

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Alhama de Murcia

16606 Aprobación definitiva del Plan Parcial y sus Programas de Actuación Urbanística, y demás Anexos incorporados a la Memoria, denominado "La Ermita Resort".

El Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

Hace saber: Que por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de fecha 13 de octubre de 2009, se ha aprobado definitivamente el Plan Parcial y sus Programas de Actuación Urbanística, y demás Anexos incorporados a la Memoria, denominado "La Ermita Resort", en desarrollo del Sector US 14-05 del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia, redactado por el Arquitecto don Juan Leal Barceló, a instancia de la mercantil La Ermita Resort, S.L.

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 140 y concordantes de la Ley 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 el Pleno de la Corporación, o Recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

Asimismo, y de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se publica el texto íntegro de las Ordenanzas de este Plan Parcial, en los términos siguientes que se indican en el Anexo I

Alhama de Murcia a 14 de octubre del año 2009.—El Alcalde, Juan Romero Cánovas.

Anexo I

1. NORMAS URBANÍSTICAS.

Estas normas urbanísticas deben reglamentar de forma precisa el uso y condiciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones del ámbito de este Plan Parcial

La terminología empleada coincide con la del Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia y en sus ordenanzas generales se puede consultar todo lo que no se especifique a continuación, especialmente el significado de los diferentes conceptos empleados.

Lo mismo cabe decir en cuanto a las Normas de Gestión y de Urbanización.

Señalaremos que los Sistemas Generales que se ha vinculado a este sector se obtendrán y ejecutarán conjuntamente con este.

NORMAS DE EDIFICACIÓN DE CADA ZONA

Trataremos a continuación de las determinaciones de los usos previstos para cada una de las zonas comprendidas dentro de este Plan Parcial, especificando las condiciones a las que deben ajustarse las parcelaciones y edificaciones en función de su uso, volumen, y edificabilidad.

Como se dijo en apartados anteriores, la edificación que se proyecte en cualquiera de las zonas tiene la obligación de prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos con las especificaciones que figuran en las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana.

Los cercados están regulados por las ordenanzas generales y a ellas nuevamente nos remitimos.

2.1. ZONA RESIDENCIAL VIVIENDA.

Definición y Usos.- Edificación residencial de viviendas en la Unidad de Actuación 1, con libre elección de la tipología, la edificación será exenta sobre parcela de tamaño medio donde el espacio libre ajardinado es un elemento característico. El uso complementario como garajes y aparcamientos estarán vinculados al principal de vivienda. En los planos de ordenación se les asigna la numeración desde R-1 a R-18 y todas ellas tienen esta misma normativa.

Condiciones de parcela.- A efectos de segregaciones, se establece la parcela mínima en 500 m² y un frente mínimo a vial público o privado consolidado de 10 ml. En una parcela puede realizarse una o varias tipologías de viviendas, con las siguientes condiciones:

- Vivienda colectiva en bloque, en parcela mínima de 500 m² por promoción y con 150 m² de parcela por vivienda proyectada.
- Vivienda unifamiliar adosada, en parcela mínima de 500 m² por promoción y con 200 m² de parcela por vivienda proyectada.
- Vivienda unifamiliar aislada, en parcela mínima de 250 m² por vivienda proyectada.

La parcela podrá cerrarse mediante valla alineada a vial de hasta 1 metro de altura realizada con muro constructivo y hasta 1,60 metros sobre la rasante de la calle con elementos vegetales y/o cerrajería que presente al menos en un 50% de huecos en su frente. El cerramiento a medianera o lindero privado podrá realizarse hasta 2,10 metros con elementos sólidos y opacos.

Condiciones de edificación.-

- Altura máxima: Para vivienda unifamiliar aislada o adosada, dos plantas equivalentes a 8 metros.

Para vivienda colectiva en bloque, cuatro plantas equivalentes a 14 metros.

-Altura mínima: La altura libre mínima interior de una planta destinada a vivienda será de 2,50 m.

- Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0,317504547 m²/m²
- Ocupación: La ocupación máxima será del 30 por 100
- Retranqueos: A línea de fachada o fachadas 5 metros mínimo

A otros linderos laterales 2 metros sin apertura de huecos y 3 metros con apertura de huecos.

- Longitud máxima del frente edificado: En caso de vivienda unifamiliar adosada, la longitud máxima del frente de cada fachada será de 60 metros o de 10 unidades de vivienda. En caso de vivienda en bloque, será igualmente de 60 metros para cada fachada.

- Distancia mínima entre bloques: En todos los casos será como mínimo de 4 metros o de 1/3 de la altura media de los bloques adyacentes.

Condiciones estéticas.- Todas las fachadas del edificio deberán contar con cerramiento perfectamente acabado y tratado. Se adaptaran al ambiente estético de la zona evitando soluciones compositivas extravagantes y eligiendo materiales que garanticen su buena conservación con el paso de los años.

2.2. ZONA MIXTA COMERCIAL - RESIDENCIAL GENÉRICA.

Definición y Usos.- En la zona más próxima al núcleo rural de La Molata y en el entorno de las reservas de equipamientos del Plan Parcial pretendemos potenciar el uso comercial local en las plantas bajas de las edificaciones, siendo el uso característico del resto de plantas el residencial en todas sus modalidades. Como usos compatibles señalamos los pequeños almacenes y talleres, el comercial en planta baja y primera, oficinas y servicios profesionales sin limitación, hotelero, restauración, cualquier modalidad de hospedaje y garajes vinculados al uso principal.

Condiciones de parcela.- A efectos de segregaciones, se establece la parcela mínima en 500 m² y un frente mínimo a vial público o privado de 10 ml.

Condiciones de edificación.-

- Altura máxima: En todos los casos cuatro plantas equivalentes a 15 metros.

- Altura mínima: La altura libre mínima interior de una planta de uso comercial será de 3,20 metros y en una planta destinada a vivienda será de 2,50 m.

- Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0,317504547 m²/m²

- Ocupación: La ocupación máxima será del 30 por 100

- Retranqueos: A línea de fachada o fachadas 5 metros mínimo

A otros linderos laterales 2 metros sin apertura de huecos y 3 metros con apertura de huecos.

Condiciones estéticas.- Todas las fachadas del edificio deberán contar con cerramiento perfectamente acabado y tratado. Se adaptaran al ambiente estético de la zona evitando soluciones compositivas extravagantes y eligiendo materiales que garanticen su buena conservación con el paso de los años.

2.3. ZONA EQUIPAMIENTOS PUBLICOS, denominaciones SGDE, DE.

Definición y Usos.- Incluimos tanto los equipamientos de sistema general como los de sistema local. Es el suelo reservado por el Plan para centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en la proporción que en el momento que sea necesario establezca el propio Ayuntamiento y para los que hemos sugerido anteriormente algunas necesidades actuales que podrán mantenerse o no en el momento concreto de decidir su ejecución material.

Resto de usos vinculados con el principal, como pueden ser el de garaje o aparcamiento.

- Parcela mínima: Será la acordada en el momento preciso por el propio Ayuntamiento que será el titular de este suelo de cesión.

- Altura máxima: Tres plantas equivalentes a 15 metros.

Por razones técnicas justificadas se podrá aumentar la altura en metros, no en número de plantas.

- Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 1 m²/m²

- Ocupación: La ocupación máxima será del 50 por 100.
- Retranqueos: A todos los linderos 5 metros.

Condiciones estéticas.- Todas las fachadas del edificio deberán contar con cerramiento perfectamente acabado y tratado. Se adaptarán al ambiente estético de la zona evitando soluciones compositivas extravagantes y eligiendo materiales que garanticen su buena conservación con el paso de los años.

2.4. ZONAS VERDES PUBLICAS, denominaciones SGEV, EV

Definición y Usos.- Incluimos tanto las zonas verdes de sistema general como los de sistema local. Están constituidas por los jardines y áreas de juego y recreo de niños de titularidad pública.

No se admite ningún tipo de construcción fuera de aquellas consideradas propias de un jardín como pueden ser kiosco, almacén para útiles de jardinería, caseta de riego o similares.

La altura máxima, edificabilidad y ocupación serán las reguladas en el Plan General en la normativa de espacios libres.

2.5. ZONAS VERDES PRIVADAS, denominación EVP

Definición y Usos.- Son los jardines y áreas para practicar deportes al aire libre de titularidad privada, y uso comunitario para la edificación que se encuentra en su entorno y que será definida en el correspondiente proyecto de edificación. El Plan ha dispuesto 18 zonas verdes privadas y para cada una de ellas pueden realizarse pequeños ajustes de forma y de perímetro en el momento de la presentación del proyecto arquitectónico de la edificación circundante, no pudiendo variar la superficie asignada individualmente para cada una.

No se admite ningún tipo de construcción fuera de aquellas consideradas propias de un jardín como pueden ser kiosco, almacén para útiles de jardinería, caseta de riego o aquellas asociadas a la práctica deportiva al aire libre a la que se dedique.

Altura máxima, edificabilidad y ocupación serán las reguladas en el Plan General en la normativa de espacios libres.

2.6. INFRAESTRUCTURAS, denominación INFRAEST

La definición y los usos de estas parcelas ya han sido determinados con anterioridad y el resto de las condiciones de edificación de las dos parcelas calificadas Infraestructuras y que se destinan al encauzamiento de la rambla con codificación 2, la depuradora de aguas residuales y el depósito de retención de aguas pluviales serán libres y se establecerán en función de las determinaciones que para su más eficaz funcionamiento se determinen en el correspondiente proyecto de urbanización.

2.7. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Se permite la construcción transformadores de energía eléctrica de una planta y con una altura máxima de 3 m en todas las parcelas de propiedad privada o en el interior de las edificaciones y en las de propiedad pública que no sean zonas verdes y espacios libres. La edificabilidad y ocupación que generen no serán computables en el aprovechamiento de la parcela. No se establecen retranqueos.

La superficie y la geometría con que se podrán realizar las segregaciones correspondientes para su posterior cesión a la compañía suministradora serán las normalizadas para este tipo de instalaciones establecidas por la propia

compañía. Los transformadores dobles previstos en proyecto necesitan según el suministrador consultado unas dimensiones de parcela de 2,28m x 6,08m pero se permitirá cualquier otra dimensión aprobada por el suministrador y que cumpla la normativa vigente en el momento de su implantación efectiva.

2.8. PROTECCIÓN DE LAS CUEVAS DEL CABEZO DE LA MOLATA.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia, contiene en su Catálogo de Protección Etnográfico, con número 08352 y grado de protección 2 las cuevas del Cabezo de La Molata que se encuentran dentro de la delimitación del Plan Parcial La Ermita y que han sido grafiadas en los planos de información.

Se trata de los restos de unas casas-cueva que habitadas temporalmente a principios del siglo XX pero que desde hace mucho tiempo no lo están, se le han otorgado valores paisajísticos con interés de recuperación de formas de vida ancestrales.

En la inspección realizada in situ se comprobó que su estado es ruinoso y difícilmente recuperable, no se han encontrado elementos arquitectónicos de interés, pese a todo, este plan parcial no va contra la protección establecida en el PGMO.

Justo al contrario, para alentar una posible recuperación de las mismas, en primer lugar las hemos rodeado del Sistema General de Espacios Libres SGEG-4 con una superficie de 20.790 m² y a la vez hemos diseñado un camino de acceso a la parcela comercial C-6 que atraviesa dicho Sistema General creando una explanada de dimensiones adecuadas delante de las cuevas, que queda unida con la actual explanada de acceso la Iglesia de Nuestra Señora de La Molata que no se encuentra dentro de la delimitación del plan.

Reproducimos las actuaciones que permite el PGMO:

“Las obras permitidas son las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación. También se permiten obras de reestructuración con soluciones alternativas a la conservación del edificio, que respeten los valores definidos en su correspondiente ficha.

Cualquier actuación en esos inmuebles debe preservar y valorar sus estructuras fundamentales, tanto desde el punto de vista compositivo o formal como sustentante. Aunque se puedan permitir reformas tendentes a mejorar o actualizar el uso del edificio, estas no conllevaran la destrucción total de la estructura interior, respetándose siempre la fachada así como sus tratamientos superficiales, proporciones, alturas libres, cornisas, así como las técnicas constructivas. Todo ello podrá ser regulado dentro de un plan especial. “

Alhama de Murcia, 14 de octubre de 2009.