

ESTUDIO DE DETALLE SITO EN AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA EN SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)



PROMOTOR: VILLAS DE DISEÑO, S.L.

SITUACIÓN: AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA, SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

TÉCNICO: Andrés Rojo López. COL. COAMU 2.181

COLABORADORAS:

Fanny Iris González Silva COL. COAMU 2.415

Elisa Schlotfeldt Valenzuela

CONTENIDO

MEMORIA.....	3
1. ANTECEDENTES.....	3
2. INICIATIVA.....	4
3. FUNDAMENTOS LEGALES.....	4
4. OBJETO.....	6
5. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	7
6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	8
6.1 ORDENANZAS GENERALES.....	9
6.2 ORDENANZAS 1.A (INTENSIVA MANZANA CERRADA).....	14
7. ORDENACIÓN PROPUESTA.....	16
8. RELACIÓN DE LOS PREDIOS COLINDANTES. INFLUENCIA EN EL ENTORNO.....	19
9. COMPARACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y DEL ED.....	20
10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA.....	23
11. CONCLUSIÓN.....	24
RELACION DE PLANOS DE INFORMACION.....	26
S01. PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA OBJETO RESPECTO AL MUNICIPIO.....	26
S02. SITUACIÓN RESPECTO A ZONIFICACIÓN DEL PGOU.....	26
S03. SITUACIÓN RESPECTO A ALINEACIONES, RASANTES, ORDENANZAS Y EQUIPAMIENTOS DEL PGOU CON ORTOFOTO.....	26
ED01. ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN ESTUDIO DE DETALLE. COORDENADAS UTM.....	26
ED02. ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN ESTUDIO DE DETALLE. TOPOGRAFÍA Y ALTIMETRÍA.....	26
ED03. SUPERPOSICIÓN ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE ORTOFOTO.....	26
ED04. EDIFICABILIDAD SEGÚN ORDENANZA1.A.....	26
RELACION DE PLANO DE ORDENACION.....	26
ED05. PLANTAS DE LAS ENVOLVENTES PROPUESTAS EN EL E.D.....	26
ED06. REPRESENTACION VOLUMETRICA DE LAS ENVOLVENTES DEL E.D.....	26
ED07. COMPARACIÓN ORDENANZAS NORMATIVA VIGENTE Y NORMATIVA PROPUESTA.....	26

ESTUDIO DE DETALLE SITO EN AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA EN SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

DOCUMENTO 1:MEMORIA



PROMOTOR: VILLAS DE DISEÑO, S.L.

SITUACIÓN: AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA, SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

TÉCNICO: Andrés Rojo López. COL. COAMU 2.181

COLABORADORAS:

Fanny Iris González Silva COL. COAMU 2.415

Elisa Schlotfeldt Valenzuela

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

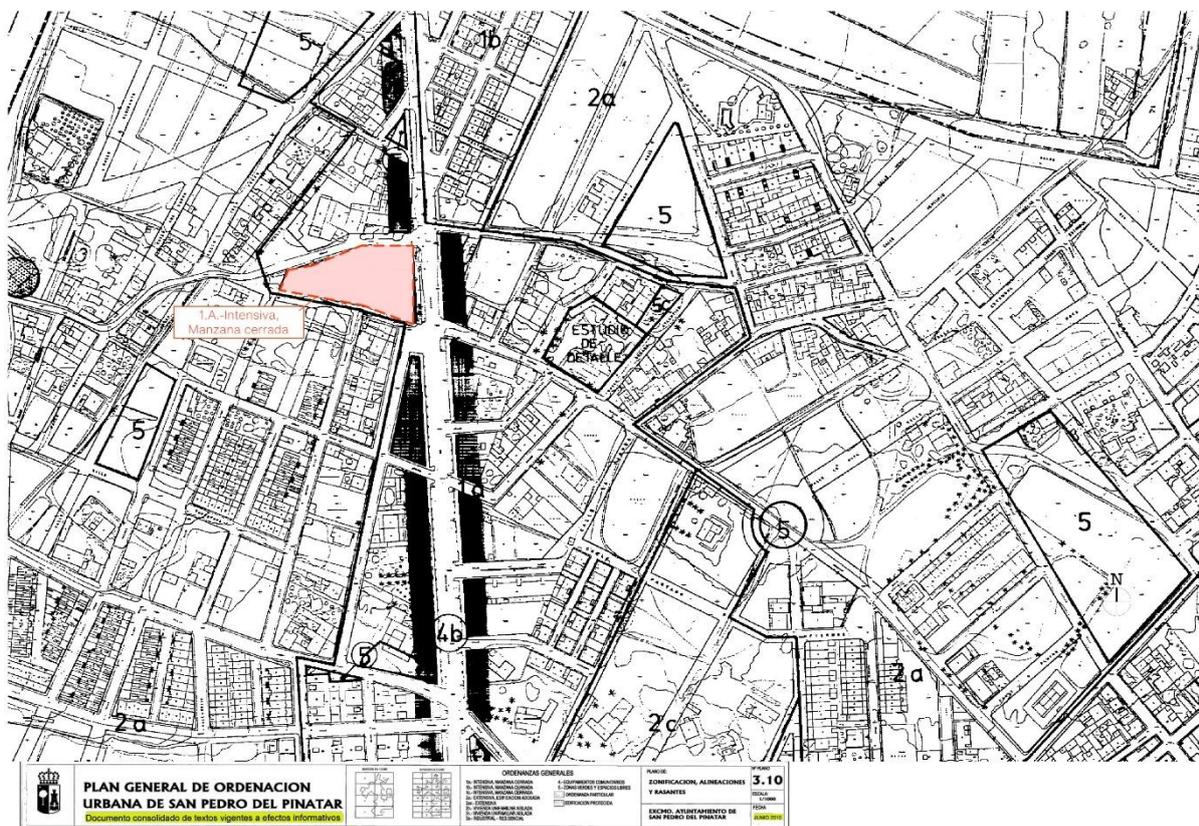
La parcela objeto del estudio de detalle se encuentra en el plano 3.7 y 3.10 del PGOU. Se usará por su escala mayor, escala 1/2000, y permitimos mostrar la parcela al completo, el plano 2 (1-3) del compendio de planos de “*Delimitación Sectorial y trazado de sistemas generales*”. Es una finca que se compone de una única parcela, con referencia catastral 4889601XG9848H0001WZ, (en adelante, la denominaremos como “parcela”). En la actualidad la parcela se encuentra edificada en cuyo interior se haya: una vivienda unifamiliar en planta baja, una piscina, una pinada a respetar por el PGOU y un centro de transformación.

La parcela está clasificada como suelo urbano, con uso principal residencial.

Según las ordenanzas generales del Plan General de Ordenación Urbana de San Pedro del Pinatar, concretamente en el plano 3.7 y 3.10, la parcela está dentro de la categoría 1A-Intensiva, Manzana cerrada.

Además, según el PGOU, esta parcela está sujeta a la modificación de su reordenación a través de UN Estudio de Detalle.

La parcela forma en sí misma una unidad de manzana que está delimitada por 3 viarios: al norte por la C/ Formentera, al este por la Avda. Romería Virgen del Carmen (acceso actual a la parcela) y al sur por C/ Fuerteventura.



Plano 1 Situación de parcela en la ortofoto del PGOU de San Pedro del Pinatar

2. INICIATIVA

El Estudio de Detalle se desarrolla por iniciativa de VILLAS DE DISEÑO, S.L. con CIF B-73819344. Como representante de la mercantil, ELISABET LÓPEZ FERNÁNDEZ con DNI 23.037.532-L y con domicilio a efectos de notificación Avda. Romería de la Virgen del Carmen, 5-Bajo D, CP 30740, San Pedro del Pinatar.

La parcela con referencia catastral 4889601XG9848H0001WZ pertenece a VILLAS DE DISEÑO, S.L.

HAAHA Estudio de Arquitectura y Urbanismo sostenibles es el equipo redactor del presente Estudio de Detalle, formado por Andrés Rojo López con CIF 48613201-X, número de col. 2.181 y Fanny Iris González Silva, número de col. 2.415, con dirección en C/ San Nicolás, nº21, bajo, 30005, Murcia, y como colaboradora, Elisa Schlotfeldt Valenzuela.

3. FUNDAMENTOS LEGALES

Para la redacción del Estudio de Detalle se han tenido en cuenta las siguientes determinaciones:

- 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. (TRLURJ)
- Plan General de Ordenación Urbana de San Pedro del Pinatar. (PGOU)

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

Artículo 139. Estudios 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.

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.

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

Artículo 154. Competencias para la aprobación de los planes.

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 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.

Artículo 166. Tramitación de Estudios de Detalle.

1. 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.»

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 archivo.

5. 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.

2. 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.

La normativa establecida para el desarrollo del estudio de detalle según el PGOU de San Pedro del Pinatar se define en el siguiente artículo:

17. ESTUDIOS DE DETALLE

[...]

17.2 Estudios de Detalle expresamente establecidos en el Plan General para la manzana comprendida entre las calles Generalísimo, Pizarro, San Lorenzo y Asturias; parte de la manzana comprendida entre las calles Generalísimo, Almirante Núñez Rodríguez, Almirante Nieto Antúnez y Almirante Ruiz González; parte de la manzana comprendida entre las calles Pantano Alfonso XIII, Océano Atlántico, Pantano de Almadenes y Mar Egeo; Manzana comprendida entre las calles Generalísimo, Formentera y Fuerteventura.

Condiciones de Edificabilidad: Las condiciones de edificabilidad serán las establecidas en el vigente Plan General en su apartado 1.A.2.1, altura máxima 5 plantas (16 metros). La liberación de suelo que indica dicho apartado se corresponderá, por lo menos, a la masa de arbolado que condiciona esta actuación y que viene reflejada en plano correspondiente.

Otras condiciones: En los casos que el Estudio de Detalle afecte solamente a una parte de la manzana, y ante la posibilidad de que queden medianerías vistas, se obligará a tratarlas con un revestimiento idéntico al de su fachada, o se pintará en él un mural que ocupe la totalidad de su superficie y cuyos colores, grafismo o mensaje, estén en consonancia con el medio circundante y no puedan herir la sensibilidad de quien los observe.

[...]

4. OBJETO

El objeto del Estudio de Detalle es la reordenación de los volúmenes en la parcela de intervención.

El Plan General de Ordenación Urbana establece para esta parcela, con referencia catastral 4889601XG9848H0001WZ, una edificación de vivienda colectiva, tipo manzana cerrada con patio central de manzana, alineada a viales con fondo máximo edificable de 15 m.

El resultado de esta disposición implica un espacio interior libre desproporcionado con la huella edificada, muy pequeño respecto a la edificación, 11 veces menor, con posibilidad de uso comercial, provocando, al ser una parcela con forma que se asemeja a un triángulo, que se produzcan disposiciones dudosas de aperturas de huecos de iluminación y ventilación en las fachadas interiores del patio.

En este caso, modificando la forma del edificio prevista, manzana cerrada, a una configuración en L, alineándolo a los viales principales, anteriormente nombrados, y teniendo en cuenta el 20% de cesión de la parcela que hay que entregar al ayuntamiento para espacio público, se consigue concentrar un espacio interior de uso privativo y salvaguardar una pinada que formará parte del espacio público cuando se edifique la parcela objeto del Estudio de Detalle. Es por ello que se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle.

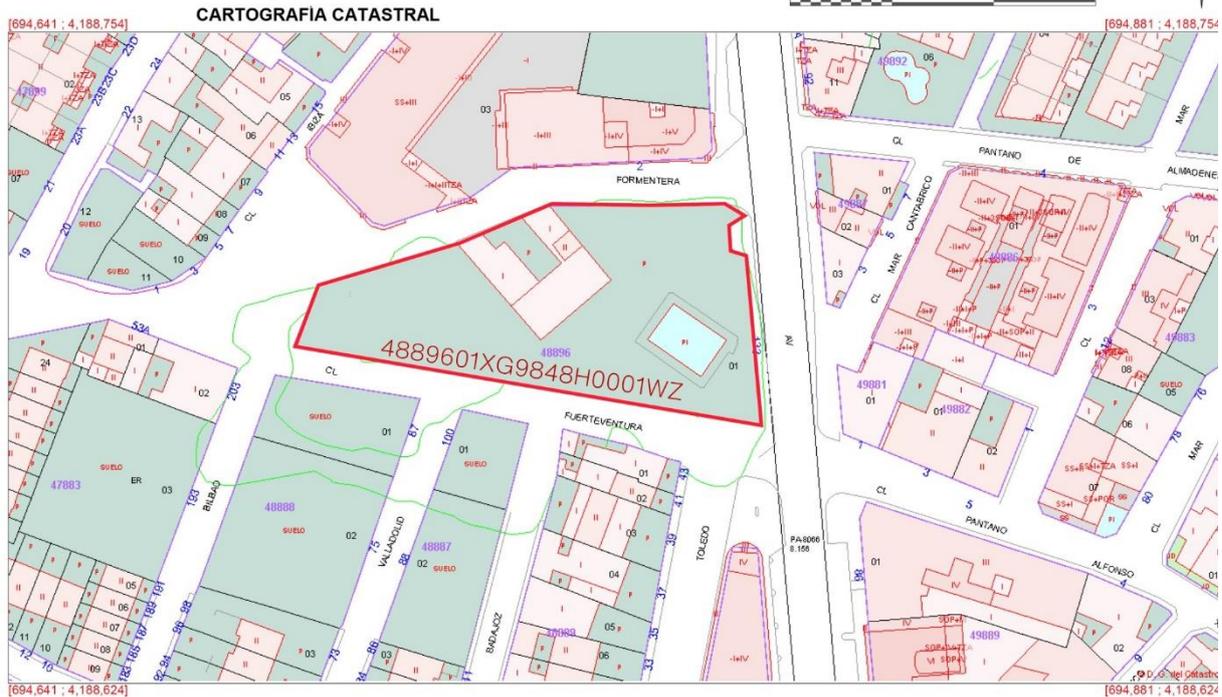
5. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito de actuación del Estudio de Detalle se ajusta a una parcela con referencia catastral 4889601XG9848H0001WZ.



Plano 2

Situación de parcela en la ortofoto del PGOU de San Pedro del Pinatar



Plano 3 Identificación de la parcela catastral en la cartografía catastral

La parcela se sitúa en la zona sur del municipio de San Pedro del Pinatar, en la pedanía de Lo Pagán, en el límite con el núcleo urbano de San Pedro, rodeado de un núcleo poblacional asentado.

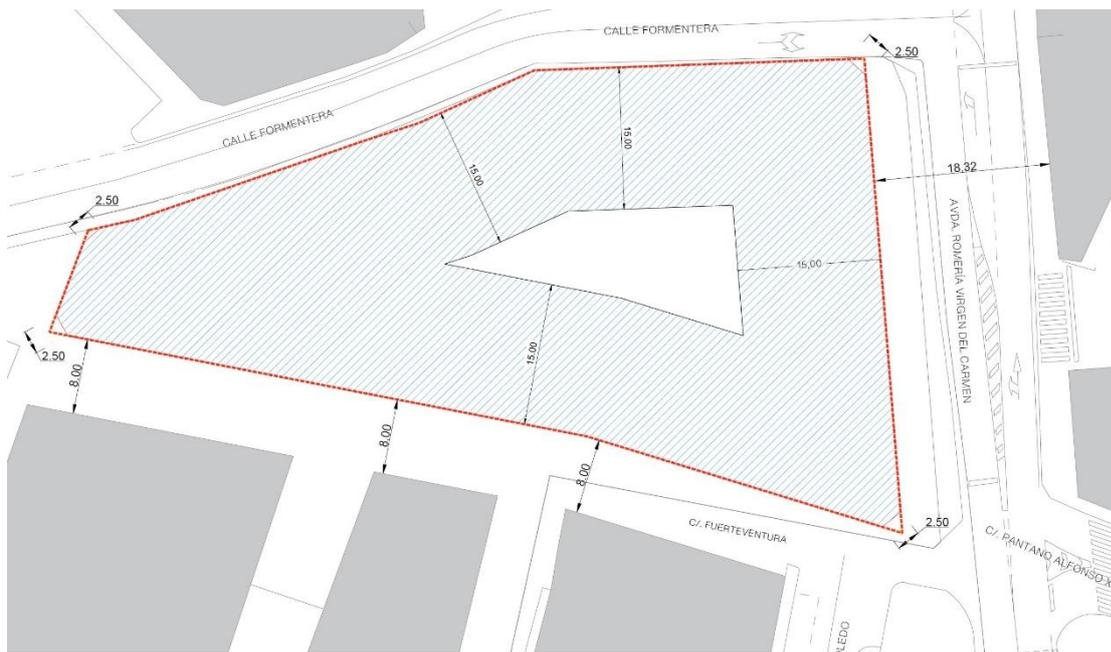
Linderos:

- Norte: Calle Formentera
- Este: Avda. Romería Virgen del Carmen
- Sur: C/ Fuerteventura
- Oeste: ensanchamiento cruce calles Formentera y Bilbao

La superficie de la “parcela”, objeto del estudio de detalle, es de **2.725,00 m²** de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado.

6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

La “parcela”, objeto del estudio de detalle, se clasifica como suelo URBANO, uso principal RESIDENCIAL y según el PGOU, su normativa de aplicación es la 1.A.- Intensiva, Manzana cerrada. Además, esta parcela está sujeta por el planeamiento a un estudio de detalle para su desarrollo con el fin de conservar el arbolado existente y ceder al ayuntamiento un 20% para espacio público.



Plano 4 Ordenación planificada según el PGOU vigente actualmente

En los planos se observan determinaciones gráficas que muestran que la forma de la edificación coincide con la geometría de la parcela a excepción de los chaflanes que obliga la normativa. La edificación con una morfología de manzana cerrada ocupa la totalidad de la parcela con lo que implica que las fachadas se alinean a viales.

A modo de resumen, se recogen a continuación las determinaciones más características que afecta a la parcela:

6.1 ORDENANZAS GENERALES

CAPITULO II.-NORMAS SOBRE EDIFICABILIDAD

9. ALTURAS, NORMAS GENERALES

[...]

9.4 - En los solares de esquina a calles de distintos anchos y/o alturas cuyas edificaciones se vean afectadas por ordenanzas que permitan distinta altura de edificaciones, la afección de la más alta respecto a la menor será de la siguiente manera.

9.4.1 La profundidad edificable en la esquina de la edificación de mayor altura tendrá un fondo máximo de 12m en las plantas que rebasen a su colindante.

Esta diferencia de profundidad (de 15 a 12 m.) afectará a una crujía, y como mínimo 3m.

9.5- A los efectos del número de plantas máximo permitido no se contabilizarán como planta el semisótano o cámara de aire cuando el intradós del forjado de planta baja que lo cubre éste a una cota igual o inferior a 1m., sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada y no superior a 1,50 m. en cualquier punto de la fachada sobre la rasante de la citada acera.

Asimismo, las plantas bajas diáfanos o soportables, sean para uso público o no, computarán a los efectos de la altura máxima permitida.

9.6.- Se permite incrementar una planta total o parcialmente por encima de la línea de coronación máxima, cuando se consiga con ello ocultar una medianería visible desde el exterior, sin que para ello se tenga que crear otra y siempre que no supere la edificabilidad máxima permitida.

[...]

9.12- Alturas libres

Se establecen como alturas libres de las plantas las siguientes:

	<u>Mínimo</u>	<u>Máximo</u>
Planta sótano o semisótano	2,20	3,00 m
Planta baja	2,70	4,00 m
Plantas altas	2,50	3,20 m

Las viviendas situadas en planta baja podrán tener una altura libre igual a la de las situadas en plantas superiores.

Los máximos aquí establecidos se podrán superar o disminuir en los edificios de carácter oficial o de equipamientos públicos, sin aumento de la altura máxima del edificio.

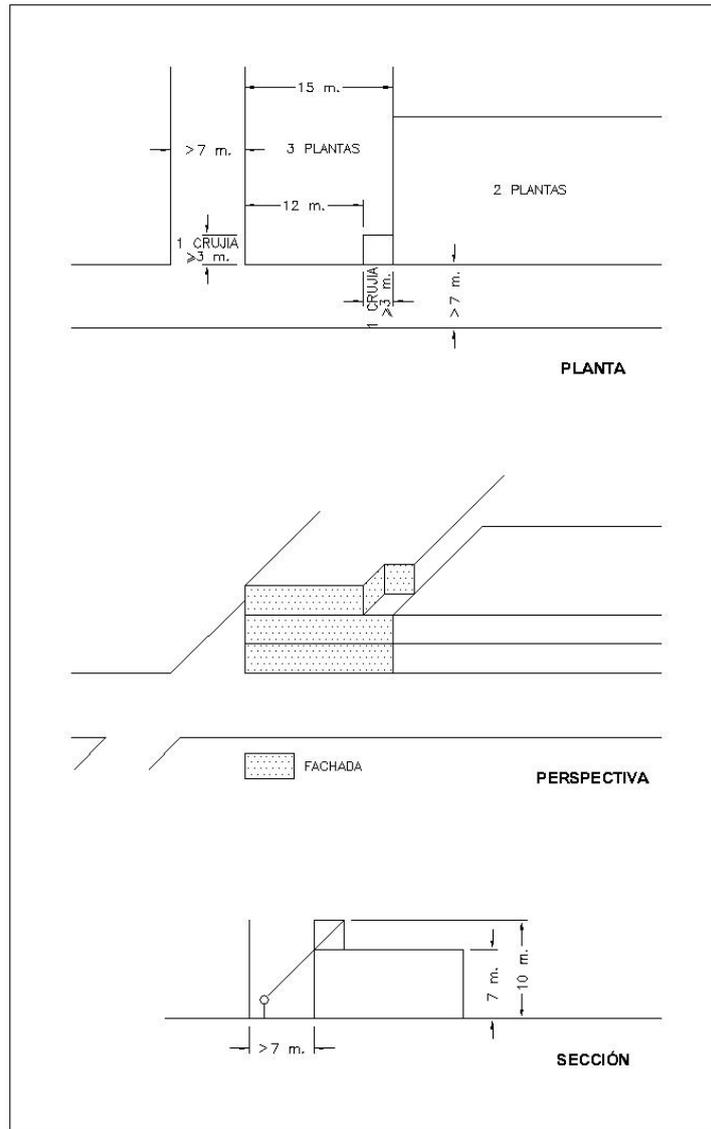


Imagen1 Representación condiciones altura libre

[...]

11. VOLUMEN

Se entienda por volumen el producto de multiplicar la profundidad edificable en cada altura por la altura autorizada en el solar.

Las plantas diáfanas computarán el 100% del volumen que ocupan bajo la superficie cubierta.

Los porches y pérgolas computarán al 50% cuando sólo estén cerrados por uno de sus lados.

- 11.1 A los efectos del cómputo de volumen se considerará el 50% en los balcones cerrados a una sola cara, contabilizándose el 100% de todo, lo que sobresalga de la rasante de la acera en cualquier otro caso.

[...]

BALCONES:

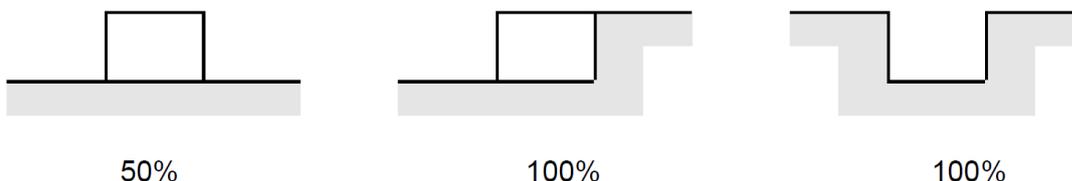


Imagen 2 Ordenación planificada según el PGOU vigente actualmente

[...]

13. VUELOS

- 13.1 La posibilidad de cuerpos volados se recoge en las Ordenanzas específicas de cada zona. En todo caso no se permitirán voladizos a menos de 3,60 m. sobre la acera, con excepción de las zonas afectadas por la Ordenanza 2, en las que permitirán por su carácter aislado a partir de una altura de 3 m.

Los vuelos permitidos serán:	Abiertos	Cerrados
Calles menores o iguales a 5,5 m.	0,25 m.	--
Calles mayores a 5,50 m.		
hasta 10 m. inclusive	0,40 m.	0,40 m.
Calles mayores de 10 m.	0,80 m.	0,80 m.

En las plazas de dimensiones de los voladizos será los correspondientes a los de la calle más ancha que desemboque en la misma.

- 13.2 Los vuelos se separarán de la medianería a una distancia igual a la longitud del mismo y nunca interior a 60 centímetros.

[...]

16. MEDIANERÍA

- 16.1 Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior deberán tratarse como fachadas en los cambios de altura que los dejen al descubierto.
- Cuando se edifique en un solar con una altura menor a la máxima permitida, el ejecutor de la nueva obra vendrá obligado a tratar como fachada a la medianera que deja al descubierto, en la totalidad de su extensión.

- 16.2 Cuando las medianerías den a solar, los parámetros serán, como mínimo enfoscados y blanqueadas a la cal.

17. ESTUDIOS DE DETALLE

[...]

- 17.2 Estudios de Detalle expresamente establecidos en el Plan General para la manzana comprendida entre las calles Generalísimo, Pizarro, San Lorenzo y Asturias; parte de la manzana comprendida entre las calles Generalísimo, Almirante Núñez Rodríguez, Almirante Nieto Antúnez y Almirante Ruiz González; parte de la manzana comprendida entre las calles Pantano Alfonso XIII, Océano Atlántico, Pantano de Almadenes y Mar Egeo; Manzana comprendida entre las calles Generalísimo, Formentera y Fuerteventura.

Condiciones de Edificabilidad: Las condiciones de edificabilidad serán las establecidas en el vigente Plan General en su apartado 1.A.2.1, altura máxima 5 plantas (16 metros). La liberación de suelo que indica dicho apartado se corresponderá, por lo menos, a la masa de arbolado que condiciona esta actuación y que viene reflejada en plano correspondiente.

Otras condiciones: En los casos que el Estudio de Detalle afecte solamente a una parte de la manzana, y ante la posibilidad de que queden medianerías vistas, se obligará a tratarlas con un revestimiento idéntico al de su fachada, o se pintará en él un mural que ocupe la totalidad de su superficie y cuyos colores, grafismo o mensaje, estén en consonancia con el medio circundante y no puedan herir la sensibilidad de quien los observe.

[...]

20. PATIOS

- 20.1 En los patios interiores la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura y el uso de las habitaciones que iluminen y ventilen los huecos que al mismo den.

La superficie mínima de estos patios será de 9 m² debiendo poder inscribirse una circunferencia cuyo diámetro corresponda a 1/3 de la altura de la edificación, contada a partir del suelo de la vivienda más baja y con una dimensión mínima de 3 m.

Cuando un patio tenga una de sus dimensiones con mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0,30 m. por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo con el límite de 1/4 de la altura del edificio para la menor dimensión y con la dimensión mínima de 2 m.

La dimensión mínima que resulte en los patios por la aplicación de estos criterios, no podrá ser ocupada por ningún elemento constructivo tales como: escaleras de acceso a cubierta, cuartos traseros, balcones volados interiores, o cualquier cuerpo de edificación que pueda suponer una reducción que la citada superficie útil mínima exigible a cada patio interior, exceptuándose de esta prohibición el saliente del alero del forjado de cubierta, siempre que no supere un vuelo de 0,50 m., desde el paramento vertical que conforma el patio.

[...]

Capítulo IV.-CONDICIONES HIGIÉNICAS

32. COMPOSICIÓN

[...]

- 32.3 Excepcionalmente se permitirán viviendas interiores si sus huecos abren a espacios interiores donde sea inscribible un círculo de 15 metros de diámetros, con un lado mínimo de 6 metros y al que se pueda acceder directamente desde espacio público o comunitario sin necesidad de atravesar locales de uso privado. En todo caso, el proyecto que origine las viviendas deberá incluir las previsiones para el adecuado acondicionamiento del espacio interior.

[...]

6.2 ORDENANZAS 1.A (INTENSIVA MANZANA CERRADA)

[...]

1.A.2 ALTURAS

1.A.2.1 Altura máxima

La altura máxima de la edificación y el número de plantas realizables, serán las establecidas en el correspondiente callejero, y siempre atendiendo al criterio de proporcionalidad entre anchura de la calle y altura de edificación. Con carácter general los criterios de señalamiento de altura máxima serán los siguientes:

- Calles < de 7 m. de ancho - 2 plantas - 7 m. altura máxima
- Calles > de 7 m. de ancho - 3 plantas - 10 m. de altura máxima

[...]

Cuando se actúe por manzanas completas, al amparo de un Plan Especial de reforma interior, cabrán remodelaciones volumétricas, con la edificabilidad que corresponda según la Ordenanza, siempre que la altura máxima no exceda de 1,25 veces la anchura de los viales existentes o resultantes, o bien de la suma de la anchura del vial más el retranqueo de la edificación respecto a éste, con un tope de cinco plantas y pase a espacio público un mínimo del 20% del área remodelada. En el supuesto de que se actúe mediante retranqueo obligatorio, éste quedará libre de instalaciones auxiliares y tendrá un mínimo de 3 metros de ancho, no ocupable por sótanos o semisótanos; asimismo el muro ciego de la valla de cerramiento, no tendrá una altura mayor de 1m.

[...]

1.A.2.2 Altura mínima

La altura mínima permitida en cada punto de un solar será de una planta por debajo de las máximas autorizadas y de manera que en ningún caso puedan quedar medianerías vistas, obligándose a dar tratamiento de fachada a la medianería de la planta liberada.

1.A.3 PROFUNDIDAD EDIFICABLE

El fondo edificable será de 15 m. En planta baja, se podrá ocupar la totalidad del solar cuando no esté destinado a vivienda. El fondo mínimo edificable será de 4 m.

1.A.4 VOLUMEN

El volumen máximo edificable será el que resulte de multiplicar la profundidad máxima permitida por el número de plantas autorizadas.

En caso de modificaciones planteadas, para tapar medianeras, o mediante un Plan Especial, Estudio de Detalle o cualquier otro procedimiento no se podrá hacer transferencia de volumen de un uso a otro de los permitidos en la Ordenanza.

1.A.5 OCUPACIÓN

La ocupación permitida será del 100% en las condiciones establecidas en el apartado 1.A.3.

1.A.6 VUELOS

Se permiten los vuelos cerrados y abiertos con las limitaciones establecidas en las Normas Generales para vuelos y para volumen.

1.A.7 CHAFLANES

Habrà de establecerse en todas las edificaciones de nueva planta y en las reposiciones de las existentes, en solares de esquina, un chaflán de 2,5 m. de longitud que afectará a todas las alturas del edificio.

El vuelo autorizado, en su caso, seguirá la línea del citado chaflán.

Igual tratamiento de continuidad de chaflán en todas las plantas se aplicará en aquellas alineaciones en las que el Plan General fije otra longitud mayor de chaflán.

[...]

Determinaciones extraídas de la normativa vigente:

PARCELA				
Parcela	4889601XG9848H0001WZ			
N.º máximo plantas	Altura máxima	Superficie Construida Residencial	Superficie Construida Comercial. (no transferible a vivienda)	Usos
IV ⁽¹⁾	13 m	8.126,21 m²t	240,38 m²t	Vivienda + Comercial (el comercial sólo en planta baja)
(1) A la calle principal Av. Romería Virgen del Carmen				

7. ORDENACIÓN PROPUESTA

El Estudio de Detalle se redacta con la finalidad de reordenar volúmenes, concentrando la huella edificada, en el perímetro de la parcela, dejando en su interior un espacio privado donde poder generar un “pulmón verde”. En este caso, tenemos un volumen principal, alineado a los viales principales y con forma en L.

Las principales características de esta reordenación de volúmenes:

- Morfología de la edificación: Planta en L
- Disposición de la edificación en la parcela: Alineación a viales principales. Liberación de suelo al aumentar la altura máxima y limitado la ocupación por la masa arbórea.



Plano 5 Ordenación propuesta.



Imagen 3 Volumetría

Estos cambios nos permiten concentrar un uso privativo interior, conformando una superficie libre de edificación de entidad suficiente y cualificación adecuados para posibilitar diferentes usos de carácter comunitario.

La ordenación propuesta resultante es debido a la intención de aumentar la altura máxima, a 5 plantas, máxima permitida, cediendo un 20% del área remodelada a espacio público haciendo coincidir, gran parte de este espacio, con una de las masas arbóreas existentes. El resto del espacio público se concentra en la esquina sureste. Además, se retranquea la envolvente edificatoria en la C/ Fuerteventura para proteger la otra masa arbórea. Parte de esta última masa arbórea, la más grande, cae en la zona de influencia de la calle que se cede al ayuntamiento que será eminentemente peatonal y se diseñará con parterres para albergar el arbolado.

La reordenación no sobrepasará la edificabilidad máxima que viene asignada por el Plan General de Ordenación Urbana, la altura de cornisa, la envolvente máxima, los volúmenes edificables permitidos y tampoco el uso global residencial. De este modo, el Estudio de Detalle otorga al proyectista del edificio libertad en cuanto a diseño teniendo siempre en cuenta la normativa citada anteriormente.

Sótanos y Semisótanos.

Podrán construirse sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en las Ordenanzas Generales del PGOU. Su ocupación podrá alcanzar el 100% de la superficie de la parcela del Estudio de Detalle, a excepción de los terrenos cedidos a espacio público y de las zonas delimitadas de pinos a conservar.

ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA PARCELA							
	Sup. Parcela objeto ED	Sup. Parcela tras cesión	Alineación	Nº. máx de plantas	Altura máxima	Sup. Const. Residencial	Usos
Parámetros principales modificados	2.704,86 m ²	2.159,61 m ²	A vial princ.	V ⁽¹⁾	16 m ⁽¹⁾	7.393,91 m ² t	RESIDENCIAL VIVIENDA
	Fondo máx. edificable					Morfología de la edificación	
	19 m					Planta en L	
CESIÓN ESPACIO PÚBLICO ⁽²⁾			Porcentaje de cesión por PGOU 20%		Porcentaje cedido		
			540,98 m ² s		545,25 m ² s		
<p>(1) Según la alineación al vial principal, con la Av. Romería Virgen del Carmen la máxima es de V.</p> <p>(2) Según el apartado 1.A.2.1 del PGOU de San Pedro del Pinatar, se indica: Cuando se actúe por manzanas completas, al amparo de un Plan Especial de reforma interior, cabrán remodelaciones volumétricas, con la edificabilidad que corresponda según la Ordenanza, siempre que la altura máxima no exceda de 1,25 veces la anchura de los viales existentes o resultantes, o bien de la suma de la anchura del vial más el retranqueo de la edificación respecto a éste, con un tope de cinco plantas y pase a espacio público un mínimo del 20% del área remodelada. En las calles Formentera y Fuerteventura se aplica la fórmula de 1,25 veces la anchura hasta un máx. de 5 m en las plantas III y IV.</p> <p>NOTA: El cuerpo de edificación en su testero sur se adapta a la silueta del arbolado que hay que proteger y mantener.</p>							

7.1 ÁREA BRUTA Y ÁREA NETA

El Área bruta del Estudio de Detalle se corresponde con la superficie de parcela según sus datos de catastro, es decir, 2.729 m².

El Área neta del Estudio de Detalle, resultante de la aplicación de las alineaciones establecidas por el Plan General, es de 2.725,00 m², y una vez deducida la superficie correspondiente a los 4 chaflanes que hay que establecer, su superficie es de 2.704,86 m².

Estas superficies quedan reflejadas en la documentación gráfica que acompaña a esta memoria.

7.2 CONSERVACIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE

La propuesta pretende la conservación de la masa de arbolado, correspondiente a 11 pinos, ubicada en el interior de la manzana de referencia. Las superficies de suelo liberado resultantes quedan definidas en la documentación gráfica adjunta a este documento, siendo el total de superficie liberada mayor al 20% de la superficie total de la parcela.

Debido a que los árboles existentes situados en la parcela representan una parte singular del patrimonio medioambiental y cultural del municipio, la propuesta plantea su conservación.

Las palmeras ubicadas dentro de los límites de la parcela y que se encuentren en buen estado de conservación serán trasladadas a la zona a la zona de cesión del 20% para el espacio público.

En el caso de los pinos existentes, se ha propuesto en el presente Estudio de Detalle la conservación de los mismos en su localización actual, liberando para ello de construcción un área equivalente al 20% de la superficie de parcela del objeto de ED en aplicación directa del artículo 17.2 del P.G.O.U.

Para la conservación en su actual ubicación de los pinos 5, 8, 9, 10 y 11 se propone su integración en la definición del espacio público mediante la siguiente solución:

Peatonalización de tramo de Calle Fuerteventura comprendido entre las calles Toledo y Badajoz:

Se propone la peatonalización del tramo de la Calle Fuerteventura en el que se localizan los árboles existentes, manteniendo la conexión de circulación rodada entre la Avda. Romería de la Virgen del Carmen y la Calle Toledo, y entre las calles Fuerteventura y Badajoz.

Los árboles existentes se dotarán del alcorque necesario para su conservación y cuidado.



Plano 6 Tramo peatonal de Calle Fuerteventura entre las calles Badajos y Toledo

8. RELACIÓN DE LOS PREDIOS COLINDANTES. INFLUENCIA EN EL ENTORNO

La parcela de actuación, una manzana completa, con referencia catastral 4889601XG9848H0001WZ se encuentra rodeada de 3 viales:

- N: Calle Formentera (8,00 m de sección)
- E: Avda. Romería Virgen del Carmen (18,51 m de sección)
- S: C/ Fuerteventura (8,00 m de sección)

Como se puede apreciar se trata de una parcela que es en sí misma forma una manzana con una configuración triangular. Las edificaciones cercanas cumplen con las alturas máximas establecidas.

No hay predios colindantes que se ven afectados por la reordenación de volúmenes propuestos por el ED, y por consiguiente no hay incidencia volumétrica sobre dichos predios. Tampoco se generan medianerías vistas.

Debido a la condición anterior, se modifica la altura máxima, a 5 plantas, por lo que el juego volumétrico general que establece el PGOU no se mantiene, pero permitiendo un correcto soleamiento sobre las edificaciones de las calles colindantes tal cual se permite con la disposición volumétrica planteada por el PGOU. Este cambio volumétrico se permite puesto que se trata de una manzana completa y la altura máxima no excede ni de 1,25 veces la anchura de los viales

existentes ni la suma de la anchura del vial más el retranqueo de la edificación respecto a éste. En la calle Formentera se produce un escalonamiento en las 2 últimas plantas permitiendo un juego en sección positivo.

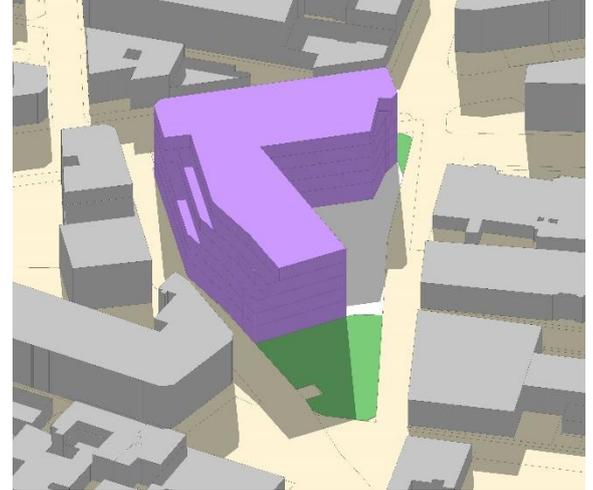


Imagen 4 / Imagen 5

Ordenación propuesta por el ED: vistas volumétricas desde la C/Formentera

9. COMPARACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y DEL ED

Las principales características de esta reordenación de volúmenes respecto a la edificación planteada en el PGOU, es decir, la modificación de la forma del edificio, su alineación a vial y la concentración del suelo de carácter privativo, se aprecian claramente en la comparación de volumetrías siguiente:

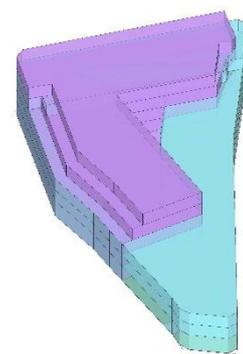
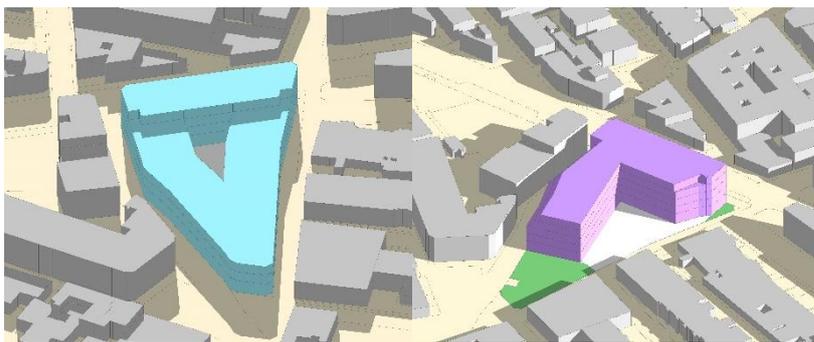


Imagen 6

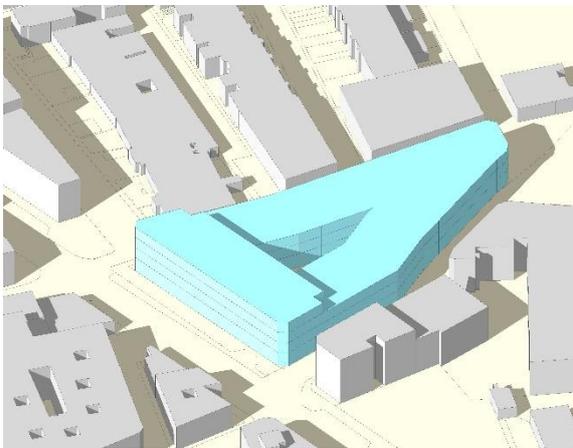
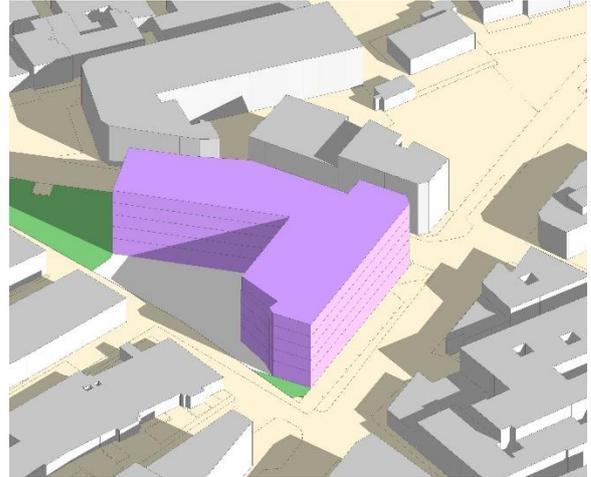
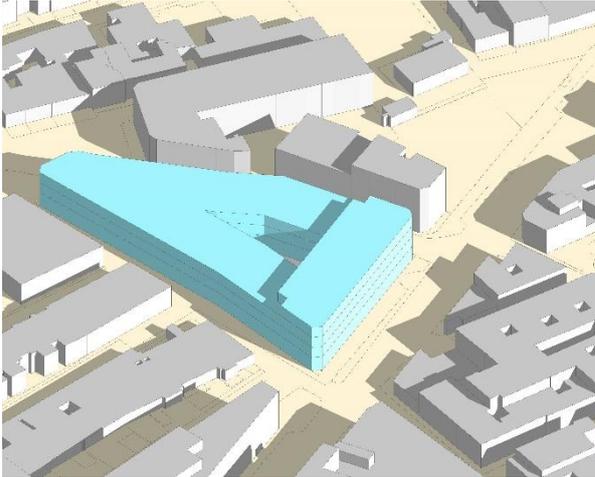
Ordenación PGOU

Imagen 7

Ordenación propuesta ED

Imagen 8 Superposición de ambas

La relación con el entorno no es similar, tal y como puede apreciarse en las siguientes volumetrías, ya que las principales modificaciones implican que se genere un gran espacio central en la parcela que sumado a la cesión del 20% para espacio público, permite obtener una configuración menos masificada y más abierta al espacio urbano y que la trama urbana respire.



*Imagen 9 / Imagen Ordenación PGOU
10*

*Imagen 11 / Imagen Ordenación propuesta
12*

A continuación, se expone un cuadro comparativo con los parámetros urbanísticos definidos en el Plan general de Ordenación Urbana de San Pedro del Pinatar y sus valores correspondientes en el Estudio de Detalle. En **negrita** se resaltan los parámetros que el ED modifica:

Parámetros urbanísticos	Determinaciones PGOU	Determinaciones Estudio de Detalle
Usos	Residencial	Residencial
	Comercial en planta baja	
Fondo máx. edificable	15 m	19 m ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
Fondo mín. edificable	4 m	
Nº máx. plantas	IV ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
	III ^{(2) (3)}	
Altura libre mín./máx.	Planta baja: 2,70-4,00	4,00 m
	Plantas altas: 2,50 – 3,20	Plantas altas: 2,50 – 3,20
Altura máxima	Calles > de 7 m. de ancho - 3 plantas - 10 m *En la calle Avda. Romería Virgen del Carmen – 4 plantas -13 m	5 plantas –16 m
Altura mínima	Una por debajo de la máxima.	
Diámetro inscrito de espacios interiores para viviendas cuyos huecos abren a estos espacios	Ø15 m, lado mínimo 6 m.	Ø15 m, lado mínimo 6 m.
Vuelos	0,40 m y 0,80 m para los vuelos sobre vía pública	Libres para aquellos vuelos sobre el espacio interior, y fuera de la envolvente, siempre que se respete la condición que debe de reunir los patios donde dan fachada las viviendas interiores
Morfología edificación (determinaciones gráficas 1A-MANZANA INTENSIVA)	Edificación manzana cerrada con patio central	Edificación de planta en L alineada a vial
<p>(1) En la Av. Romería Virgen del Rosario la altura máxima es de V (PB+4) (2) En la Calle Formentera la altura máxima es de V (PB+4) siempre y cuando se retranqueen, de los límites de la parcela, las 2 últimas plantas, 2,5 m y 5 m respectivamente. (3) En la Calle Fuerteventura la altura máxima es de V (PB+4) siempre y cuando se retranqueen, de los límites de la parcela, las 2 últimas plantas, 2,5m y 5m respectivamente.</p>		

10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

La normativa municipal de aplicación viene recogida por el punto “17.2 del pto 17. ESTUDIOS DE DETALLE” y la “ORDENANZA 1.A” del Plan General de Ordenación de San Pedro del Pinatar, y para dar cumplimiento a lo prescrito en el Ley 13/2015 de Ordenación territorial y Urbanística de la Región de Murcia. (LOTURM), analizamos a continuación las determinaciones del Estudio de Detalle en relación a la normativa municipal antes señalada.

El Estudio de Detalle no modifica el apartado “1.A.1 SOLAR MINIMO EDIFICABLE” de la Ordenanza 1.A del Plan General.

En el Estudio de Detalle, se respeta la edificabilidad permitida por el apartado “1.A.4 VOLUMEN” de la Ordenanza 1.A del Plan General ya que la edificabilidad que se asigna al conjunto de las envolventes coincide con la superficie total edificable que, según dicha ordenanza, genera la parcela.

Respecto a los apartados “1.A.2 ALTURAS” y “1.A.3 PROFUNDIDAD EDIFICABLE” se ha establecido para la envolvente principal la altura de cinco plantas generada por la avenida Romería Virgen del Carmen. Este número de plantas se adopta como altura máxima reguladora en las envolventes perimetrales en función de la libertad de fondo establecida por el apartado “17.2 del pto. 17. ESTUDIOS DE DETALLE” del Plan General.

La ocupación del 100% de la parcela tolerado por el apartado “1.A.5 OCUPACION” de la Ordenanza 1.A no se alcanza por la asignada en planta baja para el conjunto de las envolventes. Además, la ejecución de este ED implica la cesión del 20% de la parcela a espacio público y la protección del arbolado existente.

En cuanto a la observancia del apartado “1.A.6 VUELOS” de la Ordenanza 1.A, se mantienen en el Estudio de Detalle las condiciones establecidas por el Plan General, si bien su superficie se computará dentro de la edificabilidad asignada a la envolvente en la que se realicen, a excepción de los vuelos interiores para cuyos posibles vuelos su tamaño será libre, siempre y cuando se respete la condición de tamaño mínimo que deben de reunir los patios donde dan las viviendas interiores.

Se han establecido en las envolventes del Estudio de Detalle los chaflanes que se prescribe en el apartado “1.A.7 CHAFLANES” de la Ordenanza 1.A.

En cuanto al apartado “1.A.9 USOS” de la Ordenanza 1.A, el Estudio de Detalle respeta íntegramente el conjunto de usos y las limitaciones establecidas por la ordenanza.

Las determinaciones que se establecen para el conjunto de las envolventes de la parcela del Estudio de Detalle no alteran las aplicables a los predios puesto que no hay predios colindantes que se vean afectados por la reordenación de volúmenes propuestos por el ED, y por consiguiente no hay incidencia volumétrica sobre dichos predios. Tampoco se generan medianerías vistas. Los predios siguen rigiéndose en cuanto a sus condiciones urbanísticas por la Ordenanza 1.A y las Normas de Generales de Plan General.

El conjunto volumétrico de las envolventes establecidas por el Estudio de Detalle, genera un área libre en el interior de la manzana. Estos espacios libres mejoran el espacio visual al que dan frente las viviendas que se proyecten.

11. CONCLUSIÓN.

Con la presente memoria justificativa y los planos que se acompañan, el técnico redactor considera que la exposición y justificación de la ordenación volumétrica que se propone en el presente Estudio de Detalle es adecuada para ser presentada ante el Excmo. Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar para su tramitación y aprobación.

Fecha: junio de 2024
El Arquitecto

ESTUDIO DE DETALLE SITO EN AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA EN SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

DOCUMENTO 2:PLANOS



PROMOTOR: VILLAS DE DISEÑO, S.L.

SITUACIÓN: AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA, SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

TÉCNICO: Andrés Rojo López. COL. COAMU 2.181

COLABORADORAS:

Fanny Iris González Silva COL. COAMU 2.415

Elisa Schlotfeldt Valenzuela

RELACION DE PLANOS DE INFORMACION

S01. PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA OBJETO RESPECTO AL MUNICIPIO

S02. SITUACIÓN RESPECTO A ZONIFICACIÓN DEL PGOU

S03. SITUACIÓN RESPECTO A ALINEACIONES, RASANTES, ORDENANZAS Y EQUIPAMIENTOS DEL PGOU CON ORTOFOTO

S04. PLANO CARTOGRAFÍA CATASTRAL

ED01. ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN ESTUDIO DE DETALLE. COORDENADAS UTM.

ED02. ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN ESTUDIO DE DETALLE. TOPOGRAFÍA Y ALTIMETRÍA.

ED03. SUPERPOSICIÓN ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE ORTOFOTO.

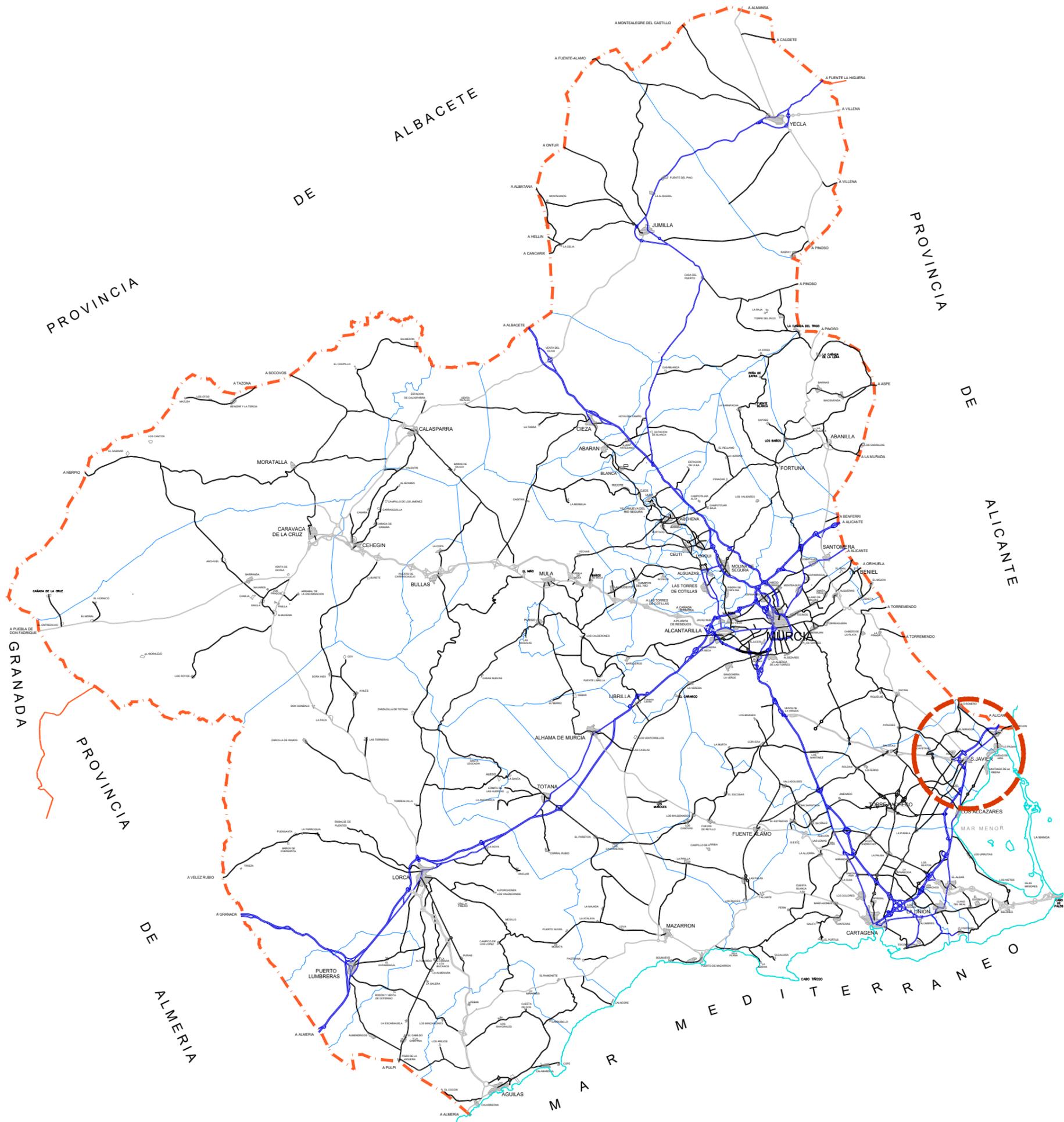
ED04. EDIFICABILIDAD SEGÚN ORDENANZA 1.A PGOU (3 hojas)

RELACION DE PLANO DE ORDENACION

ED05. PLANTAS DE LAS ENVOLVENTES PROPUESTAS EN EL E.D. (4 hojas)

ED06. REPRESENTACION VOLUMETRICA DE LAS ENVOLVENTES DEL E.D.

ED07. COMPARACIÓN ORDENANZAS NORMATIVA VIGENTE Y NORMATIVA PROPUESTA.



SITUACIÓN RESPECTO AL MUNICIPIO



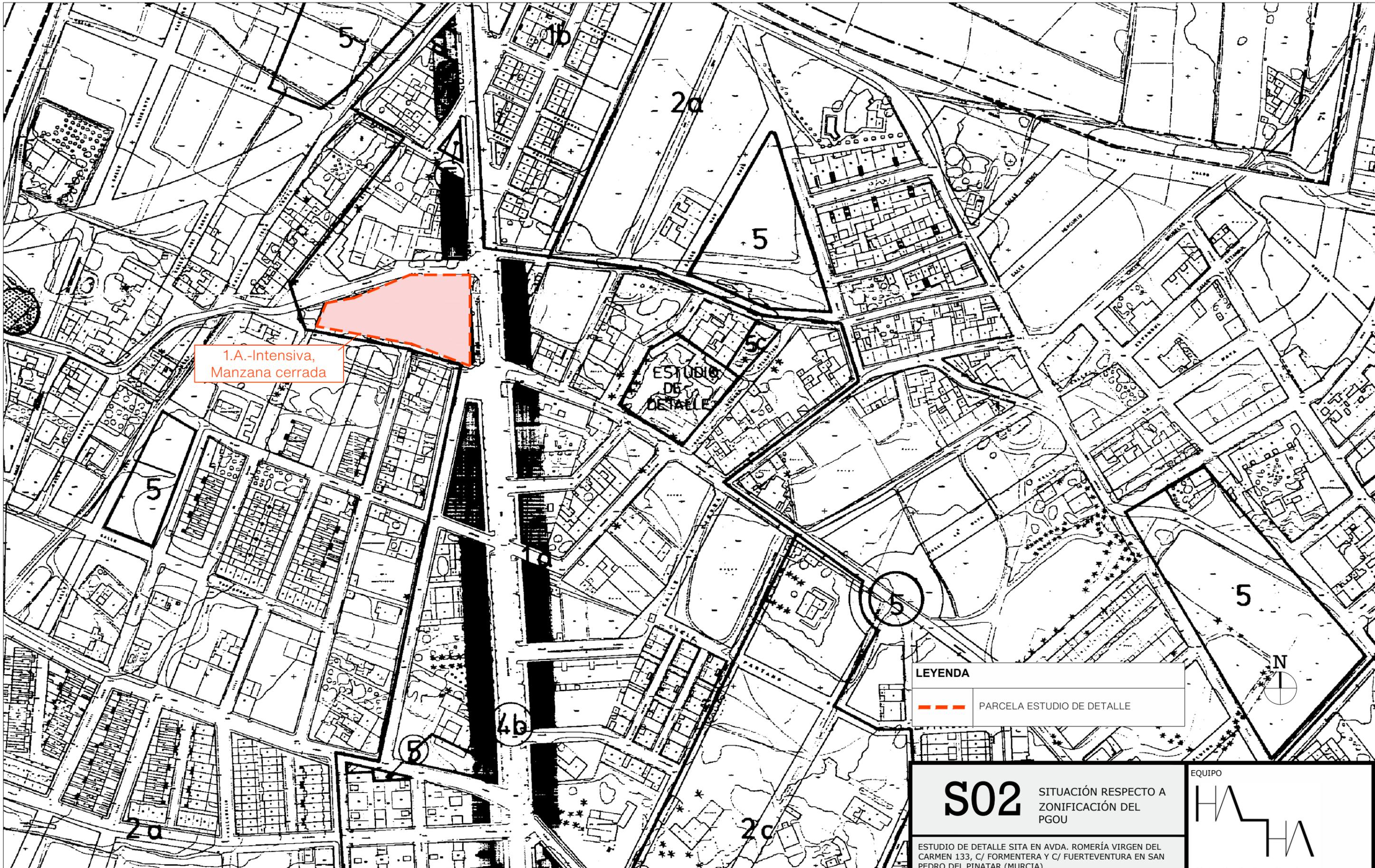
LEYENDA	
	PARCELA ESTUDIO DE DETALLE

S01	PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA OBJETO RESPECTO AL MUNICIPIO
	ESTUDIO DE DETALLE SITA EN AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA EN SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)
	PROMOTOR: VILLAS DE DISEÑO, S.L.
	SITUACIÓN: AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA
JUNIO 2024	E: S.E

EQUIPO

Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ
COLABORADORAS: ELISA SCHLOTFELDT VALENZUELA, FANNY IRIS GONZÁLEZ SILVA



1.A.-Intensiva,
Manzana cerrada

ESTUDIO DE
DETALLE

LEYENDA

 PARCELA ESTUDIO DE DETALLE

S02 SITUACIÓN RESPECTO A ZONIFICACIÓN DEL PGOU

ESTUDIO DE DETALLE SITA EN AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA EN SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
VILLAS DE DISEÑO, S.L.

SITUACIÓN:
AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

JUNIO 2024 E: 1/10000

EQUIPO

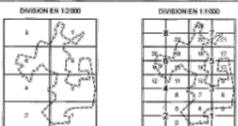


Estudio de Arquitectura
y urbanismo sostenibles

TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ
COLABORADORAS: ELISA SCHLOTTFELDT VALENZUELA
FANNY IRIS GONZALEZ SILVA



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN PEDRO DEL PINATAR
Documento consolidado de textos vigentes a efectos informativos

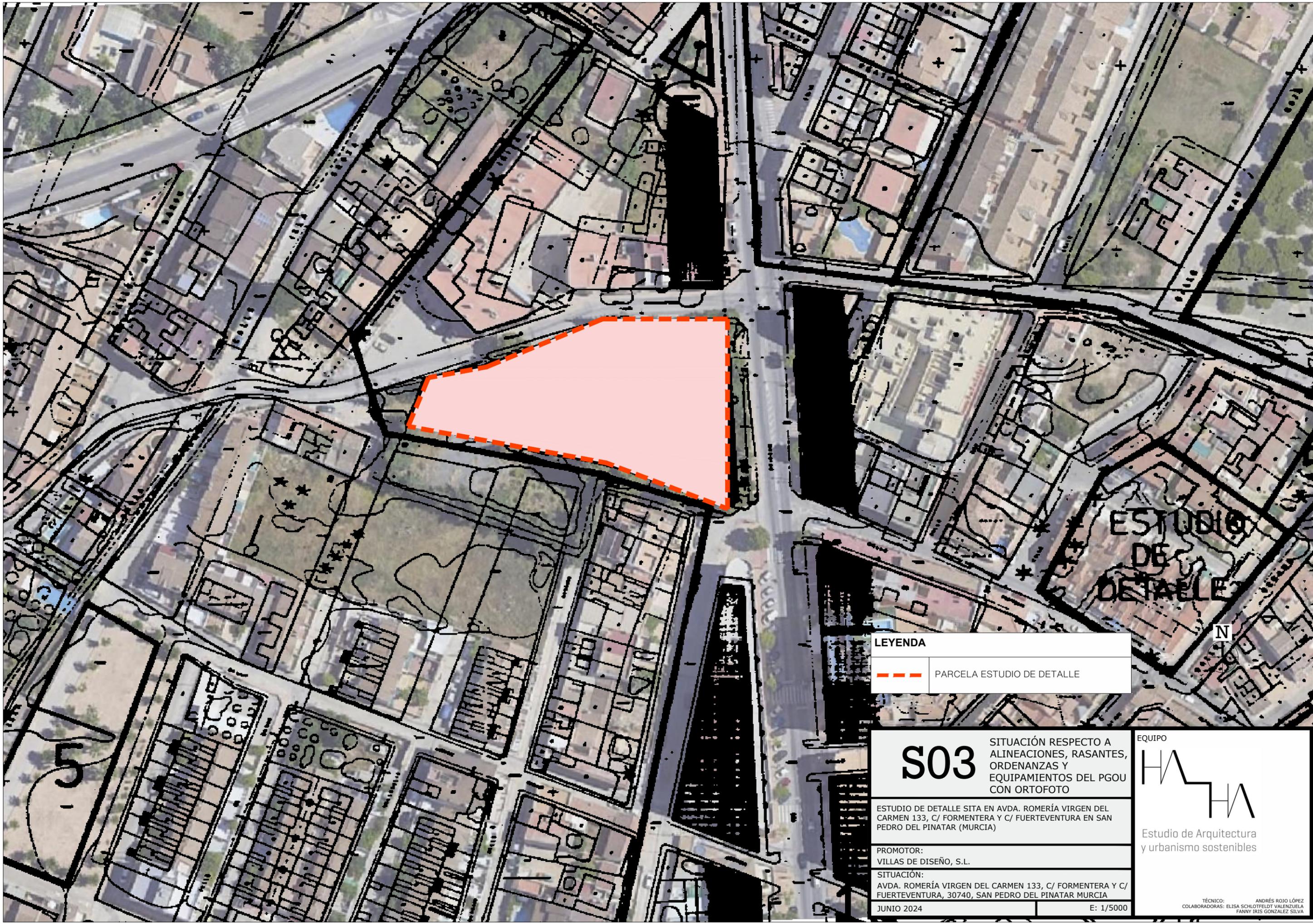


- ORDENANZAS GENERALES**
- 1a.- INTENSIVA, MANZANA CERRADA
 - 1b.- INTENSIVA, MANZANA CERRADA
 - 1c.- INTENSIVA, MANZANA CERRADA
 - 2a.- EXTENSIVA, EDIFICACION ADOSADA
 - 2b.- EXTENSIVA
 - 2c.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
 - 2d.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
 - 3a.- INDUSTRIAL - RESIDENCIAL
 - 4.- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
 - 5.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
-  ORDENANZA PARTICULAR
 EDIFICACION PROTEGIDA

PLANO DE:
ZONIFICACION, ALINEACIONES Y RASANTES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO DEL PINATAR

Nº PLANO: **3.10**
ESCALA: 1/1000
FECHA: JUNIO 2010



ESTUDIO DE DETALLE



LEYENDA

 PARCELA ESTUDIO DE DETALLE

S03 SITUACIÓN RESPECTO A ALINEACIONES, RASANTES, ORDENANZAS Y EQUIPAMIENTOS DEL PGOU CON ORTOFOTO

ESTUDIO DE DETALLE SITA EN AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA EN SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
VILLAS DE DISEÑO, S.L.

SITUACIÓN:
AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA
JUNIO 2024

E: 1/5000

EQUIPO



Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ
COLABORADORAS: ELISA SCHLOTFELDT VALENZUELA
FANNY IRIS GONZALEZ SILVA



VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

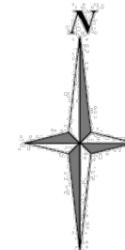


Sede Electrónica del Catastro

Provincia de MURCIA
Municipio de SAN PEDRO DEL PINATAR

Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

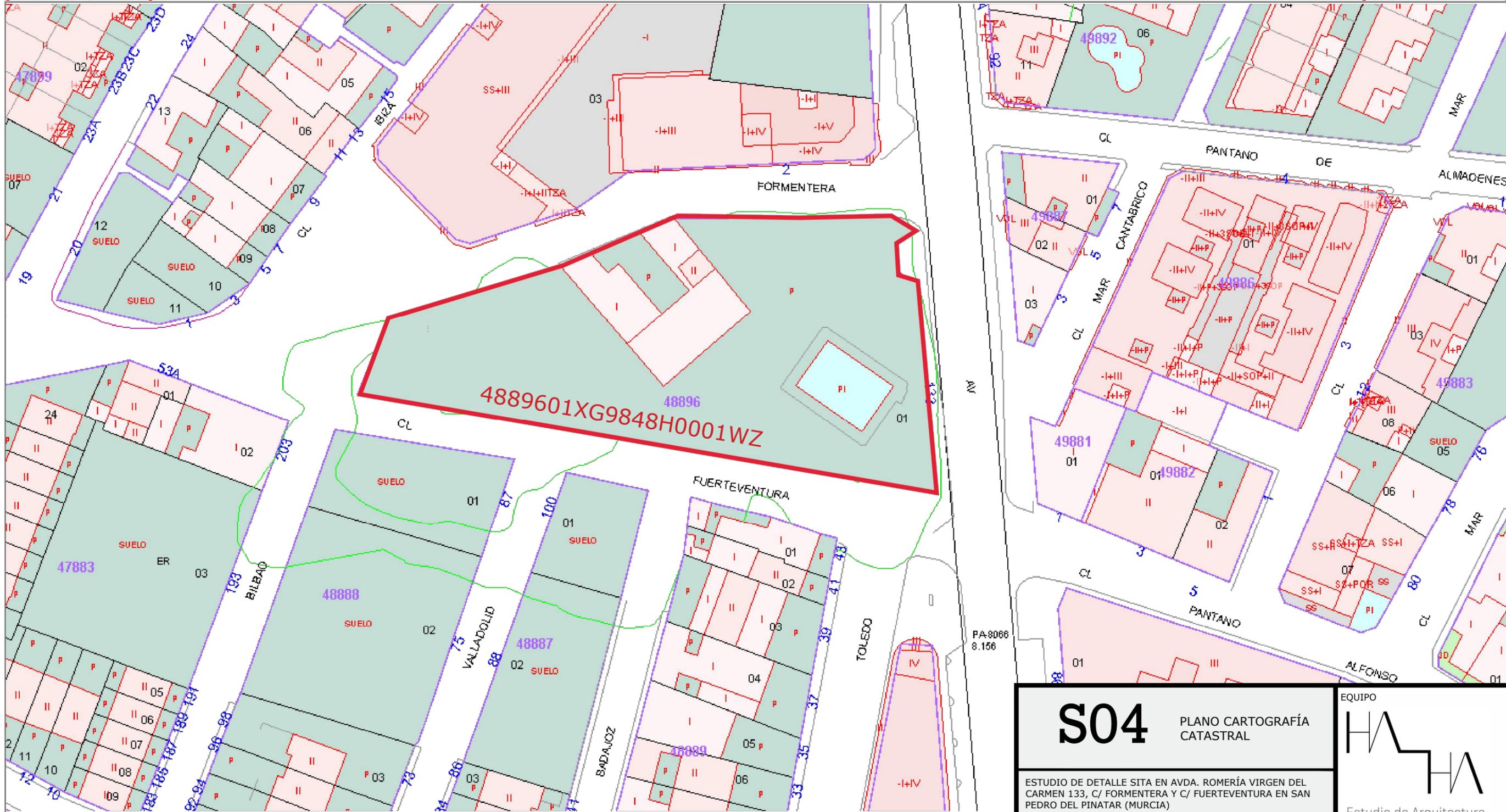
ESCALA 1:1,000



CARTOGRAFIA CATASTRAL

[694,641 ; 4,188,754]

[694,881 ; 4,188,754]



[694,641 ; 4,188,624]

Coordenadas del centro: X = 694,761 Y = 4,188,689

Este documento no es una certificación catastral

S04

PLANO CARTOGRAFÍA CATASTRAL

ESTUDIO DE DETALLE SITA EN AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA EN SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
VILLAS DE DISEÑO, S.L.

SITUACIÓN:
AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

JUNIO 2024

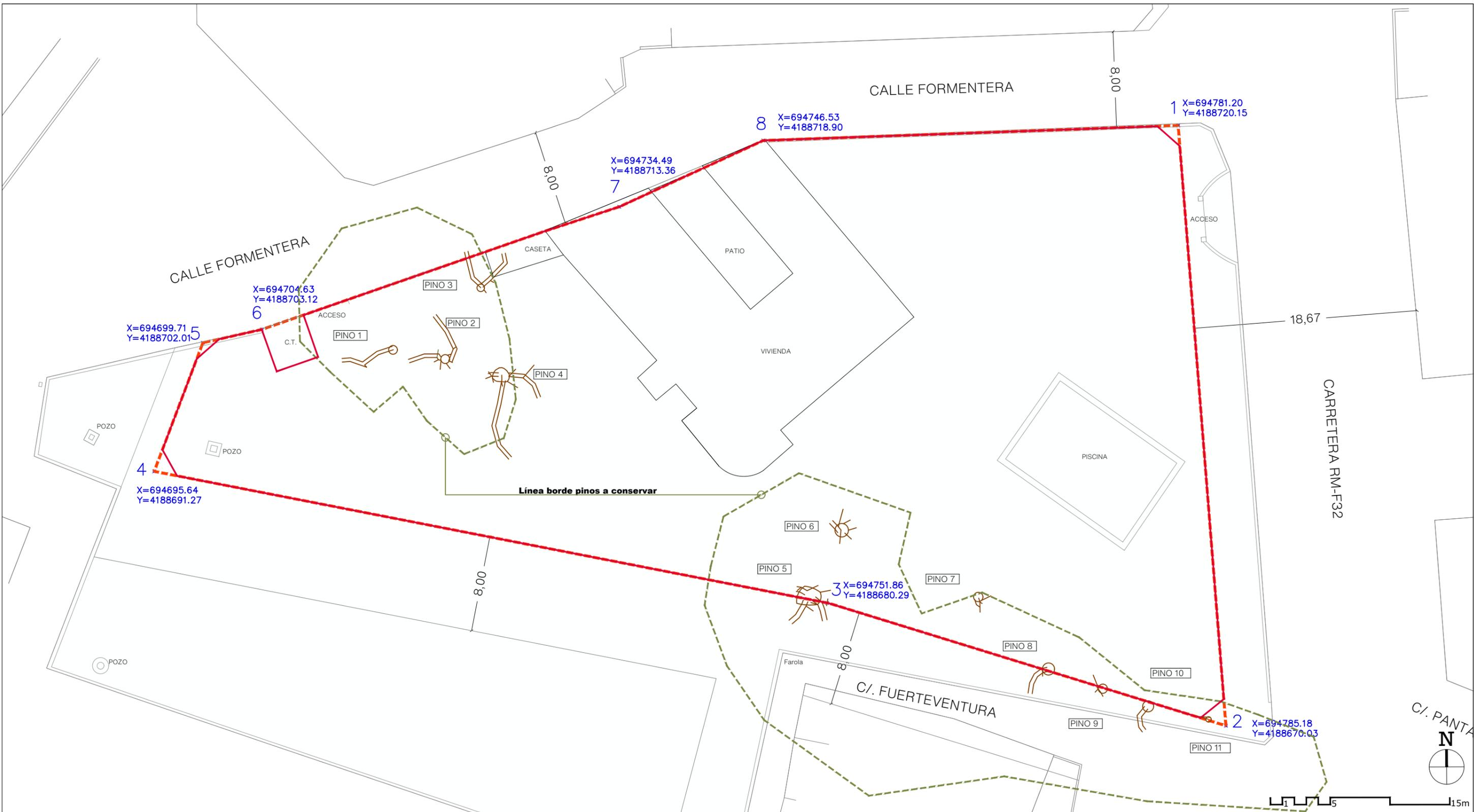
E: S/E

EQUIPO



Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ
COLABORADORAS: ELISA SCHLOTTFELDT VALENZUELA
FANNY IRIS GONZALEZ SILVA



LEYENDA	
	PARCELA ESTUDIO DE DETALLE 2.725,00 m ²
	LÍMITE DE ACTUACIÓN E. DETALLE 2.704,90m ²
	MASA ARBÓREA

EDO1 ESTADO ACTUAL.
DELIMITACIÓN ESTUDIO DE
DETALLE.
COORDENADAS UTM.

ESTUDIO DE DETALLE SITA EN AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA EN SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
VILLAS DE DISEÑO, S.L.

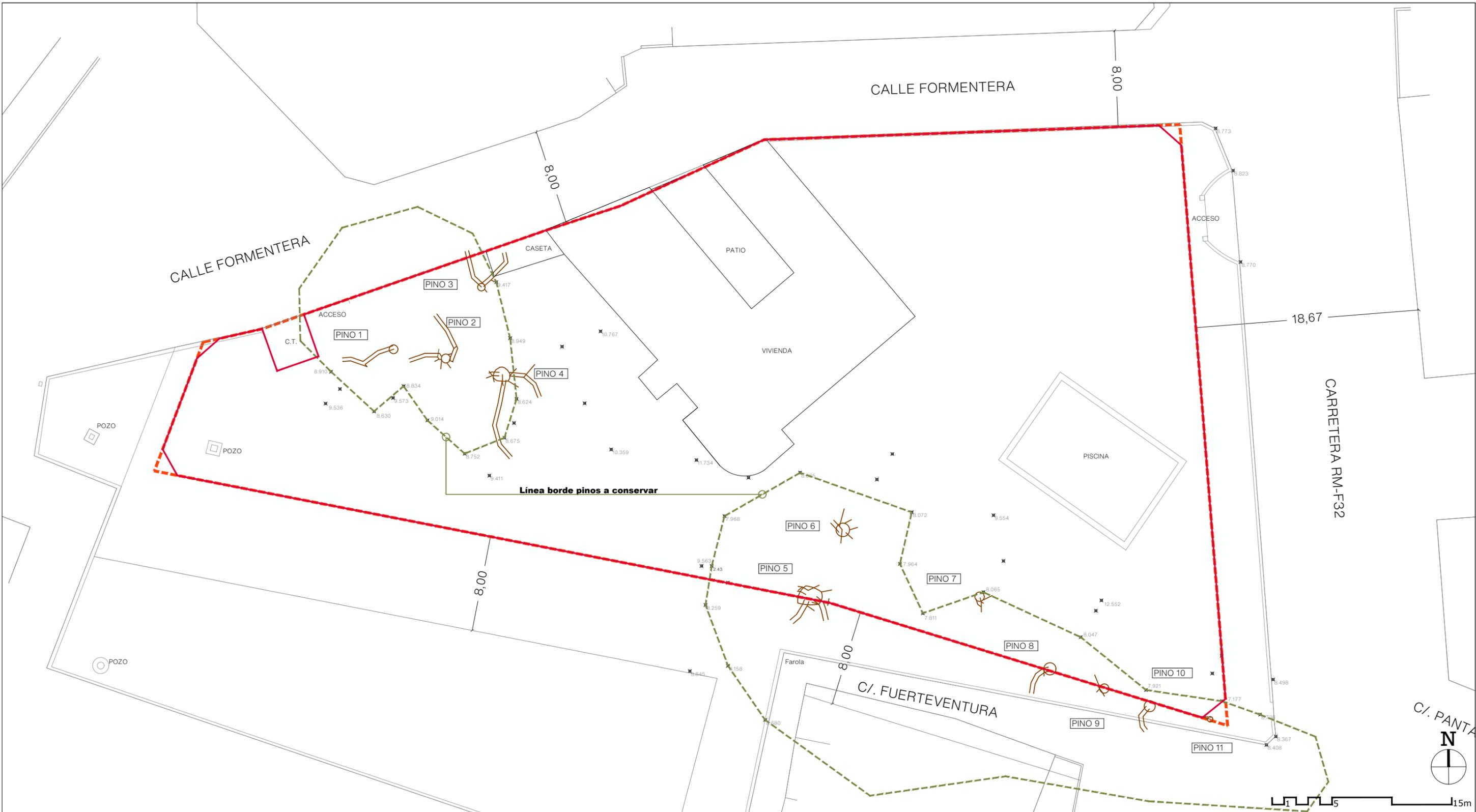
SITUACIÓN:
AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

JUNIO 2024 E: 1/300

EQUIPO

Estudio de Arquitectura
y urbanismo sostenibles

TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ
COLABORADORAS: ELISA SCHLOTFELDT VALENZUELA
FANNY IRIS GONZÁLEZ SILVA



LEYENDA	
	PARCELA ESTUDIO DE DETALLE 2.725,00 m ²
	LÍMITE DE ACTUACIÓN E. DETALLE 2.704,90m ²
	MASA ARBÓREA

ED02 ESTADO ACTUAL.
DELIMITACIÓN ESTUDIO DE DETALLE.
TOPOGRAFÍA Y ALTIMETRÍA

ESTUDIO DE DETALLE SITA EN AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA EN SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
VILLAS DE DISEÑO, S.L.

SITUACIÓN:
AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

JUNIO 2024 E: 1/300

EQUIPO

Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ
COLABORADORAS: ELISA SCHLOTFELDT VALENZUELA
FANNY IRIS GONZÁLEZ SILVA



Línea borde pinos a conservar

ED03 SUPERPOSICIÓN ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE ORTOFOTO

ESTUDIO DE DETALLE SITA EN AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA EN SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
VILLAS DE DISEÑO, S.L.

SITUACIÓN:
AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

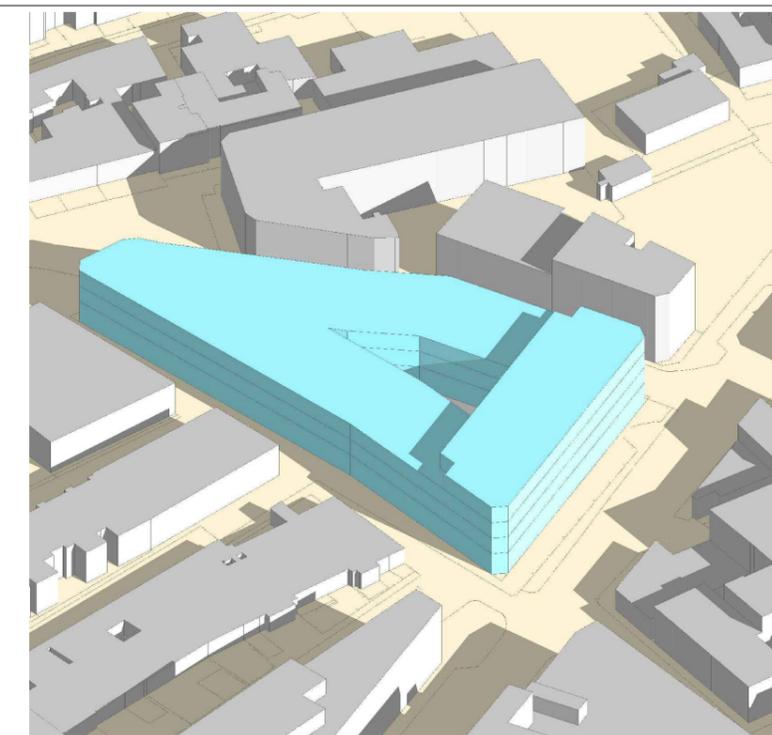
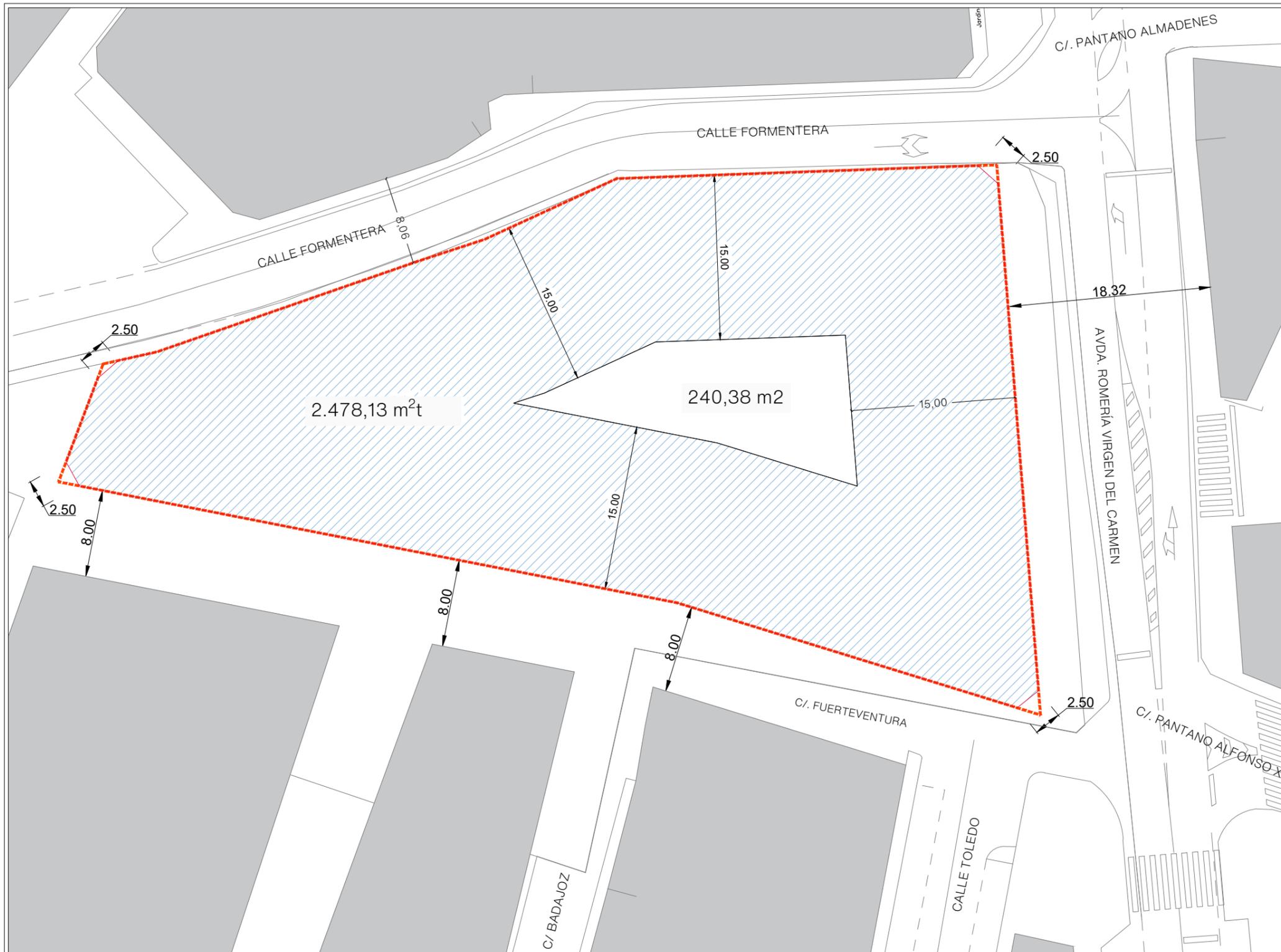
JUNIO 2024 E: 1/300

EQUIPO



Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ
COLABORADORAS: ELISA SCHLOTFELDT VALENZUELA
FANNY IRIS GONZÁLEZ SILVA



REPRESENTACIÓN VOLUMÉTRICA
VISTA 1

EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA

EDIFICABILIDAD MÁXIMA				
PLANTA	USOS	ALTURAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
PLANTA BAJA	RESIDENCIAL, HOTELERO Y SERVICIOS	1	2.478,13 m ² t	2.478,13 m ² t
	USO EXCLUSIVO COMERCIAL Y PEQUEÑOS TALLERES	1	240,38 m ² t	240,38 m ² t
PLANTA 1ª Y 2ª	RESIDENCIAL, HOTELERO Y SERVICIOS	2	2.478,13 m ² t	4.956,26 m ² t
PLANTA 3ª	RESIDENCIAL, HOTELERO Y SERVICIOS	1	691,82 m ² t	691,82 m ² t
EDIFICABILIDAD TOTAL				8.366,59 m ² t

LEYENDA	
	PARCELA ESTUDIO DE DETALLE 2.725,00 m ²
	LÍMITE DE ACTUACION E. DETALLE 2.718,51 m ²
	SUPERFICIE EDIFICABLE EN ELEVACIÓN



ED04

EDIFICABILIDAD SEGÚN ORDENANZA 1.A PGOU
PLANTA BAJA
Hoja 1 de 3

ESTUDIO DE DETALLE SITA EN AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA EN SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
VILLAS DE DISEÑO, S.L.

SITUACIÓN:
AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

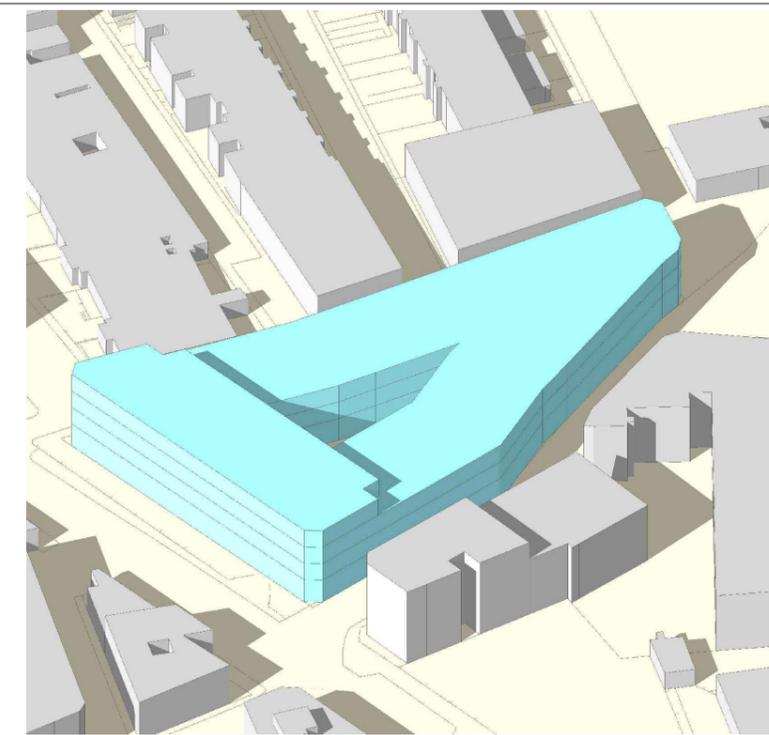
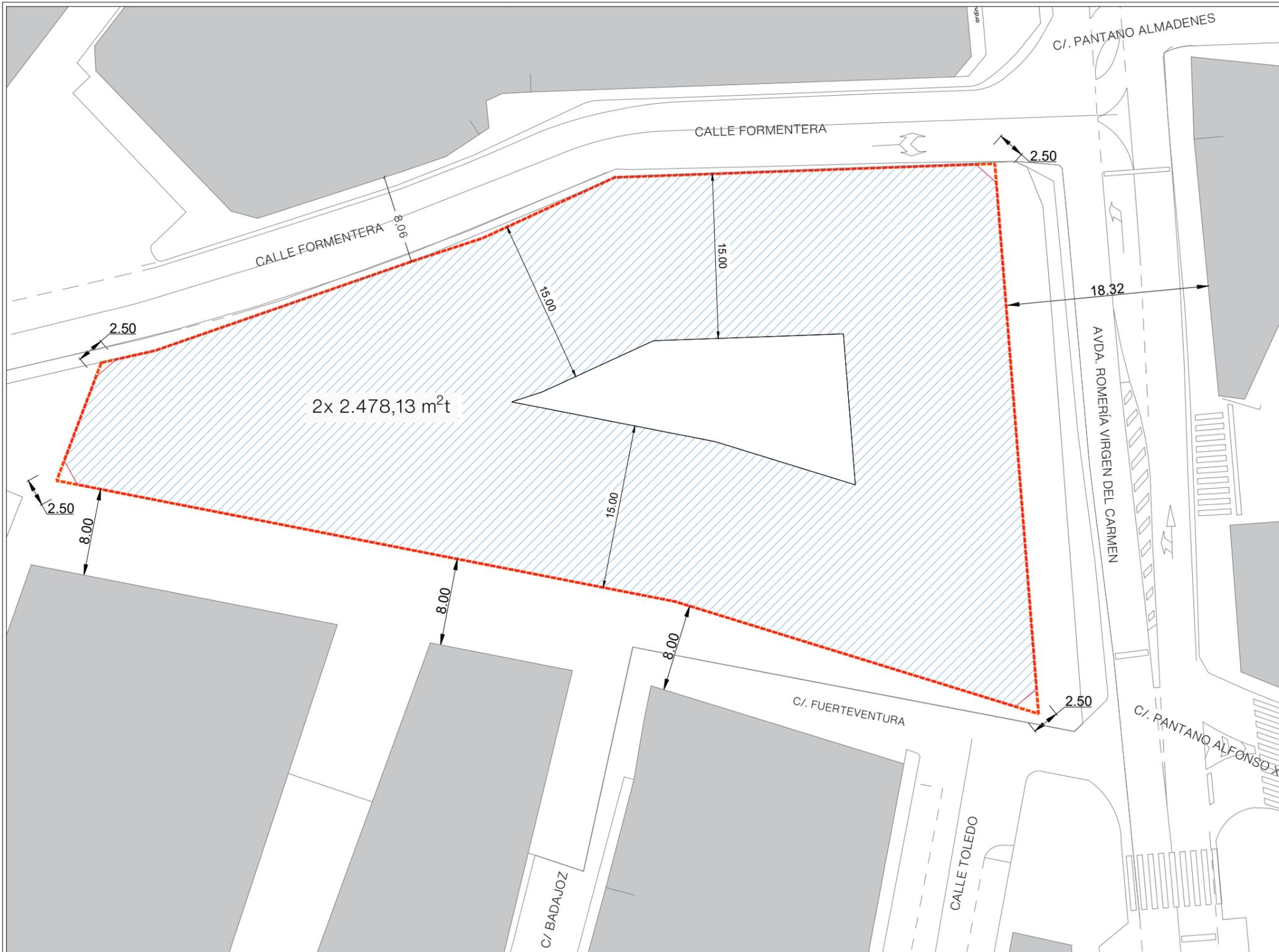
JUNIO 2024

E: 1/400

EQUIPO

Estudio de Arquitectura
y urbanismo sostenibles

TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ
COLABORADORAS: ELISA SCHLOTFELDT VALENZUELA
FANNY IRIS GONZÁLEZ SILVA



REPRESENTACIÓN VOLUMÉTRICA
VISTA 2

EDIFICABILIDAD PLANTA 1ª Y 2ª

EDIFICABILIDAD MÁXIMA				
PLANTA	USOS	ALTURAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
PLANTA BAJA	RESIDENCIAL, HOTELERO Y SERVICIOS	1	2.478,13 m ² t	2.478,13 m ² t
	USO EXCLUSIVO COMERCIAL Y PEQUEÑOS TALLERES	1	240,38 m ² t	240,38 m ² t
PLANTA 1ª Y 2ª	RESIDENCIAL, HOTELERO Y SERVICIOS	2	2.478,13 m ² t	4.956,26 m ² t
PLANTA 3ª	RESIDENCIAL, HOTELERO Y SERVICIOS	1	691,82 m ² t	691,82 m ² t
EDIFICABILIDAD TOTAL				8.366,59 m ² t

LEYENDA	
	PARCELA ESTUDIO DE DETALLE 2.725,00 m ²
	LÍMITE DE ACTUACION E. DETALLE 2.718,51 m ²
	SUPERFICIE EDIFICABLE EN ELEVACIÓN

ED04

EDIFICABILIDAD SEGÚN
ORDENANZA 1.A PGOU
PLANTA 1ª Y 2ª
Hoja 2 de 3

ESTUDIO DE DETALLE SITA EN AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA EN SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
VILLAS DE DISEÑO, S.L.

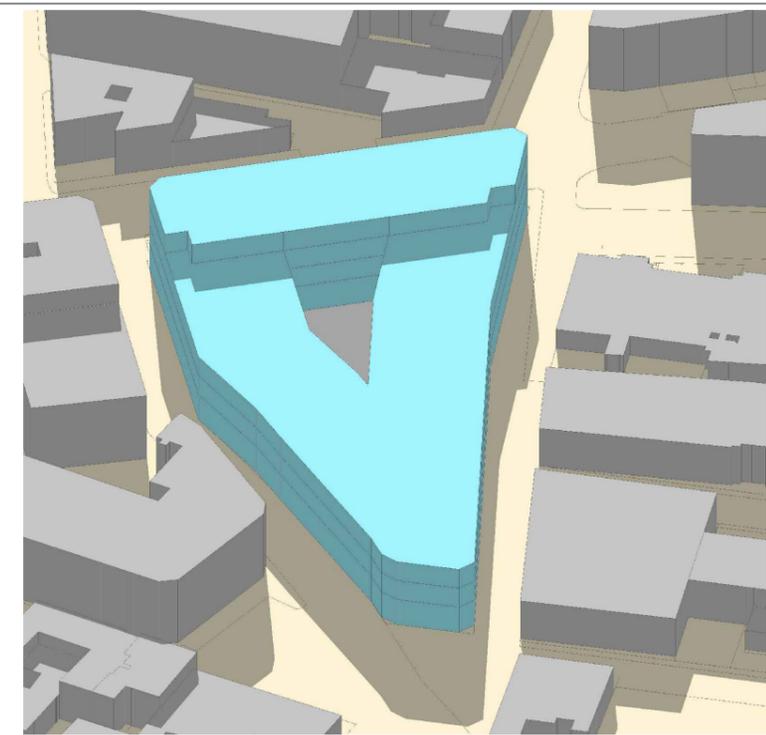
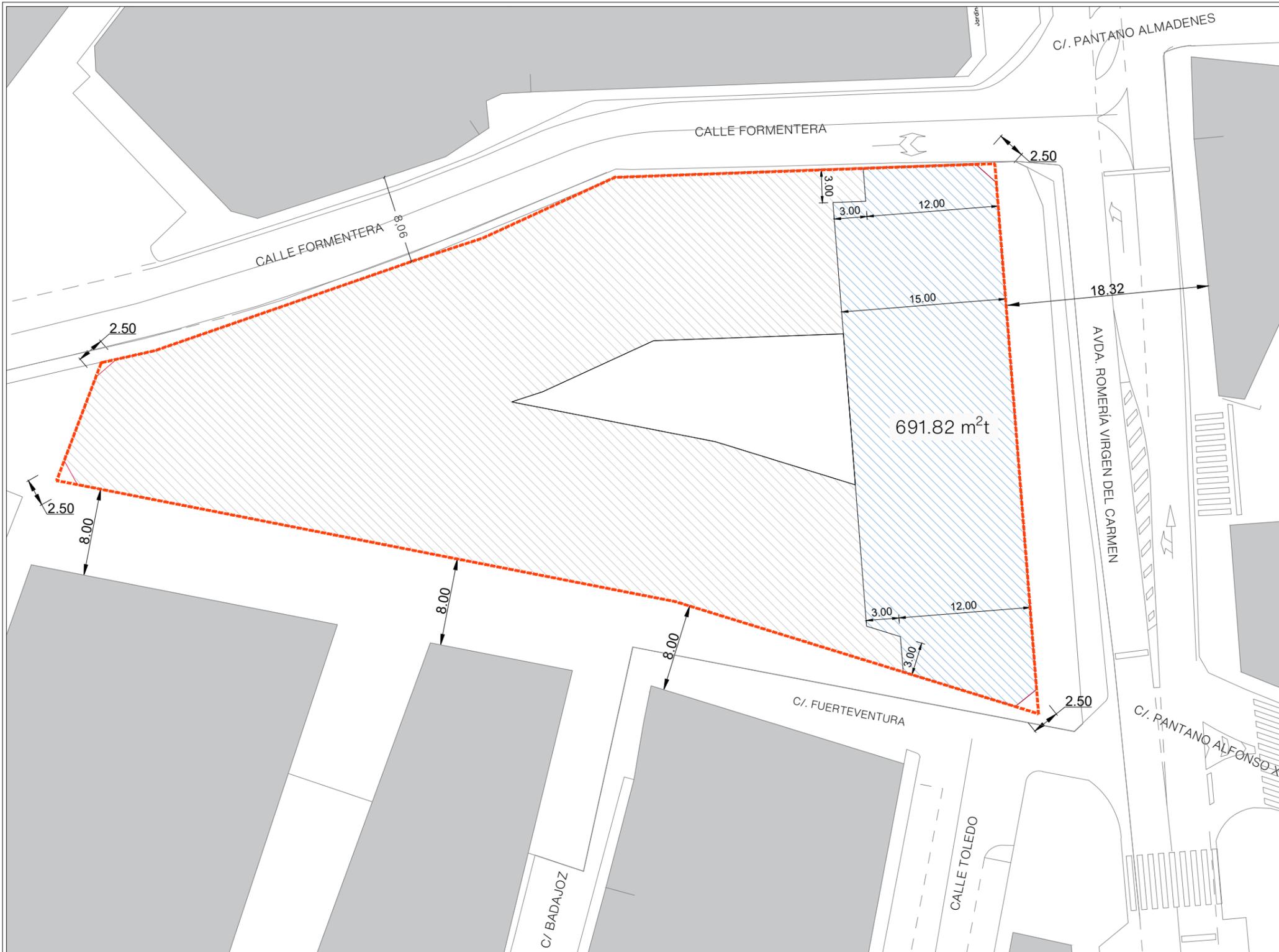
SITUACIÓN:
AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

JUNIO 2024

EQUIPO

Estudio de Arquitectura
y urbanismo sostenibles

TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ
COLABORADORAS: ELISA SCHLOTFELDT VALENZUELA
FANNY IRIS GONZÁLEZ SILVA



REPRESENTACIÓN VOLUMÉTRICA
VISTA 3

EDIFICABILIDAD PLANTA 3ª

EDIFICABILIDAD MÁXIMA				
PLANTA	USOS	ALTURAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
PLANTA BAJA	RESIDENCIAL, HOTELERO Y SERVICIOS	1	2.478,13 m ² t	2.478,13 m ² t
	USO EXCLUSIVO COMERCIAL Y PEQUEÑOS TALLERES	1	240,38 m ² t	240,38 m ² t
PLANTA 1ª Y 2ª	RESIDENCIAL, HOTELERO Y SERVICIOS	2	2.478,13 m ² t	4.956,26 m ² t
PLANTA 3ª	RESIDENCIAL, HOTELERO Y SERVICIOS	1	691,82 m ² t	691,82 m ² t
EDIFICABILIDAD TOTAL				8.366,59 m ² t

LEYENDA	
	PARCELA ESTUDIO DE DETALLE 2.725,00 m ²
	LÍMITE DE ACTUACION E. DETALLE 2.718,51 m ²
	SUPERFICIE EDIFICABLE EN ELEVACIÓN



ED04

EDIFICABILIDAD SEGÚN ORDENANZA 1.A PGOU
PLANTA 3ª
Hoja 3 de 3

ESTUDIO DE DETALLE SITA EN AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA EN SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
VILLAS DE DISEÑO, S.L.

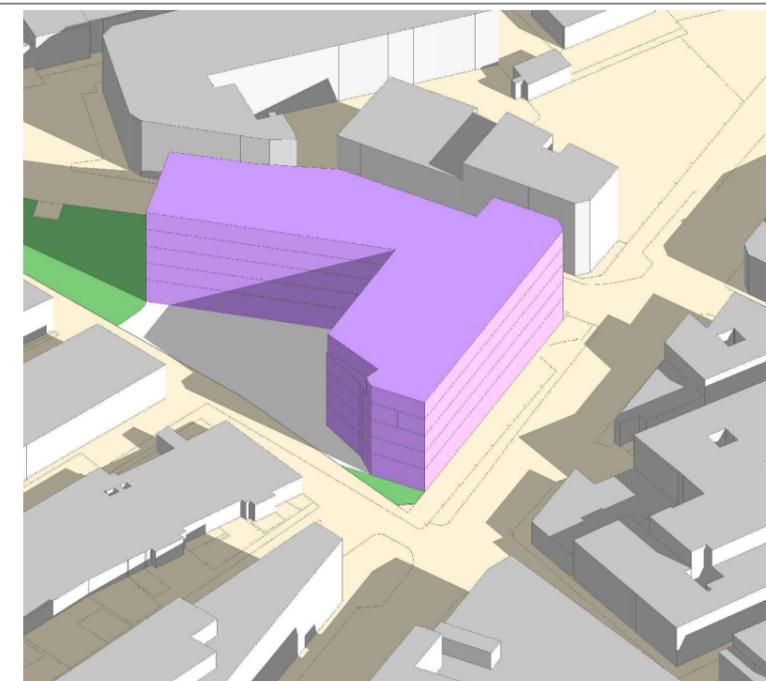
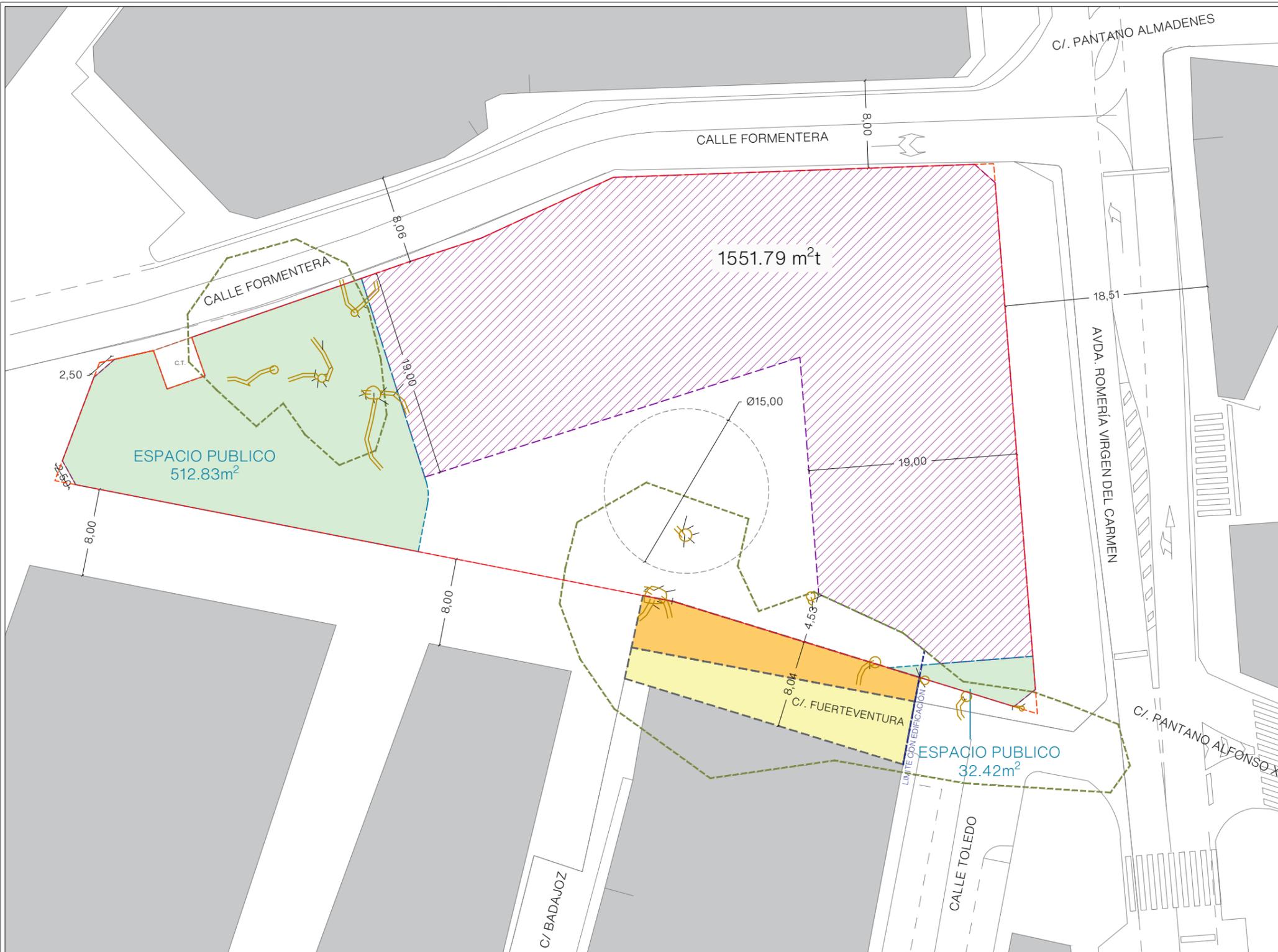
SITUACIÓN:
AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

JUNIO 2024 E: 1/400

EQUIPO

Estudio de Arquitectura
y urbanismo sostenibles

TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ
COLABORADORAS: ELISA SCHLOTFELDT VALENZUELA
FANNY IRIS GONZÁLEZ SILVA



REPRESENTACIÓN VOLUMÉTRICA
VISTA 4



REPRESENTACIÓN VOLUMÉTRICA
VISTA 5



EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA

EDIFICABILIDAD DE ENVOLVENTES		
SUPERFICIE PARCELA NETA	USOS	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	RESIDENCIAL Y COMERCIAL	1551.79
PLANTA 1ª	RESIDENCIAL	1551.79
PLANTA 2ª	RESIDENCIAL	1551.79
PLANTA 3ª	RESIDENCIAL	1433.89
PLANTA 4ª	RESIDENCIAL	1304.65
CESIÓN ESPACIO PÚBLICO ⁽¹⁾	min.20% = 540,98 m²s	545.25
SUPERFICIE PARCELA TRAS LA CESION		2159.61 m²s

EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA	LEYENDA
8.366,59 m²t (USO RESIDENCIAL)	PARCELA ESTUDIO DE DETALLE 2.725,00 m²
	LÍMITE DE ACTUACIÓN E. DETALLE 2.704,86 m²
	MASA ARBÓREA
	SUPERFICIE EDIFICABLE EN ELEVACIÓN
	SUPERFICIE CEDIDA A ESPACIO PÚBLICO

LEYENDA CESIONES
ESPACIO DE CESIÓN PARA PEATONALIZAR CALLE FUERTEVENTURA POR PARTE DEL PROMOTOR SUP.: 96,49 m²
TRAMO DE CALLE ACTUALMENTE OCUPADA POR EDIFICACIONES, DESTINADA A VIAL Y FUERA DE LA PROPIEDAD DEL ED SUP.: 114,95 m²

ED05 PLANTAS DE LAS ENVOLVENTES PROPUESTAS EN EL E.D. Hoja 1 de 4

ESTUDIO DE DETALLE SITA EN AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA EN SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
VILLAS DE DISEÑO, S.L.

SITUACIÓN:
AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

JUNIO 2024

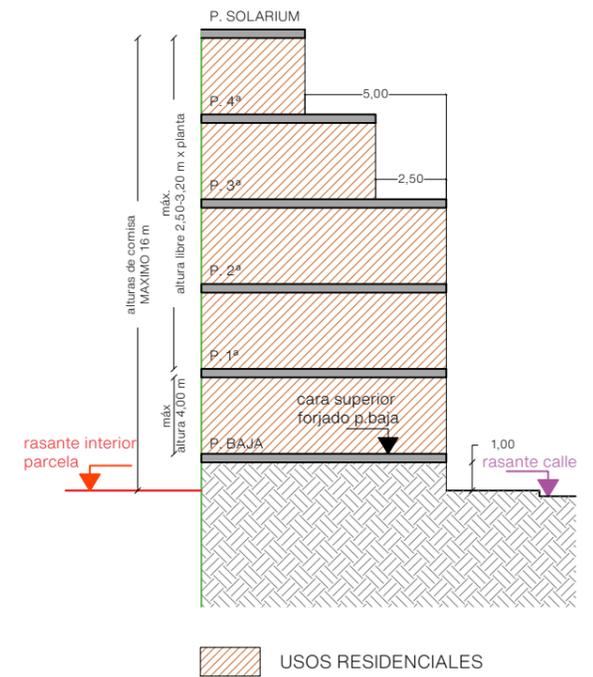
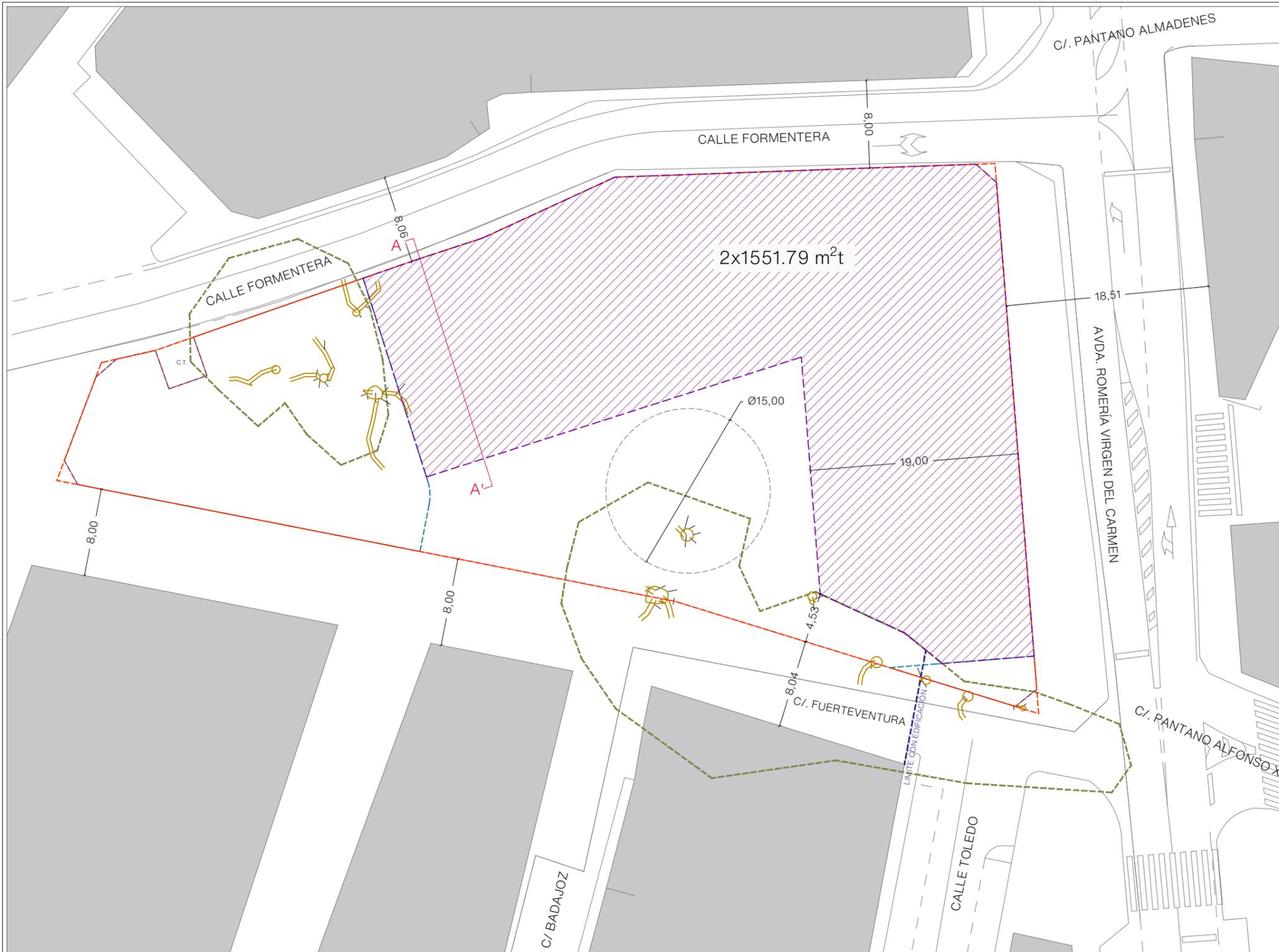
EQUIPO

Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ
COLABORADORAS: ELISA SCHLOTFELDT VALENZUELA, FANNY IRIS GONZÁLEZ SILVA

E: 1/400

⁽¹⁾Segun el apartado 1.A.2.1 del PGOU de San Pedro del pinatar, se indica: Cuando se actúe por manzanas completas, al amparo de un Plan Especial de reforma interior, cabrán remodelaciones volumétricas, con la edificabilidad que corresponda según la Ordenanza, siempre que la altura máxima no exceda de 1,25 veces la anchura de los viales existentes o resultantes, o bien de la suma de la anchura del vial más el retranqueo de la edificación respecto a éste, con un tope de cinco plantas y pase a espacio público un mínimo del 20% del área remodelada.



SECCION AA'



REPRESENTACIÓN VOLUMÉTRICA VISTA 6



EDIFICABILIDAD PLANTA 1ª Y 2ª

EDIFICABILIDAD DE ENVOLVENTES				EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA	LEYENDA
SUPERFICIE PARCELA NETA		2704,86 m ² s			
SUPERFICIE PARCELA NETA	USOS	SUPERFICIE			
PLANTA BAJA	RESIDENCIAL Y COMERCIAL	1551.79	7393.91m ² t	8.366,59 m ² t (USO RESIDENCIAL)	<ul style="list-style-type: none"> PARCELA ESTUDIO DE DETALLE 2.725,00 m² LÍMITE DE ACTUACIÓN E. DETALLE 2.704,86 m² MASA ARBÓREA SUPERFICIE EDIFICABLE EN ELEVACIÓN SUPERFICIE CEDIDA A ESPACIO PÚBLICO
PLANTA 1ª	RESIDENCIAL	1551.79			
PLANTA 2ª	RESIDENCIAL	1551.79			
PLANTA 3ª	RESIDENCIAL	1433.89			
PLANTA 4ª	RESIDENCIAL	1304.65			
CESIÓN ESPACIO PÚBLICO ⁽¹⁾ min.20% = 540,98 m ² s		545.25	545.25m ² s>540,98m ² s		
SUPERFICIE PARCELA TRAS LA CESION		2159.61 m ² s			

⁽¹⁾Segun el apartado 1.A.2.1 del PGOU de San Pedro del pinatar, se indica: Cuando se actúe por manzanas completas, al amparo de un Plan Especial de reforma interior, cabrán remodelaciones volumétricas, con la edificabilidad que corresponda según la Ordenanza, siempre que la altura máxima no exceda de 1,25 veces la anchura de los viales existentes o resultantes, o bien de la suma de la anchura del vial más el retranqueo de la edificación respecto a éste, con un tope de cinco plantas y pase a espacio público un mínimo del 20% del área remodelada.

ED05

PLANTAS DE LAS ENVOLVENTES PROPUESTAS EN EL E.D. Hoja 2 de 4

ESTUDIO DE DETALLE SITA EN AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA EN SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
VILLAS DE DISEÑO, S.L.

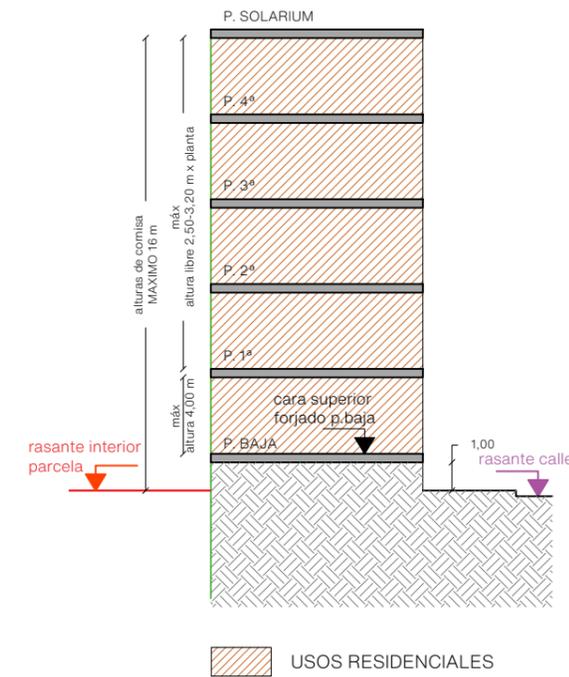
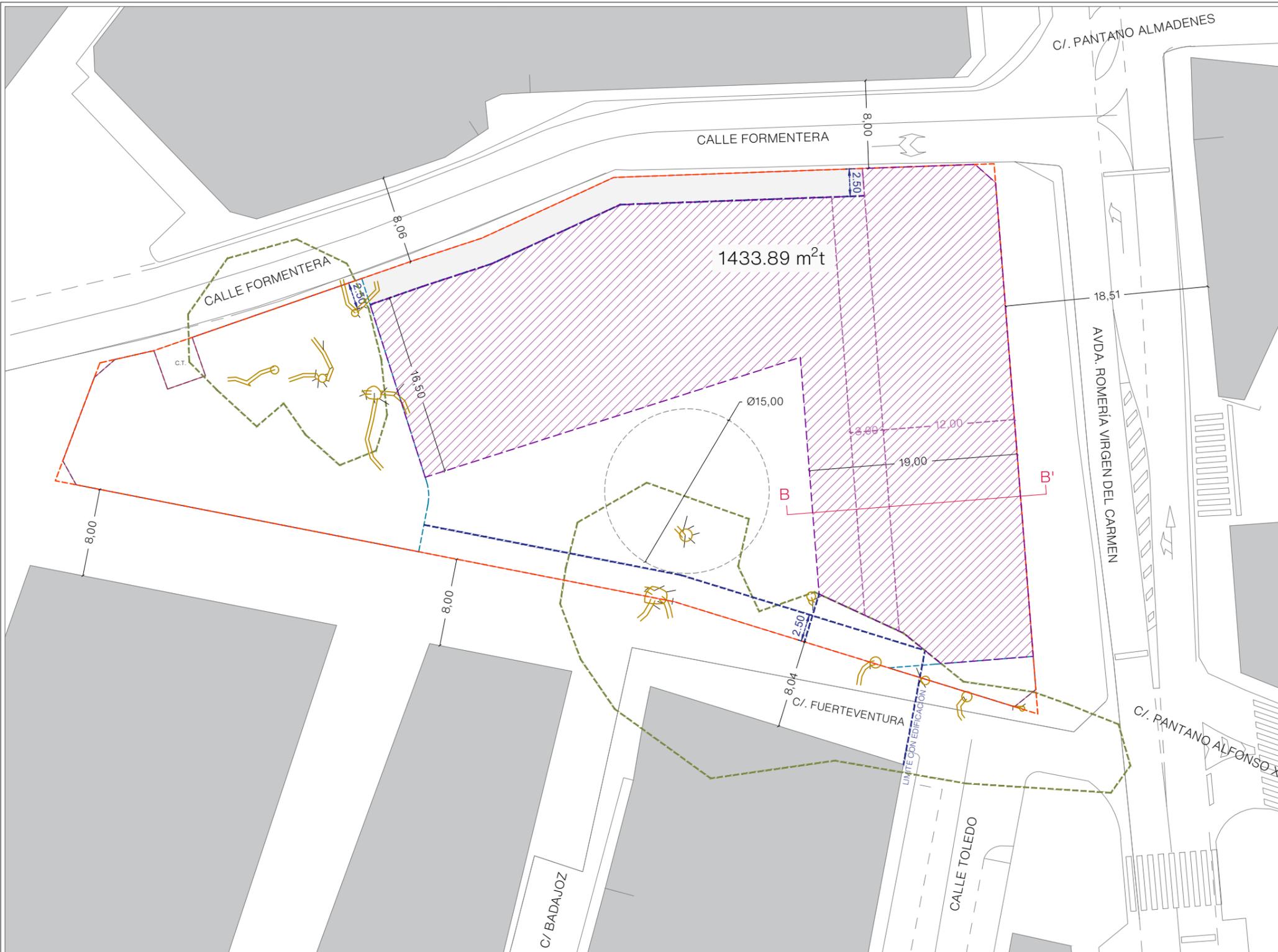
SITUACIÓN:
AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

JUNIO 2024 E: 1/400

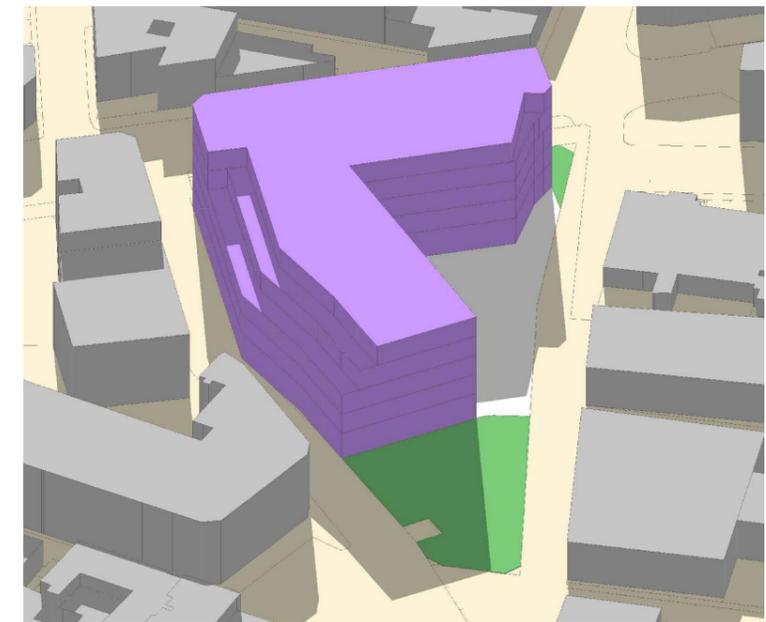
EQUIPO

Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ
COLABORADORAS: ELISA SCHLOTFELDT VALENZUELA
FANNY IRIS GONZÁLEZ SILVA



SECCION BB'



REPRESENTACIÓN VOLUMÉTRICA VISTA 7



EDIFICABILIDAD PLANTA 3ª

EDIFICABILIDAD DE ENVOLVENTES				EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA	LEYENDA
SUPERFICIE PARCELA NETA		SUPERFICIE			
SUPERFICIE PARCELA NETA		2704,86 m ² s		8.366,59 m ² t (USO RESIDENCIAL)	PARCELA ESTUDIO DE DETALLE 2.725,00 m ² LÍMITE DE ACTUACIÓN E. DETALLE 2.704,86 m ² MASA ARBÓREA SUPERFICIE EDIFICABLE EN ELEVACIÓN SUPERFICIE CEDIDA A ESPACIO PÚBLICO
SUPERFICIE PARCELA NETA	USOS	SUPERFICIE			
PLANTA BAJA	RESIDENCIAL Y COMERCIAL	1551.79	7393.91m ² t		
PLANTA 1ª	RESIDENCIAL	1551.79			
PLANTA 2ª	RESIDENCIAL	1551.79			
PLANTA 3ª	RESIDENCIAL	1433.89			
PLANTA 4ª	RESIDENCIAL	1304.65			
CESIÓN ESPACIO PÚBLICO ⁽¹⁾ min.20% = 540,98 m ² s		545.25	545.25m ² s>540,98m ² s		
SUPERFICIE PARCELA TRAS LA CESION		2159.61 m ² s			

⁽¹⁾Según el apartado 1.A.2.1 del PGOU de San Pedro del pinatar, se indica: Cuando se actúe por manzanas completas, al amparo de un Plan Especial de reforma interior, cabrán remodelaciones volumétricas, con la edificabilidad que corresponda según la Ordenanza, siempre que la altura máxima no exceda de 1,25 veces la anchura de los viales existentes o resultantes, o bien de la suma de la anchura del vial más el retranqueo de la edificación respecto a éste, con un tope de cinco plantas y pase a espacio público un mínimo del 20% del área remodelada.

ED05

PLANTAS DE LAS ENVOLVENTES PROPUESTAS EN EL E.D. Hoja 3 de 4

ESTUDIO DE DETALLE SITA EN AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA EN SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
VILLAS DE DISEÑO, S.L.

SITUACIÓN:
AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

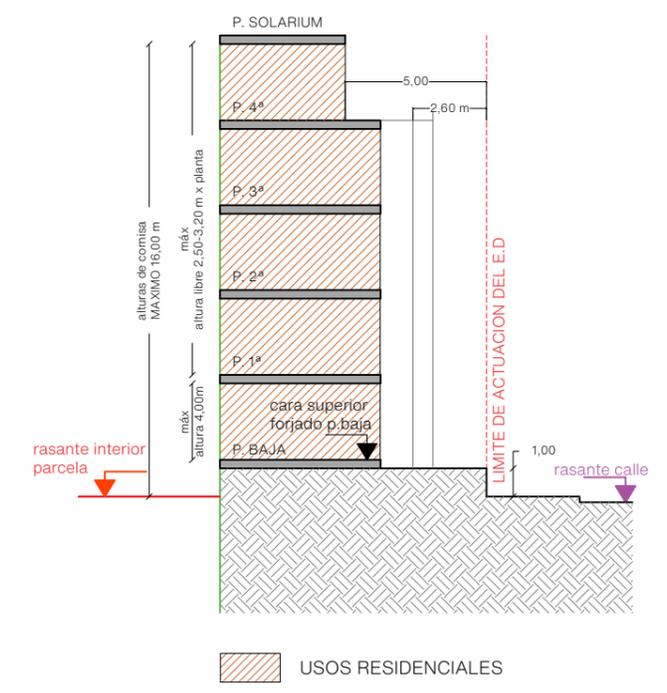
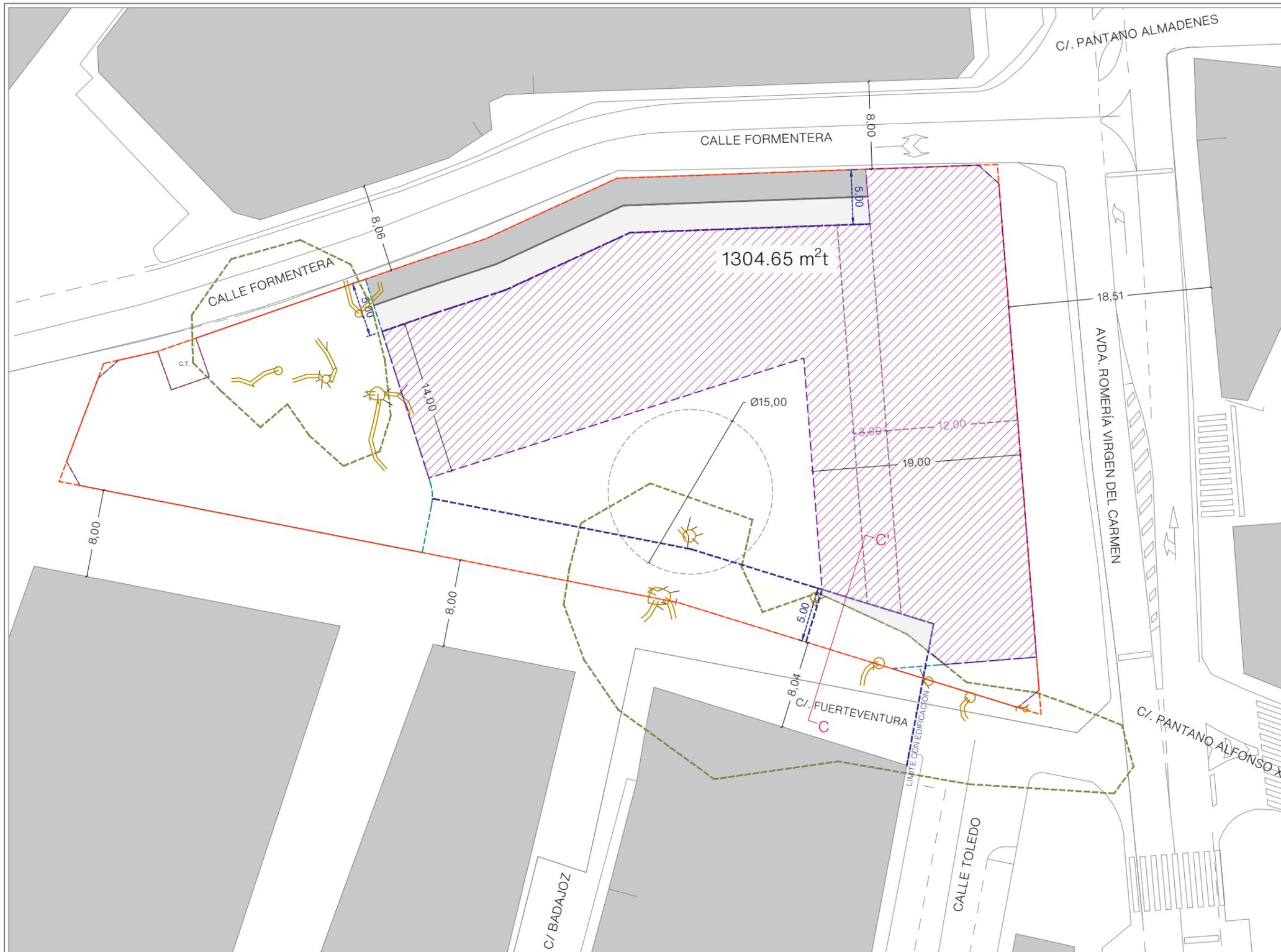
JUNIO 2024

E: 1/400

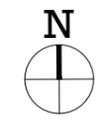
EQUIPO

Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ
COLABORADORAS: ELISA SCHLOTFELDT VALENZUELA
FANNY IRIS GONZÁLEZ SILVA



REPRESENTACIÓN VOLUMÉTRICA VISTA 8



EDIFICABILIDAD PLANTA 4ª

EDIFICABILIDAD DE ENVOLVENTES				EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA	LEYENDA
SUPERFICIE PARCELA NETA		SUPERFICIE			
SUPERFICIE PARCELA NETA		2704,86 m²s		8.366,59 m²t (USO RESIDENCIAL)	<ul style="list-style-type: none"> PARCELA ESTUDIO DE DETALLE 2.725,00 m² LÍMITE DE ACTUACIÓN E. DETALLE 2.704,86 m² MASA ARBÓREA SUPERFICIE EDIFICABLE EN ELEVACIÓN SUPERFICIE CEDIDA A ESPACIO PÚBLICO
SUPERFICIE PARCELA NETA	USOS	SUPERFICIE			
PLANTA BAJA	RESIDENCIAL Y COMERCIAL	1551.79	7393.91m²t		
PLANTA 1ª	RESIDENCIAL	1551.79			
PLANTA 2ª	RESIDENCIAL	1551.79			
PLANTA 3ª	RESIDENCIAL	1433.89			
PLANTA 4ª	RESIDENCIAL	1304.65			
CESIÓN ESPACIO PÚBLICO ⁽¹⁾ min.20% = 540,98 m²s		545.25	545.25m²s>540,98m²s		
SUPERFICIE PARCELA TRAS LA CESION		2159.61 m²s			

⁽¹⁾Segun el apartado 1.A.2.1 del PGOU de San Pedro del pinatar, se indica: Cuando se actúe por manzanas completas, al amparo de un Plan Especial de reforma interior, cabrán remodelaciones volumétricas, con la edificabilidad que corresponda según la Ordenanza, siempre que la altura máxima no exceda de 1,25 veces la anchura de los viales existentes o resultantes, o bien de la suma de la anchura del vial más el retranqueo de la edificación respecto a éste, con un tope de cinco plantas y pase a espacio público un mínimo del 20% del área remodelada.

ED05

PLANTAS DE LAS ENVOLVENTES PROPUESTAS EN EL E.D. Hoja 4 de 4

ESTUDIO DE DETALLE SITA EN AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA EN SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
VILLAS DE DISEÑO, S.L.

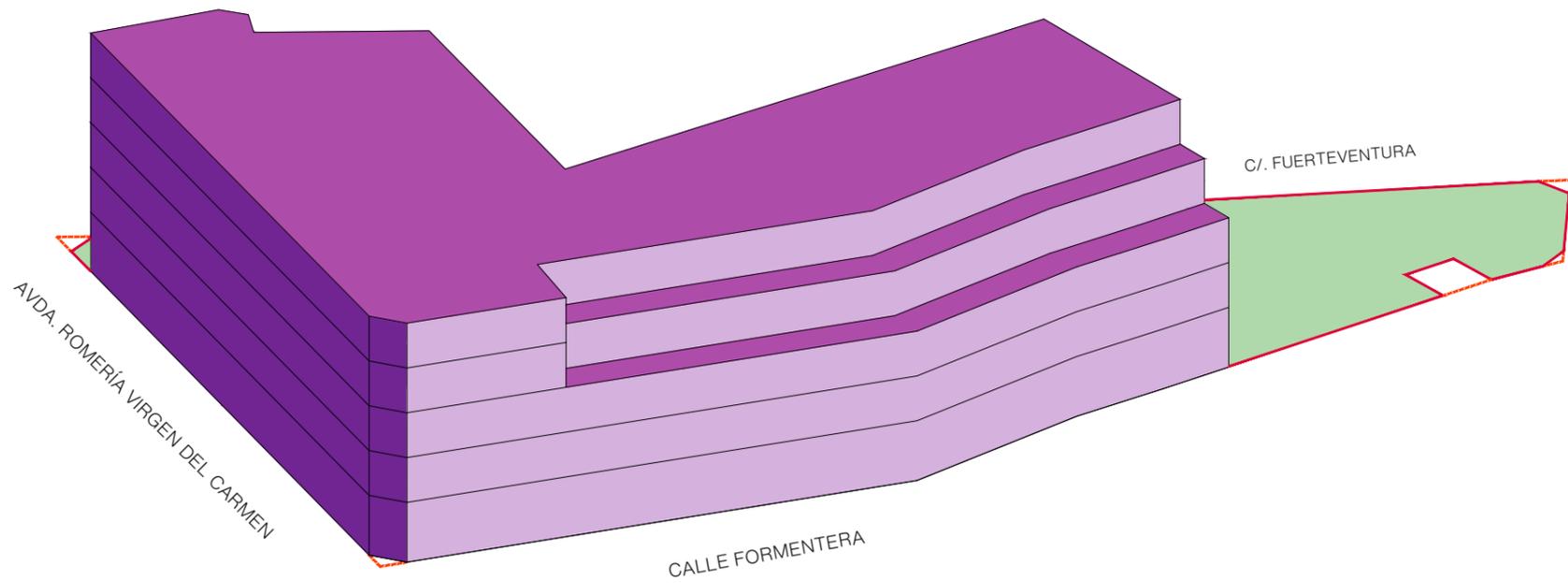
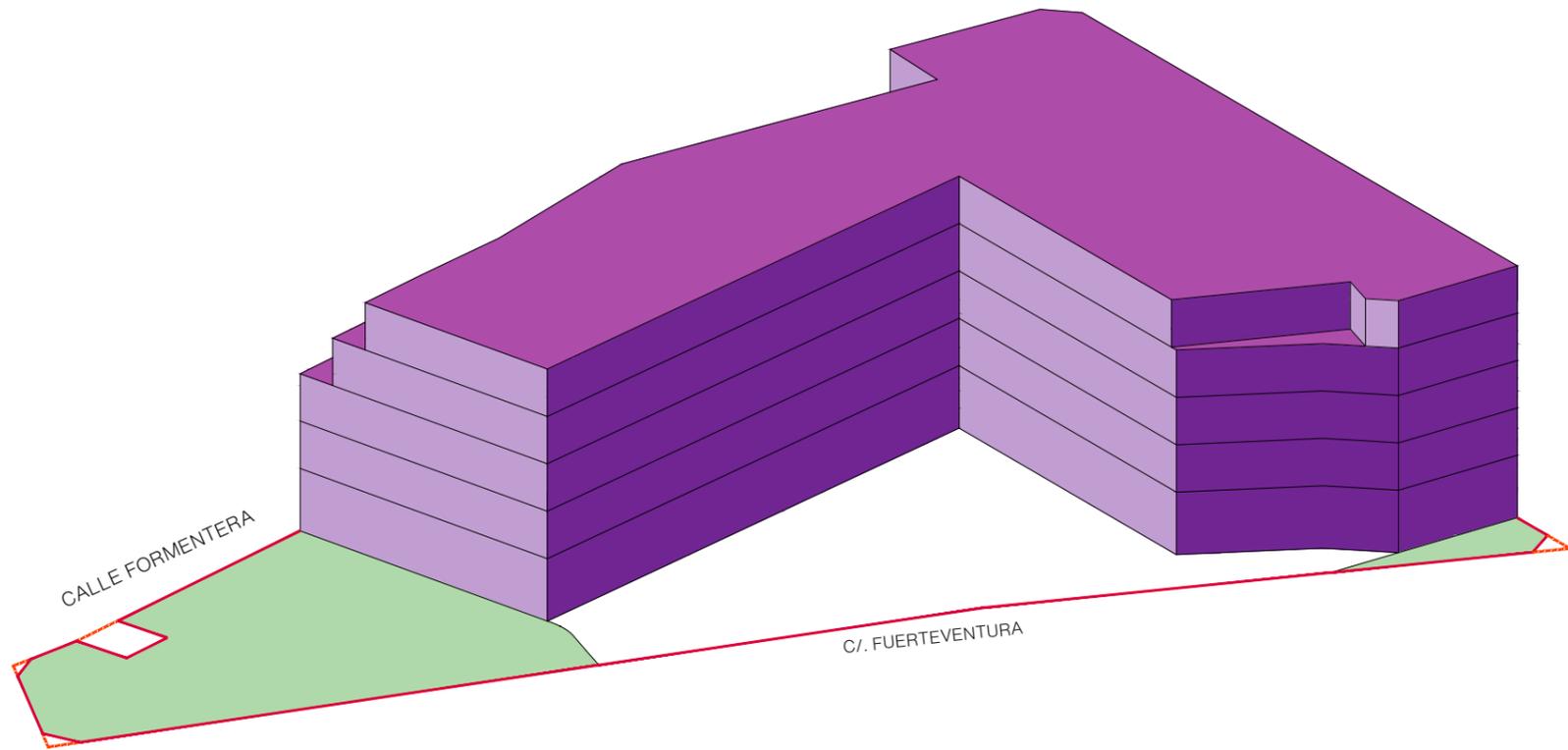
SITUACIÓN:
AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

JUNIO 2024 E: 1/400

EQUIPO

Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ
COLABORADORAS: ELISA SCHLOTTFELDT VALENZUELA
FANNY IRIS GONZÁLEZ SILVA



LEYENDA	
	PARCELA ESTUDIO DE DETALLE 2.725,00 m ²
	LÍMITE DE ACTUACIÓN E. DETALLE 2.704,86 m ²
	MASA ARBÓREA
	SUPERFICIE EDIFICABLE EN ELEVACIÓN
	SUPERFICIE CEDIDA A ESPACIO PÚBLICO

ED06

REPRESENTACION
VOLUMETRICA DE LAS
ENVOLVENTES DEL E.D.

ESTUDIO DE DETALLE SITA EN AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/ FUERTEVENTURA EN SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
VILLAS DE DISEÑO, S.L.

SITUACIÓN:
AVDA. ROMERÍA VIRGEN DEL CARMEN 133, C/ FORMENTERA Y C/
FUERTEVENTURA, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

JUNIO 2024

E: S/E

EQUIPO



Estudio de Arquitectura
y urbanismo sostenibles

TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ
COLABORADORAS: ELISA SCHLOTFELDT VALENZUELA
FANNY IRIS GONZÁLEZ SILVA

