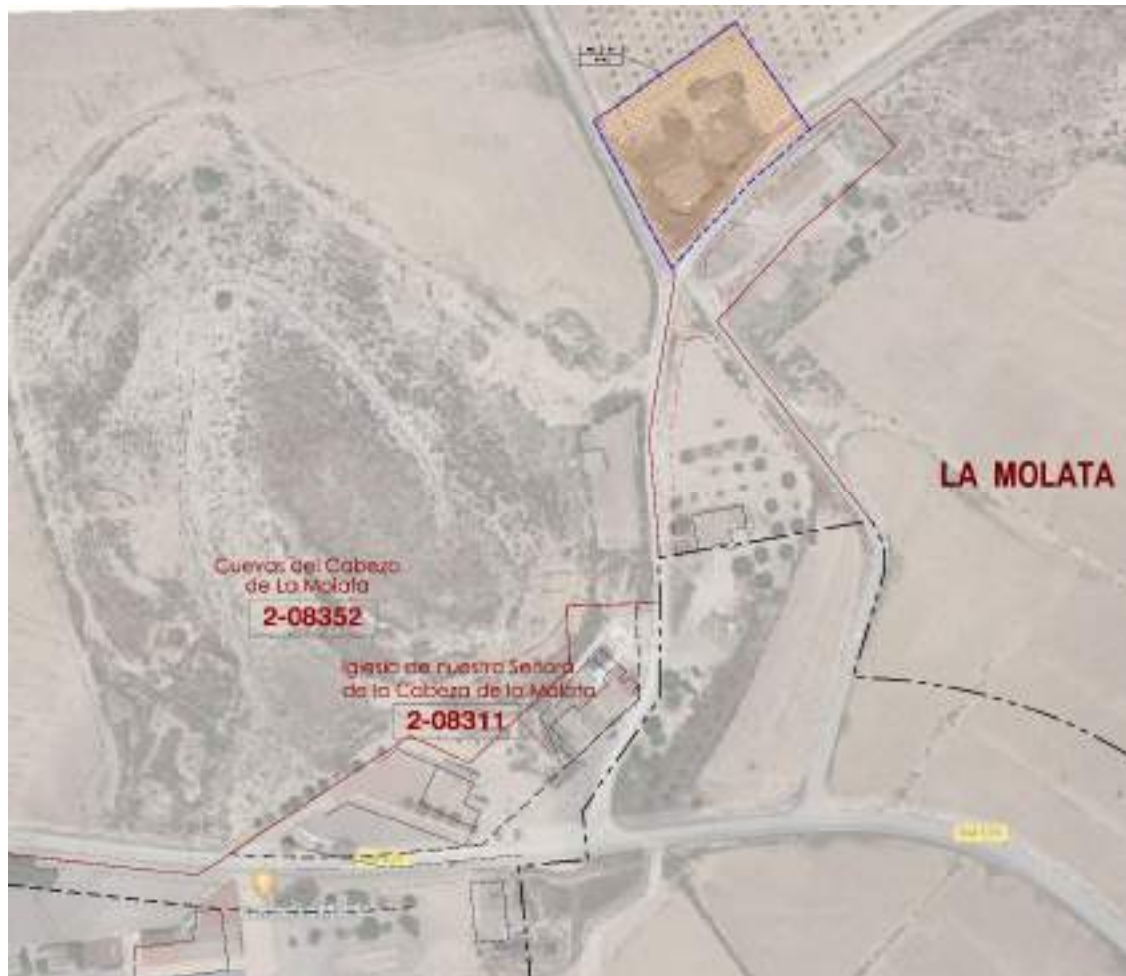




ESTUDIO DE DETALLE SU07-07A1, LA MOLATA ALHAMA DE MURCIA. MURCIA.

Camino de la Molata al Casón.



Fecha de redacción JUNIO DE 2.022



1. MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES

1.2. INICIATIVA

1.3. FUNDAMENTOS LEGALES

1.4. OBJETO

1.5. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y CESIONES.

1.6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

1.6.1. Volumetría

1.6.2. Tipología

1.7. ORDENACIÓN PROPUESTA

1.7.1. Volumetría

1.7.2. Tipología

1.7.3. Justificación de la ordenación propuesta

1.8. RELACION CON LOS PREDIOS COLINDANTES. INFLUENCIA EN EL ENTORNO.

2. ANEXOS

2.1. ANEXO I. FICHA DEL PGMO 7A. NUCLEO RURAL LA MOLATA

2.2. ANEXO II. FICHAS URBANISTICAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2.3. ANEXO III. PARCELA CATASTRAL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.



1. MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES

La parcela objeto del estudio de detalle se encuentra en SU07-7A Núcleo Rural La Molata, del PGMO de Alhama de Murcia, Camino de la Molata al Casón.



Situación de la parcela sobre ortofoto SU07-7A1 La Molata

Se trata de un Suelo Urbano que se delimita en el presente Estudio de Detalle con el objetivo de subdividir la parcela existente, en 4 parcelas según se permite en el apartado de Observaciones del PGMO para la zona de SU07-7A La Molata.

En el apartado de Observaciones de la ficha se dice que:

Para el caso en el que se pretenda la ejecución de más de una vivienda por Parcela existente, será necesario la delimitación de una Unidad de Actuación y presentación de un Estudio de Detalle que justifique la ordenación propuesta.

1.2. INICIATIVA

El Estudio de Detalle se desarrolla por iniciativa de LA GLORIA RENTS, S.L. con CIF B73027393. Según se establece en la ficha del PGMO para la subdivisión de parcelas será necesario la presentación de un Estudio de Detalle que justifique la ordenación propuesta.

1.3. FUNDAMENTOS LEGALES

Para la redacción del Estudio de Detalle se siguen las determinaciones de:
Ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia. (LOTURM)
Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana RDL 7/2015. (TRLSRU)
Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia. (PGMO)



Su contenido y tramitación se definen en los siguientes artículos de la LOTURM:

Artículo 139. Estudios Detalle

Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.

Su contenido tendrá por finalidad:

Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.

La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

Los Estudios de Detalle respetarán **las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde** a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público. Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

Artículo 144. Documentos de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.

Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado.

Artículo 146. Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle.

Los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico.

Los Planes Especiales podrán también ser elaborados por los organismos que tengan competencias en virtud de las distintas legislaciones sectoriales.

En todos los casos, la aprobación definitiva corresponderá a los ayuntamientos competentes.

Artículo 152. Avances de planeamiento.

El avance de planeamiento será preceptivo para todos los instrumentos de planeamiento, excepto para los estudios de detalle.

Artículo 154. Competencias para la aprobación de los planes.

Siempre que no estén incluidos en los supuestos previstos en el apartado anterior, corresponderá al ayuntamiento, con independencia de la tramitación ambiental que proceda, la aprobación definitiva de los siguientes instrumentos:

Modificaciones no estructurales de los Planes Generales Municipales de Ordenación.

Normas complementarias del Plan General Municipal de Ordenación.

Planes Parciales.

Planes Especiales.

Estudios de Detalle.

Artículo 166. Tramitación de Estudios de Detalle.

Corresponde a los ayuntamientos la aprobación inicial de los Estudios de Detalle, quedando



excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental al no poder considerarse plan a dichos efectos. Tras la aprobación inicial se someterán a información pública durante veinte días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones correspondientes. El texto completo estará a disposición del público en el lugar que se determine por el ayuntamiento.»

El acuerdo se notificará individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en el Catastro, o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándose un plazo de quince días para presentación de alegaciones.

A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas, el ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, con las modificaciones que resultaran procedentes.

El acuerdo definitivo se notificará a los interesados que consten en el expediente, así como a la dirección general competente en materia de urbanismo, remitiendo un ejemplar debidamente diligenciado para su archivo.

La tramitación de un Estudio de Detalle no impedirá la tramitación de las correspondientes licencias de edificación, quedando ésta supeditada a la aprobación definitiva del mismo, para ello la urbanización tiene que estar completada o bien estar redactado y aprobado el proyecto de urbanización, y depositado el aval correspondiente a la participación de la propiedad objeto de la licencia.

Artículo 169. Plazo para resolución de planes y proyectos.

El plazo para acordar sobre la aprobación inicial de estudios de detalle de iniciativa particular no podrá exceder de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.

Si en dicho plazo no se hubiera producido notificación al respecto, el promotor podrá realizar los trámites de información pública, petición de informes y notificación a los afectados.

La aprobación definitiva, en estos supuestos, se producirá por silencio administrativo positivo cuando transcurran seis meses desde su presentación ante el órgano competente para su aprobación definitiva, siempre que se hubiere efectuado el trámite de información pública, se hayan solicitado los informes preceptivos, de conformidad con la legislación aplicable, y transcurrido el plazo para emitirlos.

Artículo 85. Derechos de los propietarios de suelo urbano, “En la categoría de suelo urbano consolidado, los propietarios tienen adquirido el derecho a la totalidad del aprovechamiento establecido por el planeamiento”.

En el art 86. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado se establece que:

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán completar a su costa la urbanización necesaria para alcanzar la condición de solar y edificarlos de conformidad con las determinaciones y, en su caso, plazos establecidos en el planeamiento.

2. Cuando se trate de terrenos que se incluyan en unidades de actuación para llevar a cabo operaciones necesarias de reforma o renovación de la urbanización, sus propietarios estarán sujetos a la cesión de viales y dotaciones públicas previstas en el planeamiento.

En el Artículo 88. Deberes de los propietarios de suelo urbano de núcleo rural y de suelo urbano especial.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en estas categorías de suelo urbano están obligados a costear los servicios requeridos por el Plan General y ceder gratuitamente los terrenos necesarios para la regularización del viario cuando así lo prevea el mismo.

1.4. OBJETO



El objeto del Estudio de Detalle es la subdivisión de parcelas y reordenación de volúmenes en la Unidad de Actuación delimitada SU07-07A1 Núcleo Rural La Molata.

Se parte de una parcela donde se plantea, la subdivisión en 4 parcelas, atendiendo a lo establecido en el apartado de Observaciones de la ficha del PGMO de Alhama donde se prevé que para parcelas mayores de 750m², se admitirá la subdivisión a través de su ordenación mediante un estudio de detalle que deberá cumplir los parámetros urbanísticos establecidos en las observaciones y que se adjuntan a continuación.

Se pretende la realización de 4 parcelas con retranqueos de 5 metros a linde frontal y de 3 metros al resto de lindes según se establece en la ficha del PGMO Núcleo Rural.

Actualmente, el espacio de uso privativo, dentro de la parcela adquiere un papel importante como lugar de relación, destinándose habitualmente a jardín, piscina, etc. Simplemente cambiando la disposición de la edificación dentro de la parcela, y su morfología, se pueden obtener espacios de calidad que repercutan en el beneficio de los propietarios y vecinos. Es por ello por lo que, se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle.

Al tratarse de una sola parcela que pertenece a un único propietario, y donde se cederá la superficie destinada a vial prevista en el PGMO, según se establece en la LOTURM art. 88, el sistema propuesto para la gestión será el de concertación directa, al tratarse de un solo propietario y una sola parcela se declarará la innecesidad de reparcelación.

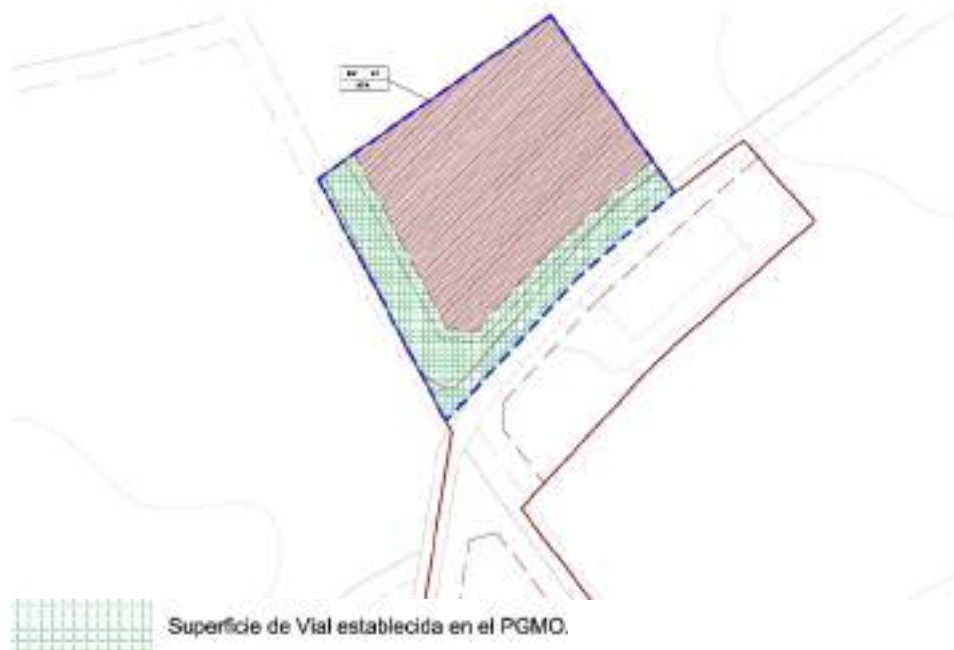
1.5. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y CESIONES.

El ámbito de actuación objeto de este estudio de detalle es el ámbito de la delimitación de unidad de actuación de la SU07-07A1, abarca la totalidad de la parcela catastral 30008A026003180001BA de 1.985m² según catastro, así como parte de los viales anexos, que forma parte del SU07-07A Núcleo Rural, camino de la Molata al Casón, esquina Camino del Puntal, siendo su superficie de 2.224m².

De los 1.985m² de superficie de la parcela 30008A026003180001BA, se destinan 1.519m² a suelo edificable privativo, 466m² a cesión de viario público junto con la superficie existente de viario 239m², destinados a viario de nueva creación.

En el cuadro siguiente, y de acuerdo con los límites del ámbito del Estudio de Detalle se detallan los porcentajes de cesión que representa el suelo destinado a viario público de las parcelas iniciales en relación con la superficie total de las mismas.

ÁMBITO SU07-07A1	SUPERFICIE	PORCENTAJE
PARCELAS EDIFICABLES PRIVATIVAS	1.519m ²	68,30%
VIARIO CESION PROPIETARIO	466m ²	20,95%
VIARIO EXISTENTE	239m ²	10,75%
ÁMBITO SU07-07A1	2.224m ²	100,00%



La parcela se localiza en la zona norte del núcleo Rural de la Molata. Siendo sus linderos:

Norte: P.P. La Ermita.
Este: P.P. La Ermita, Vial.
Sur: Vial, P.P. La Molata.
Oeste: P.P. La Ermita.

Actualmente, en la parcela se sitúa una vivienda que se procederá a su demolición, para conseguir la renovación de la zona.

1.6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

La parcela se ubica en la zona de Ordenación Urbanística Zona 7, Núcleos Rurales, 07A- La Molata, Donde se establece según la ficha que se adjunta como Uso Dominante el Residencial Unitario RU.

Tipo de edificación admisible según planeamiento actual: El tipo general de ordenación será el adosamiento de edificaciones, procurando evitar la aparición de medianeras vistas, si bien en casos justificados se admitirán edificaciones exentas, siempre y cuando no existan construcciones medianeras.

- Se admite una sola vivienda por parcela existente, no admitiéndose la subdivisión de estas, **para parcelas de superficie mínima de 750 m² se admitirá su subdivisión, determinando su ordenación mediante un Estudio de detalle que deberá cumplir los parámetros urbanísticos establecidos en las observaciones.**



Parámetros Urbanísticos			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela Mínima Edificable	100 m ²	Profundidad Edificable	
Frente Mínimo de Parcela		Distancia Mínima al eje de Camino público	5 m
		Distancia Mínima al eje de Carretera regional	20 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Superficie construida máxima	150 m ² para viviendas 200 m ² en otros usos	Número Máximo de plantas	2 plantas
		Altura Máxima cornisa	6 m
		Sótanos	SI
		Semisótanos	SI

Parámetros Urbanísticos previstos para las parcelas existentes.

1.6.1. VOLUMETRÍA

Volumétricamente dado que la altura máxima son 2 plantas (6m) y el retranqueo distancia al camino público al eje es de 5m, en nuestro caso la alineación a vial está delimitada en el PGMO, estableciéndose un retranqueo interior a la parcela, además del previsto en la alineación de parcela, de 5m para las construcciones.

1.6.2. TIPOLOGÍA

La tipología de la edificación residencial con adosamiento de edificaciones, procurando evitar la aparición de medianeras vistas, admitiéndose edificaciones exentas, siempre y cuando no existan construcciones en medianera.

1.7. ORDENACIÓN PROPUESTA

El Estudio de Detalle se redacta con la finalidad de subdividir la parcela existente y ordenar volúmenes y reajustar alineaciones, concentrando así el espacio de uso privativo que se ordena.

En el apartado de Observaciones de la ficha del PGMO de Alhama de Murcia, donde como se ha indicado anteriormente para parcelas de superficie mínima de 750m² se admitirá su subdivisión a través de su ordenación mediante un Estudio de Detalle que deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos, que son los establecidos en observaciones de la ficha del PGMO, y que se detallan a continuación:



OBSERVACIONES: Para el caso en el que se pretenda la ejecución de más de una vivienda por Parcela existente, será necesario la delimitación de una Unidad de Actuación y presentación de un Estudio de Detalle que justifique la ordenación propuesta. Para estos casos se deberá prever la concurrencia de todos los servicios que exige el art.62 del TRLSRM, para ser considerado suelo Urbano, así como los siguientes parámetros:			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela Mínima Edificable	300 m ² aislada 500 m ² Pareada 750 m ² adosada	Profundidad Máxima Edificable	15 m
Frente Mínimo de Parcela	15 m aislada 20 m pareada 30 m adosada	Distancia Mínima a linde Frontal	5 m
Círculo inscrito mínimo	8 m	Distancia Mínima a resto de Lindes	3 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Ocupación Máxima de parcela	50%	Número Máximo de plantas	2 plantas
Edificabilidad Máxima de unidad	0,25m ² /m ²	Altura Máxima reguladora	7 m
		Sótanos	SI
		Semisótanos	SI

Parámetros Urbanísticos previstos para las parcelas donde se prevé la construcción de más de una vivienda.

Por tanto, las principales características de esta ordenación son las siguientes:

TIPOLOGIA:

- Tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada, Pareada, Adosada.

PARCELA:

- Parcela Mínima tipología

Vivienda Unifamiliar Aislada:	300m ²
Vivienda Unifamiliar Pareada:	500m ²
Vivienda Unifamiliar Adosada:	750m ²

- Frente Mínimo de Parcela:

Vivienda Unifamiliar Aislada:	15m
Vivienda Unifamiliar Pareada:	20m ²
Vivienda Unifamiliar Adosada:	30m ²

- Círculo inscrito mínimo:

8m

POSICION DE LA EDIFICACION:

- Profundidad Máxima Edificable de la vivienda:	15m
- Distancia Mínima a linde Frontal:	5m
- Distancia Mínima a resto de linderos:	3m

INTENSIDAD

- Ocupación Máxima de parcela:	50%
- Edificabilidad Máxima de unidad:	0.25 m ² /m ²

Por lo que la edificabilidad máxima será:

$$1.985 \text{ m}^2 \times 0.25 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 496,25\text{m}^2$$



Se distribuye la edificabilidad resultante del ámbito entre las 4 parcelas de la siguiente manera:

Parcela 1	124,06m ²
Parcela 2	124,07m ²
Parcela 3	124,06m ²
Parcela 4	<u>124,06m²</u>
Suma Total de la Edificabilidad	496,25m ²

VOLUMEN Y FORMA

- Número máximo de plantas:	2 plantas
- Altura máxima reguladora:	7m
- Sótanos:	Si
- Semisótanos:	Si

1.7.1. VOLUMETRÍA

Volumétricamente dado que la altura máxima son 2 plantas (7m), el retranqueo distancia al camino público está delimitada en el PGMO, y se establece un retranqueo interior a la parcela de 5m a linde frontal, y 3m al resto de linderos, permitiéndose la realización de pérgolas voladas abiertas, adosadas a la vivienda, con una longitud máxima de 2.00m en la zona de retranqueo, no existiendo problema de sombras ni de vistas otorgando uniformidad visual del camino.

1.7.2. TIPOLOGÍA

La tipología de la edificación residencial con adosamiento de edificaciones, procurando evitar la aparición de medianeras vistas, admitiéndose edificaciones exentas, siempre y cuando no existan construcciones en medianera.

La tipología propuesta en el presente Estudio de Detalle es la de Vivienda Unifamiliar Aislada, con el objetivo de poder disponer de espacios libres en las parcelas que permitan mantener el arbolado existente en la zona, una mayor permeabilidad a las corrientes de aire, mayor iluminación, impedir la formación de una barrera al paso de aves, etc. y sobre todo, la mejora ambiental del entorno.

No obstante tal y como se establece en la ficha del PGMO, y en la ordenación propuesta del presente estudio de Detalle se podrán agrupar parcelas pudiendo realizarse las tipologías de Vivienda Unifamiliar Pareada y Vivienda Unifamiliar Adosada, cumpliendo los parámetros indicados para cada tipología de frente mínimo de parcela y parcela mínima, siendo la edificabilidad la suma de la edificabilidad de las parcelas que se agrupan, y cumpliendo los parámetros que se establecen en la ordenación anterior que se corresponden con los indicados en la ficha del PGMO.

La subdivisión en 4 parcelas no sobrepasa la edificabilidad asignada por el PGMO en su apartado de observaciones, manteniendo, la altura de cornisa, la envolvente máxima, el fondo máximo edificable, los volúmenes edificables permitidos y el uso global residencial.

1.7.3. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

La tipología propuesta en el presente Estudio de Detalle es la de Vivienda Unifamiliar Aislada, con el objetivo de poder disponer de espacios libres en las parcelas que permitan mantener el arbolado existente en la zona, una mayor permeabilidad a las corrientes de aire, mayor iluminación, impedir la formación de una barrera al paso de aves, etc., y, sobre todo, la mejora ambiental del entorno. Se observa en las volumetrías que se adjuntan en el apartado de influencia en el entorno, la permeabilidad que existe en las parcelas, así como la disposición de espacios libres privados en cada una de las parcelas.



1.8. RELACION CON LOS PREDIOS COLINDANTES. INFLUENCIA EN EL ENTORNO.

La parcela SU07-07A LA Molata, se encuentra rodeada de viales y suelo Urbanizable:

Norte: P.P. La Ermita.
Este: P.P. La Ermita, Vial.
Sur: Vial, P.P. La Molata.
Oeste: Vial.

Como se puede observar, es una parcela exenta, sin predios colindantes. La edificación residencial más cercana existente tiene su fachada respecto de la línea de edificación propuesta a más de 17,50m al otro lado del vial Sur- Este. La alineación de la construcción al eje del vial está separada por la alineación propuesta por el PGMO más los 5m previstos en la ordenanza de retranqueo, lo que hace que la distancia mínima de la construcción al eje del vial está entorno a 10m en el vial Sur- Este y de aproximadamente 14.50m al eje del vial Sur - Oeste, otorgando uniformidad a la percepción visual del camino. No se modifica la altura máxima por lo que el juego volumétrico general de la ordenación del PGMO se mantiene, y el soleamiento sobre las edificaciones, no se ve afectado por los retranqueos previstos. El resto de las parcelas del entorno deberán mantener las condiciones establecidas en la ficha del PGMO por lo que la subdivisión en 4 parcelas, no les afecta.



Ordenación propuesta por el ED: vistas volumétricas y relación con construcción existente.

Murcia, junio de 2.022


Víctor González Millán. Arquitecto



2. ANEXOS

2.1. ANEXO I. FICHA DEL PGMO 7A. NUCLEO RURAL LA MOLATA

Modelo Consorcio S.L. **PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN** Aprobación de Pleno de Murcia
Documento Refundido (Usos e Integridad 2017)

	Zona de Ordenación Urbanística Zona 07: Núcleos Rurales	Área: Genérica 07-A: Núcleos Rurales
Zonas 07: 07A-EL JARRO DE ORO; 07A-LOS PAVOS; 07A-CASAS DE FARACHE; 07A-LAS FLORES; NUCLEO SUR; 07A-LAS FLORES; NUCLEO NORTE; 07A-VENTA ALZEDO; 07A-LA MOLATA; 07A-CASAS DEL ALJIBE; 07A-LOS MUÑOCES; 07A-LASCABLAS; 17A-LOS VENTORRILLOS; 12A-LAS BARRACAS; 13A-CASAS NUEVAS; 14A-LOS RUBIOS; 15A-FUENTE ALZEDO; 15A-EL COLLADO.	Tipología edificatoria: Manzana compacta	Uso global: Residencial
Usos Pomenorizados		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial: Unitario (RU)	Actividad Económica (AE): Tco.1.a y Tco. 1.b. Tho.1. Tho.2. Tre.a1. Industrial (I) AIn.1.AIn.2. Dotacional (D): RV, AV1.1 y AV 1.2 AL, JL y QL ID.8 EE1 y EE 2. EC 1 y EC 2. ED1, ED 2 y ED 3. TD 1, TD2 y TD 3. ES 1. EA	Los no señalados como compatibles

DOCUMENTO EN FASE CON BRODIA NORMATIVA.
 NORMA URBANÍSTICA

30



Área: 07-A. Núcleos Rurales: 07A-EL JARRO DE ORO; 08A-LOS PAVOS; 09A-CASAS DE FARACHE; 04A-LAS ROTAS NÚCLEO SUR; 05A-LAS ROTAS NÚCLEO NORTE; 06A-VEGA ALEDO; 07A-LA MOLATA; 08A-CASAS DEL ALIBE; 09A-LOS MUROCES; 10A-LAS CABLAS; 11A-LOS VENTORRILLOS; 12A-LAS BARRACAS; 13A-CASAS NUEVAS; 14A-LOS RUBOS; 15A-FUENTE ALEDO; 16A-EL COSTADO.

Peculiaridades del área

Tipo de edificación admisible: El tipo general de ordenación será el adosamiento de edificaciones, procurando evitar la aparición de medianeras vistas, si bien en casos justificados se admitirán edificaciones exentas, siempre y cuando no existan construcciones medianeras.
- Se admite una sola vivienda por parcela existente, no admitiéndose la subdivisión de las mismas, para parcelas de superficie mínima de 750 m² se admitirá su subdivisión a través de la delimitación de unidades de actuación determinando su ordenación mediante un estudio de detalle que deberá cumplir los parámetros urbanísticos establecidos en las observaciones.

Parámetros Urbanísticos

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela Mínima Edificable	100 m ²	Profundidad Edificable	
Frente Mínimo de Parcela		Distancia Mínima al eje de Camino público	5 m
		Distancia Mínima al eje de Carretera regional	20 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Superficie construida máxima	150 m ² para viviendas 200 m ² en otros usos	Número Máximo de plantas	2 plantas
		Altura Máxima cornisa	6 m
		Sótanos	SI
		Semiesótanos	SI

Cuadro de Superficies

Superficie Total del Área	321.169,33 m ²
---------------------------	---------------------------



Actuaciones Permitidas			
Sobre viviendas existentes:			
Viviendas de más de 150 m².			
Se permite su restauración, rehabilitación y obras de acondicionamiento, mantenimiento y adecuación de criterios de accesibilidad. En ningún caso se permitirá que las obras aumenten la ocupación superficie y altura de la edificación existente, quedando expresamente prohibida la subdivisión de las mismas.			
Viviendas de hasta 150 m².			
Se permiten las mismas actuaciones que en el párrafo anterior, y su ampliación para complementar condiciones de habitabilidad, hasta completar los 150 metros cuadrados construidos entre obra nueva y obra existente, quedando prohibida la subdivisión de los mismos.			
Servicios exigibles			
Atendiendo a la peculiaridad de los núcleos delimitados, se consideran servicios mínimos exigibles para concesión de licencias de obras, el suministro de agua potable, el acceso rodado a vía pública y el suministro de energía eléctrica, admitiéndose como evacuación de aguas negras la realización de fosas sépticas.			
OBSERVACIONES: Para el caso en el que se pretenda la ejecución de más de una vivienda por Parcela existente, será necesario la delimitación de una Unidad de Actuación y presentación de un Estudio de Detalle que justifique la ordenación propuesta. Para estos casos se deberá prever la concurrencia de todos los servicios que exige el art.62 del TRLSRM, para ser considerado suelo Urbano, así como los siguientes parámetros:			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela Mínima Edificable	300 m ² aislada 500 m ² Pareada 750 m ² adosada	Profundidad Máxima Edificable	15 m
Frente Mínimo de Parcela	15 m aislada 20 m pareada 30 m adosada	Distancia Mínima a Linde Frontal	5 m
Círculo inscrito mínimo	8 m	Distancia Mínima a resto de Lindes	3 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Ocupación Máxima de parcela	50%	Número Máximo de plantas	2 plantas
Edificabilidad Máxima de unidad	0,25m ² /m ²	Altura Máxima reguladora	7 m
		Sótanos	SI
		Semisótanos	SI



2.2. ANEXO II. FICHAS URBANISTICAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

ESTUDIO DE DETALLE SU07-07A1 LA MOLATA - ALHAMA DE MURCIA		SECTOR SU07-07A1
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA		PARCELA: 1
<p style="text-align: center;">Plano de la parcela a escala: 1/300</p>		
<p>PROPIETARIO: La Gloria Rentis, S.L.</p>		
<p>PARAMETROS URBANISTICOS:</p> <p>SUPERFICIE DE PARCELA: 428,64 m² EDIFICABILIDAD DE PARCELA: 124,06 m²</p> <p>PARCELA MÍNIMA: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA 300,00 m² VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA 500,00 m² VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA 750,00 m²</p> <p>FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA 15,00 m VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA 20,00 m VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA 30,00 m CIRCULO INSCRITO MÍNIMO: 8,00 m</p> <p>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN: PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PARCELA 15,00 m DISTANCIA MÍNIMA A LINDE FRONTAL 5,00 m DISTANCIA MÍNIMA A RESTO DE LINDEROS 3,00 m</p> <p>INTENSIDAD: OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA 50% EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE UNIDAD 0,25m²/m²</p> <p>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN: NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS 2 plantas ALTURA MÁXIMA REGULADORA 7,00 m SÓTANOS SI SEMISÓTANOS SI</p>	<p>LINDEROS:</p> <p>NORTE: P.P. La Ermita SUR: Parcela 2, Vial ESTE: P.P. La Ermita OESTE: P.P. La Ermita, Parcela 2</p>	<p>OBSERVACIONES:</p>



ESTUDIO DE DETALLE SU07-07A1 LA MOLATA - ALHAMA DE MURCIA		SECTOR: SU07-07A1
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA		PARCELA: 3
Plano de la parcela a escala: 1/300		
PROPIETARIO: La Gloria Rents, S.L.		
PARAMETROS URBANÍSTICOS:		LINDEROS:
SUPERFICIE DE PARCELA:	321.35 m ²	NORTE: P.P. La Ermita
EDIFICABILIDAD DE PARCELA:	124.06 m ²	SUR: Parcela 4, Vial
PARCELA MÍNIMA:		ESTE: Parcela 2
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	300.00 m ²	OESTE: Vial
VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA	500.00 m ²	
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	750.00 m ²	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:		OBSERVACIONES:
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	15,00 m	
VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA	20,00 m	
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	30,00 m	
CIRCULO INSCRITO MÍNIMO:	8,00 m	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:		
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PARCELA	15,00 m	
DISTANCIA MÍNIMA A LINDE FRONTAL	5,00 m	
DISTANCIA MÍNIMA A RESTO DE LINDEROS	3,00 m	
INTENSIDAD:		
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	50%	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE UNIDAD	0.25m ² /m ²	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:		
NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS:	2 plantas	
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	7,00 m	
SÓTANOS	SI	
SEMISÓTANOS	SI	



ESTUDIO DE DETALLE SU07-07A1 LA MOLATA - ALHAMA DE MURCIA		SECTOR SU07-07A1
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA		PARCELA: Vial
<p style="font-size: small;">Planta de la parcela a escala: 1/300</p>		
<p>PROPIETARIO: Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia</p>		
<p>PARAMETROS URBANISTICOS:</p> <p>SUPERFICIE DE VIARIO: 705.00 m²</p> <p>EDIFICABILIDAD DE PARCELA: -</p> <p>PARCELA MÍNIMA:</p> <p>VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA -</p> <p>VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA -</p> <p>VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA -</p> <p>FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:</p> <p>VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA -</p> <p>VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA -</p> <p>VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA -</p> <p>CIRCULO INSCRITO MÍNIMO: -</p> <p>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:</p> <p>PROFUNDIDAD MÁXIMA DE PARCELA -</p> <p>DISTANCIA MÍNIMA A LINDE FRONTAL -</p> <p>DISTANCIA MÍNIMA A RESTO DE LINDEROS -</p> <p>INTENSIDAD:</p> <p>OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA -</p> <p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE UNIDAD -</p> <p>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:</p> <p>NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS: -</p> <p>ALTURA MÁXIMA REGULADORA -</p> <p>SÓTANOS -</p> <p>SEMISÓTANOS -</p>	<p>LINDEROS:</p> <p>NORTE: Parcela 1, Parcela 2, Parcela 3, Parcela 4, P.P. La Ermita, Vial</p> <p>SUR: Vial</p> <p>ESTE: Parcela 3, Parcela 4, Vial</p> <p>OESTE: Vial</p>	<p>OBSERVACIONES:</p>



RELACION DE PLANOS - INFORMACION

- I-01 SITUACION EN EL PGMO.
- I-02 SITUACION SOBRE ORTOFOTO.
- I-03 ZONIFICACION PGMO.
- I-04 DELIMITACION ESTUDIO DE DETALLE.
- I-05 EMPLAZAMIENTO SOBRE ORDENACION VIGENTE.
- I-06 SUPERPOSICION AMBITO DEL E.D. SOBRE ORTOFOTO.

SU 07
07A

206.96

224.46

203.79

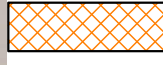

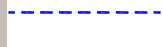

LA MOLATA

Cuevas del Cabezo
de La Molata

2-08352

Iglesia de nuestra Señora
de la Cabeza de la Molata

2-08311

-  Ambito Estudio de Detalle
-  Parcela propiedad La Gloria Rents S.L.
-  Limite ámbito Estudio de Detalle SU07-07A1
-  Limite parcelas edificables privadas


ESTUDIO DE DETALLE DE:
PARCELA SU07-07A1 LA MOLATA.
 CAMINO MOLATA AL CASÓN LA MOLATA - ALHAMA DE MURCIA.

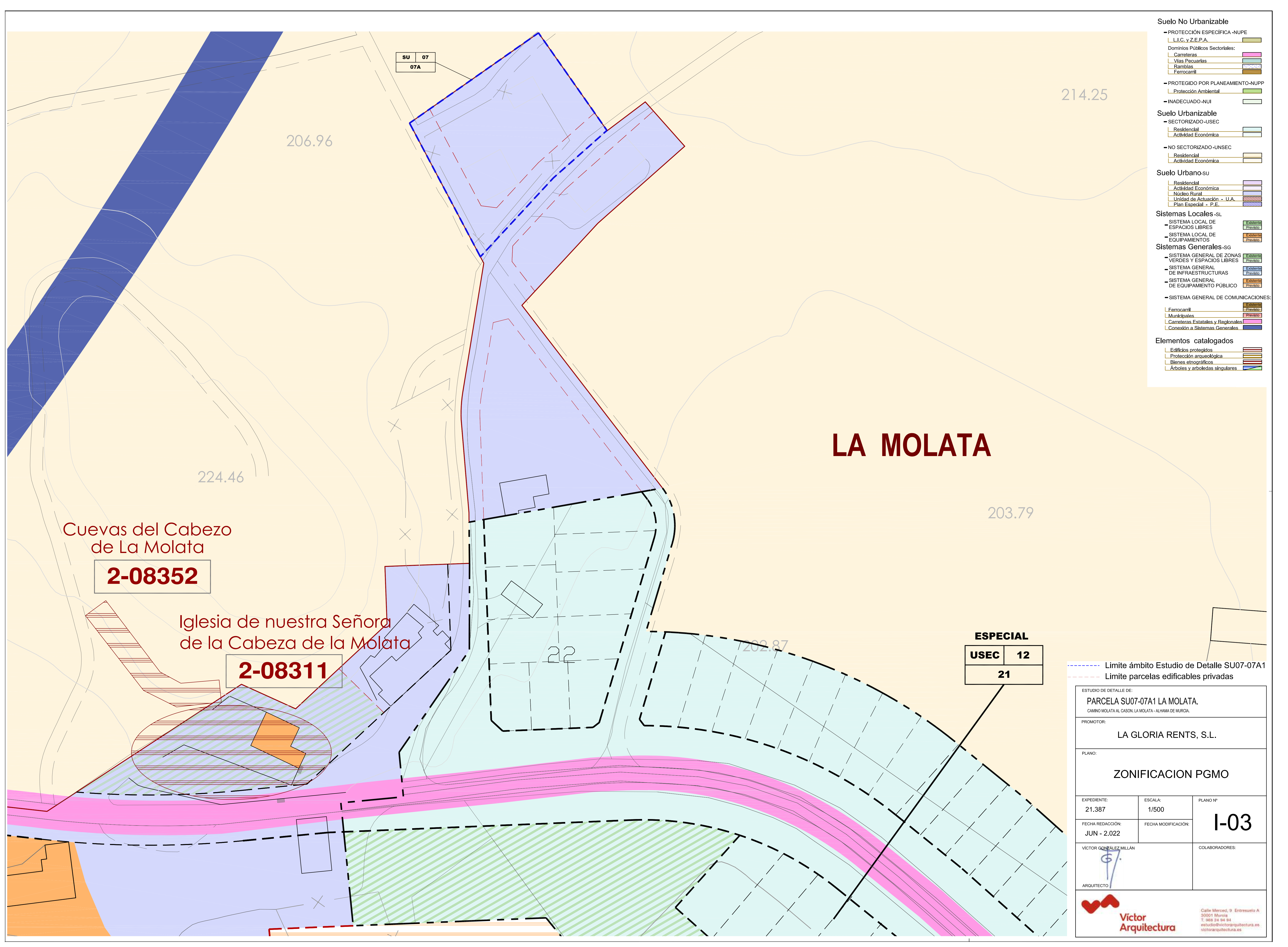
PROMOTOR:
LA GLORIA RENTS, S.L.

PLANO:
SITUACION SOBRE ORTOFOTO

EXPEDIENTE: 21.387	ESCALA: 1/500	PLANO Nº: 1-02
-----------------------	------------------	--------------------------

FECHA REDACCIÓN: JUN - 2.022	FECHA MODIFICACIÓN:
---------------------------------	---------------------

VÍCTOR GONZÁLEZ MILLÁN  ARQUITECTO	COLABORADORES:
---	----------------



- Suelo No Urbanizable**
 - PROTECCIÓN ESPECÍFICA - NUPE
 - L.I.C. y Z.E.P.A.
 - DOMINIOS PÚBLICOS SECTORIALES:
 - Carreteras
 - Vías Pecuarias
 - Ranblas
 - Ferrocarril
 - PROTEGIDO POR PLANEAMIENTO - NUPP
 - Protección Ambiental
 - INADECUADO - NUI
- Suelo Urbanizable**
 - SECTORIZADO - USEC
 - Residencial
 - Actividad Económica
 - NO SECTORIZADO - UNSEC
 - Residencial
 - Actividad Económica
- Suelo Urbano - su**
 - Residencial
 - Actividad Económica
 - Núcleo Rural
 - Unidad de Actuación - U.A.
 - Plan Especial - P.E.
- Sistemas Locales - SL**
 - SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
 - Existente
 - Previsto
 - SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS
 - Existente
 - Previsto
- Sistemas Generales - SG**
 - SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
 - Existente
 - Previsto
 - SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
 - Existente
 - Previsto
 - SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO
 - Existente
 - Previsto
 - SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:
 - Ferrocarril
 - Municipales
 - Carreteras Estatales y Regionales
 - Conexión a Sistemas Generales
- Elementos catalogados**
 - Edificios protegidos
 - Protección arqueológica
 - Bienes etnográficos
 - Árboles y arboledas singulares

LA MOLATA

ESPECIAL
USEC 12
21

Cuevas del Cabezo de La Molata
2-08352

Iglesia de nuestra Señora de la Cabeza de la Molata
2-08311

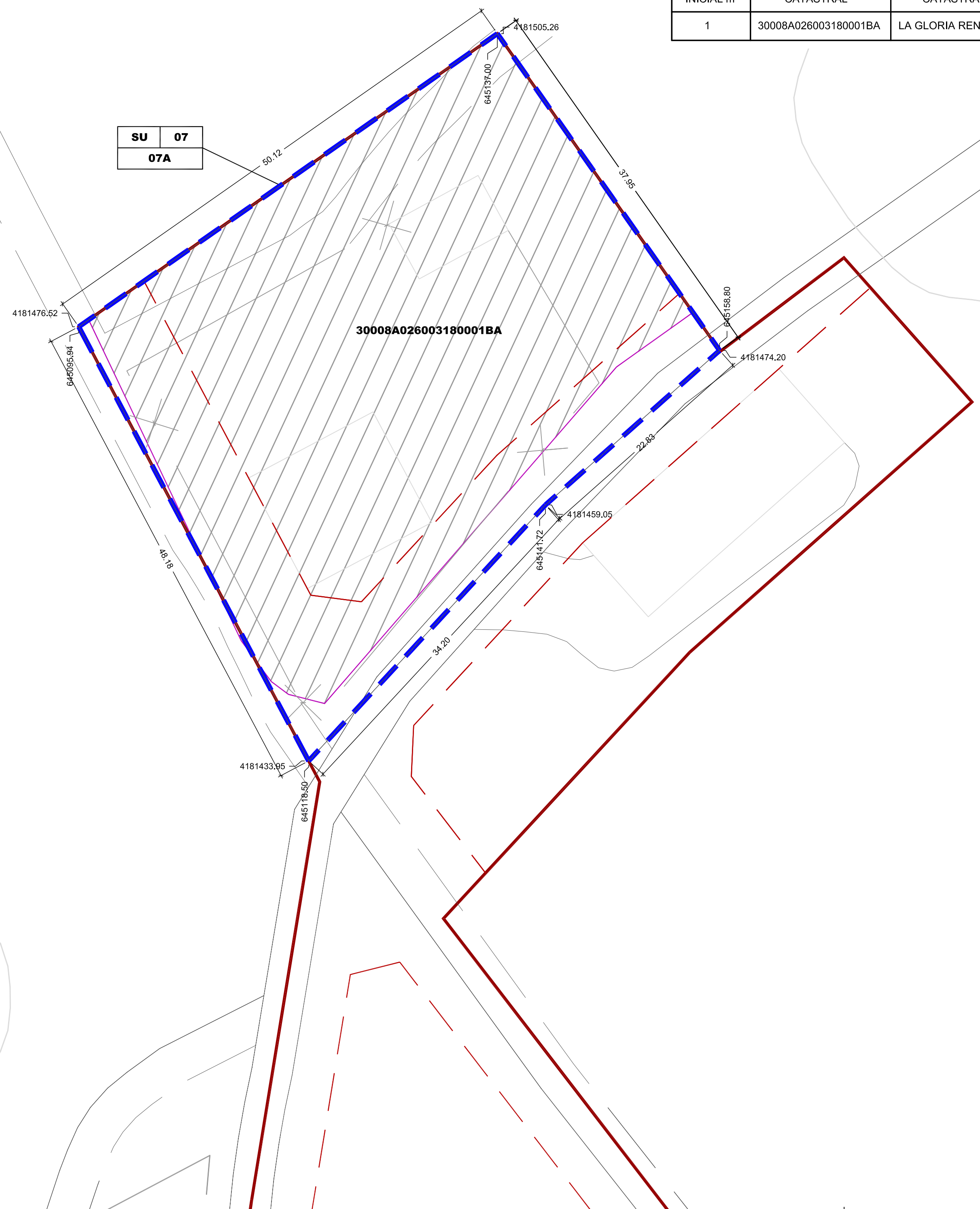
--- Limite ámbito Estudio de Detalle SU07-07A1
 - - - Limite parcelas edificables privadas

ESTUDIO DE DETALLE DE: PARCELA SU07-07A1 LA MOLATA. CAMINO MOLATA AL CASÓN LA MOLATA - ALHAMA DE MURCIA.		
PROMOTOR: LA GLORIA RENTS, S.L.		
PLANO: ZONIFICACION PGMO		
EXPEDIENTE: 21.387	ESCALA: 1/500	PLANO Nº: 1-03
FECHA REDACCIÓN: JUN - 2.022	FECHA MODIFICACIÓN:	
VICTOR GONZÁLEZ MILLÁN ARQUITECTO		COLABORADORES:
<small>Calle Merced, 9 Entresuelo A 30001 Murcia T: 968 24 94 94 estudio@victorarquitectura.es victorarquitectura.es</small>		

PARCELA INICIAL m ²	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL m ²	SUPERFICIE PARCELA BRUTA m ²	SUPERFICIE NETA m ²	CUANTIA CESION VIARIO m ²
1	30008A026003180001BA	LA GLORIA RENTS S.L.	1.985	1.985	1.519	20,95%

SU 07
07A

206.96



- Parcela propiedad La Gloria Rents S.L.
- Limite ámbito Estudio de Detalle SU07-07A1
- Limite parcelas edificables privadas

ESTUDIO DE DETALLE DE: PARCELA SU07-07A1 LA MOLATA. CAMINO MOLATA AL CASON, LA MOLATA - ALHAMA DE MURCIA.		
PROMOTOR: LA GLORIA RENTS, S.L.		
PLANO: DELIMITACION ESTUDIO DE DETALLE		
EXPEDIENTE: 21.387	ESCALA: 1/300	PLANO Nº I-04
FECHA REDACCIÓN: JUN - 2.022	FECHA MODIFICACIÓN:	
VÍCTOR GONZÁLEZ MILLÁN 		COLABORADORES:
ARQUITECTO		
<p>Víctor Arquitectura</p> <p>Calle Merced, 9 Entresuelo A 30001 Murcia T: 968 24 94 94 estudio@victorarquitectura.es victorarquitectura.es</p>		

206.96

SU	07
07A	

----- Limite ámbito Estudio de Detalle SU07-07A1

----- Limite parcelas edificables privadas

ESTUDIO DE DETALLE DE:
PARCELA SU07-07A1 LA MOLATA.
CAMINO MOLATA AL CASON. LA MOLATA - ALHAMA DE MURCIA.

PROMOTOR:
LA GLORIA RENTS, S.L.

PLANO:
**EMPLAZAMIENTO SOBRE
ORDENACION VIGENTE**

EXPEDIENTE: 21.387	ESCALA: 1/300	PLANO Nº
------------------------------	-------------------------	----------

FECHA REDACCIÓN: JUN - 2.022	FECHA MODIFICACIÓN:
--	---------------------

I-05

VÍCTOR GONZÁLEZ MILLÁN

ARQUITECTO

COLABORADORES:


**Víctor
Arquitectura**

Calle Merced, 9 Entresuelo A
30001 Murcia
T. 968 24 94 94
estudio@victorarquitectura.es
victorarquitectura.es

SU	07
07A	

206.96

--- Limite ámbito Estudio de Detalle SU07-07A1
--- Limite parcelas edificables privadas

ESTUDIO DE DETALLE DE: PARCELA SU07-07A1 LA MOLATA. <small>CAMINO MOLATA AL CASON, LA MOLATA - ALHAMA DE MURCIA.</small>		
PROMOTOR: LA GLORIA RENTS, S.L.		
PLANO: SUPERPOSICION AMBITO DEL E.D. SOBRE ORTOFOTO		
EXPEDIENTE: 21.387	ESCALA: 1/300	PLANO Nº I-06
FECHA REDACCIÓN: JUN - 2.022	FECHA MODIFICACIÓN:	
VÍCTOR GONZÁLEZ MILLÁN  ARQUITECTO		COLABORADORES:



Calle Merced, 9 Entresuelo A
30001 Murcia
T: 888 24 94 84
estudio@victorarquitectura.es
victorarquitectura.es

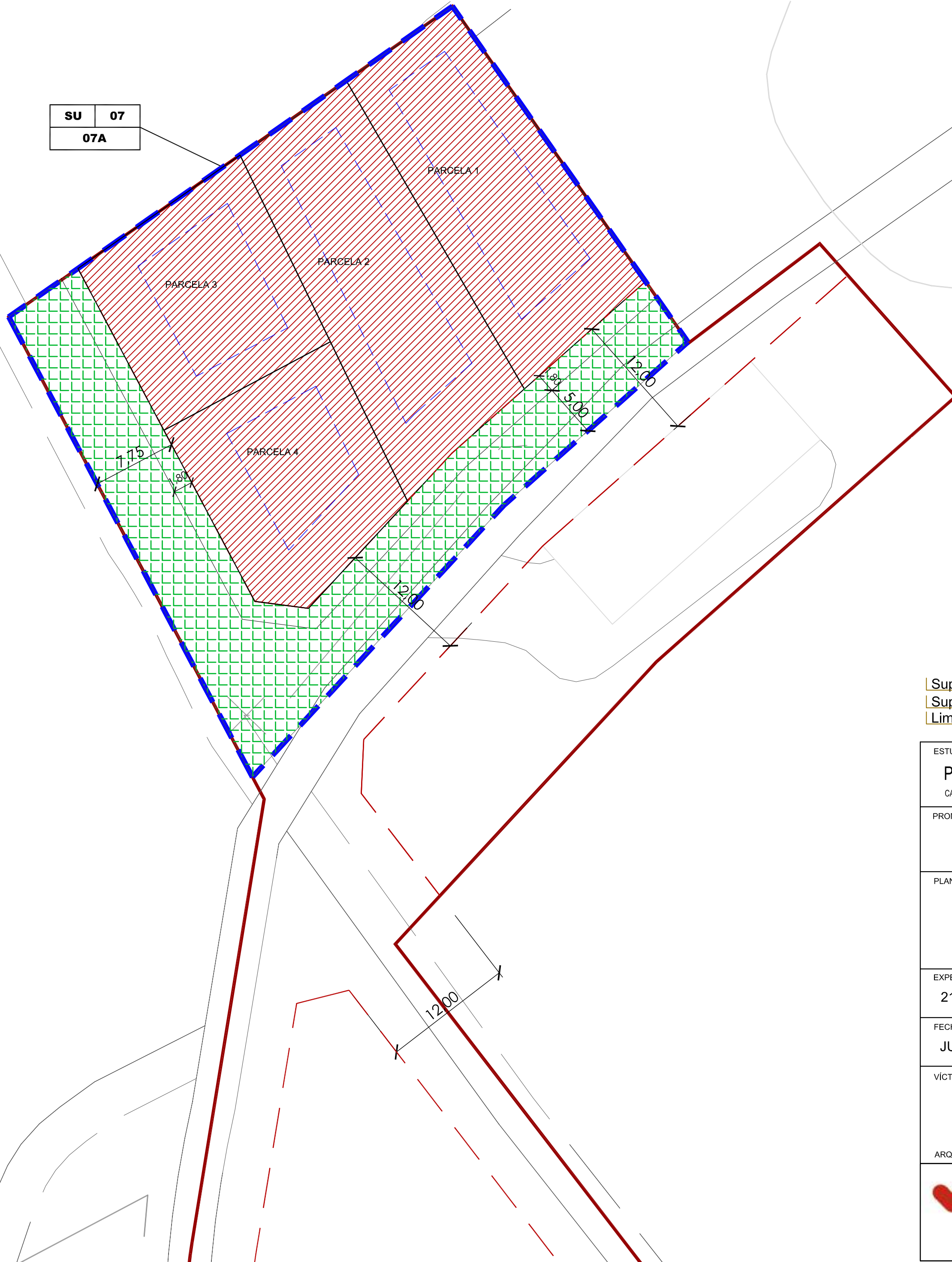


RELACION DE PLANOS - ORDENACION

- O-01 ORDENACION PROPUESTA.
- O-02 ORDENACION PROPUESTA. Cotas.
- O-03 PLANO DE CESIONES Y VIALES.
- O-04 COMPARACION DE ORDENACION VIGENTE Y ORDENACION PROPUESTA.

206.96

SU 07
07A



ESTUDIO DE DETALLE SU07-07A1	
Superficie Ambito	2224 m ²
Viales	705 m ²
Parcela Neta Edificable	1519 m ²
Parcela Bruta	1985 m ²
Edificabilidad (1985x0,25)	496,25 m ²

Parcela 07A1	Superficie	Edificabilidad
1	428,64 m ²	124,06 m ²
2	447,67 m ²	124,07 m ²
3	321,35 m ²	124,06 m ²
4	321,34 m ²	124,06 m ²
SUMA PARCELAS	1519 m ²	---
VIARIO	705 m ²	---
SUMA TOTAL	2224 m ²	496,25 m ²

Superficie viario publico
 Superficie parcelas edificables
 Limite ambito actuacion E.D.

ESTUDIO DE DETALLE DE:
PARCELA SU07-07A1 LA MOLATA.
 CAMINO MOLATA AL CASON, LA MOLATA - ALHAMA DE MURCIA.

PROMOTOR:
LA GLORIA RENTS, S.L.

PLANO:
ORDENACION PROPUESTA

EXPEDIENTE: 21.387	ESCALA: 1/400	PLANO N° O-01
FECHA REDACCIÓN: JUN - 2.022	FECHA MODIFICACIÓN:	

VÍCTOR GONZÁLEZ MILLÁN COLABORADORES:

ARQUITECTO

**Victor
Arquitectura**

Calle Merced, 9 Entresuelo A
 30001 Murcia
 T: 988 24 94 94
 estudio@victorarquitectura.es
 victorarquitectura.es

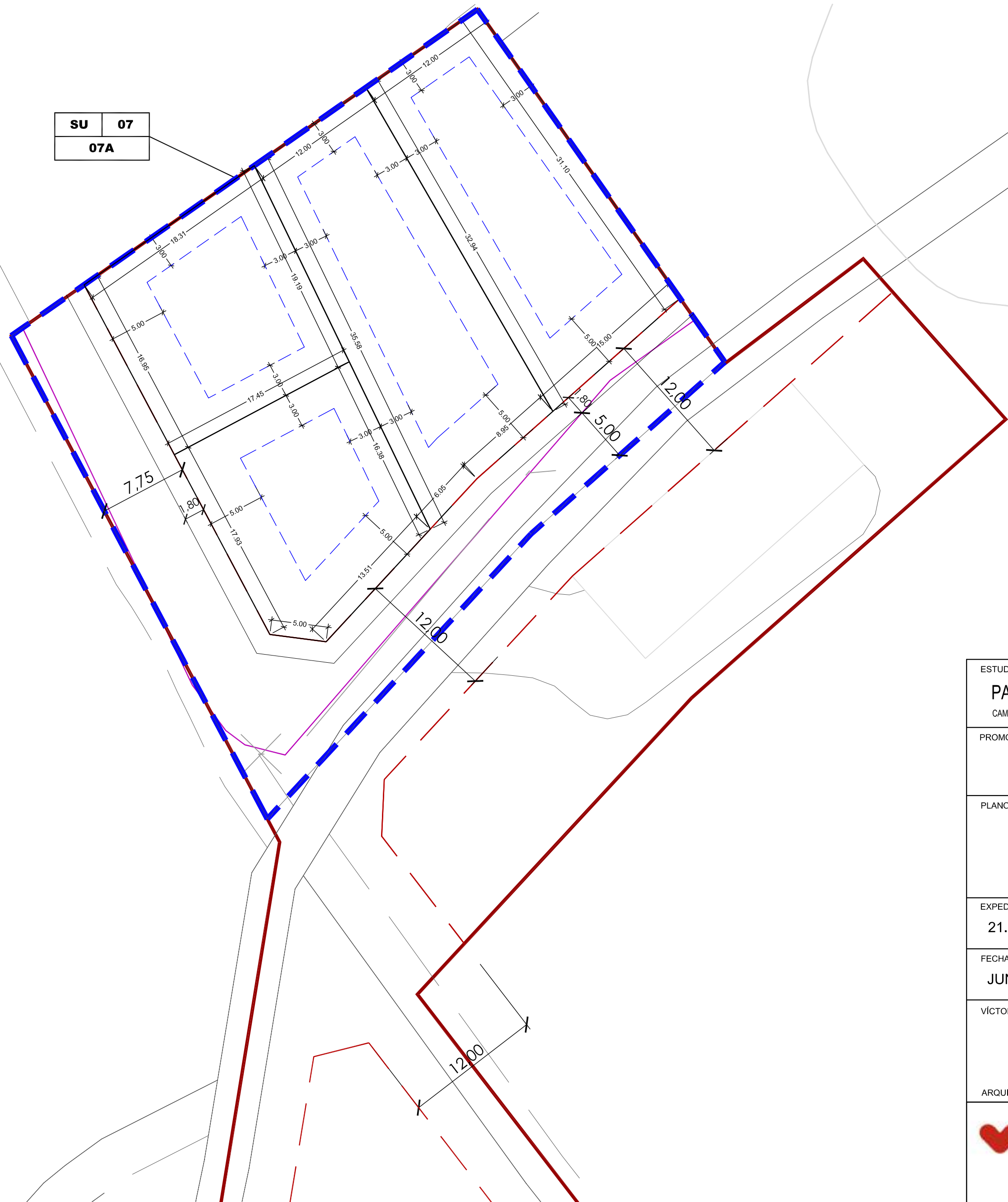
ORDENACION PROPUESTA

OBSERVACIONES: Para el caso en el que se pretenda la ejecución de más de una vivienda por Parcela existente, será necesario la delimitación de una Unidad de Actuación y presentación de un Estudio de Detalle que justifique la ordenación propuesta. Para estos casos se deberá prever la concurrencia de todos los servicios que exige el art.62 del TRLSRM, para ser considerado suelo urbano así como los siguientes parámetros:

PARCELA	POSICIÓN de la edificación	
Parcela Mínima Edificable 300 m ² aislada 500 m ² Parcela 750 m ² adosada	Profundidad Máxima Edificable	15 m
Frente Mínimo de Parcela 15 m aislada 20 m parcelada 30 m adosada	Distancia Mínima a linder Frontal	5 m
Círculo inscrito mínimo 8 m	Distancia Mínima a resto de Linder	3 m
INTEGRIIDAD	VOLUMEN Y FORMA	
Ocupación Máxima de parcela 50%	Número Máximo de plantas	2 plantas
Edificabilidad Máxima de unidad 0,25 m ² /m ²	Altura Máxima reguladora	7 m
	Sótanos	SI
	Semisótanos	SI

206.96

SU 07
07A



ORDENACION PROPUESTA




OBSERVACIONES: Para el caso en el que se pretenda la ejecución de más de una vivienda por Parcela existente, será necesario la delimitación de una Unidad de Actuación y presentación de un Estudio de Detalle que justifique la ordenación propuesta. Para estos casos se deberá prever la concurrencia de todos los servicios que exige el art.62 del TRLSRM, para ser considerado suelo urbano, así como los siguientes parámetros:

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela Mínima Edificable	300 m ² aislada 500 m ² Pareada 750 m ² adosada	Profundidad Máxima Edificable	15 m
Frente Mínimo de Parcela	15 m aislada 20 m pareada 30 m adosada	Distancia Mínima a linder Frontal	5 m
Círculo inscrito mínimo	8 m	Distancia Mínima a resto de Linder	3 m
INTEGRIIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Ocupación Máxima de parcela	50%	Número Máximo de plantas	2 plantas
Esclusividad Máxima de unidad	0,25 m ² /m ²	Altura Máxima reguladora	7 m
		Sótanos	SI
		Semisótanos	SI

ESTUDIO DE DETALLE DE: PARCELA SU07-07A1 LA MOLATA. CAMINO MOLATA AL CASON, LA MOLATA - ALHAMA DE MURCIA.		
PROMOTOR: LA GLORIA RENTS, S.L.		
PLANO: ORDENACION PROPUESTA Cotas		
EXPEDIENTE: 21.387	ESCALA: 1/300	PLANO Nº: O-02
FECHA REDACCIÓN: JUN - 2.022	FECHA MODIFICACIÓN:	
VÍCTOR GONZÁLEZ MILLÁN 		COLABORADORES:
ARQUITECTO		
 Víctor Arquitectura		Calle Merced, 9 Entresuelo A 30001 Murcia T: 988 24 94 94 estudio@victorarquitectura.es victorarquitectura.es

206.96

SU	07
07A	

Superficie cesión viario publico	= 466m ²	
Superficie viario existente	= 239m ²	
Superficie total viario	= 705m ²	
Limite ambito actuacion E.D. SU07-07A1		

ESTUDIO DE DETALLE DE: PARCELA SU07-07A1 LA MOLATA. CAMINO MOLATA AL CASON, LA MOLATA - ALHAMA DE MURCIA.		
PROMOTOR: LA GLORIA RENTS, S.L.		
PLANO: PLANO DE CESIONES Y VIALES		
EXPEDIENTE: 21.387	ESCALA: 1/300	PLANO N° O-03
FECHA REDACCIÓN: JUN - 2.022	FECHA MODIFICACIÓN:	
VÍCTOR GONZÁLEZ MILLÁN  ARQUITECTO	COLABORADORES:	

