

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Alhama de Murcia

### **4463 Aprobación definitiva de estudio de detalle de la parcela R.2.2.1 (resto) Plan Parcial Sector US 14-02-01 "Condado de Alhama".**

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de junio de 2020, adoptó el acuerdo de Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Parcela denominada R-2.2.1 (resto) 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. n.º 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 zona R-2.2 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 0.5403 m<sup>2</sup>(t)m<sup>2</sup>(s), teniendo en cuenta la superficie total de la parcela (162.449,38 m<sup>2</sup>), resultando una superficie total edificable de 87.776,95 m<sup>2</sup>(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'	162.449,38 m <sup>2</sup>
Viales existentes	13.866,04 m <sup>2</sup>
Parcelas brutas	148.583,34 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	87.776,95 m <sup>2</sup>
Viales y aceras	49.412,66 m <sup>2</sup>
Parcelas netas	89.328 m <sup>2</sup>
Espacios libres	9.842,68 m <sup>2</sup>

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:

1ª. 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 m<sup>2</sup> de local”

Parcela R-2.2	
Superficie construida máx.	87.776,95 m <sup>2</sup>
Plazas mínimas	1 por Vivienda

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	162.449,38 m <sup>2</sup>	0.5403 m <sup>2</sup> (t)m <sup>2</sup> (s)	87.776,95 m <sup>2</sup> (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 m <sup>2</sup>	Min.500 m <sup>2</sup>
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.)

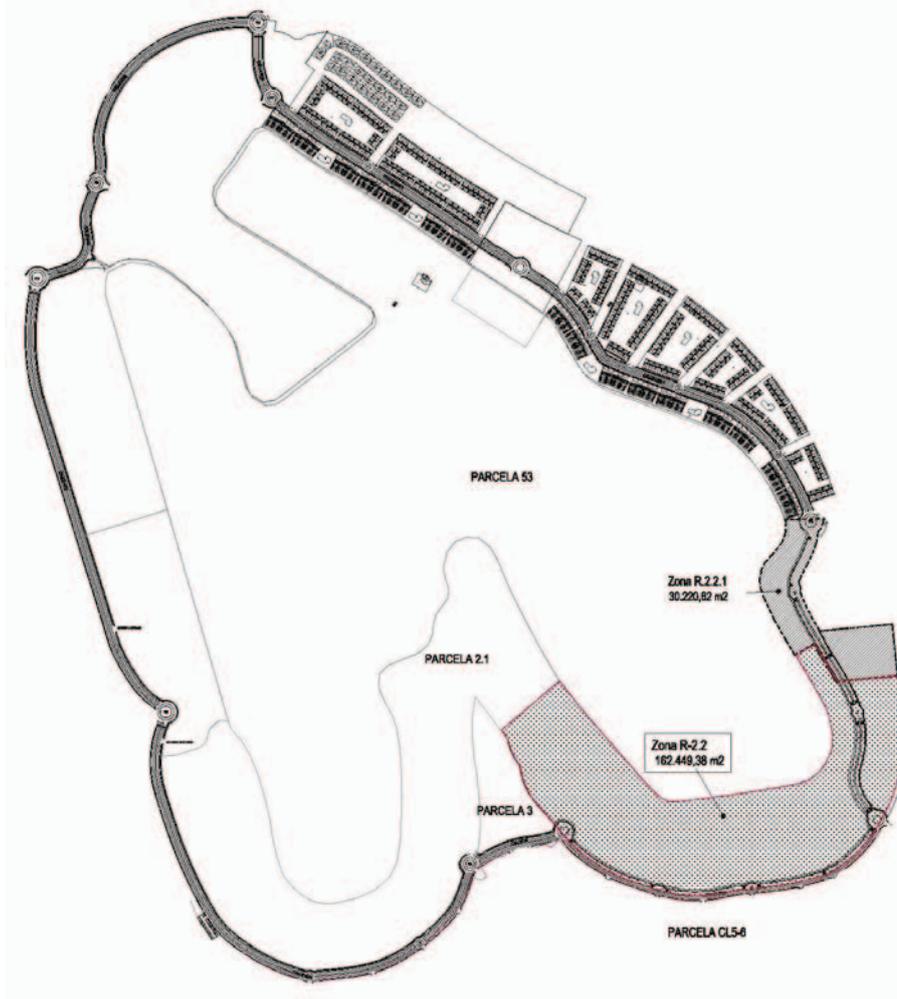
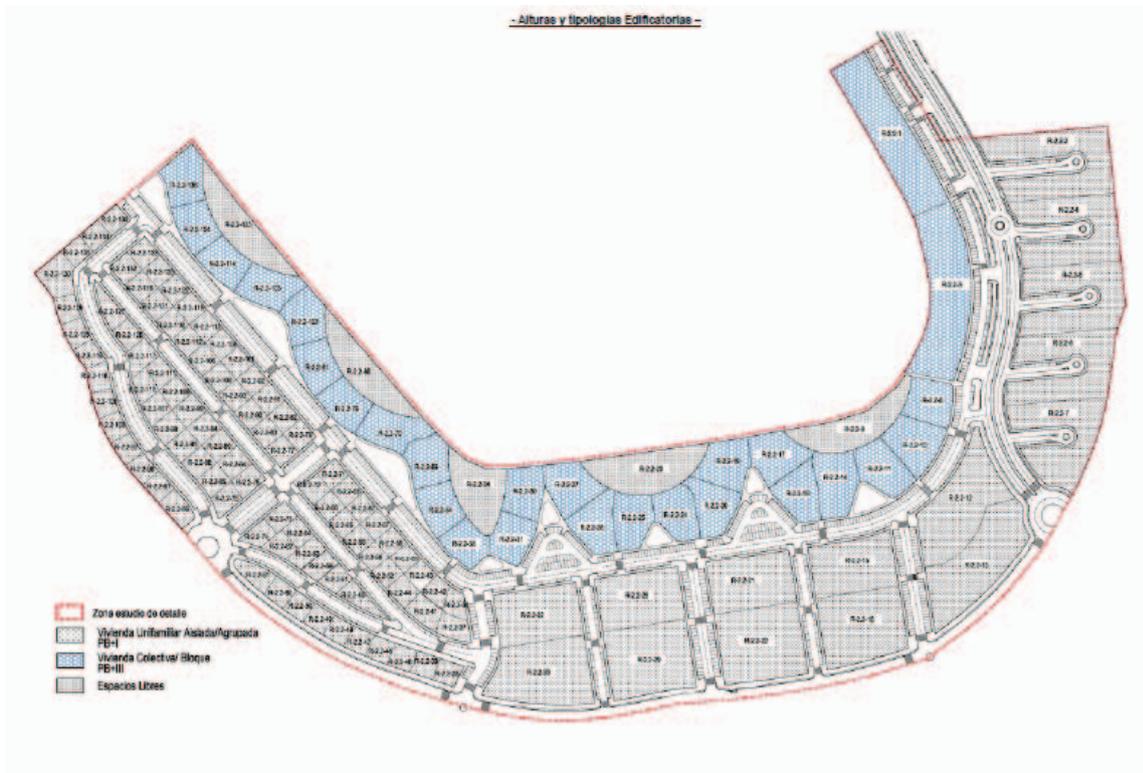
Residencial Unifamiliar Aislado		
	Plan Parcial	Ordenación
Parcela Mínima	250 m <sup>2</sup>	
Altura Máxima	11 metros /tres plantas.	PB+I
Edificabilidad	Ver cuadro de edificabilidades	Ver cuadro Edificabilidad en función de zonas.
Ocupación	No se fija	No se fija
Retranqueo	0,00 a vial y a zona verde, 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.)

Residencial Unifamiliar Agrupado*		
	Plan Parcial	Ordenación
Parcela Mínima	250 m <sup>2</sup>	
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.)

\*Se define parámetro de frente mínimo de fachada para la ordenación residencial unifamiliar, tanto aislado como agrupado, de 7,00 metros a vial privado. Se define con el fin de asegurar la correcta ventilación y acceso a las viviendas unifamiliares desde el vial propio de cada zona.

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.





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](http://www.ayuntamiento.alhamademurcia.es).

En Alhama de Murcia, a julio de 2020.—La Alcaldesa (P.D. el Concejales de Urbanismo), Antonio José Caja García.