

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Totana

### **6561 Aprobación definitiva del Estudio de Detalle que afecta a la parcela en Camino Hondales 1 y C/ Vasco de Gama (Referencia Catastral: 1007608XG3810E0001UR).**

El Ayuntamiento Pleno del Ayuntamiento de Totana en sesión celebrada el día 28 de septiembre de 2023, adoptó el acuerdo de Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle consistente en el reajuste de alineaciones reordenación de volúmenes en Camino Hondales 1 y C/ Vasco de Gama (Referencia Catastral: 1007608XG3810E0001UR; Fincas registrales: 8772, 23693, 28448, y 27837), presentado por la mercantil MERCADONA, S.A., conforme a la documentación suscrita por el Arquitecto D. Aarón Peláez Pliego.

Dicho estudio de Detalle no está sometido a evaluación de impacto ambiental, ni ordinaria, ni simplificada, en los términos recogidos en la Ley 31/13, 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, 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

El objeto del presente Estudio de Detalle es un solar urbano delimitado por los siguientes elementos físicos:

- Al noreste, por la Calle Magallanes.
- Al sureste, por la Calle Vasco de Gama.
- Al suroeste, por la Calle Hondales.

El solar está totalmente libre de obstáculos ya que está completamente aislado, disponiendo con la forma y ubicación reflejada en el levantamiento topográfico.

En relación al régimen urbanístico del inmueble sito en Camino de Hondales y C/Vasco de Gama con referencia catastral 1007608XG3810E0001UR y una vez analizadas las Normas Subsidiarias de ámbito Municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 29 de Julio de 1.981, y sus modificaciones, como instrumento de ordenación urbanístico que le afecta por los servicios técnicos urbanísticos municipales, según informe emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 08/06/2021, el suelo objeto del presente Estudio de Detalle coincide con la Zona 1c: Ensanche Intensivo con una tipología edificatoria manzana Cerrada, excepto en actuaciones por manzanas completas, que se permitirá el bloque abierto.

Dentro de las CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN DOCUMENTACIÓN PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS A LA SUSPENSIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL P.G.M.O. según acuerdo de Pleno de 08/06/2017 la zona coincide con el PERI-1 Hondales, zona 3-Totana, Ensanche Intensivo, del Área Las Peras.

La finalidad del Estudio de Detalle es la de reajustar y reordenar los volúmenes de la parcela en cuestión, dando como resultado una ordenación que permita el volumen comercial completo eliminando el fondo edificable en el uso comercial, manteniendo la edificabilidad y la altura de coronación.

Así pues, el contenido del presente completará y adaptará las determinaciones del planeamiento vigente, delimitará las alineaciones y rasantes, ordenará volúmenes y viarios interiores y elaborará la zonificación resultante

Se pretende generar una nueva alineación de parcela (como puede verse en los planos adjuntos), tomando de ejemplo la alineación que se desarrolla en el PERI, generando nuevos viarios con dimensiones de 15m en las C. de Hondales y C. Vasco de Gama y aproximadamente 10,5m en la C. de Magallanes, superiores a los existentes de 8m, 9m y 2m. Mejorando así la circulación y adaptando las aceras a dimensiones que permitan el cumplimiento de Cumplimiento de la Ley 5/1995 de Abril de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia sobre "Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y Promoción de la Accesibilidad General" y la normativa estatal vigente es la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos.

En la zona norte, retranqueamos la alineación de la edificación y se genera una zona verde.

En los planos adjuntos se refleja la ordenación propuesta adaptando la alineación del fondo edificable y reordenando los volúmenes de manera que no se sobrepasen las envolventes máximas y los volúmenes edificables permitidos.

**NORMAS URBANÍSTICAS.-** Condiciones de edificación según Estudio de Detalle.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano.

Zonificación: Zona 1c: Ensanche Intensivo.

Tipología Edificatoria: Manzana cerrada, excepto en actuaciones por manzanas completas, que se permitirá bloque abierto.

Alineaciones y rasantes: Ocupación 100%. Cuando la planta baja/ primera/segunda no se destine a viviendas se podrá ocupar toda la profundidad del solar.

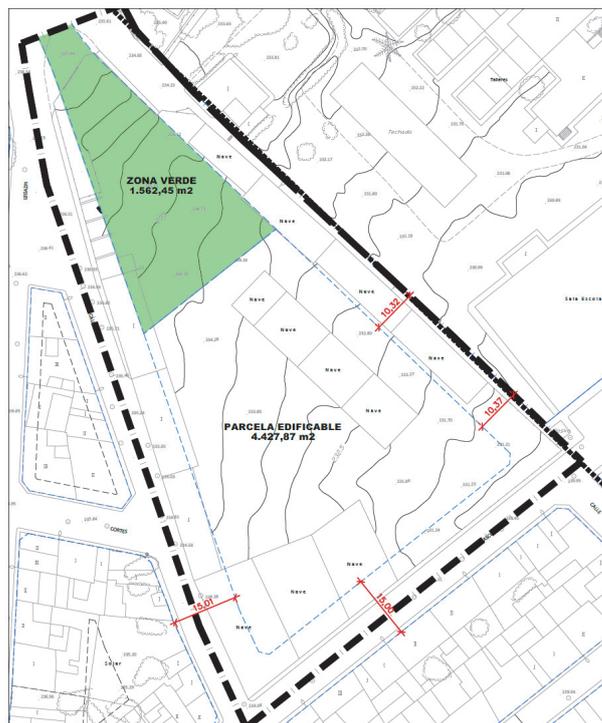
Aturas: 3 plantas (10 m).

Fondo Edificable: Fondo máximo toda la planta.

Vuelos permitidos: En calles de ancho igual o mayor a 8m., se permite un vuelo abierto de 0.80 m, y un vuelo cerrado de 0.80 m. En calles de anchura igual o mayor de 6 metros e inferior a 8 metros, se permite un vuelo abierto de 0.60 m. y un vuelo cerrado de 0.40 m.

Altura de plantas (mínimo): Planta baja: comercio/industria 3,60 m. Vivienda 2,80 m. Plantas altas comercio/industria 3,00 m. Vivivenda 2,50 m.

Edificabilidad máxima: 13.283 m<sup>2</sup>



Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 166 y 159 de la Ley 13/2015, de 30 de octubre, de Ordenación Territorial y urbanística de la Región de Murcia.

El contenido íntegro del Estudio de Detalle se encuentra a disposición del público en la sede electrónica municipal así como en la página web municipal: [www.totana.es](http://www.totana.es).

Totana, 23 de octubre de 2023.—El Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Totana, Juan Pagán Sánchez.