,18</b>

13

## 4.-OPCIONES DE EXPLOTACIÓN Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN

A continuación se anexa el plano de una posible propuesta de ordenación:



14