



# MODIFICACION N°1 PLAN PARCIAL RESIDENCIAL LOS SECANOS EDIFICABILIDAD EN PARCELAS DOTACIONALES

---

Ayuntamiento de Alhama de Murcia





## **MODIFICACION Nº1 PLAN PARCIAL RESIDENCIAL LOS SECANOS EDIFICABILIDAD EN PARCELAS DOTACIONALES**

---

Indice:

1. ANTECEDENTES
2. MEMORIA INFORMATIVA
  - a. Impulso e iniciativa
  - b. Información urbanística
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA
  - a. Objeto
  - b. Justificación de previsión de infraestructuras
  - c. Documentación exigible
  - d. Procedimiento
4. ORDENANZAS URBANÍSTICAS A MODIFICAR



## **1. ANTECEDENTES:**

Los Técnicos Municipales que suscriben, de acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía, proceden a redactar la presente Modificación N°1 del Plan Parcial Residencial Los Secanos sobre Edificabilidad en parcelas dotacionales.

## **2. MEMORIA INFORMATIVA:**

### **a. Impulso e iniciativa:**

La presente Modificación de Plan parcial se formula y tramita de oficio. Es el Ayuntamiento de Alhama de Murcia el que, al amparo de lo establecido por el artículo 127.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de la Región de Murcia y en ejecución de las competencias y responsabilidad que resulta de los artículos 4 y 6 del mismo texto legal, formula y tramita este documento.

Es necesaria la redacción de esta Modificación al haber detectado un error en los parámetros urbanísticos de dicho Plan Parcial, donde se fija para los Equipamientos Públicos una edificabilidad de 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Teniendo en cuenta los parámetros de forma y número de plantas y la ocupación máxima de parcela, éstos no se corresponden en absoluto con la edificabilidad exigida. Esta edificabilidad es insuficiente para usos dotacionales compatibles como docentes, sociales, sanitarios y/o administrativos.

### **b. Información Urbanística:**

El Ayuntamiento de Alhama de Murcia aprobó definitivamente el Plan Parcial Residencial Los Secanos el 19 de diciembre de 2005.

## **3. MEMORIA JUSTIFICATIVA:**

### **a. Objeto:**

La Modificación propuesta se limita a cambiar parámetros que afectan exclusivamente a las parcelas dotacionales, destinadas a Equipamientos Públicos.

De acuerdo al artículo 106-g del Texto Refundido de la Ley de Suelo de la Región de Murcia: " La edificabilidad destinada a equipamientos públicos no computará en el aprovechamiento del sector..." por lo tanto esta modificación no supone modificación alguna sobre el resto del sector, afectando solamente a los Equipamientos Públicos.



La Modificación propuesta es la siguiente:

1. Cambio del valor máximo de edificabilidad neta para los Equipamientos Públicos, pasando de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Modificación de Retranqueos, actualmente fijados en 5,00 m. a los linderos, se propone establecer un retranqueo de 3,00 m. a calles y zonas verdes públicas y de 5,00 m. al resto de linderos.

Esta modificación supone un aumento de superficie del equipamiento público, permitiendo la construcción de un máximo de 14.198,85 m<sup>2</sup> de superficie, frente a los 4.056,81 m<sup>2</sup> permitidos actualmente.

#### **b. Justificación de previsión de infraestructuras:**

En principio las redes de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, etc. proyectadas serían suficientes para satisfacer la demanda, ya que estas se han calculado en el Proyecto de Urbanización teniendo en cuenta la construcción de un Centro Educativo de 200 plazas en cada parcela.

La red de saneamiento se compone de tubos corrugados de PVC diámetro 315 y en las parcelas destinadas a equipamientos se han previsto tres acometidas (EQ-2) y una acometida (EQ-1) respectivamente, de diámetro 250.

La red de abastecimiento de agua es una red mallada de diámetros 150 y 100 mm de Fundición Dúctil y las acometidas previstas son de polietileno PN63 (una para cada parcela).

Ambas redes se consideran suficientes para el aumento de superficie propuesto, aunque de acuerdo a las necesidades habrá que aumentar el número y redimensionar las acometidas previstas en el Proyecto de Urbanización.

En cuanto al resto de infraestructuras, se deberá estudiar una modificación del Proyecto de Urbanización si las necesidades fuesen superiores a las previsiones de cálculo.

#### **c. Documentación exigible:**

La documentación exigible para la elaboración de Planes Parciales es la que se enumera en el artículo 123 del TRLSRM.

Teniendo en cuenta que solo se modifican parámetros que afectan a los Equipamientos públicos, parece razonable entender que no sea preciso reelaborar toda la documentación del Plan Parcial para una Modificación puntual, por el contrario, será precisamente la naturaleza y alcance de la modificación la que determine qué documentos han de ser incorporados al proyecto de que se trate. En el presente caso se ha de modificar el punto 5.07.-



Equipamientos del Documento Memoria, y el punto 7.- Cuadro de Superficies y Aprovechamientos, el resto de la Documentación del Plan Parcial no se verá afectada

**d. Procedimiento:**

Esta Modificación deberá tramitarse de acuerdo al Artículo 140 del TRLSRM. *Tramitación de Planes Parciales y Especiales previstos en el planeamiento general:*

*"...a) La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento, sometiéndolo a información pública durante un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Región y en dos de los diarios de mayor difusión regional..."*

*"b) A la vista del resultado de la información público, y previo informe de las alegaciones y de los informes emitidos, El Ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva.*

*c)El Plan aprobado y copia del expediente completo se remitirán a la Dirección General competente para su conocimiento y efectos oportunos, notificándose a todos los interesados que consten en el expediente."*



#### **4. ORDENANZAS URBANISTICAS A MODIFICAR:**

##### **Memoria del Plan Parcial Residencial Los Secanos:**

##### **5.07.- Equipamientos**

###### *5.07.01.- Ambito:*

*Las parcelas definidas con este uso (EQ) en los planos de ordenación.*

###### *5.07.02.- Tipología:*

*Se permite la edificación aislada. Se prohíben las demás tipologías.*

###### *5.07.03 Edificabilidad:*

*El valor máximo de la edificabilidad neta se establece en uno con cuarenta centésimas (1,40) de metro cuadrado de superficie construida por metro cuadrado de suelo.*

###### *5.07.04.- Altura:*

*La altura máxima se establece en cuatro (4) plantas y catorce (14) metros.*

*La altura de la edificación se medirá según se indica en el planeamiento general vigente.*

*Las construcciones permitidas por encima de la altura son las indicadas en el planeamiento general vigente.*

###### *5.07.05.- Ocupación:*

*La ocupación máxima se establece en el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela.*

###### *5.07.06 Retranqueos:*

*El valor mínimo del retranqueo a los linderos de la parcela se establece en tres (3) metros a calles y zonas verdes públicas y cinco (5) metros al resto de linderos.*

###### *5.07.07.- Usos:*

*Se establecen como usos preferentes el uso como equipamiento docente y deportivo.*

*Se establecen como usos compatibles:*

- 1. Equipamiento en sus demás modalidades: cultural, sanitario, social y administrativo.*

*Se establecen como usos prohibidos todos los demás.*

###### *5.07.08.- Condiciones estéticas:*

*Todas las fachadas se tratarán como tales.*

**7.- Cuadro de superficies y aprovechamientos:**

Parcela	Suelo	Edific.	Techo
<b>Superficie no lucrativa</b>			
Espacio Libre			
	EL-1	11.601,31	
	EL-2	683,73	
	EL-3	2.034,69	
	EL-4	3.577,85	
		<b>17.897,58</b>	
Equipamiento público			
	EQ.1	5.088,46	1,40
	EQ.2	5.053,58	1,40
		<b>10.142,04</b>	<b>14.198,85</b>
Sistema local de infraestructuras y servicios			
	IS-1	21,00	
	IS-2	42,87	
	IS-3	21,00	
		<b>84,87</b>	
Red viaria			
		18.870,27	
	<b>Subtotal</b>	<b>46.994,76</b>	
<b>Superficie lucrativa</b>			
Residencial Unifamiliar			
	RU-1	4.805,15	1,40
	RU-2	1.524,74	1,15
	RU-3	483,21	1,20
	RU-4	2.359,95	1,20
	RU-5	2.720,88	1,30
	RU-6	176,06	1,40
		<b>12.069,99</b>	<b>15.676,07</b>
Residencial en bloque			
	RC-1	3.546,82	2,375
	RC-2	2.640,35	2,375
	RC-3	805,87	2,375
	RC-4	2.391,00	2,375
	RC-5	693,30	2,375
	RC-6P(Protegida)	1.971,00	2,375
		<b>12.048,34</b>	<b>28.614,82</b>
Residencial existente			
	RE-1	235,45	1,00
	RE-2	399,87	1,00
	RE-3	601,42	1,00
	RE-4	995,17	1,00
	RE-5	358,10	1,00
		<b>2.590,01</b>	<b>2.590,01</b>
Residencial ajardinado			
	RA-1	619,57	0,20
		<b>619,57</b>	<b>123,91</b>
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>27.327,91</b>	<b>27.004,81</b>



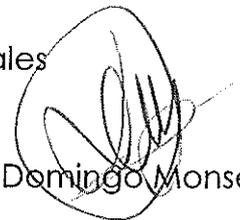
Cuadro resumen		
Superficie no lucrativa	46.994,76	
Superficie lucrativa	27.327,91	47.004,81
Aprov. Objetivo		41.802,22
Cesión al Ayto.		5.202,59
Superficie sector	62.721,36	47.004,81
Sistemas generales	11.601,31	
Sup. Total ordenada	74.322,67	47.004,81

Alhama de Murcia, julio de 2012

Los Arquitectos Municipales

  
Fdo. Sonia Bedetti Serra



  
Fdo. Domingo Monserrat Delgado

  
AYUNTAMIENTO  
DE  
ALHAMA DE MURCIA  
DILIGENCIA: Aprobado..... *S. M. C. A. C.*  
Decreto de Alcaldía de fecha..... **30 AGO 2012**  
DILIGENCIADO con fecha..... **31 AGO 2012**  
SECRETARIO,  
D. *[Signature]* RESORIANO