

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Alhama de Murcia

1856 Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela R-2.2.1 del Plan Parcial del Sector US 14-02-01 "Condado de Alhama", presentado por la Mercantil Alhama First Propety Investment S.L.

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 26 de febrero de 2019, adoptó el acuerdo de Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Parcela denominada R-2.2.1 del Plan Parcial del Sector US 14-02-01 "Condado de Alhama", presentado por la mercantil Alhama First Property Investment, S.L. (C.I.F. nº B-88144951).

Dicho Estudio de Detalle no está sometido a evaluación de impacto ambiental, ni ordinaria ni simplificada, en los términos recogidos en la Ley 21/13, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, aplicable en virtud de lo dispuesto en los arts. 83 y 84, y Disposición Adicional Primera de la Ley 13/15, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia

La normativa urbanística de dicho Estudio de Detalle es la que se reproduce a continuación:

IV. CONDICIONES URBANÍSTICAS

La parcela R-2.2.1 del Plan Parcial Sector US14-02-01, "Condado de Alhama" de Alhama de Murcia, corresponde a la manzana que se considera como ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle.

El índice de Edificabilidad global previsto para esta parcela es de 0.458 m²(t)m²(s), teniendo en cuenta la superficie total de la parcela (30.220,62 m²), resultando una superficie total edificable de 13.841,04 m²(t); este índice de edificabilidad está reflejado en el título de propiedad de la finca resultante de la segregación apareciendo como parte integrante del complejo inmobiliario privado.

DATOS GENERALES

Parcela registra'	30.220,62 m ²
Viales principales	7.676,97 m ²
Parcelas brutas	22.543,65 m ²
Edificabilidad	13.841,04 m ²
Viales y aceras	5.630,21 m ²
Parcelas netas	16.913,44 m ²

La tipología de edificación que se pretende establecer en la parcela será tanto unifamiliar aislada y agrupada, como residencial colectiva en bloque con piscinas comunitarias; tal y como se puede ver en los planos de ordenación; ambos recogidos en el plan parcial citándose:

- Vivienda en edificación colectiva: responden a la tipología en bloque aislado, el uso fundamental es de residencial con las características de colectivo, entendiéndose a tal efecto la posibilidad de elementos comunes o comunitarios y la posesión en proindiviso de la parcela inicial, sin que esto excluya la posibilidad de ciertas áreas privativas vinculadas a unidades habitables, debiendo siempre existir las áreas comunitarias mínimas que permitan la accesibilidad a todos los elementos provenientes de la división horizontal.

- Vivienda unifamiliar: responde a tipología con acceso directo desde la vía pública o espacio común privado, sin elementos comunes, a excepción de la estructura o sótano en su caso. Podrán tener servicios y espacios compartidos tales como jardines, piscinas, zonas deportivas, locales sociales, etc. Podrán ser aisladas o agrupadas. En este último caso se requerirá la realización de un proyecto unitario para el conjunto.

Interiormente, como se puede observar en los planos, se disponen viales interiores comunes, con el fin de cumplir los parámetros urbanísticos exigidos a la edificación a desarrollar en el interior de la manzana, atendiendo a las dimensiones mínimas que se determinan en la normativa; de igual forma se destinará una plaza de aparcamiento por cada vivienda. Tal como define el PGMO de Alhama de Murcia en el Art. 90:

“Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada serán las previstas para cada Zona de Ordenación Urbanística en las Normas Particulares de Zonas de Ordenación Urbanística, en todo caso siempre será obligatorio la previsión de plazas de aparcamientos, en los siguientes casos:

1 a. En edificios de uso residencial, con cinco o más viviendas, o apartamentos. Obligatoria una reserva de una plaza por vivienda o apartamento, y por cada 100 m² de local”

Parcela R-2.2.1	
Superficie construida máx.	13.841,04 m ²
Plazas mínimas	161

La ordenación propuesta mantiene la norma de aplicación correspondiente al Plan Parcial Sector US14-02-01, con los parámetros que figuran en los siguientes cuadros resumen:

Nombre	Sup. Parcela Original	Indice Edific. Max.	Superficie Máx.	Ocupación
R-2.2.1	30.220,62 m2	0.458 m2(t)m2(s)	13.841,04 m2(t)	No se fija

Estudio comparativo de la ordenanza inicial y la ordenación propuesta respecto a la totalidad de parámetros exigidos por las normas urbanísticas del Plan Parcial Sector US14-02- 01:

Residencial colectiva en bloque		
	Plan Parcial	Ordenación
Parcela Mínima	500 m2	Min.500 m2
Altura Máxima	14 metros /cuatro plantas.	PB + III
Edificabilidad	Ver cuadro de edificabilidades	Ver cuadro Edificabilidad en función de zonas.
Ocupación	No se fija	No se fija
Retranqueo	0,00 a vial y a zona verde, 2,00 m entre edificios, sobre rasante.	0,00 a vial y a zona verde, 2,00 m entre edificios, sobre rasante.
Uso	Residencial colectivo en bloque con tolerancia de los usos (hotelero, comercial, deportivo, etc.)	Residencial colectivo en bloque con tolerancia de los usos (hotelero, comercial, deportivo, etc.)

Residencial Unifamiliar Aislado		
	Plan Parcial	Ordenación
Parcela Mínima	250 m2	Min.250 m2
Altura Máxima	11 metros /tres plantas.	PB
Edificabilidad	Ver cuadro de edificabilidades	Ver cuadro Edificabilidad en función de zonas.
Ocupación	No se fija	No se fija
Retranqueo	0,00 a vial y a zona verde, 2,00 m entre edificios, sobre rasante.	0,00 a vial y a zona verde, 2,00 m entre edificios, sobre rasante.
Uso	Residencial colectivo en bloque con tolerancia de los usos (hotelero, comercial, deportivo, etc.)	Residencial colectivo en bloque con tolerancia de los usos (hotelero, comercial, deportivo, etc.)

Residencial Unifamiliar Agrupado		
	Plan Parcial	Ordenación
Parcela Mínima	250 m2	Min.250 m2
Altura Máxima	11 metros /tres plantas.	PB+I
Edificabilidad	Ver cuadro de edificabilidades	Ver cuadro Edificabilidad en función de zonas.

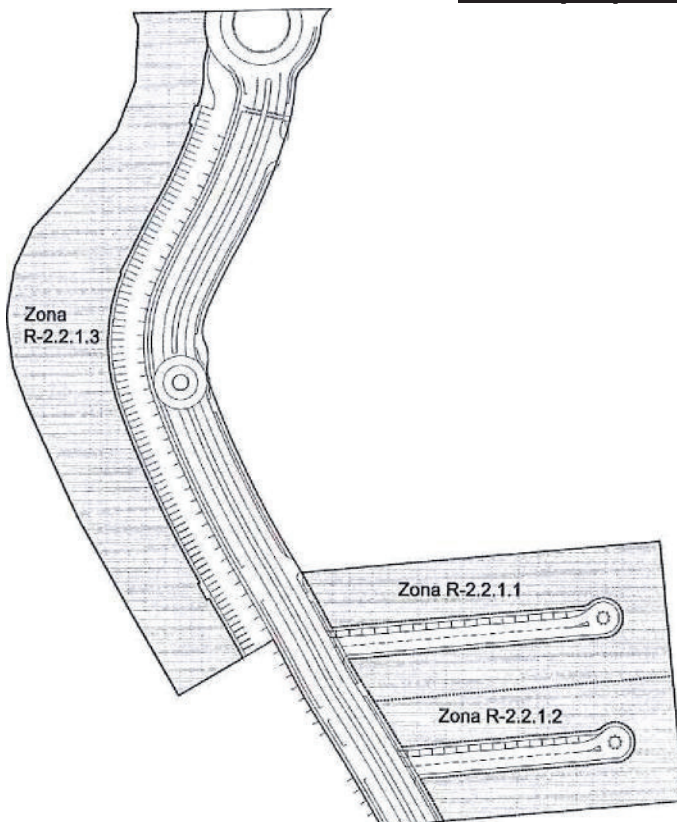
Ocupación	No se fija	No se fija
Retranqueo	0,00 a vial y a zona verde, 2,00 m entre edificios, sobre rasante.	0,00 a vial y a zona verde, 2,00 m entre edificios, sobre rasante.
Uso	Residencial colectivo en bloque con tolerancia de los usos (hotelero, comercial, deportivo, etc.)	Residencial colectivo en bloque con tolerancia de los usos (hotelero, comercial, deportivo, etc.)

Como puede observarse en planos de proyecto, la ordenación del volumen máximo envolvente responde a grafiar las limitaciones de la norma original, sin exceptuar ningún paramento urbanístico de los permitidos por la LSRM para un Estudio de Detalle.

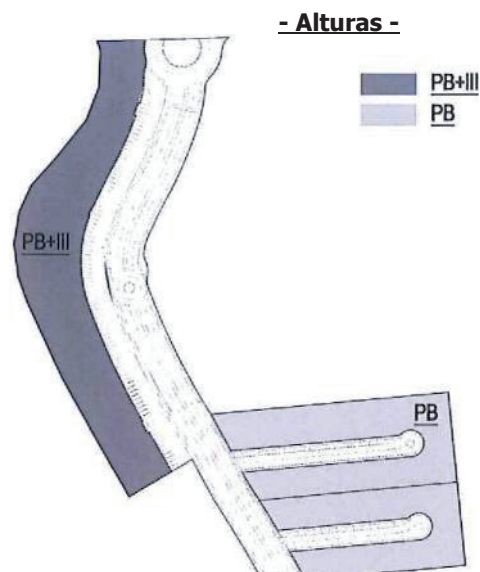
Por ese motivo, al no alterar las condiciones urbanísticas de la parcela ni, obviamente alterar las condiciones de la ordenación de las parcelas colindantes, no genera afecciones a su entorno, por lo cual no es necesario, en aplicación del art. 14, determinación de ámbito de influencia identificando los predios afectados.

De forma pormenorizada, se especifican los diferentes parámetros en función a las zonas interiores; delimitadas por el nuevo trazado de circulación rodada interior.

- Zonas y Superficies -

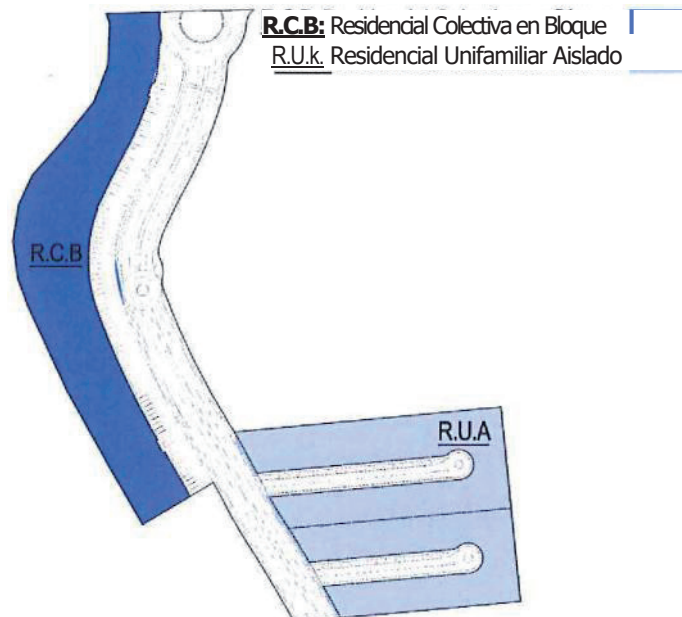


ZONAS	Superficie
2.2.1.1	4.948,86 m ²
2.2.1,2	3.697,52 m ²
2.2.1.3	8.267,04 m ²
TOTAL	16.913,42 m²



- Tipologías Edificatorias -

TIPOLOGÍA	Unidades	Alturas	m2 construidos
-----------	----------	---------	----------------



Unifamiliar Aislada	33 UD	PB	3.424 m ²
Colectiva Bloque	128 UD	PB+III	10.417 m ²
TOTAL	161 UD		13.841 m²

Cuadro detallado de consumo de edificabilidad por zonas, se detalla: la superficie bruta y neta de cada zona, al igual que las Unidades de Vivienda y el índice de edificabilidad resultante en cada zona.

ZONAS	Superficie	Superficie Neta	Superficie Cons.	Índice edif.	% Const. Total
2.2.1.1	6.292,87 m ²	4.948,87 m ²	1.874,42 m ²	0,062	13,54%
2.2.1.2	4.760,80 m ²	3.697,53 m ²	1.549,61 m ²	0,0513	11,20%
2.2.1.3	11.489,98 m ²	8.267,04 m ²	10.417,02 m ²	0,3447	75,26%
TOTAL	2.2.543,65 m²	16.913,44 m²	13.841,04 m²	0,458	100,00%

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 166 y 159 de la Ley 13/15, de 30 de octubre, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

El contenido íntegro de dicho Estudio de Detalle se encuentra a disposición del público en la página web municipal: www.ayuntamiento.alhamademurcia.es.