

**PROYECTO**

---

**ESTUDIO DE  
DETALLE PARCELA R-2.2.1**

**SITUACIÓN**

---

**PARCELA R-2.2, PLAN PARCIAL SECTOR  
US14-02-01, "CONDADO DE ALHAMA",  
ALHAMA DE MURCIA (MURCIA)**

**PROMOTOR**

---

**ALHAMA FIRST PROPERTY  
INVESTMENT, S.L.**

**ARQUITECTO**

---



**MARIANO SÁNCHEZ MARTÍNEZ**

T. 966 767 945

estudio@c2marquitectura.com

Avda. el Mojón 43, 30740, San Pedro del Pinatar, Murcia



INDICE

**I. MEMORIA**

1.1 ANTECEDENTES

1.2 OBJETO.

**II. REFERENCIAS URBANÍSTICAS.**

**III. ÁMBITO Y DELIMITACIÓN.**

**IV. CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENADOR URBANA.**

**V. CONCLUSIÓN**

**VI. PLANOS**

## I. MEMORIA.

### 1.1 ANTECEDENTES

La sociedad **ALHAMA FIRST PROPERTY INVESTMENT, S.L.** con **C.I.F B-88.144.951** y con domicilio en **Paseo de la Castellana 93, 9º, Madrid**, promueve la redacción del presente Estudio de Detalle de la de la parcela R-2.2.1, integrada en el Plan Parcial Sector US14-02-01, "Condado de Alhama", situado en Alhama de Murcia (Murcia); cuya referencia catastral es 4675229XG4747F0001UD.

### 1.2 OBJETO DE ESTE ESTUDIO

El Autor del Estudio de Detalle es el Arquitecto D. Mariano Sánchez Martínez, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia.

El objeto del presente documento es la redacción de un Estudio de Detalle que proporcione una ordenación de los volúmenes de suelo urbano de la parcela R-2.2.1, de acuerdo con las especificaciones del planeamiento señaladas tanto en el Plan Parcial del Sector US14-02-01, como en el P.G.M.O. de Alhama de Murcia.

La parcela objeto de este estudio se sitúa en el Plan Parcial Sector US14-02-01 "Condado de Alhama", correspondiéndose con la parcela R-2.2.1, situada en el término municipal de Alhama de Murcia, paraje conocido por La Coquela, con una superficie de 30.220,52 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 14.406,169 m<sup>2</sup>, destinada a uso residencial, esta parcela linda, al norte con la Parcela 2.2.A, al sur con la parcela R-2.2, al este con la finca SLEL44 y al oeste con la Finca VP53.

Se proyecta la construcción de viviendas unifamiliares aisladas con piscina y viviendas en bloque plurifamiliares con piscinas comunitarias, dando respuesta a las especificaciones del plan parcial; al igual que toda la urbanización necesaria para el buen funcionamiento de la parcela.

Por tanto, el objeto del presente Estudio de Detalle, es el cumplimiento de las especificaciones requeridas en el Plan parcial Sector Us14-02-01 como del P.G.M.O. de Alhama de Murcia.

De este modo, a pesar de tratarse el presente Estudio de Detalle de un documento urbanístico, no se incluyen determinaciones urbanísticas que modifiquen o desarrollen las propias de la norma original, respondiendo básicamente su redacción y tramitación.

## II. REFERENCIAS URBANÍSTICAS

Las normas urbanísticas de aplicación sobre la parcela R-2.2.1 que se han considerado para la redacción del presente Estudio de Detalle, corresponden a las recogidas en el Plan Parcial Sector US14-02-01 "Condado de Alhama", así mismo, y complementariamente, se adaptará a lo dictado por el Plan General de Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia y el Texto Refundido de la ley del Suelo de la Región de Murcia DL 1/2005.

### El Texto Refundido de la ley del Suelo de la Región de Murcia DL 1/2005

Los Estudios de Detalle se encuentran regulados por la legislación regional, a la que se adapta el presente documento.

#### **Artículo 120.-Estudios de Detalle.**

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuese 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.
2. Su contenido tendrá por finalidad:
  - a. Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.
  - b. 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.
3. 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 aquél, ni reducir la superficie de uso y dominio público.
4. 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 125.-Documentos de los Estudios de Detalle.**

1. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:
  - a) Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.
  - b) 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.
2. Cuando la finalidad del Estudio Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberán analizar su influencia sobre el entorno afectado.

#### **Artículo 142.- Tramitación de Estudios Detalle**

1. Corresponde a los Ayuntamientos la aprobación inicial de los Estudios de Detalle, sometiéndolos a información pública durante veinte días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones correspondientes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Región y publicación en dos diarios de mayor difusión regional.
2. El acuerdo se notificará individualizada mente 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.
3. 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.
4. El acuerdo definitivo se publicará en el Boletín Oficial de la Región y 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 conocimiento y efectos.

La regulación de los ED se encuentra contemplados en el Reglamento de Planeamiento, aprobado por RD 2.159/1978 de 23 de junio, vigente en virtud de la disposición transitoria octava de la LSRM, en lo que no se oponga a las prescripciones de ésta, con un contenido prácticamente idéntico al de la legislación regional.

#### **DERECHO SUPLETORIO**

R.P.U.

#### **Art.65.**

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:
  - a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.
  - b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.
  - c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.
2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.
3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.
5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan General, Normas complementarias y Subsidiarias del Planeamiento Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

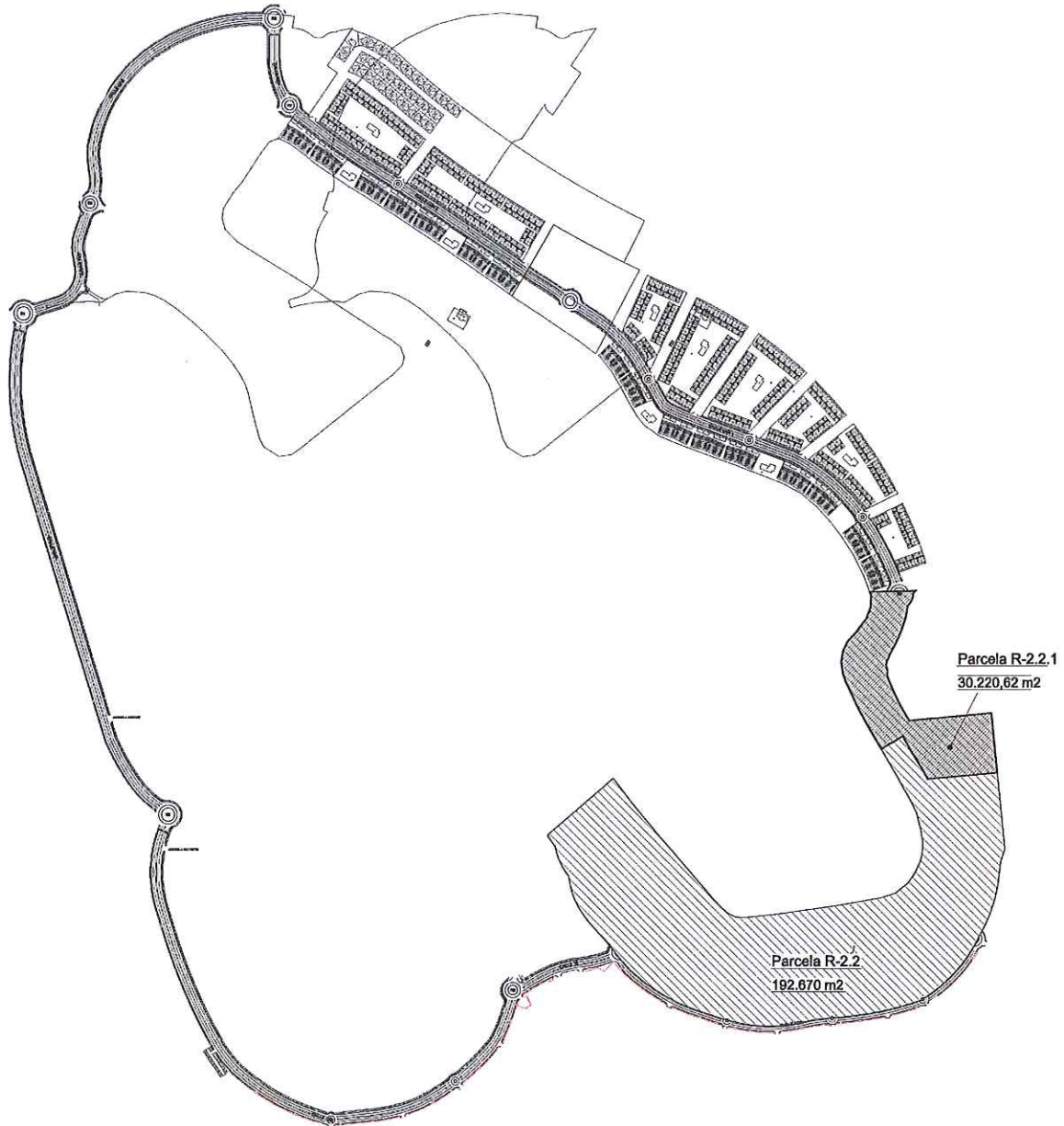
**Art. 66.**

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.
3. Planos a escala adecuada y, como mínimo 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

### III. ÁMBITO Y DELIMITACIÓN

Como se ha indicado anteriormente, es objeto del presente ED la ordenación volumétrica de la parcela R-2.2.1 delimitada por el Plan Parcial Sector US14-02-01 "Condado de Alhama", Alhama de Murcia.



La parcela R-2.2.1 está ubicada en suelo urbano y dispone de acceso directo al viario público que recorre el sector.



#### IV. CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

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 m<sup>2</sup>(t)m<sup>2</sup>(s), teniendo en cuenta la superficie total de la parcela (30.220,62 m<sup>2</sup>), resultando una superficie total edificable de 13.841,04 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	
<b>Parcela registral</b>	30.220,62 m <sup>2</sup>
<b>Viales principales</b>	7.676,97 m <sup>2</sup>
<b>Parcelas brutas</b>	22.543,65 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad</b>	13.841,04 m <sup>2</sup>
<b>Viales y aceras</b>	5.630,21 m <sup>2</sup>
<b>Parcelas netas</b>	16.913,44 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 100m2 de local”*

Parcela R-2.2.1	
<b>Superficie construida máx.</b>	13.841,04 m <sup>2</sup>
<b>Plazas mínimas</b>	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	Índice 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:

<b>Residencial colectiva en bloque</b>		
	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.)

<b>Residencial Unifamiliar Aislado</b>		
	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.)

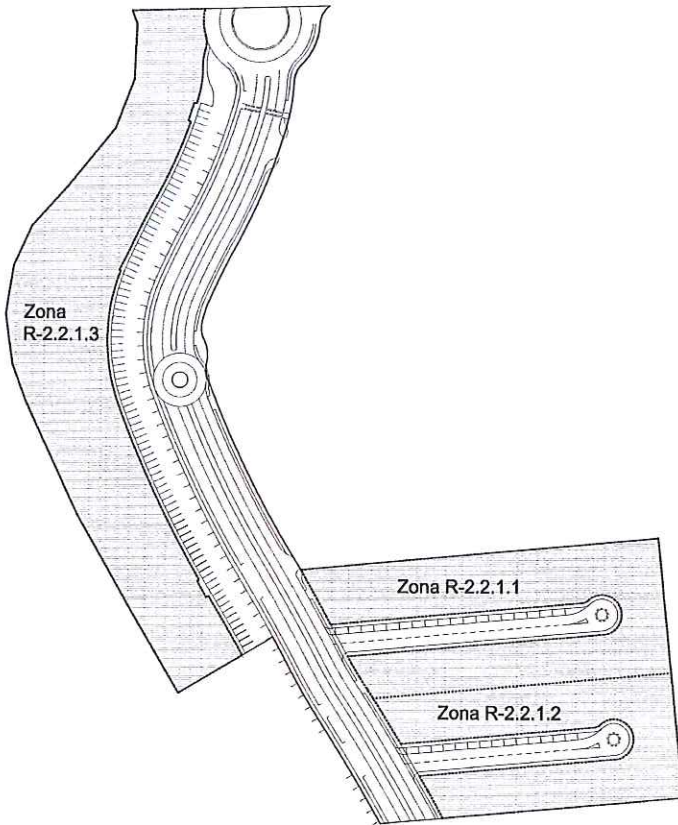
<b>Residencial Unifamiliar Agrupado</b>		
	Plan Parcial	Ordenación
Parcela Mínima	250 m2	Min.250 m2
Altura Máxima	11 metros /tres plantas.	PB+I
Edificabilidad	Ver cuadro de edificabilidades	Ver cuadro Edificabilidad en función de zonas.
Ocupación	No se fija	No se fija
Retranqueo	0,00 a vial y a zona 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 graficar 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.

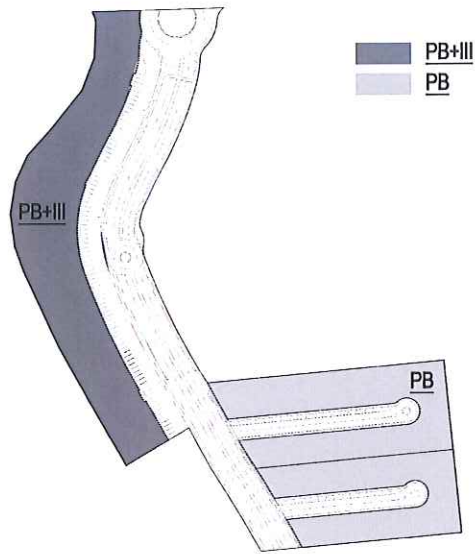
De forma pormenorizada, se especifican los diferentes parámetros en función a las zonas interiores; delimitadas por el nuevo trazado de circulación rodada interior.

**- Zonas y Superficies -**

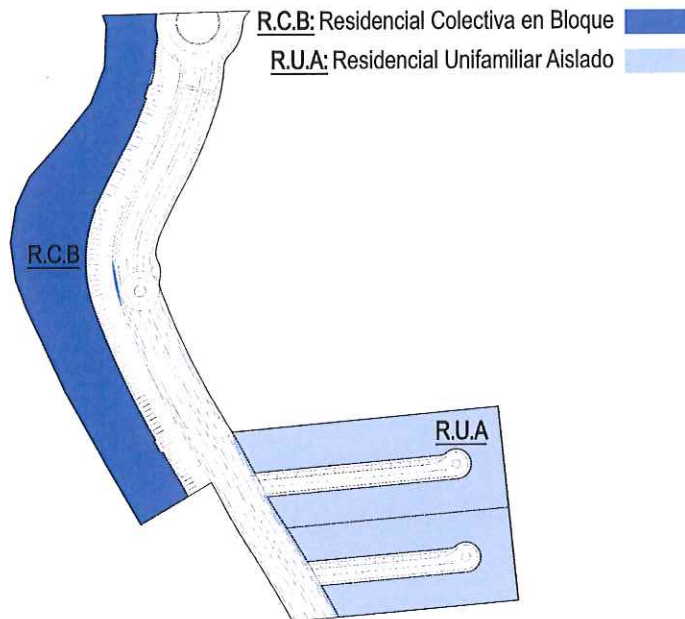


ZONAS	Superficie
2.2.1.1	4.948,86 m <sup>2</sup>
2.2.1.2	3.697,52 m <sup>2</sup>
2.2.1.3	8.267,04 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>16.913,42 m<sup>2</sup></b>

**- Alturas -**



**- Tipologías Edificatorias -**



TIPOLOGÍA	Unidades	Alturas	m2 construidos
Unifamiliar Aislada	33 UD	PB	3.424 m <sup>2</sup>
Colectiva Bloque	128 UD	PB+III	10.417 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>161 UD</b>		<b>13.841 m<sup>2</sup></b>


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	UD	Superficie Neta	Superficie Cons.	Índice edif.	% Const. Total
2.2.1.1	6.292,87 m <sup>2</sup>	19	4.948,87 m <sup>2</sup>	1.874,42 m <sup>2</sup>	0,062	13,54%
2.2.1.2	4.760,80 m <sup>2</sup>	14	3.697,53 m <sup>2</sup>	1.549,61 m <sup>2</sup>	0,0513	11,20%
2.2.1.3	11.489,98 m <sup>2</sup>	128	8.267,04 m <sup>2</sup>	10.417,02 m <sup>2</sup>	0,3447	75,26%
<b>TOTAL</b>	<b>22.543,65 m<sup>2</sup></b>	<b>161</b>	<b>16.913,44 m<sup>2</sup></b>	<b>13.841,04 m<sup>2</sup></b>	<b>0,458</b>	<b>100,00%</b>

## V. CONCLUSIÓN

Con la presente memoria, junto a la documentación gráfica ajunta, que constituyen este documento, se da por concluida la redacción del presente Estudio de Detalle de la parcela R-2.2.1 del Plan Parcial Sector US14-02-01, "Condado de Alhama" de Alhama de Murcia (Murcia), que reúne todo lo necesario para su tramitación, todo ello conforme a las previsiones del planeamiento superior y la legislación aplicable.

El Arquitecto:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical stroke on the left, a curved stroke on the right, and a long horizontal stroke extending to the right.

D. Mariano Sánchez Martínez

**VI. PLANOS.**