

ESTUDIO DE DETALLE: Reordenación del volumen edificable en parcela 1-24, Plan Parcial Industrial la Costera Las Salinas Subsector-D.

PROMOTOR:

Hermanos Ingles, S.A.



SITUACION: Av. Europa, Parcela 1-24 P.I. Las Salinas, 30849 Alhama de Murcia.
Murcia.

ARQUITECTO: DIEGO ROSALIN DALFARO

INDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	4
1.1. Agentes.....	5
1.1.1. Propietario:	5
1.1.2. Arquitecto	5
1.2. Antecedentes.....	5
1.3. Normativa legal aplicable.....	5
1.3.1. Ley 13/2015 de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.	6
1.3.2. Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia.	9
1.3.3. Plan Parcial Industrial "La costera - Las Salinas" Subsector D.....	10
1.4. Tramitación y documentación del Estudio de Detalle.....	11
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.	13
2.1. Objeto de estudio.	14
2.2. Ámbito del Estudio de Detalle.....	14
2.3. Justificación de la procedencia del estudio de detalle propuesto.....	15
2.4. Soluciones adoptadas y justificación de estas.	15
2.4. Análisis de la influencia en el entorno.	16
2.5. Justificación de los parámetros urbanísticos.	18
2.6. Cumplimiento de la legislación vigente.....	18
2.10. Conclusión.....	19
3. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN.....	20

I MEMORIA.

COAMUREGISTRO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	26/06/2023 205099/30477 MMPG
Autores: DIEGO ROSALIN DALFARO	
	El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

COAMUREGISTRO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	26/06/2023 205099/30477 MMPG
Autores: DIEGO ROSALIN DALFARO	
	El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.

1.1. Agentes.

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la mercantil denominada Hermanos Ingles, S.A.

1.1.1. Propietario:

Nombre: Hermanos Ingles, S.A.

Cif.: A-30631972

Dirección: Carretera f-51, S/N, Cartagena, 30594, Murcia.

1.1.2. Arquitecto

Nombre: Diego Rosalin Dalfaro

NIF: 49.855.733-J

Dirección: C/ Campus Universitario de Espinardo, 7. Edificio CEEIM. 30100. Espinardo, Murcia.

Nº Colegiado: 2.193 del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia.

1.2. Antecedentes.

La sociedad HERMANOS INGLES, S.A. con C.I.F A-30631972 y con domicilio en Carretera f-51, S/N, Cartagena, 30594, Murcia, es propietaria de la Parcela 1-24 perteneciente al PLAN PARCIAL INDUSTRIAL LA COSTERA LAS SALINAS SUBSECTOR-D y los inmuebles existentes en la misma; según Escritura de Compraventa Nº 700 de 27 de febrero de 2023, ante el Notario D. Javier Fernández Merino, Notario del Ilustre Colegio de Madrid.

La sociedad HERMANOS INGLES, S.A. promueve la redacción del presente Estudio de Detalle referido a la Parcela 1-24 del PLAN PARCIAL INDUSTRIAL LA COSTERA LAS SALINAS SUBSECTOR-D, situado en Alhama de Murcia (Murcia); cuya referencia catastral es 2281303XG4828A0001DT.

El ámbito del presente Estudio de Detalle se circunscribe exclusivamente a la Parcela 1-24 y tiene por único objeto ajustar las alineaciones del volumen edificable indicadas en el Plan Parcial, ningún otro parámetro urbanístico queda modificado.

1.3. Normativa legal aplicable.

El Estudio de Detalle debe regirse por la siguiente normativa legal:



- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. LOTURM.
- Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia.
- Plan Parcial Industrial “La Costera – Las Salinas” Subsector D.

1.3.1. Ley 13/2015 de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

El presente Estudio de Detalle se ajusta a las determinaciones recogidas en los artículos 139, 144, 146 y 147 de la Ley 13/2015 de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

Artículo 139. Estudios de Detalle.

1. 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.
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 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.
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 144. 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 de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado.

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

1. Los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico.
2. Los Planes Especiales podrán también ser elaborados por los organismos que tengan competencias en virtud de las distintas legislaciones sectoriales.
3. En todos los casos, la aprobación definitiva corresponderá a los ayuntamientos competentes.

Según el Artículo 147. Planes de iniciativa particular.

1. Los particulares, propietarios de suelo, podrán elaborar, y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general, siempre que estén legitimados para ello, conforme al sistema de actuación establecido en el planeamiento y según las siguientes reglas:
 - a) Los propietarios de suelo que representen el cien por cien del ámbito de actuación por el sistema de concertación directa.
 - b) Los propietarios de suelo que representen al menos el veinticinco por ciento del ámbito de actuación para aplicación del sistema de concertación indirecta.
 - c) Los propietarios de suelo que representen al menos el cincuenta por ciento del ámbito de actuación para aplicación del sistema de compensación.

La regulación de los Estudios de Detalle 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 sexta de la LOTURM, en lo que no se oponga a las prescripciones de ésta.

Artículo 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 de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.
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 aquél. 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 de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

7.

Artículo 66.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada 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.

1.3.2. Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia.

Artículo 14. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales, en cumplimiento de alguna de las finalidades previstas en el artículo 120 TRLSRM. No obstante, en cada momento se aplicará la normativa que resulte vigente al respecto.
2. El planeamiento parcial que desarrolle los Sectores no ordenados pormenorizadamente podrá prever la posibilidad de formulación de Estudios de Detalle en los términos y para los ámbitos que determine.
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.



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

4. Los Estudios de Detalle no podrán trasvasar edificabilidades entre manzanas.
5. Las áreas señaladas en los planos de ordenación pormenorizada con el código (ED) se configuran como áreas de Estudio de Detalle obligatorio que defina la ordenación del ámbito delimitado al efecto.

1.3.3. Plan Parcial Industrial “La costera - Las Salinas” Subsector D.

Las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial Industrial Las Salinas de Alhama De Murcia prevé en su Apartado 1.1.5. Desarrollo las figuras que podrán ser utilizadas para el desarrollo del mismo.

- c) Estudios de Detalle.- Podrán redactarse de acuerdo con los artículos 65 y 66 R.P. para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial o bien para ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del mismo y completar en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial 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.

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 alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetarán en todo caso las determinaciones del Planeamiento de ámbito superior.

No podrán contener determinaciones propias del Planeamiento superior que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de edificación de los predios colindantes.



1.4. Tramitación y documentación del Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle, al tratarse de un plan de desarrollo del Plan General puede ser formulado y promovido por los ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico (art.146 de la Ley 13/2015 de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia).

Este Estudio de Detalle es promovido por particulares, de acuerdo con lo que exige el art. 166. Tramitación de Estudios de Detalle de la Ley 13/2015 de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, en el que se indica:

1. Corresponde a los ayuntamientos la aprobación inicial de los Estudios de Detalle, sometiénolos 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.
2. 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.
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 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 Ley 13/2015 de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia en su Artículo 154. Competencias para la aprobación de los planes:

1. Corresponderá a la Administración regional la aprobación definitiva de los siguientes instrumentos:
 - a) Planes Generales Municipales de Ordenación, sus revisiones y adaptaciones.
 - b) Modificaciones estructurales de los Planes Generales Municipales de Ordenación.



- c) Modificaciones de planeamiento o planeamiento de desarrollo que conlleven alteración o uso urbanístico diferente de espacios libres públicos y zonas verdes vigentes, calificados como sistema general.
 - d) Instrumentos de planeamiento que afecten a más de un municipio.
 - e) Instrumentos de planeamiento tramitados por la Administración regional.
2. 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
1. aprobación definitiva de los siguientes instrumentos:
- a) Modificaciones no estructurales de los Planes Generales Municipales de Ordenación.
 - b) Normas complementarias del Plan General Municipal de Ordenación.
 - c) Planes Parciales.
 - d) Planes Especiales.
 - e) Estudios de Detalle.

Así pues, el órgano competente para la aprobación definitiva de este Estudio de Detalle es el Ayuntamiento.

Este Estudio de Detalle contiene toda la Documentación exigida en el art. 144 de la Ley 13/2015 de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

COAMUREGISTRO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	26/06/2023 205099/30477 MMPG
Autores: DIEGO ROSALIN DALFARO	
	El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.

2.1. Objeto de estudio.

Para la modificación planteada, es necesaria la existencia de un instrumento de configuración y definición detallada de los últimos extremos del Planeamiento que, sin alterar ningún otro parámetro urbanístico más allá del propuesto y respetando las normas específicas, posibilite remodelar las alineaciones de la Parcela 1-24 de la Manzana 1 del Plan Parcial Industrial "La Costera – Las Salinas" Subsector D del Término Municipal de Alhama de Murcia.

Así pues, se redacta el presente estudio de detalle con el único objeto de:

1. Adaptar la posición del volumen edificable de la Parcela 1-24 para ajustarse a la realidad edificada.

2.2. Ámbito del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle queda limitado a la Parcela 1-24 de la Manzana 1 del Plan Parcial Industrial "La Costera – Las Salinas" Subsector D del Término Municipal de Alhama de Murcia.

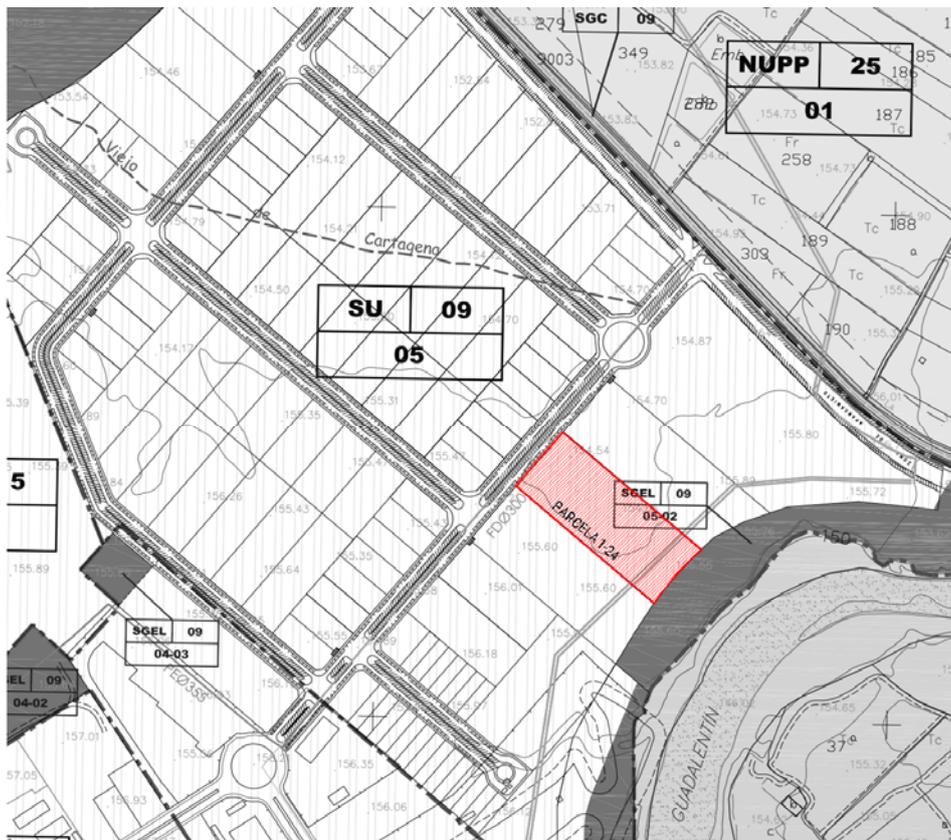


Ilustración 1: Ámbito del Estudio de Detalle

2.3. Justificación de la procedencia del estudio de detalle propuesto.

El presente Estudio de Detalle se considera procedente, puesto que los terrenos afectados están clasificados como suelo urbano en el Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia.

El Estudio de Detalle se adapta en sus fines y contenido a lo establecido en los artículos 139, 144, 146 y 147 de la Ley 13/2015 de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, así como el artículo 14. Estudios de Detalle, del P.G.M.O. de Alhama de Murcia, puesto que propone reordenar el volumen edificable de la Parcela 1-24, no produciéndose modificación de ningún otro parámetro.

2.4. Soluciones adoptadas y justificación de estas.

La posición de la envolvente perimetral del volumen edificable de la parcela 1-24 altera las previstas por el Plan Parcial Industrial "La Costera – Las Salinas" Subsector D.

Concretamente se alteran los retranqueos laterales, es decir, los que corresponden con linderos a las parcelas 1-23 y 1-25. Cabe destacar que la Parcela 1-25 y 1-26 son propiedad de la mercantil Hermanos Ingles, S.A.

El plano de ordenación de volúmenes del Plan Parcial indica las siguientes separaciones o retranqueos.

- Frontal: 12,00 metros.
- Laterales: 8,00 metros.
- Fondo: 5,00 metros.

El presente Estudio de Detalle propone alterar las separaciones o retranqueos, quedándose de la siguiente manera:

- Frontal: 12,00 metros.
- Lateral a Parcela 1-23: 6,00 metros.
- Lateral a Parcela 1-25: 10,00 metros
- Fondo: 5,00 metros.

El origen de la necesidad de la reordenación radica en que la edificación existente en la parcela objeto del presente Estudio de Detalle se ha ejecutado con los retranqueos modificados en virtud de un Acta de

Manifestaciones otorgada a instancias de CREA NAVES INDUSTRIALES, S.L. e INMOPOZO, S.L. de fecha 13 de abril de 2007; por el Notario D. Juan Pérez Martínez, Notario del Ilustre Colegio de Albacete.

En la misma, ambas partes, promotoras de las edificaciones existentes en las Parcelas 1-24 y 1-23 acordaron:

“...dejar entre línea de fachada de las naves a realizar y el límite de parcela colindante, una distancia de seis metros lineales en cada parcela...”

“Asimismo, dejar entre la línea de fachada de las naves a realizar y el límite de parcela 1–22 colindante con la parcela 1–23 y en el límite de la parcela 1–25 colindante con la parcela 1–24 una distancia de diez metros lineales”.

2.4. Análisis de la influencia en el entorno.

El Artículo 144.2 de la Ley 13/2015 de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia indica lo siguiente: Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado.

La modificación de la ordenación propuesta no tiene influencia negativa en el entorno dado que:

- No se aumenta, ni altera el volumen edificable, solamente se desplaza.
- Se mantiene el retranqueo frontal de 12,00 metros.
- Se mantiene el retranqueo en el lindero de fondo, de 5,00 metros. No se altera, ni influye en la relación de la parcela con el SGEL 09 (05-02).
- El lindero lateral hacia la parcela 1-25 aumenta de 8,00 a 10,00 metros. Este lindero es con una parcela de la misma mercantil que encarga el presente E.D.
- El lindero lateral hacia la parcela 1-23 se reduce de 8,00 a 6,00 metros, pero no afecta sus condiciones constructivas, ni ambientales, ni de seguridad; toda vez que ,tanto la parcela 1-23 como la 1-24, ya están edificadas y que entre las promotoras de las edificaciones existe un acuerdo que admite la reducción del retranqueo entre sendas parcelas.

A continuación de muestra una Ortofoto sobre PNOA 2019 en la que se observa la parcela objeto del presente Estudio de Detalle y su entorno completamente edificado al momento de la redacción del E.D.



Ilustración 2: Tomada del IDERM sobre PNOA 2019.

Por todo lo anterior se entiende que el cambio propuesto tiene muy poca o nula influencia en el entorno afectado.

COAMU REGISTRO	26/06/2023
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE	205099/30477
REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	MMPG
Autores: DIEGO ROSALIN DALFARO	
	El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.

2.5. Justificación de los parámetros urbanísticos.

PARAMETROS URBANISTICOS			
		Planeamiento vigente	Estudio de Detalle
PARCELA	Parcela mínima Edificable	750 m2	12504 m2
	Frente mínimo de Parcela	20,00 m	70,00 m
	Circulo Inscrito Mínimo	20,00 m	20,00 m
POSICION de la edificación	Profundidad Edificable	Sin limitación	Sin limitación
	Distancia Mínima al linde Frontal	-	-
	Distancia Mínima al resto de Lindes	-	-
	Distancia Mínima al eje de Camino Publico	-	-
INTENSIDAD	Distancia Mínima al eje de Carretera Regional	-	-
	Ocupación Máxima de Parcela Neta	75%	75%
	Superficie Construida Máxima	-	-
	Edificabilidad	1,00 m2/m2 p. neta	1,00 m2/m2 p. neta
VOLUMEN Y FORMA	Número Máximo de Plantas	2 plantas	2 plantas
	Altura Máxima	2 plantas / 10,00 m	2 plantas / 10,00 m
	Sótanos y Semisótanos	Si, justificándolo	No se proyectó*

2.6. Cumplimiento de la legislación vigente.

El objeto del presente Estudio de Detalle entra dentro de los supuestos estimados en la legislación vigente Ley Urbanística de la Comunidad Autónoma de La Región de Murcia.

- Se formula para un área prevista en el Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia y comprende un ámbito delimitado, de suelo urbano.
- Su objeto es el reajuste del volumen edificable incluido en el ámbito sin influir en ningún otro aspecto.
- No ocasiona perjuicio, ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- No transforma la edificabilidad ni las superficies actuales de las parcelas privativas.

2.10. Conclusión.

Con la presente memoria, junto a la documentación gráfica adjunta, que constituyen este documento, se da por concluida la redacción del presente Estudio de Detalle de la Parcela 1-24 del Plan Parcial Industrial "La Costera – Las Salinas" Subsector D 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.

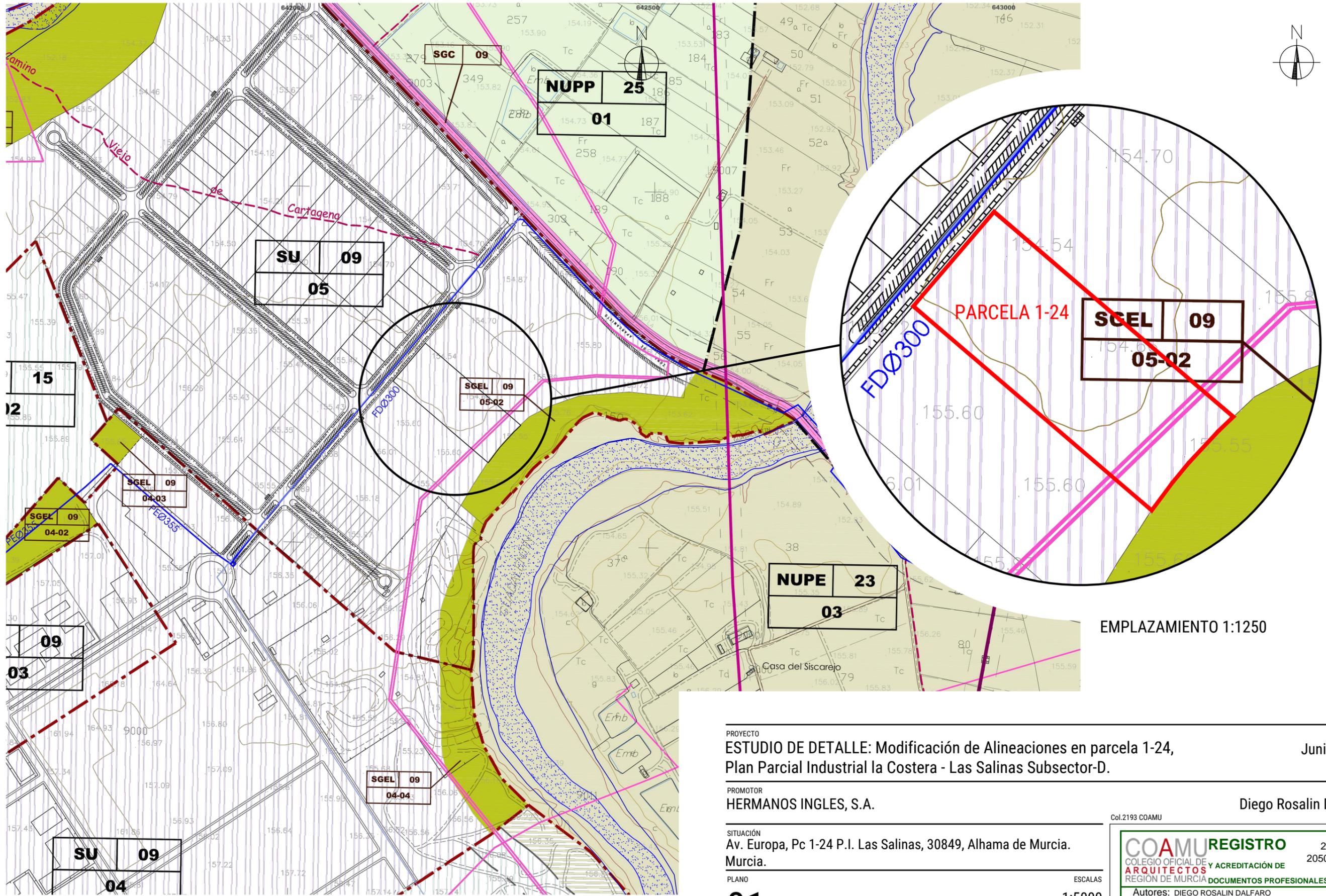
En Murcia a 023 de junio de 2023

Fdo.: Diego Rosalin Dalfaro
Arquitecto.



3. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN.

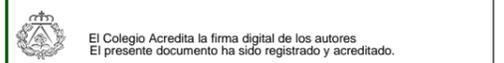
COAMUREGISTRO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	26/06/2023 205099/30477 MMPG
Autores: DIEGO ROSALIN DALFARO	
	El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.

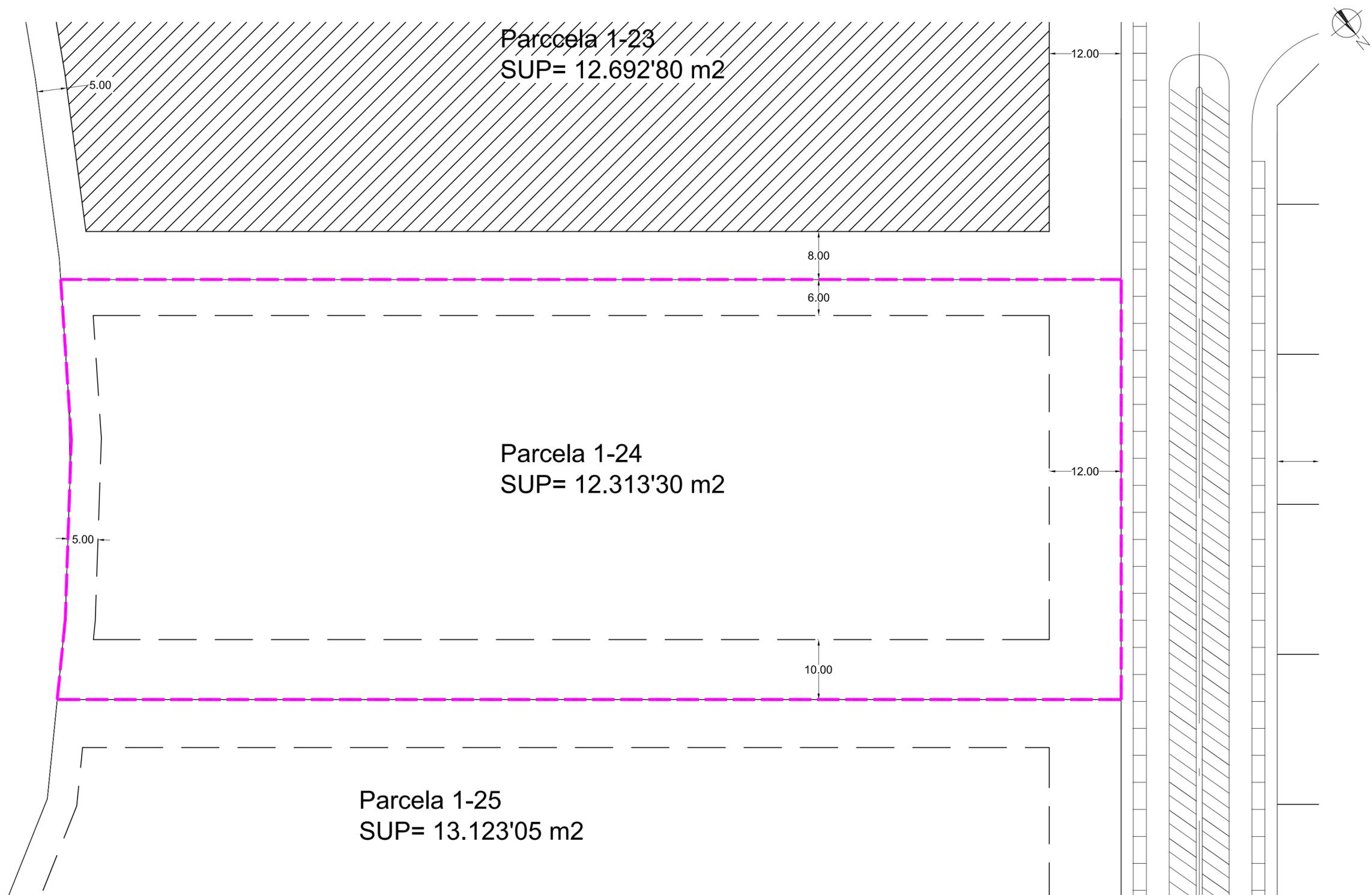


SITUACION 1:5000

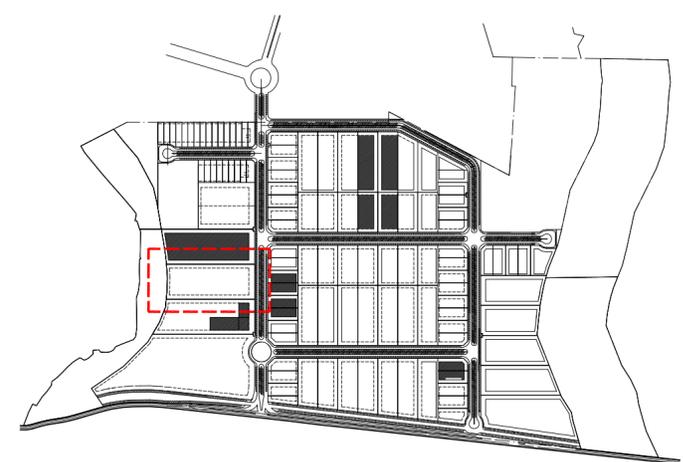
EMPLAZAMIENTO 1:1250

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE: Modificación de Alineaciones en parcela 1-24, Plan Parcial Industrial la Costera - Las Salinas Subsector-D.	FECHA Junio 2023
PROMOTOR HERMANOS INGLES, S.A.	ARQUITECTO Diego Rosalín Dalfaro <small>649 20 94 76</small>
SITUACIÓN Av. Europa, Pc 1-24 P.I. Las Salinas, 30849, Alhama de Murcia. Murcia.	COAMUREGISTRO <small>Col.2193 COAMU</small> 26/06/2023 <small>205099/30477</small> REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES <small>MMPG</small> Autores: DIEGO ROSALIN DALFARO
PLANO 01	ESCALAS 1:5000 1:1000
_Situación y emplazamiento.	



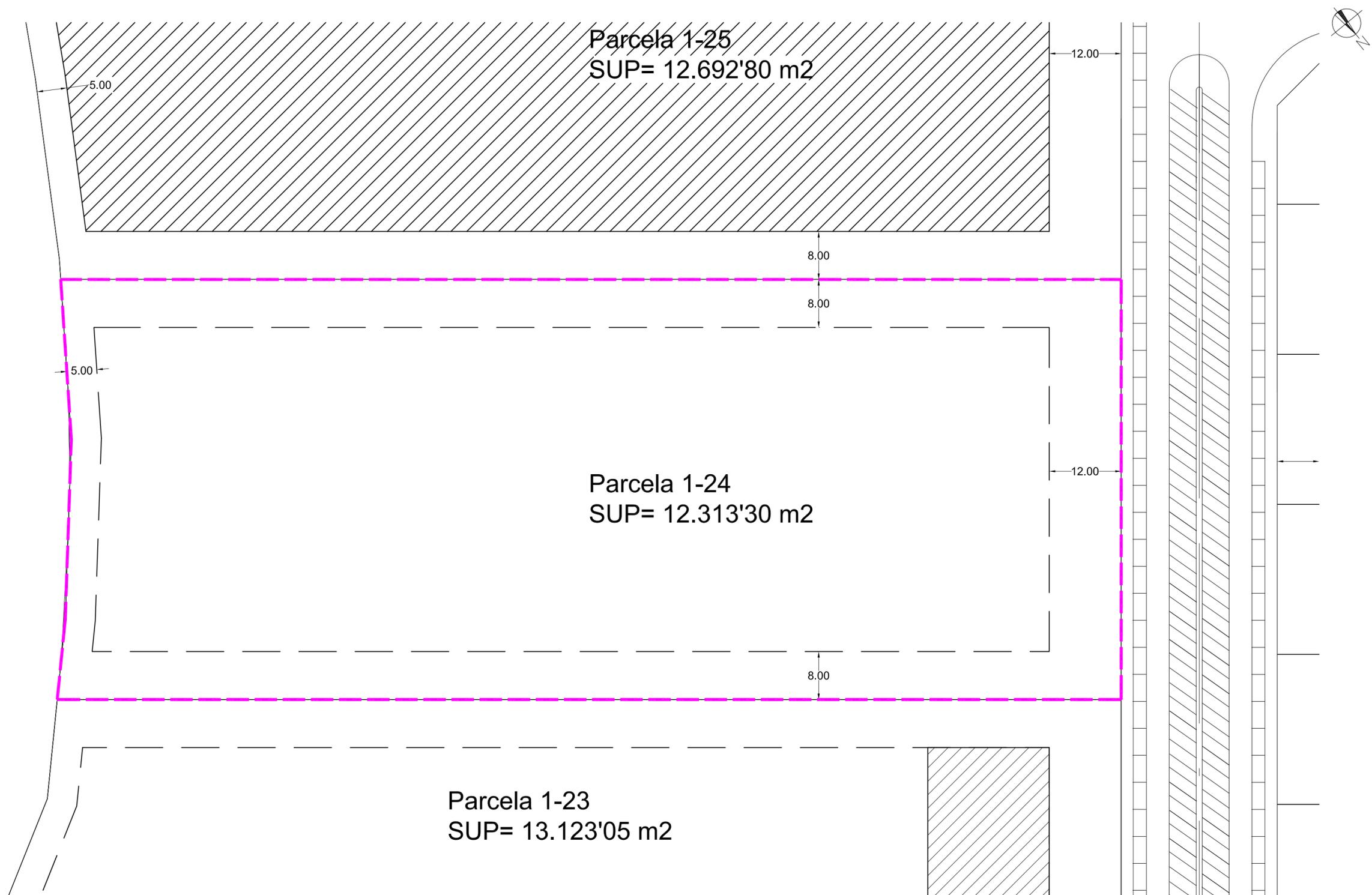


ORDENACION DE VOLUMENES

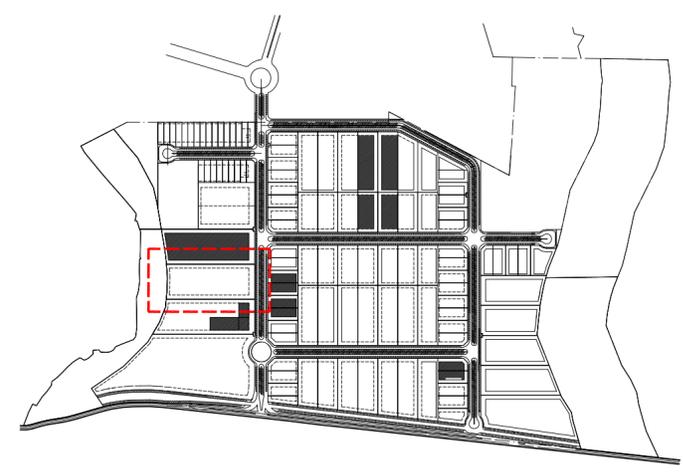


 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE: Modificación de Alineaciones en parcela 1-24, Plan Parcial Industrial la Costera - Las Salinas Subsector-D.	FECHA	Junio 2023
PROMOTOR	HERMANOS INGLES, S.A.	ARQUITECTO	Diego Rosalín Dalfaro 649 20 94 76
SITUACIÓN	Av. Europa, Pc 1-24 P.I. Las Salinas, 30849, Alhama de Murcia.	Col. 2193 COAMU	
PLANO	03_Estado modificado.	ESCALAS	1:500
			



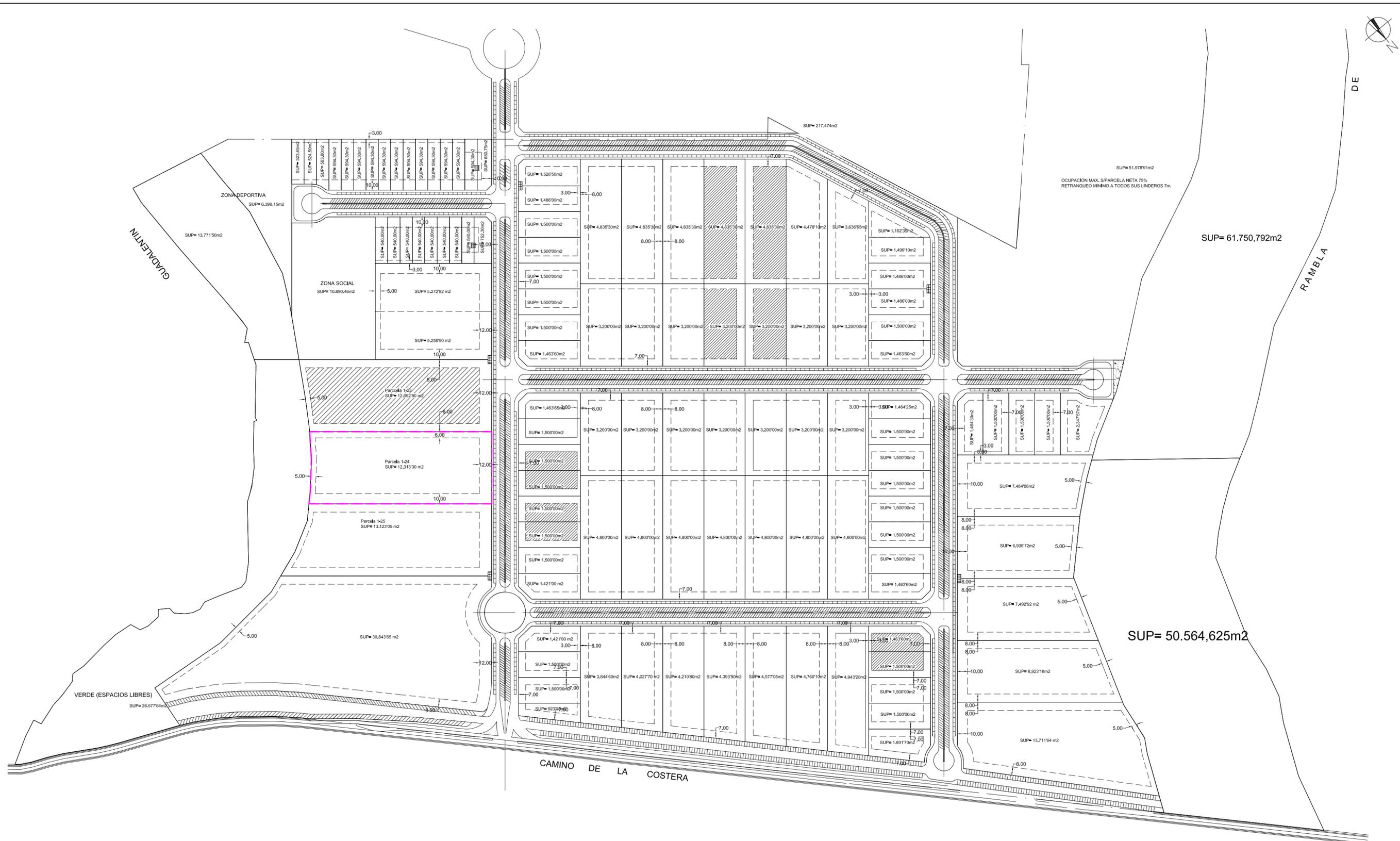
ORDENACION DE VOLUMENES



 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE: Modificación de Alineaciones en parcela 1-24, Plan Parcial Industrial la Costera - Las Salinas Subsector-D.	FECHA	Junio 2023
PROMOTOR	HERMANOS INGLES, S.A.	ARQUITECTO	Diego Rosalín Dalfaro 649 20 94 76
SITUACIÓN	Av. Europa, Pc 1-24 P.I. Las Salinas, 30849, Alhama de Murcia. Murcia.	Col. 2193 COAMU	COAMU REGISTRO 26/06/2023 205099/30477 MMPG
PLANO	02_Estado actual, conforme a planeamiento vigente.	ESCALAS	1:500

El Colegio acredita la firma digital de los autores
El presente documento ha sido registrado y acreditado.



INFLUENCIA EN EL ENTORNO.

- No se aumenta, ni altera el volumen edificable, solamente se desplaza.
- Se mantiene el retranqueo frontal de 12,00 metros.
- Se mantiene el retranqueo en el lindero de fondo, de 5,00 metros. No se altera, ni influye en la relación de la parcela con el SGEL 09 (05-02).
- El lindero lateral hacia la parcela 1-25 aumenta de 8,00 a 10,00 metros. Este lindero es con una parcela de la misma mercantil que encarga el presente E.D.
- El lindero lateral hacia la parcela 1-23 se reduce de 8,00 a 6,00 metros. Esto no tiene influencia en el entorno afectado, dado que la parcela ya esta edificada en la posición que propone este E.D.

 **AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE: Modificación de Alineaciones en parcela 1-24, Plan Parcial Industrial la Costera - Las Salinas Subsector-D.	FECHA	Junio 2023
PROMOTOR	HERMANOS INGLES, S.A.	ARQUITECTO	Diego Rosalín Dalfaro
SITUACIÓN	Av. Europa, Pc 1-24 P.I. Las Salinas, 30849, Alhama de Murcia. Murcia.	Col.2193 COAMU	649 20 94 76
PLANO	04_Estado modificado. Influencia en el entorno.	ESCALAS	1:2.500

COAMU REGISTRO
 COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACION DE
 ARQUITECTOS
 REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES
 Autores: DIEGO ROSALIN DALFARO

26/06/2023
 205099/30477
 MMPG

El Colegio Acredita la firma digital de los autores
 El presente documento ha sido registrado y acreditado.