

ESTUDIO DE DETALLE DE DOS PARCELAS SITAS EN AV DR
ARTERO GUIRAO 222, C/ PRECIADOS Y C/ GUSTAVO ADOLFO
BÉCQUER EN SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)



PROMOTOR: HIJOS DE ALBALADEJO GARCÍA S.L., ES LO MISMO S.L. Y
SOLEA BUSSINES S. L.

SITUACIÓN: AV DR ARTERO GUIRAO 222, C/ PRECIADOS Y C/ GUSTAVO
ADOLFO BÉCQUER SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

TÉCNICO: Andrés Rojo López. COL. COAMU 2.181

COLABORADORAS:

Elisa Schlotfeldt Valenzuela

Fanny Iris González Silva COL. COAMU 2.415

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.....	17
9. COMPARACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y DEL ED	18
10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA.....	21
11. CONCLUSIÓN.....	22
RELACION DE PLANOS DE INFORMACION.....	24
S01. PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA OBJETO RESPECTO AL MUNICIPIO	24
S02. SITUACIÓN RESPECTO A ZONIFICACIÓN DEL PGOU	24
S03. SITUACIÓN RESPECTO A ALINEACIONES, RASANTES, ORDENANZAS Y EQUIPAMIENTOS DEL PGOU CON ORTOFOTO	24
ED01. ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN ESTUDIO DE DETALLE. COORDENADAS UTM.	24
ED02. ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN ESTUDIO DE DETALLE. TOPOGRAFÍA Y ALTIMETRÍA.....	24
ED03. SUPERPOSICIÓN ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE ORTOFOTO.....	24
ED04. EDIFICABILIDAD SEGÚN ORDENANZA1.A	24
RELACION DE PLANO DE ORDENACION.....	24
ED05. PLANTAS DE LAS ENVOLVENTES PROPUESTAS EN EL E.D.....	24
ED06. REPRESENTACION VOLUMETRICA DE LAS ENVOLVENTES DEL E.D.....	24
ED07. COMPARACIÓN ORDENANZAS NORMATIVA VIGENTE Y NORMATIVA PROPUESTA.....	24

ESTUDIO DE DETALLE DE DOS PARCELAS SITAS EN AV DR ARTERO GUIRAO 222, C/ PRECIADOS Y C/ GUSTAVO ADOLFO BÉCQUER EN SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

DOCUMENTO 1:MEMORIA



PROMOTOR: HIJOS DE ALBALADEJO GARCÍA S.L., ES LO MISMO S.L. Y SOLEA BUSSINES S. L.

SITUACIÓN: AV DR ARTERO GUIRAO 222, C/ PRECIADOS Y C/ GUSTAVO ADOLFO BÉCQUER SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

TÉCNICO: Andrés Rojo López. COL. COAMU 2.181

COLABORADORAS:

Elisa Schlotfeldt Valenzuela

Fanny Iris González Silva COL. COAMU 2.415

MEMORIA

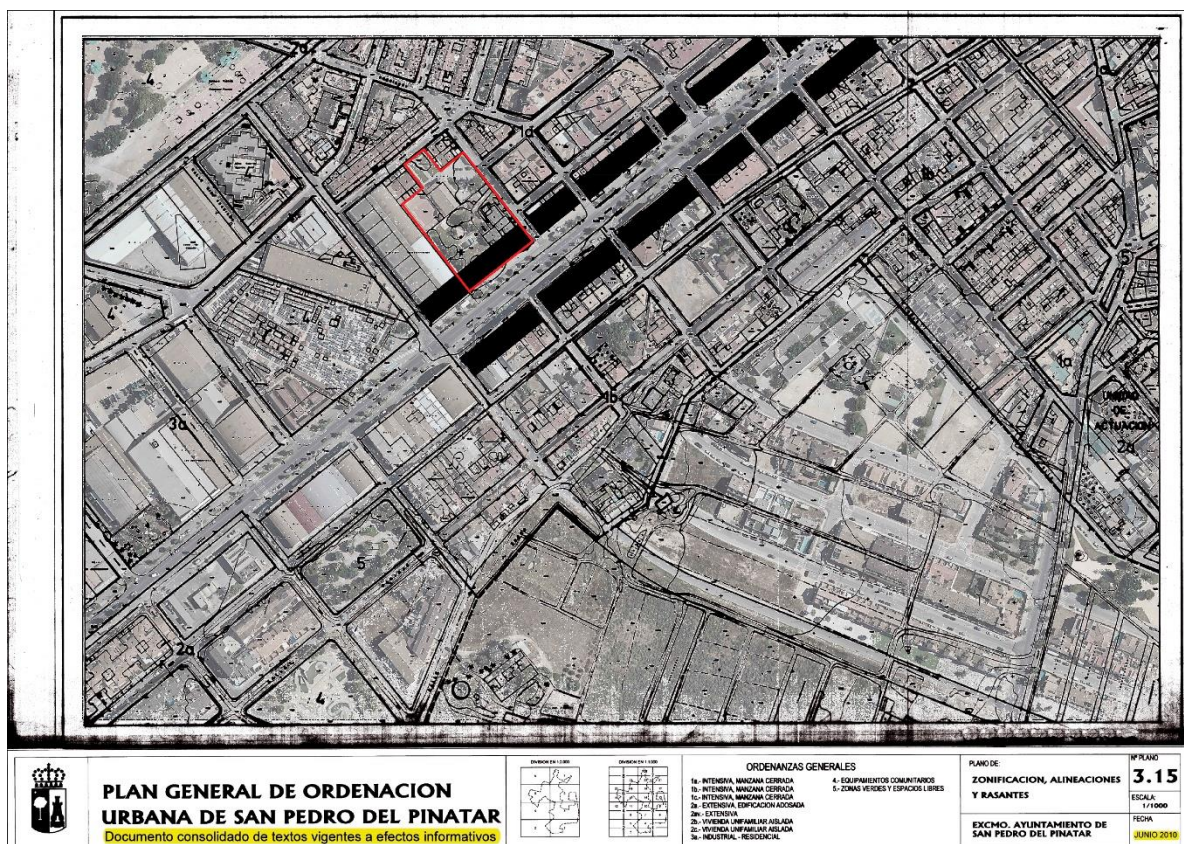
1. ANTECEDENTES

La parcela objeto del estudio de detalle se encuentra en el plano 3.15 del PGOU. Es una finca que se compone de dos parcelas, de norte a sur, con referencia catastral 3996208XG9839F0001WH y 3996207XG9839F0001HH, respectivamente (en adelante, la denominaremos como “parcela”). En la actualidad la parcela se encuentra sin edificar, quedando ésta libre de obstáculos y edificaciones.

Ambas parcelas están clasificadas 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 3.15, la parcela está dentro de la categoría 1A-Intensiva, Manzana cerrada.

La parcela forma parte de una manzana que tiene acceso por una avenida principal en su fachada sur, denominada Av. Dr. Artero Guirao, un acceso por la fachada este por Calle Preciados y un acceso desde la fachada norte por C. Gustavo Adolfo Bécquer.



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 Hijos de Albaladejo García S.L., Es Lo Mismo, S.L. y Solea Bussines, S.L. con CIF B-30363006, B-73196420 y B-73956484 respectivamente. Como representante, SINFOROSO ALBALADEJO HENAREJOS con DNI 3.021.601-G y domicilio calle Emilio Castelar, número 17, CP 30740, San Pedro del Pinatar.

La parcela con referencia catastral 3996208XG9839F0001WH pertenece a Solea Bussines, S.L. y la parcela catastral 3996207XG9839F0001HH a partes iguales a Hijos de Albaladejo García S.L., Es Lo Mismo, S.L.

HAHA Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenible es el equipo redactor del presente Estudio de Detalle, formado por Andrés Rojo López con CIF 48613201-X, numero de colegiado 2.181 y dirección en Calle Puerta Nueva, nº3, 3º, 30001, Murcia, y como colaboradoras, Elisa Schlotfeldt Valenzuela y Fanny Iris González Silva, colegiada 2.415.

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. (TRLSRU)
- 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

Se podrán realizar Estudios de Detalle con el contenido que se expresa en los art. 65 y 66 del R. de P. y el resto de la Legislación vigente en cada momento y en concreto en lo que se refiere a la reordenación de volúmenes los Estudios de Detalle deberán tener en cuenta las siguientes determinaciones:

Altura	La definida en la Ordenanza correspondiente de aplicación a los terrenos objeto del Estudio de Detalle.
Fondo edificable:	No exigible.
Ocupación:	La definida en la Ordenanza correspondiente de aplicación a los terrenos objeto del Estudio de Detalle.
Alineaciones:	En zonas de Ordenanza de manzana cerrada deberá preverse cuerpos de edificación adosados a las medianeras que definan la alineación existente con dimensiones mínimas en el sentido de la alineación de 4 m. en cada caso.
Retranqueos:	Se respetarán, como mínimo, los definidos en la Ordenanza de aplicación en los terrenos objeto del Estudio de Detalle.
Estética	Se evitará la formación de medianerías visibles desde cualquier vía pública.

4. OBJETO

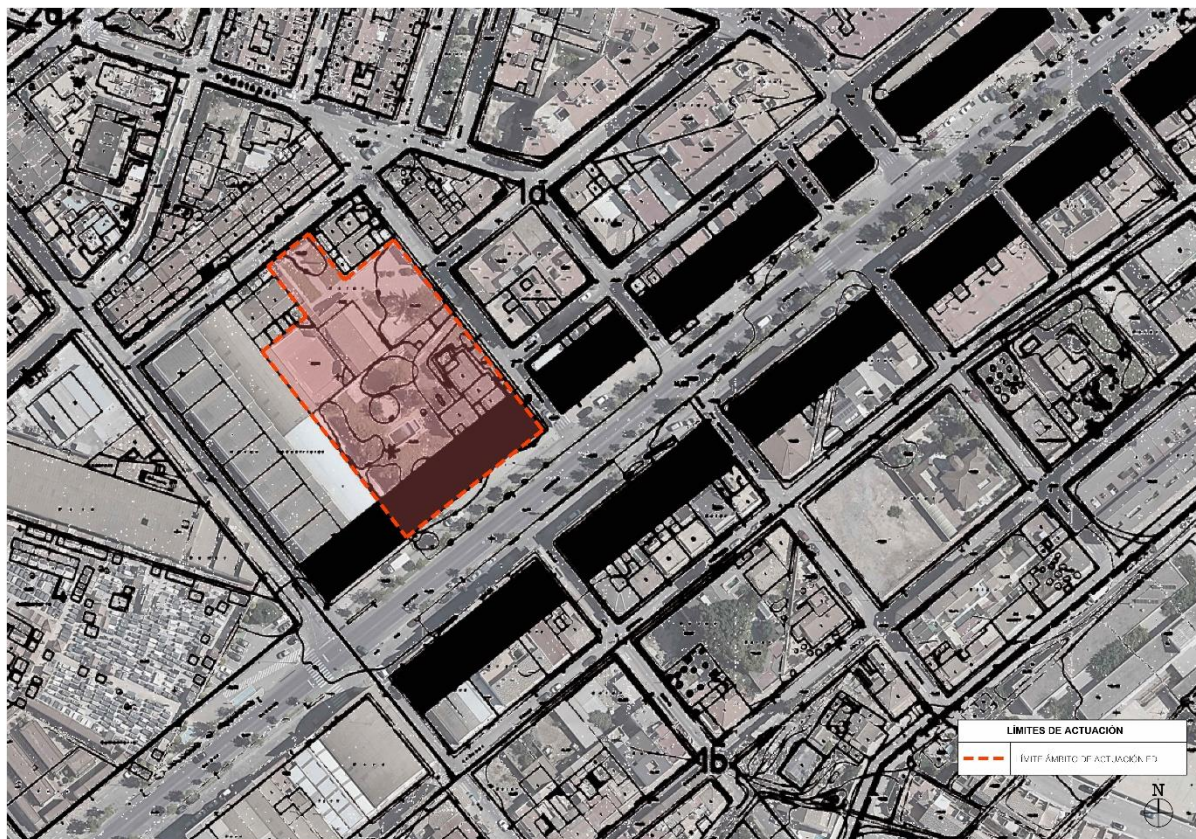
El objeto del Estudio de Detalle es la reordenación de los volúmenes en la parcela de intervención.

El Plan General de Ordenación Urbana establece para estas dos parcelas, de norte a sur, con referencia catastral 3996208XG9839F0001WH y 3996207XG9839F0001HH respectivamente, una edificación de vivienda colectiva, con forma de L, 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, con posibilidad de uso comercial, y, además, deja al descubierto la medianera existente con el edificio colindante que es una nave de uso industrial

En este caso, modificando la forma del edificio prevista, de planta en L, a una configuración en U, alineándolo a los viales principales, anteriormente nombrados, y teniendo en cuenta las medianeras actuales, se consigue concentrar un espacio interior de uso privativo donde poder incorporar lo que se denomina “pulmón verde” en la ciudad, donde ubicar un jardín, piscinas, zonas de juegos para niños, etc., Es por ello que se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle.

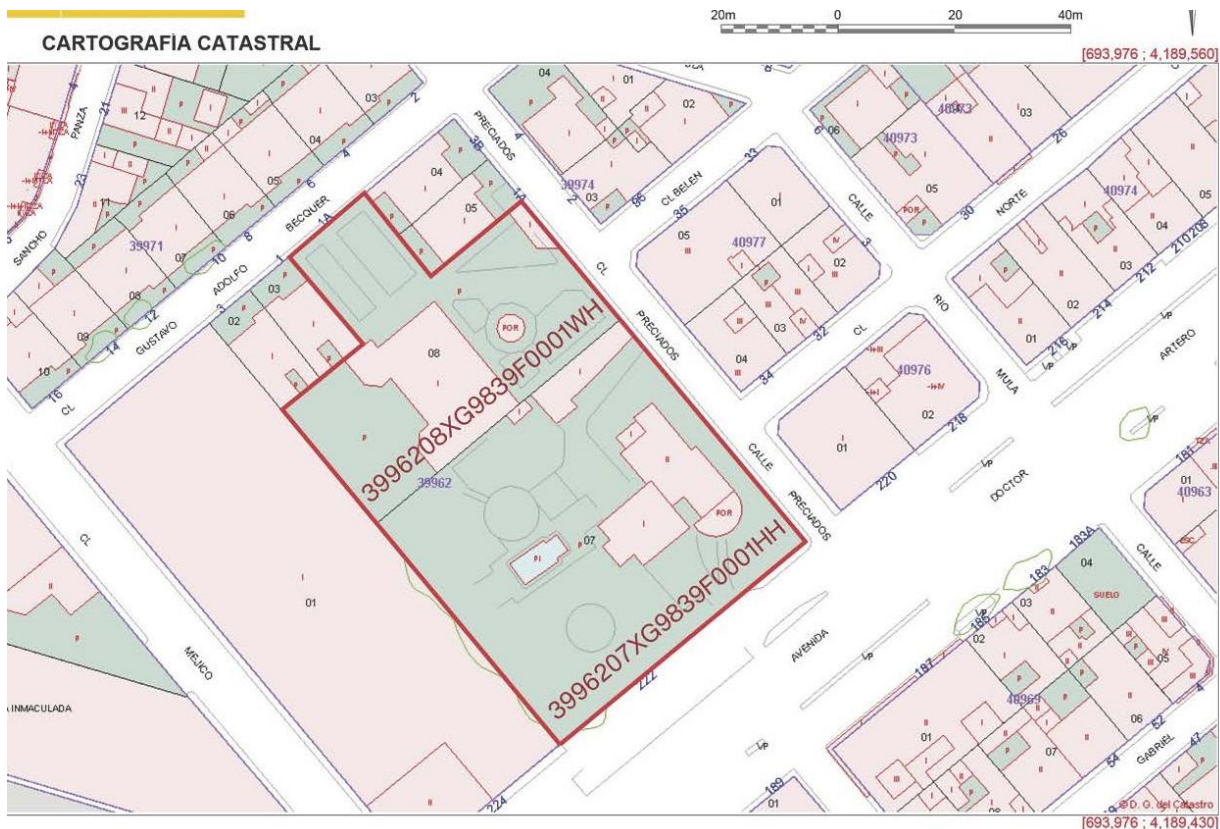
5. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito de actuación del Estudio de Detalle se ajusta a las dos parcelas, de norte a sur, con referencia catastral 3996208XG9839F0001WH y 3996207XG9839F0001HH respectivamente.



Plano 2

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



Plano 3 Identificación de las parcelas catastrales en la cartografía catastral

La parcela se sitúa en la zona oeste del municipio de San Pedro del Pinatar, próximo a varios equipamientos.

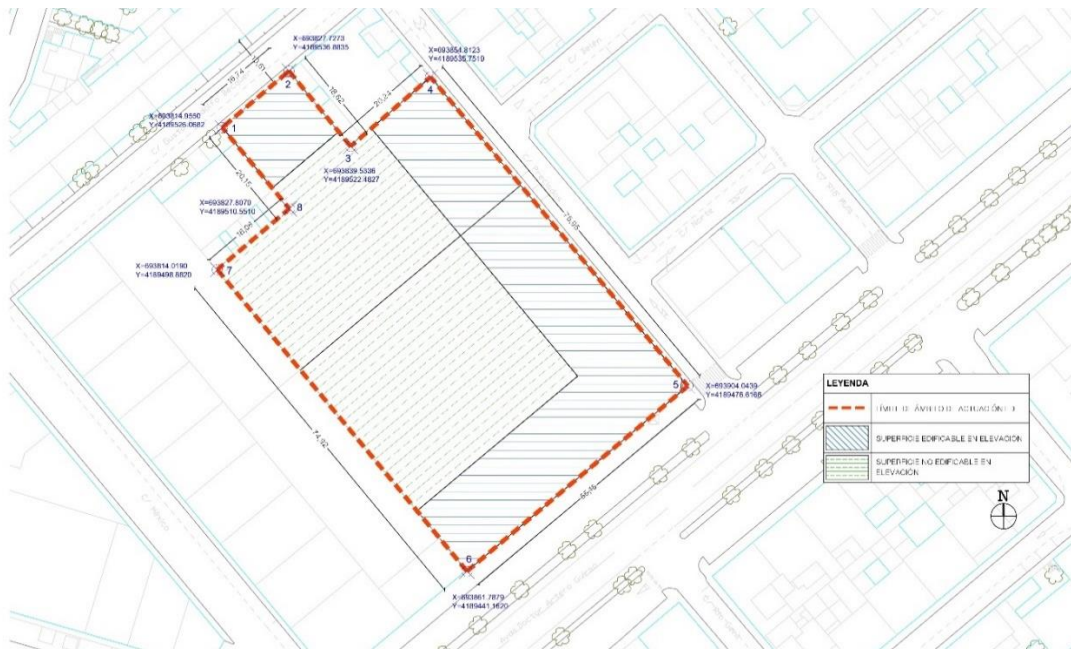
Linderos:

- Norte: Calle Gustavo Adolfo Bécquer
- Este: Calle Preciados
- Sur: Avenida Dr. Artero Guirao
- Oeste: Nave de uso industrial

La superficie de la “parcela”, objeto del estudio de detalle, unión de las dos parcelas, con superficies 1.747,10 m² y 2.753,61 m², es de **4.500,71 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.



Plano 4 Ordenación planificada según el PGOU vigente actualmente

En los planos se observan determinaciones gráficas tales como la morfología de la parcela y la ubicación del bloque en forma de L. El bloque, en forma de L, cubre las dos medianeras noreste y sureste con las edificaciones colindantes, y un segundo cuerpo que ocuparía la totalidad de la parcela en su zona norte. También se puede observar que estas edificaciones 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.

1.MEMORIA

- 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.

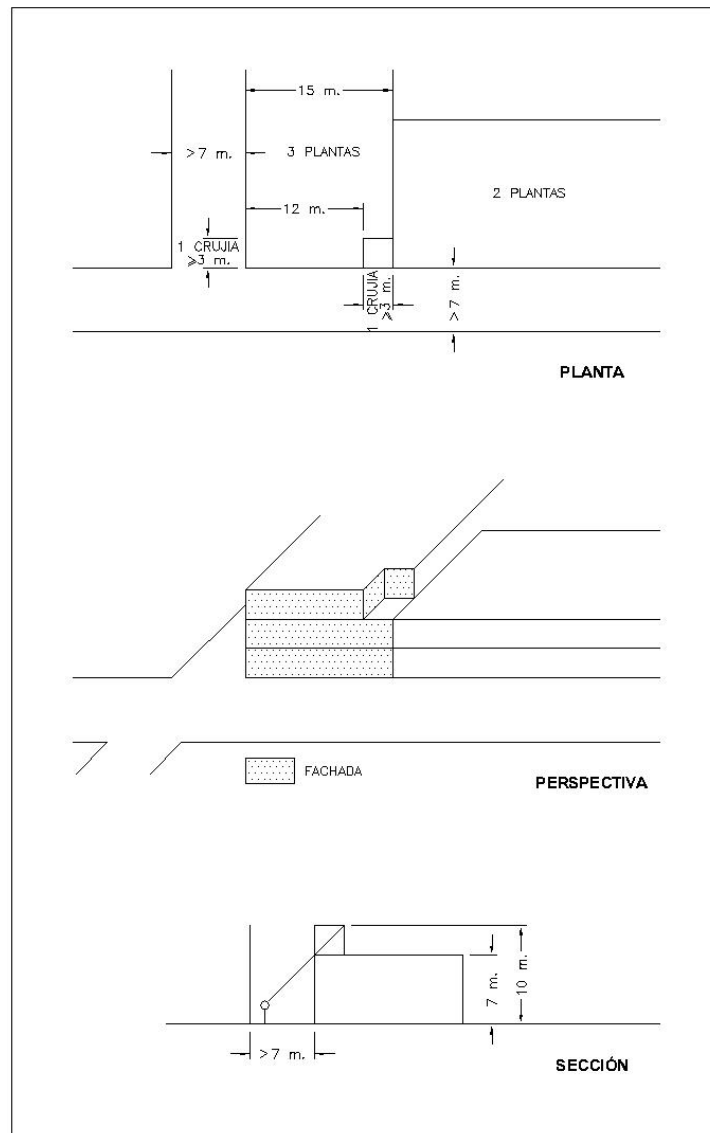


Imagen1 Representación condiciones altura libre

[...]

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 diáfanos 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:

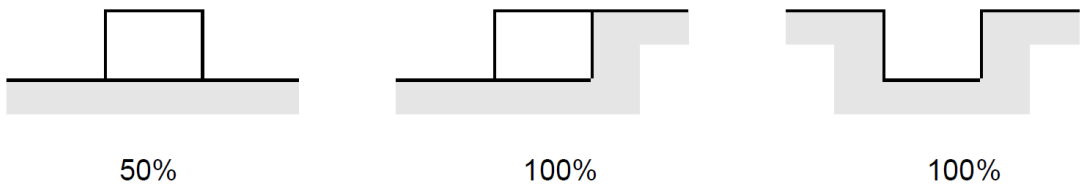


Imagen 2 Ordenación planificada según el PGOU vigente actualmente

[...]

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

Se podrán realizar Estudios de Detalle con el contenido que se expresa en los art. 65 y 66 del R. de P. y el resto de la Legislación vigente en cada momento y en concreto en lo que se refiere a la reordenación de volúmenes los Estudios de Detalle deberán tener en cuenta las siguientes determinaciones:

Altura	La definida en la Ordenanza correspondiente de aplicación a los terrenos objeto del Estudio de Detalle.
Fondo edificable:	No exigible.
Ocupación:	La definida en la Ordenanza correspondiente de aplicación a los terrenos objeto del Estudio de Detalle.
Alineaciones:	En zonas de Ordenanza de manzana cerrada deberá preverse cuerpos de edificación adosados a las medianeras que definan la alineación existente con dimensiones mínimas en el sentido de la alineación de 4 m. en cada caso.
Retranqueos:	Se respetarán, como mínimo, los definidos en la Ordenanza de aplicación en los terrenos objeto del Estudio de Detalle.
Estética:	Se evitará la formación de medianerías visibles desde cualquier vía pública.

[...]

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

En las calles denominadas Emilio Castelar (entre la Plaza de la Constitución y Calle Serrano) y San Antonio se podrán alcanzar, pese a su anchura, la altura máxima de tres plantas y 10 m. no pudiendo, en este caso tener semisótano.

En las calles Artero Guirao, Emilio Castelar, Avenida del Generalísimo, Carretera de las Salinas y las Plazas de la Constitución y España y la Calle sin nombre que las une y la Plaza de Somogil, se podrá alcanzar la altura de cuatro plantas y 13 m. Se permiten las cuatro plantas en el fondo de 15 metros quedando reflejado en los planos.

[...]

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 (A+B)					
Parcela A	3996208XG9839F0001WH		Parcela B	3996207XG9839F0001HH	
Parcela	N.º máximo plantas	Altura máxima	Superficie Construida Residencial	Superficie Construida Comercial. (no transferible a vivienda)	Usos
A+B	IV ⁽¹⁾	13 m	7.035,67 m²t	2.495,88 m²t	Vivienda + Comercial (el comercial sólo en planta baja)
(1) A la calle principal Av. Dr. Artero Guirao					

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 dos volúmenes principales, ambos están alineados a los viales principales y sus configuraciones son, en forma cuadrada y con forma en U.

Las principales características de esta reordenación de volúmenes:

- Morfología de la edificación: Planta en U y planta cuadrada
- Disposición de la edificación en la parcela: Alineación a viales principales.



Plano 5 Ordenación propuesta.

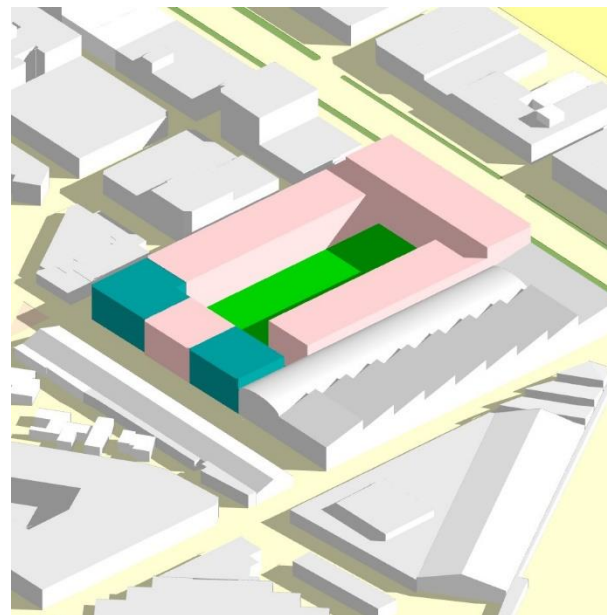


Imagen 3 Volumetría

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.

Con la situación de la envolvente interna de la parcela, ubicada junto a la nave industrial existente por su lindero oeste, se consigue con esto ocultar la medianería visible de la nave al ser la construcción de ésta posterior a 1970.

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.

ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA PARCELA							
Parámetros principales (sin variación)	Sup. Parcela	Alineación	Nº. máx de plantas		Altura máxima	Sup. Const. Residencial	Usos
	4.500,71 m2	A vial princ.	IV ⁽¹⁾	III ⁽²⁾	13 m ⁽¹⁾	7.035,67 m²t	RESIDENCIAL VIVIENDA
Parámetros modificados	Fondo máx. edificable				Morfología de la edificación		
	16 m				Planta en U		
Según la alineación al vial principal, con la Av. Dr. Artero Guirao la máxima es de IV y la mínima de III con la medianera oeste. Según la alineación al vial principal, la Calle Preciados y la Calle Gustavo Adolfo Bécquer es de III y la mínima de II con la medianera norte. NOTA: El cuerpo de edificación, que deberá adosarse a la medianería existente, y alineado a fachada, por la calle Preciados y por la avda. Dr. Artero Guirao, tendrá una dimensión mínima de 4 m. de fachada y 4 m. de fondo.							

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

La parcela de actuación se ajusta a las dos parcelas, de norte a sur, con referencia catastral 3996208XG9839F0001WH y 3996207XG9839F0001HH respectivamente se encuentra rodeada de 3 viales:

- NO: Calle Gustavo Adolfo Bécquer (10,60 m de sección)
- NE: Calle Preciados (8,00 m de sección)
- SE: Avenida Doctor Artero Guirao (30,90 m de sección)

Como se puede apreciar se trata de una parcela integrada en una manzana con una configuración ligeramente rectangular. Las edificaciones cercanas cumplen con las alturas máximas establecidas.

No se modifica la altura máxima por lo que el juego volumétrico general que establece el PGOU se mantiene, permitiendo un correcto soleamiento sobre las edificaciones de las calles colindantes tal cual se permite con la disposición volumétrica planteada por el PGOU.

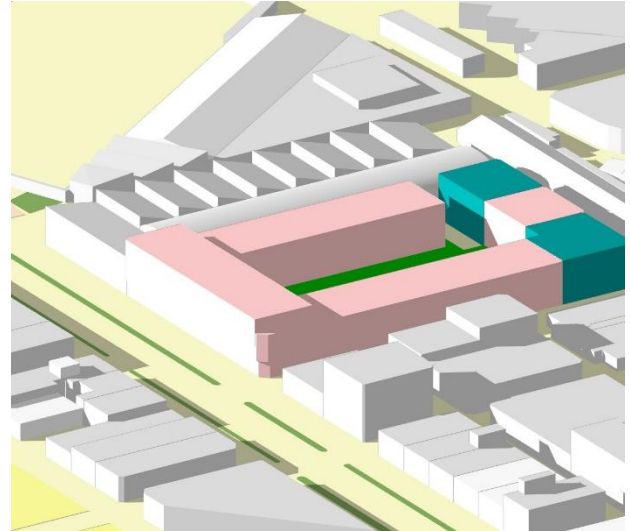
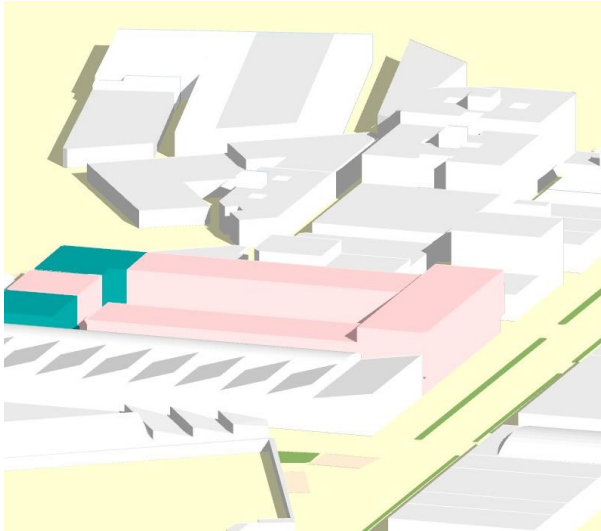


Imagen 4 / Imagen 5

Ordenación propuesta por el ED: vistas volumétricas desde la Avenida Doctor Artero Guirao

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:

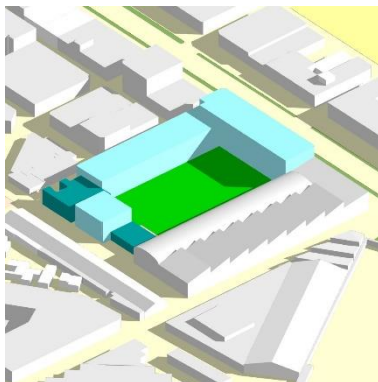


Imagen 6

Ordenación PGOU

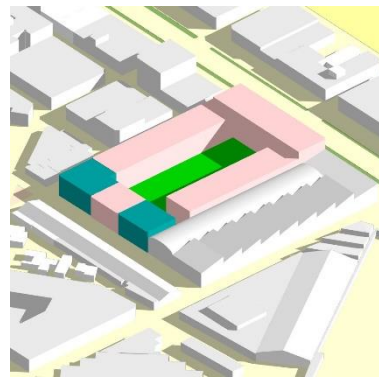


Imagen 7

Ordenación propuesta ED

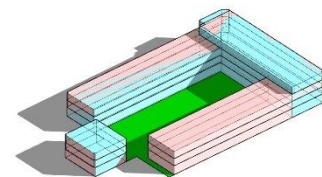


Imagen 8 Superposición de ambas

La relación con el entorno es similar, tal y como puede apreciarse en las siguientes volumetrías, ya que las principales modificaciones están presentes también en otros elementos del PGOU:

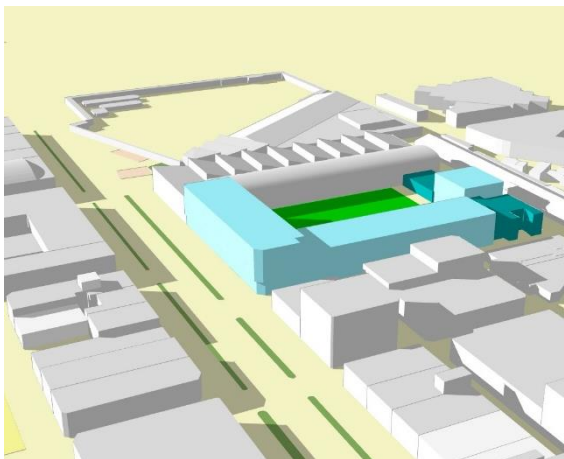
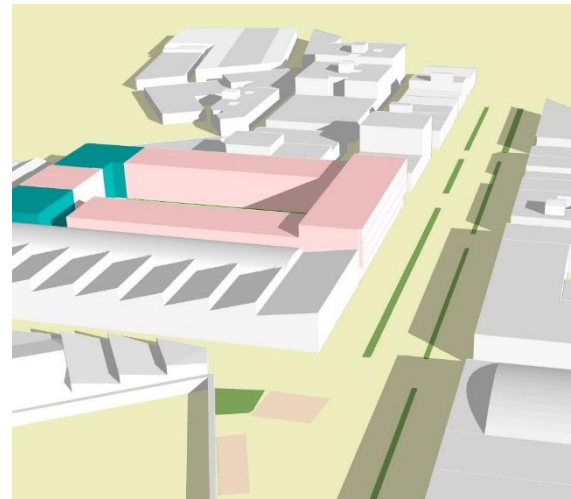
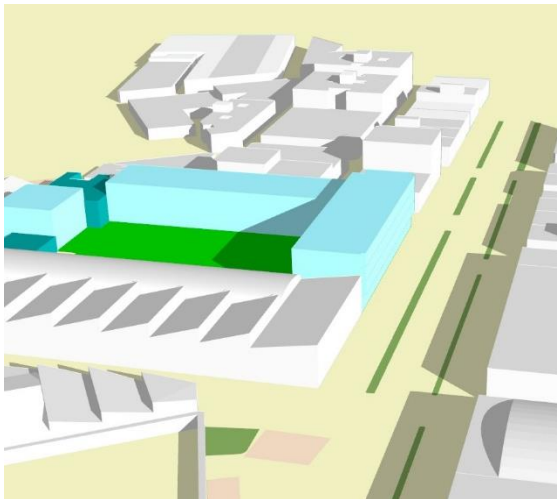


Imagen 9 / Imagen 10 Ordenación PGOU

Imagen 11 / Imagen 12 Ordenación propuesta

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	15 m ^{(1) (3)}
		16 m ⁽²⁾
Fondo mín. edificable	4 m	4 m
Nº máx. plantas	IV ⁽¹⁾	IV ⁽¹⁾
	III ^{(2) (3)}	III ^{(2) (3)}
Altura libre mín./máx.	Planta baja: 2,70-4,00	4,00 m
	Plantas altas: 2,50 – 3,20	3,20 m
Altura máxima	Calles > de 7 m. de ancho - 3 plantas - 10 m	3 plantas -10 m
	*En las calles Artero Guirao – 4 plantas -13 m	4 plantas –13 m
Altura mínima	Una por debajo de la máxima.	Mínimo una por debajo de la máxima en las zonas colindantes a las medianerías ⁽⁴⁾
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 vuelcan las viviendas interiores
Morfología edificación (determinaciones gráficas 1A-MANZANA INTENSIVA)	Edificación de planta en L alineada a vial	Edificación de planta en U alineada a vial
	Edificación de planta cuadrada (16m x 15m) alineada a vial	Edificación de planta cuadrada (16m x 15m) alineada a vial
(1) En la Av. Dr. Arturo Guirao, es de IV (PB+3) (2) En la Calle Preciados, la altura máxima es de III (PB+2) (3) En la Calle Gustavo Adolfo Bécquer es de III (PB+2) (4) Medianera a vivienda colindante con patio y a nave industrial		

10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

La normativa municipal de aplicación viene recogida por el punto “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 cuatro plantas generada por la avenida Doctor Artero Guirao, 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. 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.

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 y los retranqueos que, para las esquinas y para evitar la formación de medianerías vistas, se prescribe en los apartados “1.A.7 CHAFLANES” y “1.A.8 RETRANQUEOS” 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 que lindan con ella por su viento norte y poniente, que 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: enero de 2024
El Arquitecto

ESTUDIO DE DETALLE DE DOS PARCELAS SITAS EN AV DR ARTERO GUIRAO 222, C/ PRECIADOS Y C/ GUSTAVO ADOLFO BÉCQUER EN SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

DOCUMENTO 2:PLANOS



PROMOTOR: HIJOS DE ALBALADEJO GARCÍA S.L., ES LO MISMO S.L. Y SOLEA BUSSINES S. L.

SITUACIÓN: AV DR ARTERO GUIRAO 222, C/ PRECIADOS Y C/ GUSTAVO ADOLFO BÉCQUER SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

TÉCNICO: Andrés Rojo López. COL. COAMU 2.181

COLABORADORAS:

Elisa Schlotfeldt Valenzuela

Fanny Iris González Silva COL. COAMU 2.415

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

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.

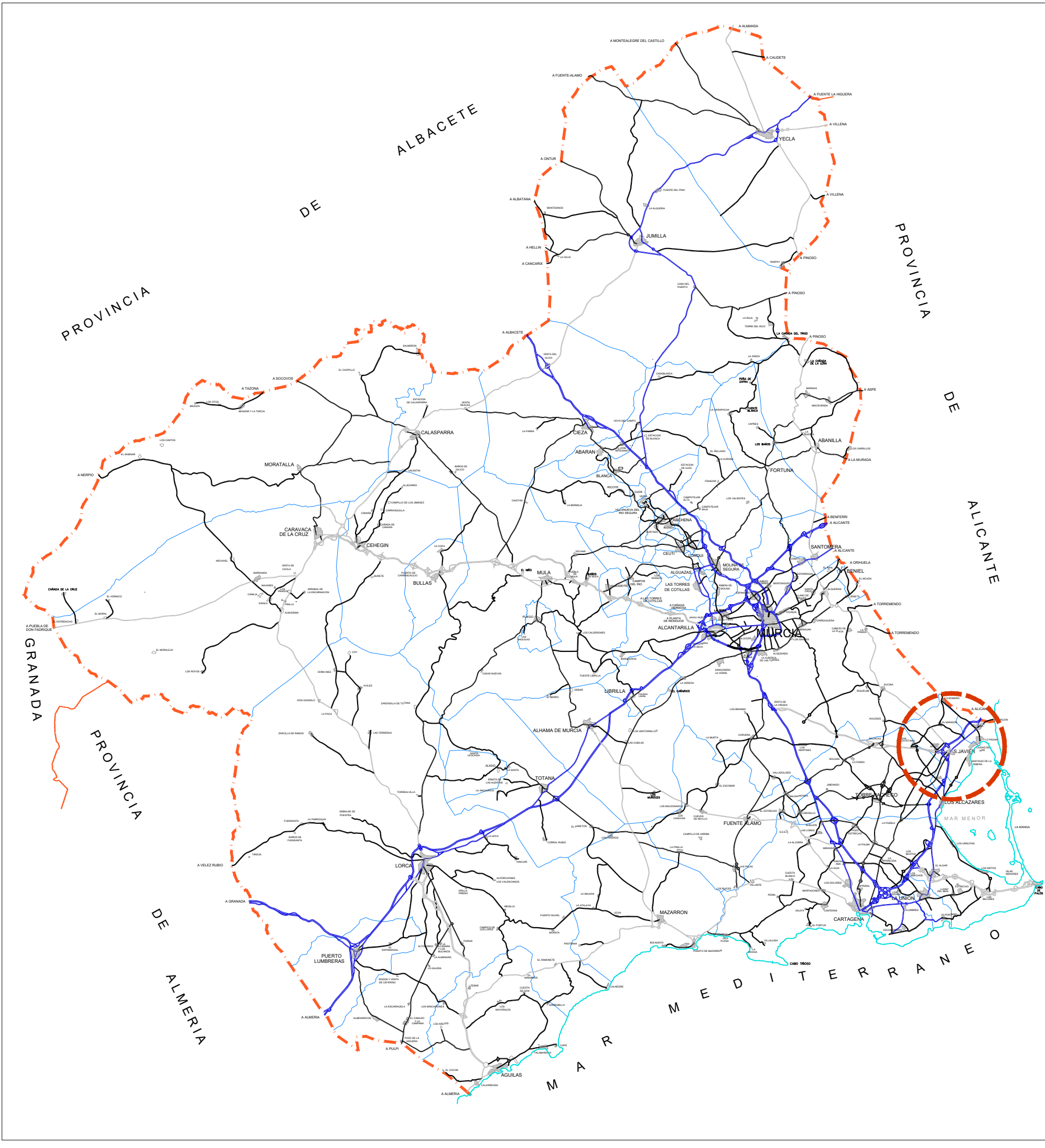
ED04. EDIFICABILIDAD SEGÚN ORDENANZA1.A

RELACION DE PLANO DE ORDENACION

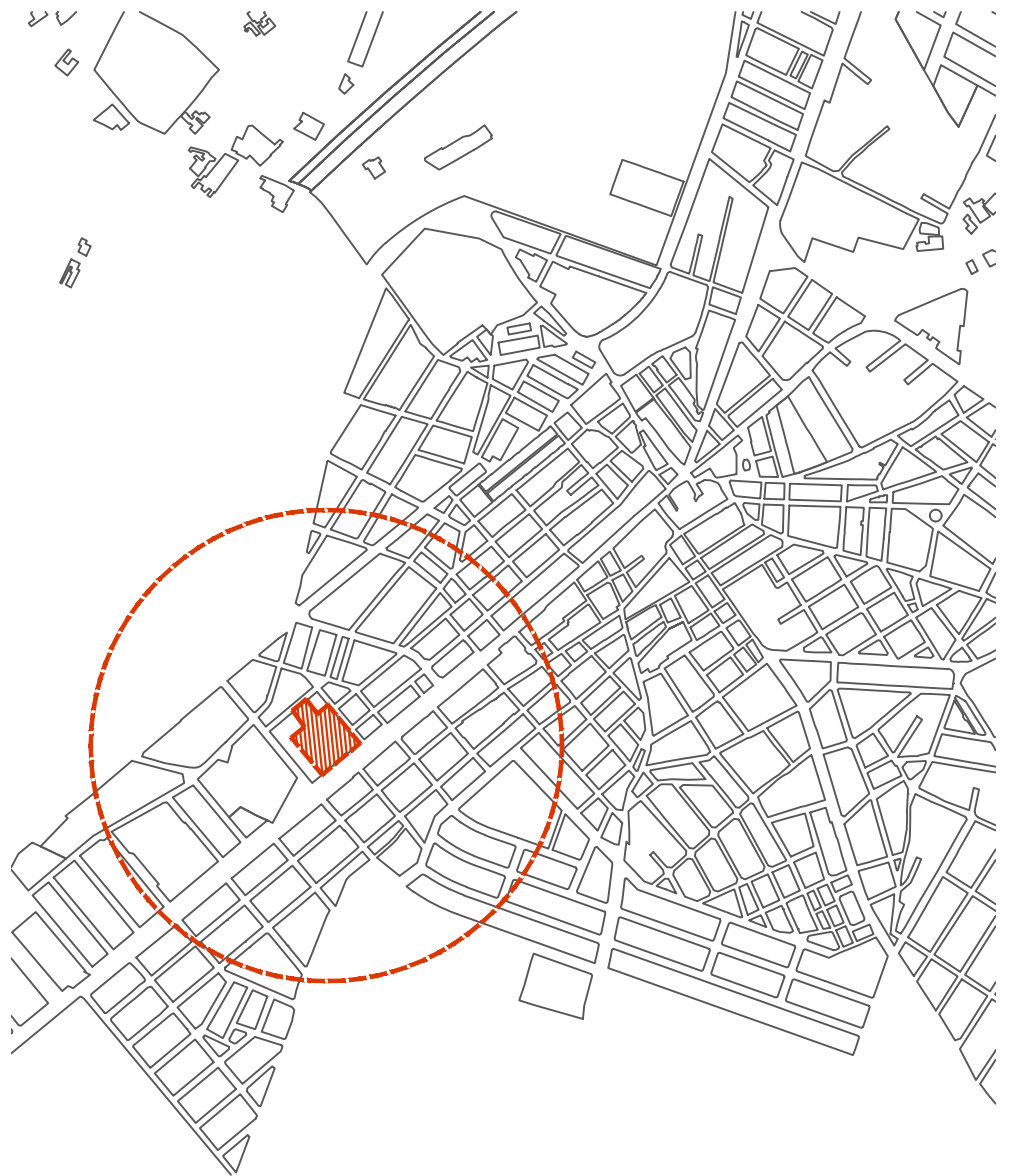
ED05. PLANTAS DE LAS ENVOLVENTES PROPUESTAS EN EL E.D.

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

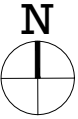
ED07. COMPARACIÓN ORDENANZAS NORMATIVA VIGENTE Y NORMATIVA PROPUESTA.



SITUACIÓN RESPECTO AL MUNICIPIO



LÍMITES DE ACTUACIÓN	
	LÍMITE ÁMBITO DE ACTUACIÓN ED



S01

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

ESTUDIO DE DETALLE DE DOS PARCELAS SITAS EN AV DR ARTERO GUIRAO 222, C/PRECIADOS Y C/ GUSTAVO ADOLFO BÉCQUER - SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
HIJOS DE ALBALADEJO GARCÍA S.A, ES LO MISMO S.L Y SOLEA BUSSINES S.L

SITUACIÓN:
AV DR ARTERO GUIRAO 222, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

ENERO 2024

E: S.E

EQUIPO



Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ

COLABORADORAS: ELISA SCHLOTTFELDT VALENZUELA FANNY IRIS GONZALEZ SILVA



1.A.-Intensiva,
Manzana cerrada

LÍMITES DE ACTUACIÓN

--- LÍMITE ÁMBITO DE ACTUACIÓN ED

S02

SITUACIÓN RESPECTO A ZONIFICACIÓN DEL PGOU

ESTUDIO DE DETALLE DE DOS PARCELAS SITAS EN AV DR ARTERO GUIRAO 222, C/PRECIADOS Y C/ GUSTAVO ADOLFO BÉCQUER - SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
HIJOS DE ALBALADEJO GARCÍA S.A, ES LO MISMO S.L Y SOLEA BUSSINES S.L

SITUACIÓN:
AV DR ARTERO GUIRAO 222, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

ENERO 2024

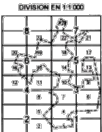
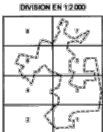
EQUIPO

Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ
COLABORADORAS: ELISA SCHLOTFELDT 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
3a.- INDUSTRIAL - RESIDENCIAL

4.- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
5.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

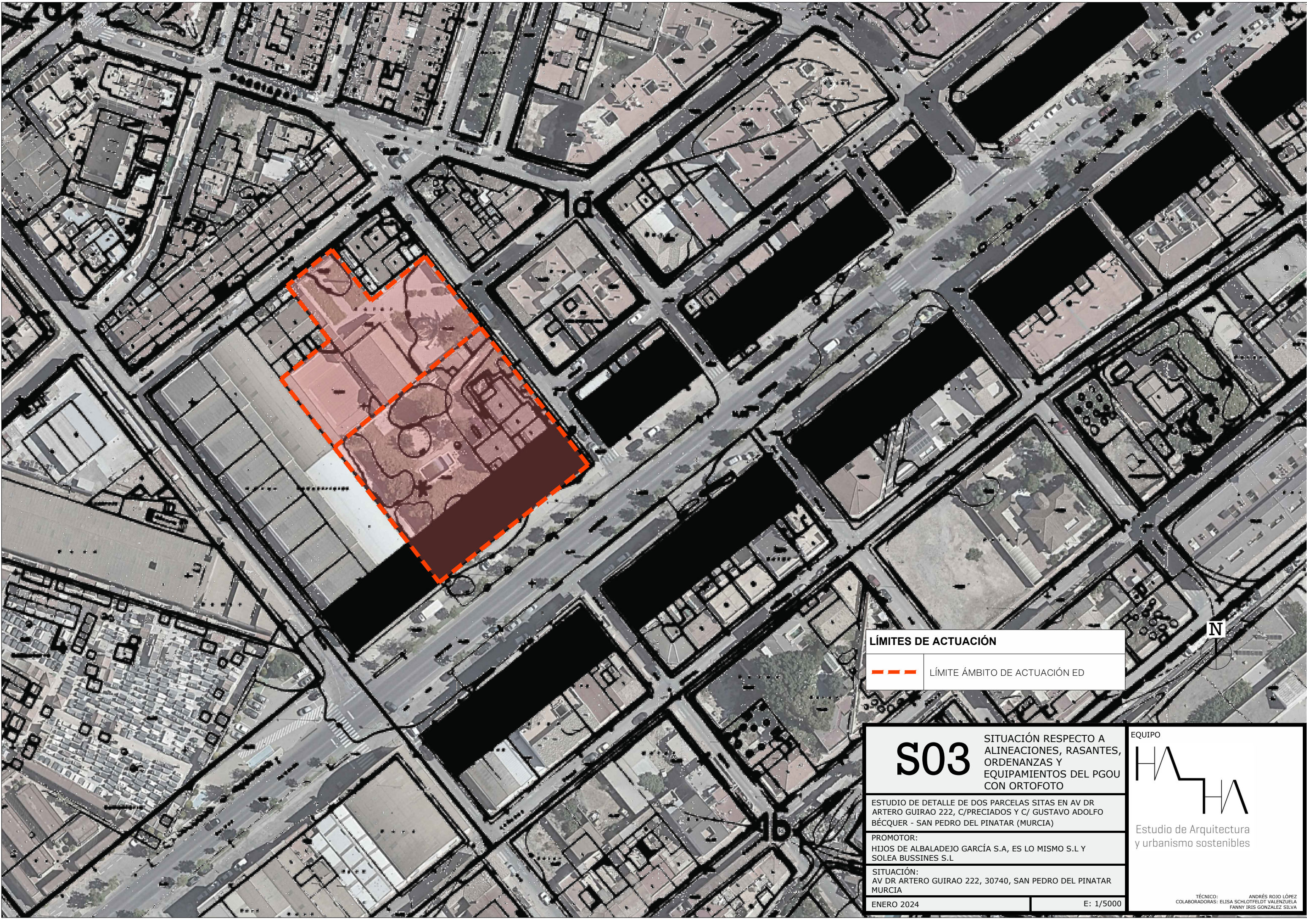
PLANO DE:
ZONIFICACION, ALINEACIONES Y RASANTES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO DEL PINATAR

Nº PLANO
3.15

ESCALA:
1/1000

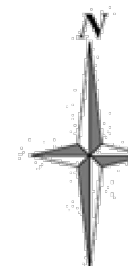
FECHA
JUNIO 2010



LÍMITES DE ACTUACIÓN	
	LÍMITE ÁMBITO DE ACTUACIÓN ED

S03	
SITUACIÓN RESPECTO A ALINEACIONES, RASANTES, ORDENANZAS Y EQUIPAMIENTOS DEL PGOU CON ORTOFOTO	
ESTUDIO DE DETALLE DE DOS PARCELAS SITAS EN AV DR ARTERO GUIRAO 222, C/PRECIADOS Y C/ GUSTAVO ADOLFO BÉCQUER - SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)	
PROMOTOR: HIJOS DE ALBALADEJO GARCÍA S.A, ES LO MISMO S.L Y SOLEA BUSSINES S.L	
SITUACIÓN: AV DR ARTERO GUIRAO 222, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA	
ENERO 2024	E: 1/5000

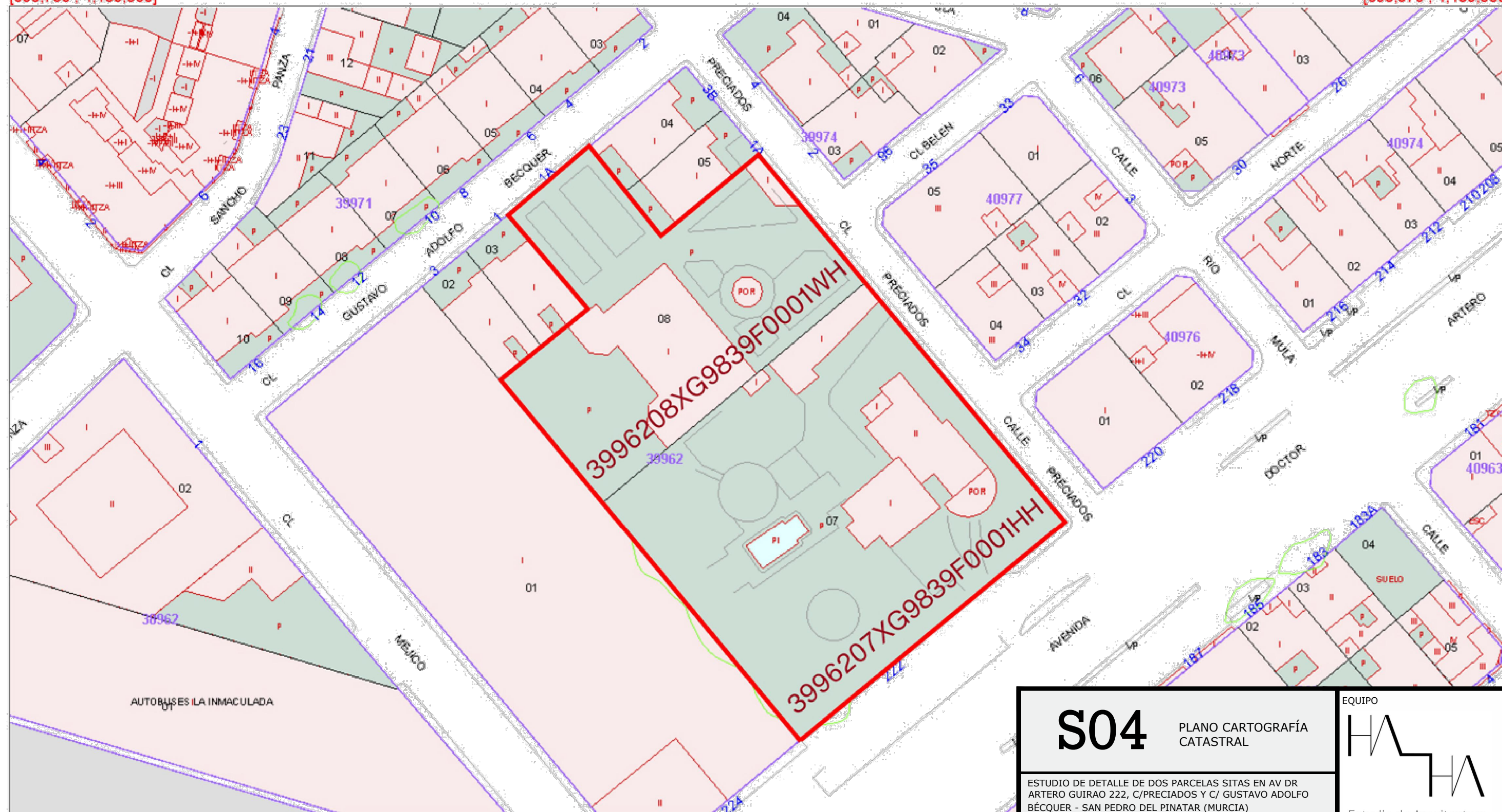
EQUIPO
Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles
TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ COLABORADORAS: ELISA SCHLOTTFELDT VALENZUELA FANNY IRIS GONZALEZ SILVA



CARTOGRAFIA CATASTRAL

[693,736 ; 4.189,560]

[693,976 ; 4.189,560]



[693,736 ; 4.189,430]

Coordenadas del centro: X = 693,856 Y = 4.189,495

Este documento no es una certificación catastral

S04

PLANO CARTOGRAFÍA CATASTRAL

ESTUDIO DE DETALLE DE DOS PARCELAS SITAS EN AV DR ARTERO GUIRAO 222, C/PRECIADOS Y C/ GUSTAVO ADOLFO BÉCQUER - SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

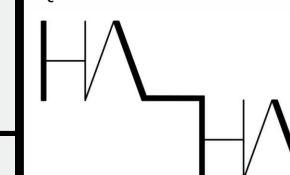
PROMOTOR:
HIJOS DE ALBALADEJO GARCÍA S.A, ES LO MISMO S.L Y SOLEA BUSSINES S.L

SITUACIÓN:
AV DR ARTERO GUIRAO 222, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

ENERO 2024

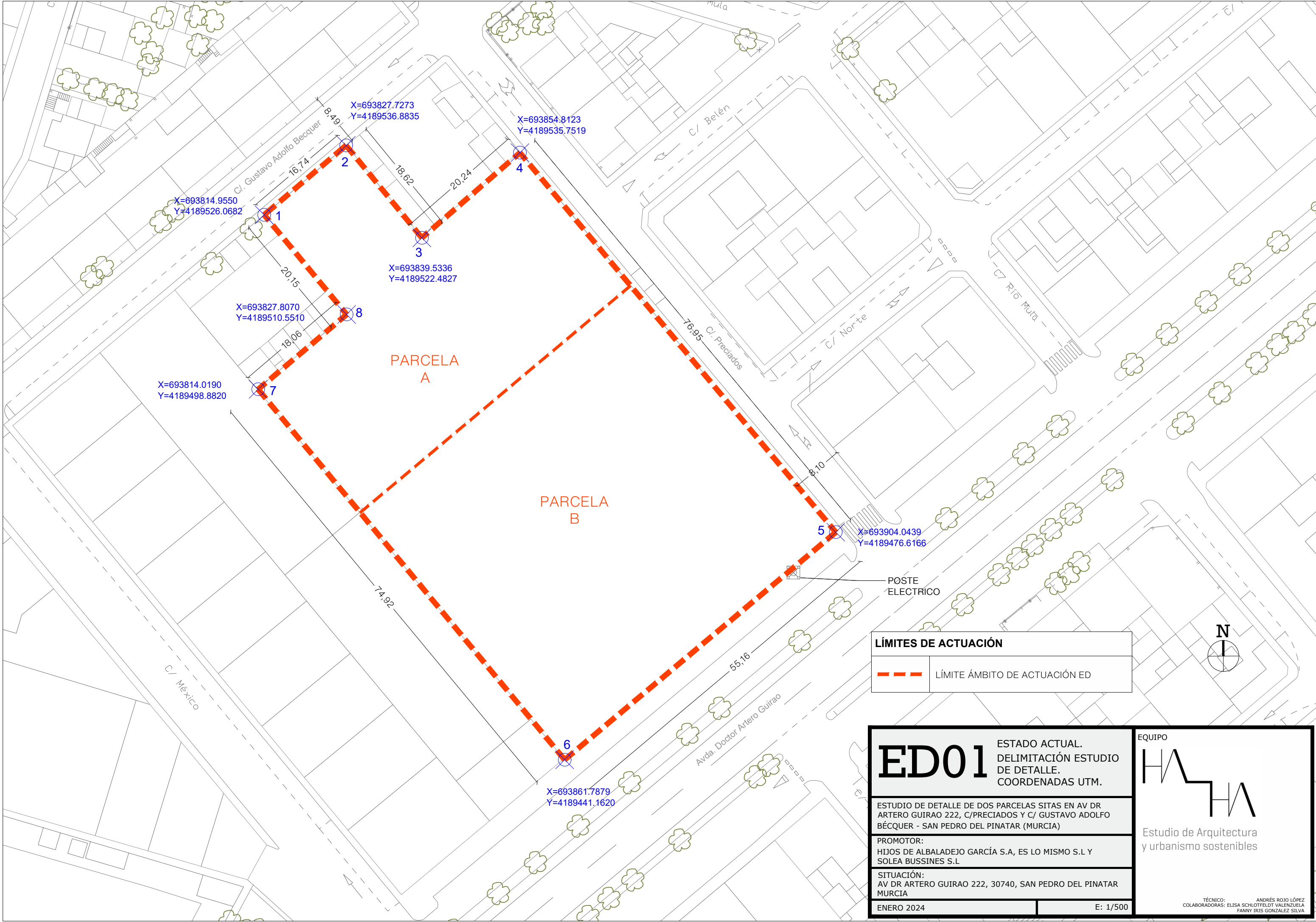
E: S/E

EQUIPO



Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

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



X=693814.9550
Y=4189526.0682

X=693827.7273
Y=4189536.8835

X=693854.8123
Y=4189535.7519

X=693839.5336
Y=4189522.4827

X=693827.8070
Y=4189510.5510

X=693814.0190
Y=4189498.8820

X=693904.0439
Y=4189476.6166

X=693861.7879
Y=4189441.1620

LÍMITES DE ACTUACIÓN

LÍMITE ÁMBITO DE ACTUACIÓN ED

ED01

ESTADO ACTUAL.
DELIMITACIÓN ESTUDIO
DE DETALLE.
COORDENADAS UTM.

ESTUDIO DE DETALLE DE DOS PARCELAS SITAS EN AV DR
ARTERO GUIRAO 222, C/PRECIADOS Y C/ GUSTAVO ADOLFO
BÉCQUER - SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
HIJOS DE ALBALADEJO GARCÍA S.A, ES LO MISMO S.L Y
SOLEA BUSSINES S.L

SITUACIÓN:
AV DR ARTERO GUIRAO 222, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR
MURCIA

ENERO 2024

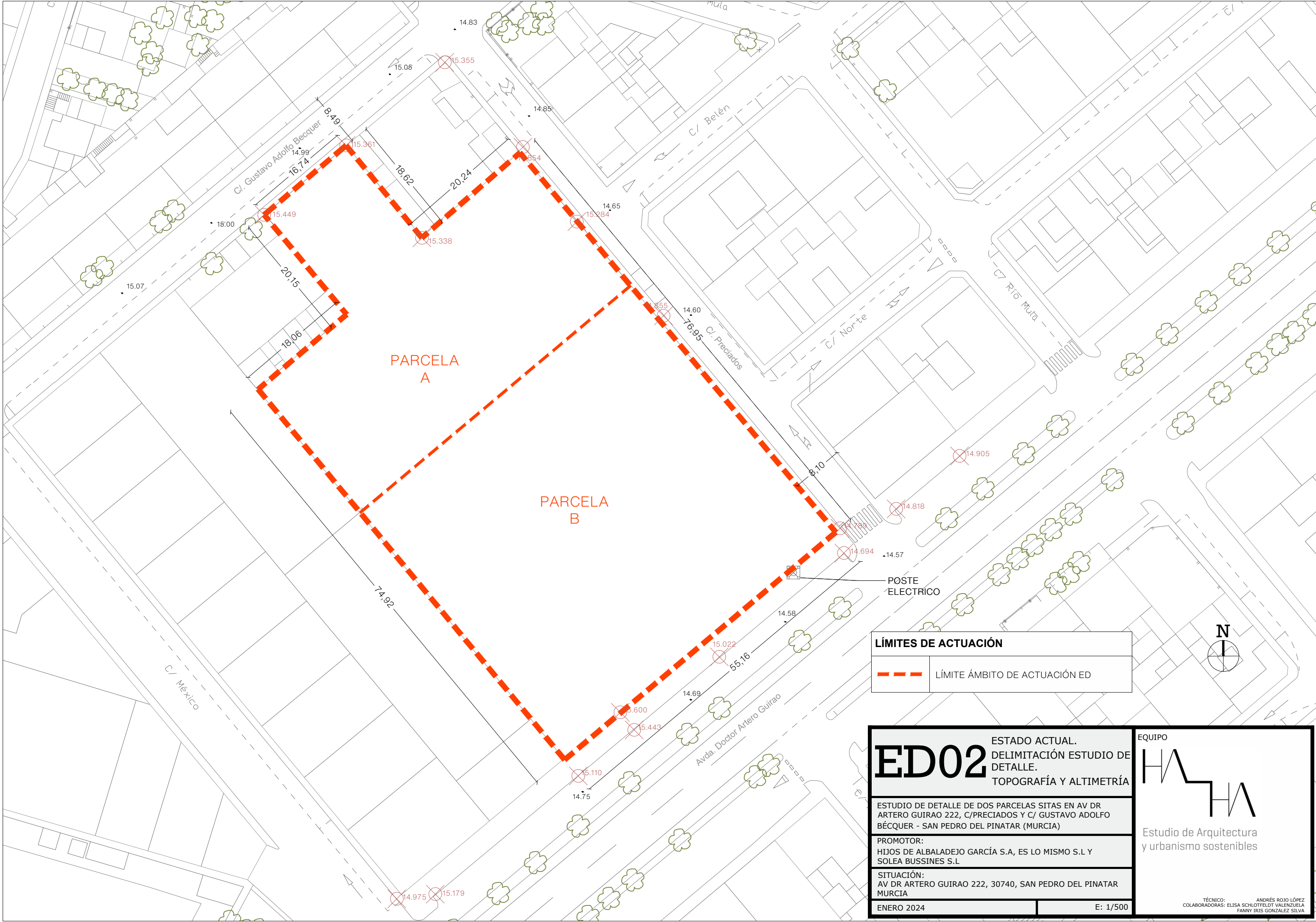
E: 1/500

EQUIPO

HA

Estudio de Arquitectura
y urbanismo sostenibles

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



LÍMITES DE ACTUACIÓN

LÍMITE ÁMBITO DE ACTUACIÓN ED

ED02

ESTADO ACTUAL.
DELIMITACIÓN ESTUDIO DE
DETALLE.
TOPOGRAFÍA Y ALTIMETRÍA

ESTUDIO DE DETALLE DE DOS PARCELAS SITAS EN AV DR
ARTERO GUIRAO 222, C/PRECIADOS Y C/ GUSTAVO ADOLFO
BÉCQUER - SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
HIJOS DE ALBALADEJO GARCÍA S.A, ES LO MISMO S.L Y
SOLEA BUSSINES S.L

SITUACIÓN:
AV DR ARTERO GUIRAO 222, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR
MURCIA

ENERO 2024

E: 1/500

EQUIPO

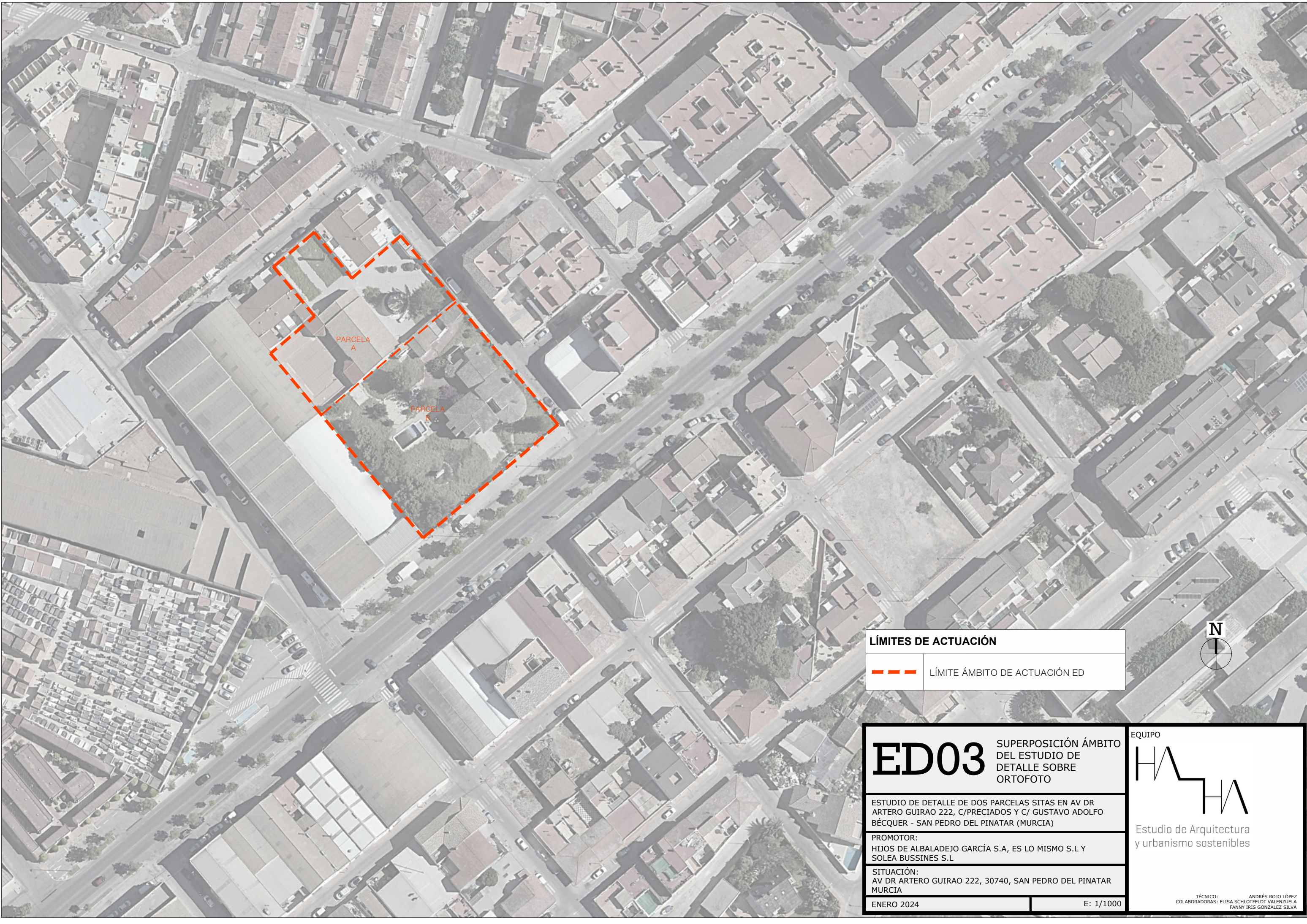
HA

HA

Estudio de Arquitectura
y urbanismo sostenibles

TÉCNICO:
COLABORADORAS: ELISA SCHLOTTFELDT VALENZUELA
FANNY IRIS GONZALEZ SILVA

ANDRÉS ROJO LÓPEZ



LÍMITES DE ACTUACIÓN	
	LÍMITE ÁMBITO DE ACTUACIÓN ED



ED03	
ESTUDIO DE DETALLE DE DOS PARCELAS SITAS EN AV DR ARTERO GUIRAO 222, C/PRECIADOS Y C/ GUSTAVO ADOLFO BÉCQUER - SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)	
PROMOTOR: HIJOS DE ALBALADEJO GARCÍA S.A, ES LO MISMO S.L Y SOLEA BUSSINES S.L	
SITUACIÓN: AV DR ARTERO GUIRAO 222, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA	
ENERO 2024	E: 1/1000

EQUIPO

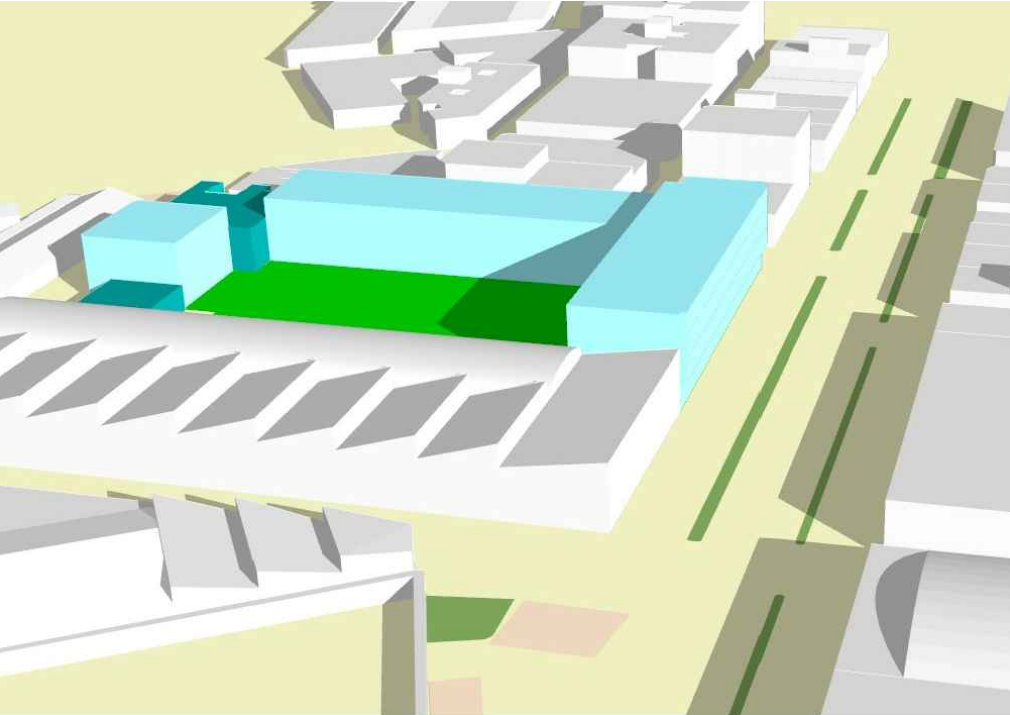


Estudio de Arquitectura
y urbanismo sostenibles

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



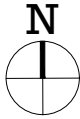
EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA



REPRESENTACIÓN VOLUMÉTRICA VISTA 1

EDIFICABILIDAD POR PLANTA		
SUPERFICIE PARCELA NETA	4.499,15 m²s	
P.B COMERCIAL	2.495,88 m²t	2.495,88 m²t
P.B. RESIDENCIAL	2.003,27 m²t	7.035,67 m²t
P.1ª RESIDENCIAL	2.083,70 m²t	
P.2ª RESIDENCIAL	2.083,70 m²t	
P.3ª RESIDENCIAL	865,00 m²t	

LEYENDA	
	LÍMITE DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN ED
	SUPERFICIE EDIFICABLE EN ELEVACIÓN
	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A COMERCIAL



ED04

EDIFICABILIDAD SEGÚN ORDENANZA 1.A

Hoja 1 de 3

ESTUDIO DE DETALLE DE DOS PARCELAS SITAS EN AV DR ARTERO GUIRAO 222, C/PRECIADOS Y C/ GUSTAVO ADOLFO BÉCQUER - SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
HIJOS DE ALBALADEJO GARCÍA S.A, ES LO MISMO S.L Y SOLEA BUSSINES S.L

SITUACIÓN:
AV DR ARTERO GUIRAO 222, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

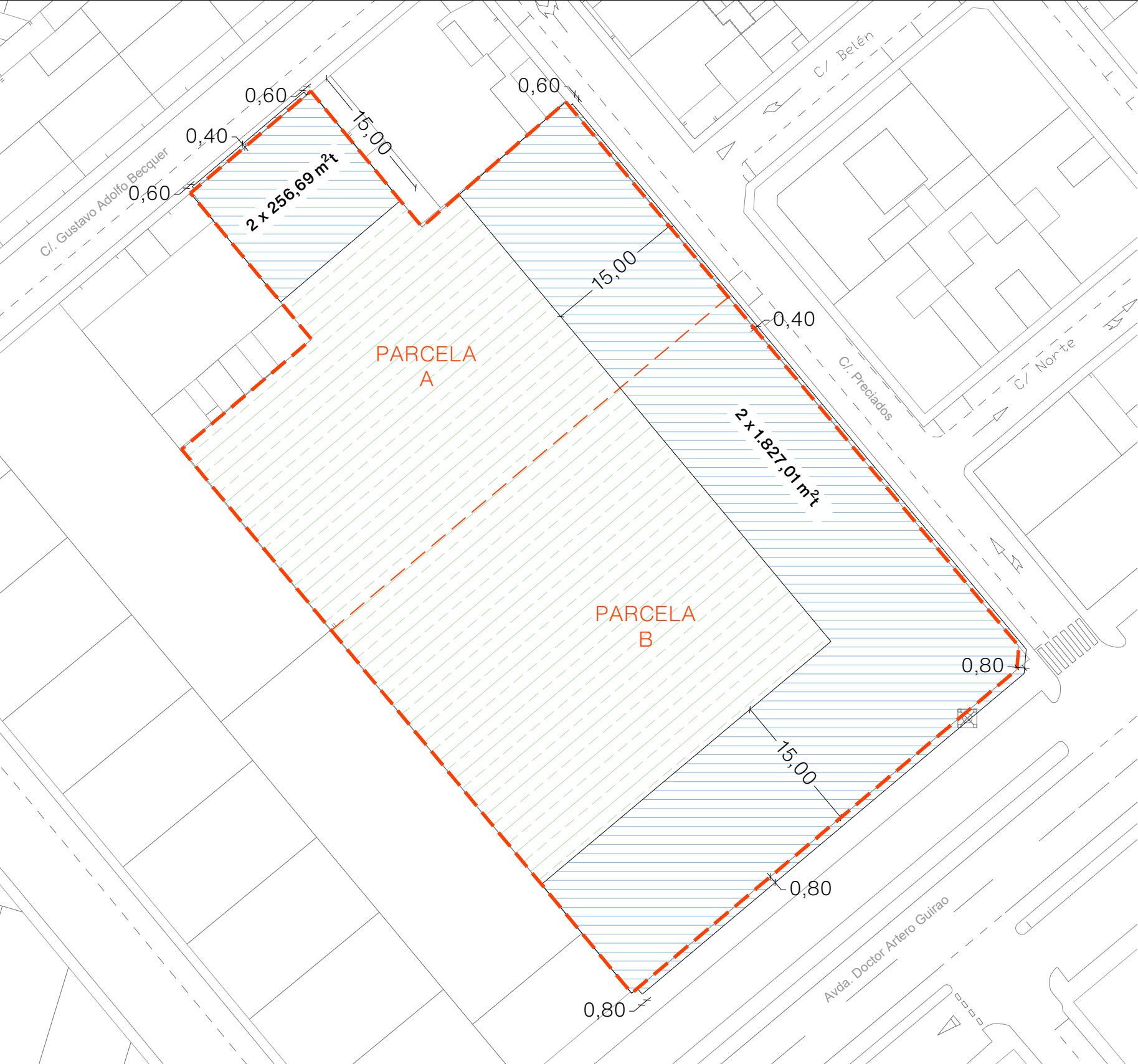
ENERO 2024

EQUIPO

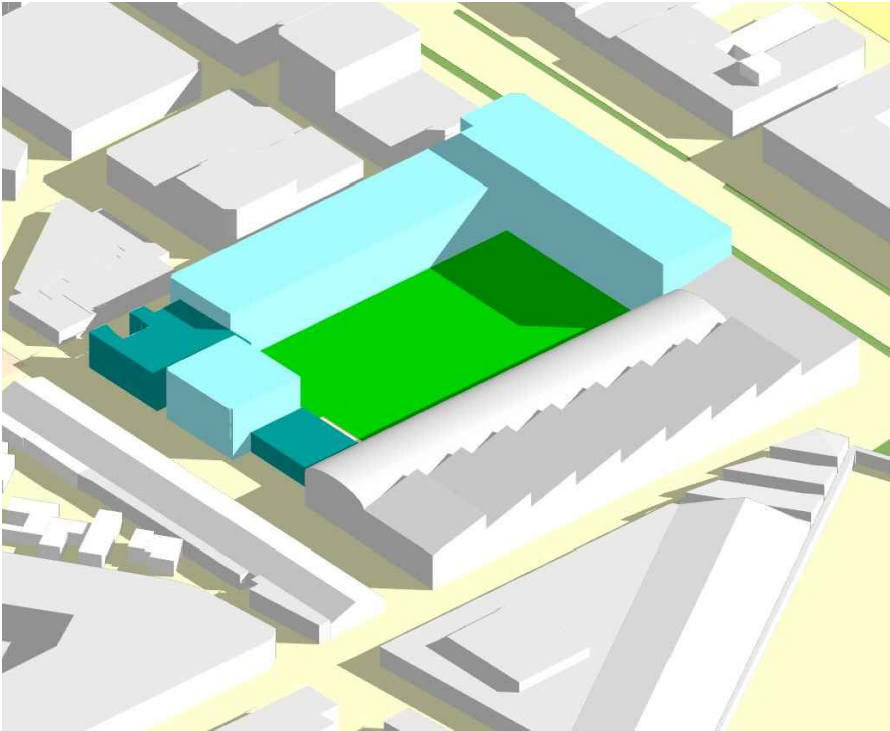
Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ

COLABORADORAS: ELISA SCHLOTFELDT VALENZUELA FANNY IRIS GONZALEZ SILVA



EDIFICABILIDAD PLANTA 1ª y 2ª



REPRESENTACIÓN VOLUMÉTRICA VISTA 2

EDIFICABILIDAD POR PLANTA		
SUPERFICIE PARCELA NETA	4.499,15 m²s	
P.B COMERCIAL	2.495,88 m²t	2.495,88 m²t
P.B. RESIDENCIAL	2.003,27 m²t	7.035,67 m²t
P.1ª RESIDENCIAL	2.083,70 m²t	
P.2ª RESIDENCIAL	2.083,70 m²t	
P.3ª RESIDENCIAL	865,00 m²t	

LEYENDA	
	LÍMITE DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN ED
	SUPERFICIE EDIFICABLE EN ELEVACIÓN
	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A COMERCIAL



ED04

EDIFICABILIDAD SEGÚN ORDENANZA 1.A

Hoja 2 de 3

ESTUDIO DE DETALLE DE DOS PARCELAS SITAS EN AV DR ARTERO GUIRAO 222, C/PRECIADOS Y C/ GUSTAVO ADOLFO BÉCQUER - SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
HIJOS DE ALBALADEJO GARCÍA S.A, ES LO MISMO S.L Y SOLEA BUSSINES S.L

SITUACIÓN:
AV DR ARTERO GUIRAO 222, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

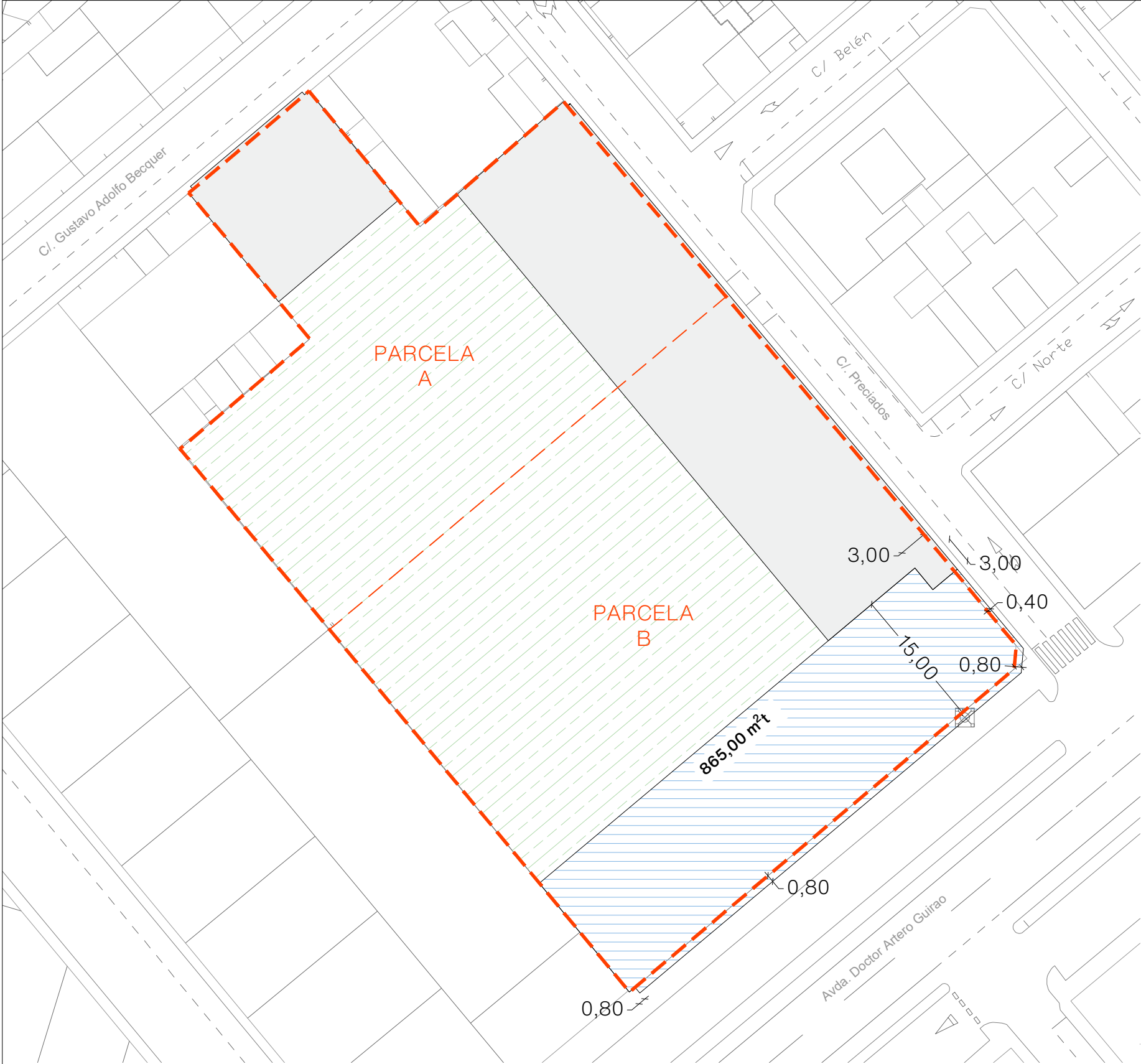
ENERO 2024

EQUIPO

Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ

COLABORADORAS: ELISA SCHLOTFELDT VALENZUELA FANNY IRIS GONZALEZ SILVA



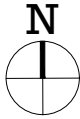
EDIFICABILIDAD PLANTA 3ª



REPRESENTACIÓN VOLUMÉTRICA VISTA 3

EDIFICABILIDAD POR PLANTA		
SUPERFICIE PARCELA NETA	4.499,15 m²s	
P.B COMERCIAL	2.495,88 m²t	2.495,88 m²t
P.B. RESIDENCIAL	2.003,27 m²t	7.035,67 m²t
P.1ª RESIDENCIAL	2.083,70 m²t	
P.2ª RESIDENCIAL	2.083,70 m²t	
P.3ª RESIDENCIAL	865,00 m²t	

LEYENDA	
	LÍMITE DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN ED
	SUPERFICIE EDIFICABLE EN ELEVACIÓN
	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A COMERCIAL



ED04

EDIFICABILIDAD SEGÚN ORDENANZA 1.A

Hoja 3 de 3

ESTUDIO DE DETALLE DE DOS PARCELAS SITAS EN AV DR ARTERO GUIRAO 222, C/PRECIADOS Y C/ GUSTAVO ADOLFO BÉCQUER - SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
HIJOS DE ALBALADEJO GARCÍA S.A, ES LO MISMO S.L Y SOLEA BUSSINES S.L

SITUACIÓN:
AV DR ARTERO GUIRAO 222, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

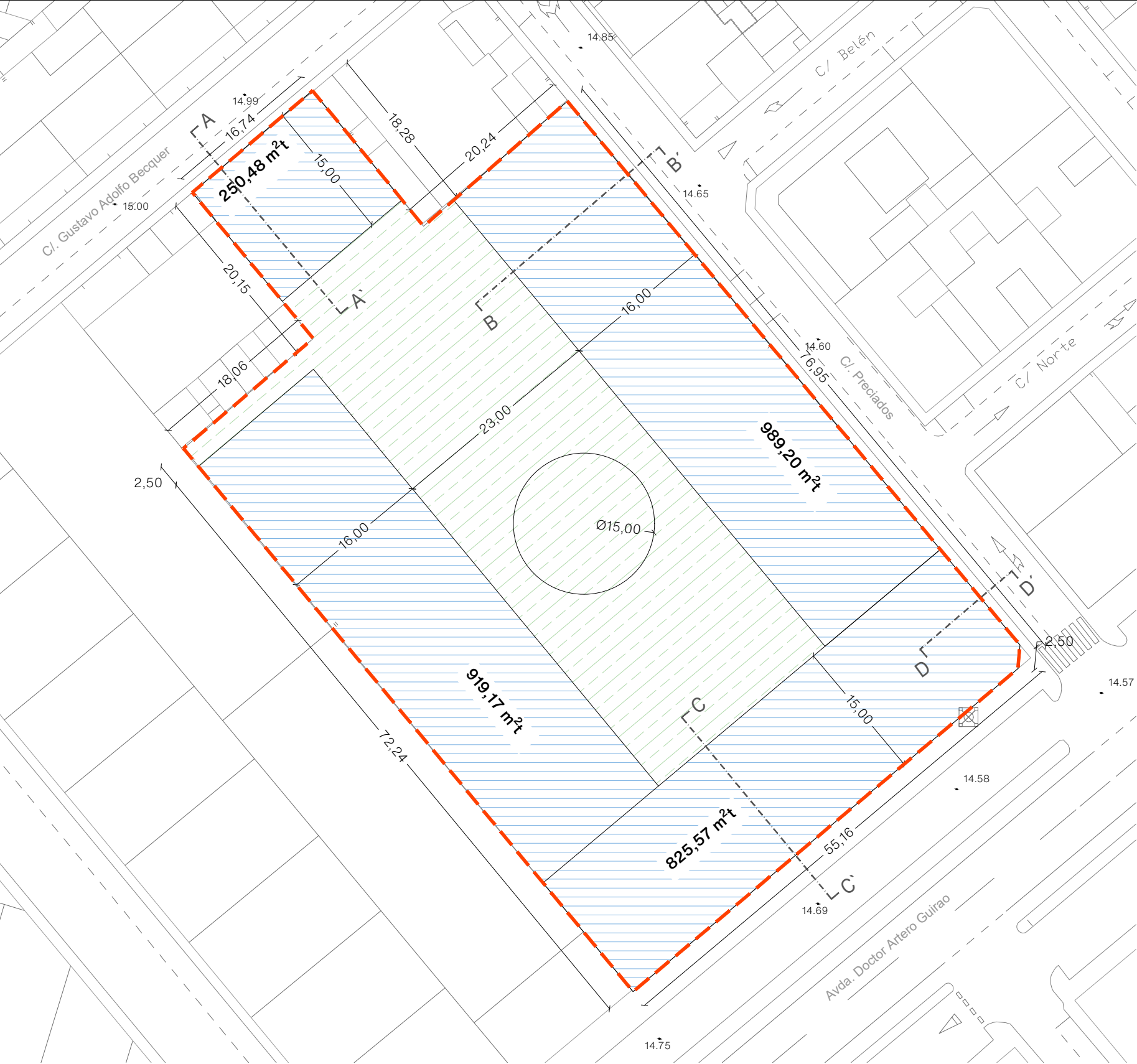
ENERO 2024

EQUIPO

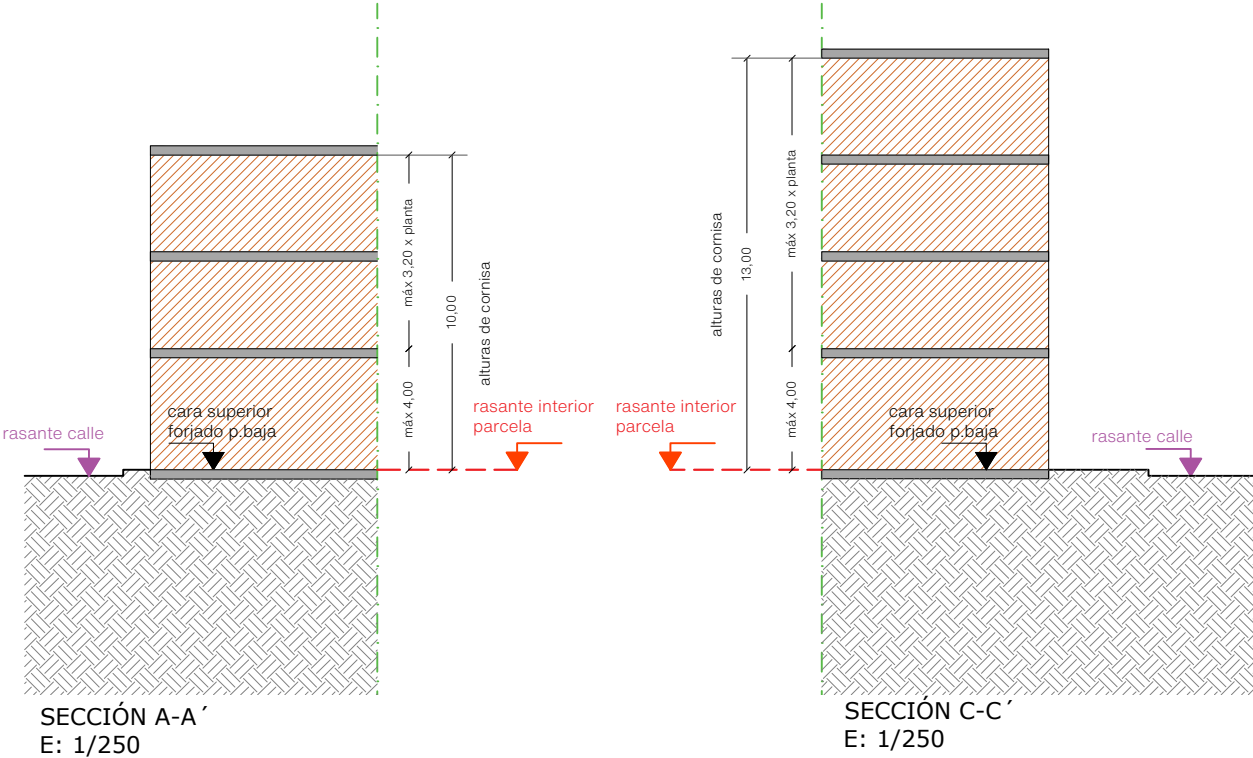
Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ

COLABORADORAS: ELISA SCHLOTFELDT VALENZUELA FANNY IRIS GONZALEZ SILVA

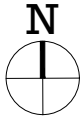


PLANTA BAJA DE LAS ENVOLVENTES PROPUESTAS EN LA EL E.D.
E: 1/500



EDIFICABILIDAD DE ENVOLVENTES			
SUPERFICIE PARCELA NETA		4.500,71 m²s	
P.B. RESIDENCIAL	2.984,42 m²t	9.945,81 m²t	
P.1ª RESIDENCIAL	3.065,42 m²t		
P.2ª RESIDENCIAL	3.065,42 m²t		
P.3ª RESIDENCIAL	830,55 m²t		

LEYENDA	
	LÍMITE DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN ED
	SUPERFICIE EDIFICABLE EN ELEVACIÓN
	SUPERFICIE NO EDIFICABLE EN ELEVACIÓN



ED05

PLANTAS DE LAS ENVOLVENTES PROPUESTAS EN EL E.D.
Hoja 1 de 3

ESTUDIO DE DETALLE DE DOS PARCELAS SITAS EN AV DR ARTERO GUIRAO 222, C/PRECIADOS Y C/ GUSTAVO ADOLFO BÉCQUER - SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
HIJOS DE ALBALADEJO GARCÍA S.A, ES LO MISMO S.L Y SOLEA BUSSINES S.L

SITUACIÓN:
AV DR ARTERO GUIRAO 222, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

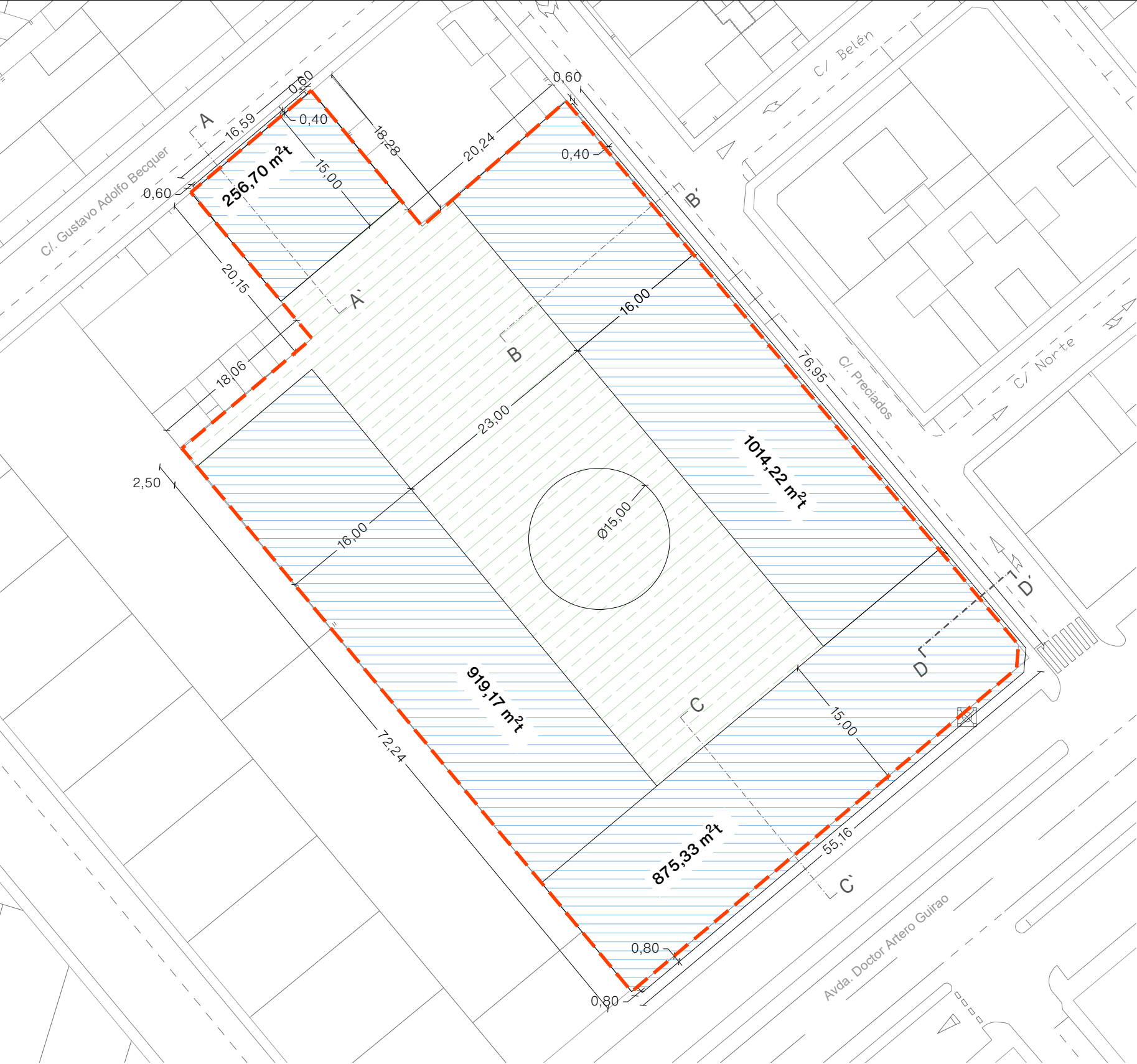
ENERO 2024

E: VARIAS

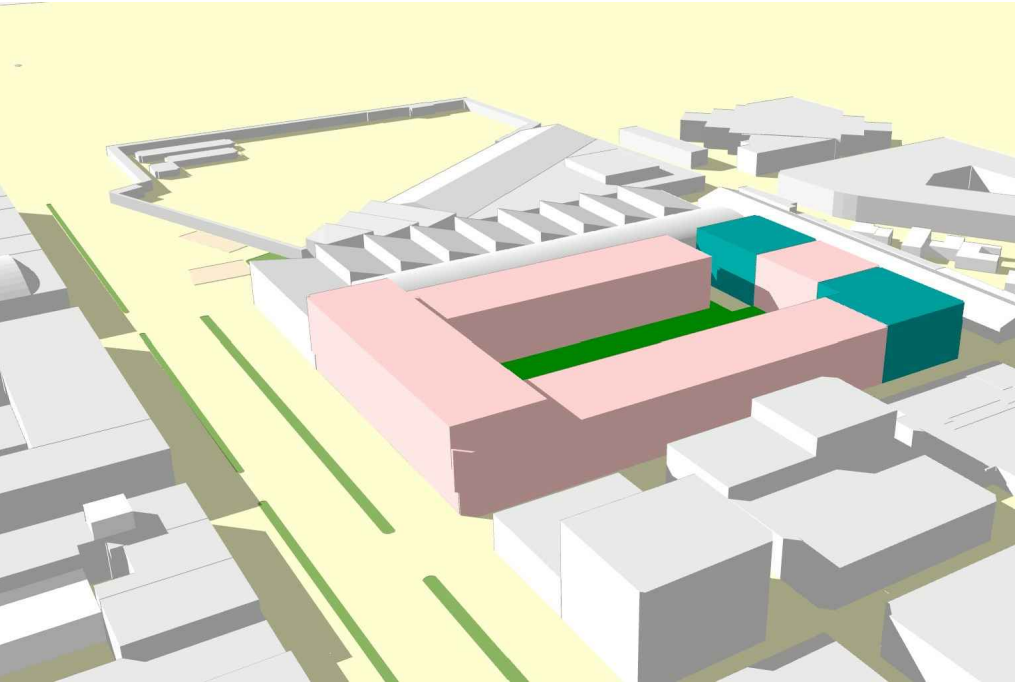
EQUIPO

Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

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



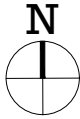
PLANTA 1ª y 2ª DE LAS ENVOLVENTES PROPUESTAS EN LA EL E.D.



REPRESENTACIÓN VOLUMÉTRICA VISTA 4

EDIFICABILIDAD DE ENVOLVENTES		
SUPERFICIE PARCELA NETA	4.500,71 m²s	
P.B. RESIDENCIAL	2.984,42 m²t	9.945,81 m²t
P.1ª RESIDENCIAL	3.065,42 m²t	
P.2ª RESIDENCIAL	3.065,42 m²t	
P.3ª RESIDENCIAL	830,55 m²t	

LEYENDA	
	LÍMITE DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN ED
	SUPERFICIE EDIFICABLE EN ELEVACIÓN
	SUPERFICIE NO EDIFICABLE EN ELEVACIÓN



ED05

PLANTAS DE LAS ENVOLVENTES PROPUESTAS EN EL E.D.
Hoja 2 de 3

ESTUDIO DE DETALLE DE DOS PARCELAS SITAS EN AV DR ARTERO GUIRAO 222, C/PRECIADOS Y C/ GUSTAVO ADOLFO BÉCQUER - SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
HIJOS DE ALBALADEJO GARCÍA S.A, ES LO MISMO S.L Y SOLEA BUSSINES S.L

SITUACIÓN:
AV DR ARTERO GUIRAO 222, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

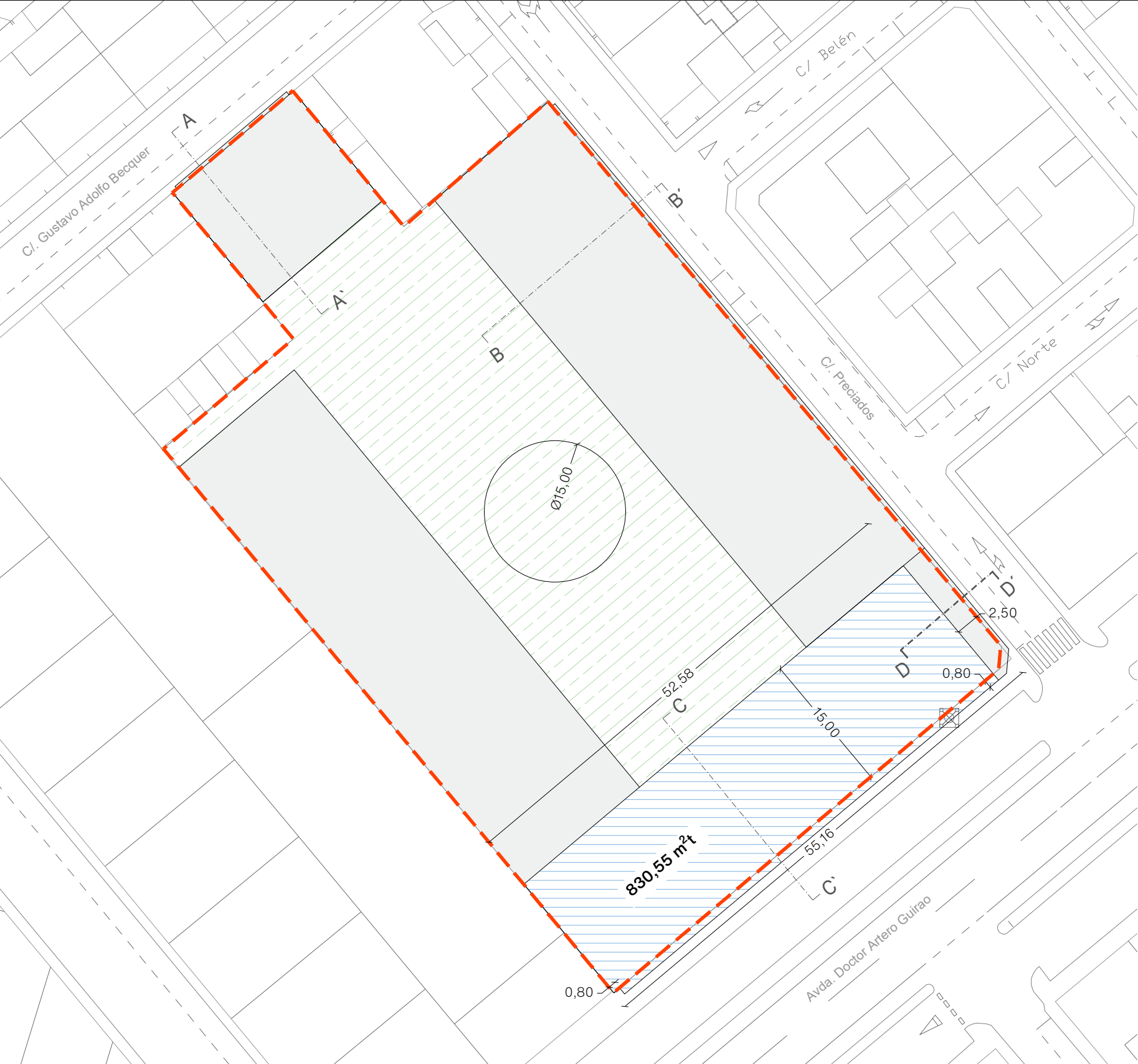
ENERO 2024

EQUIPO

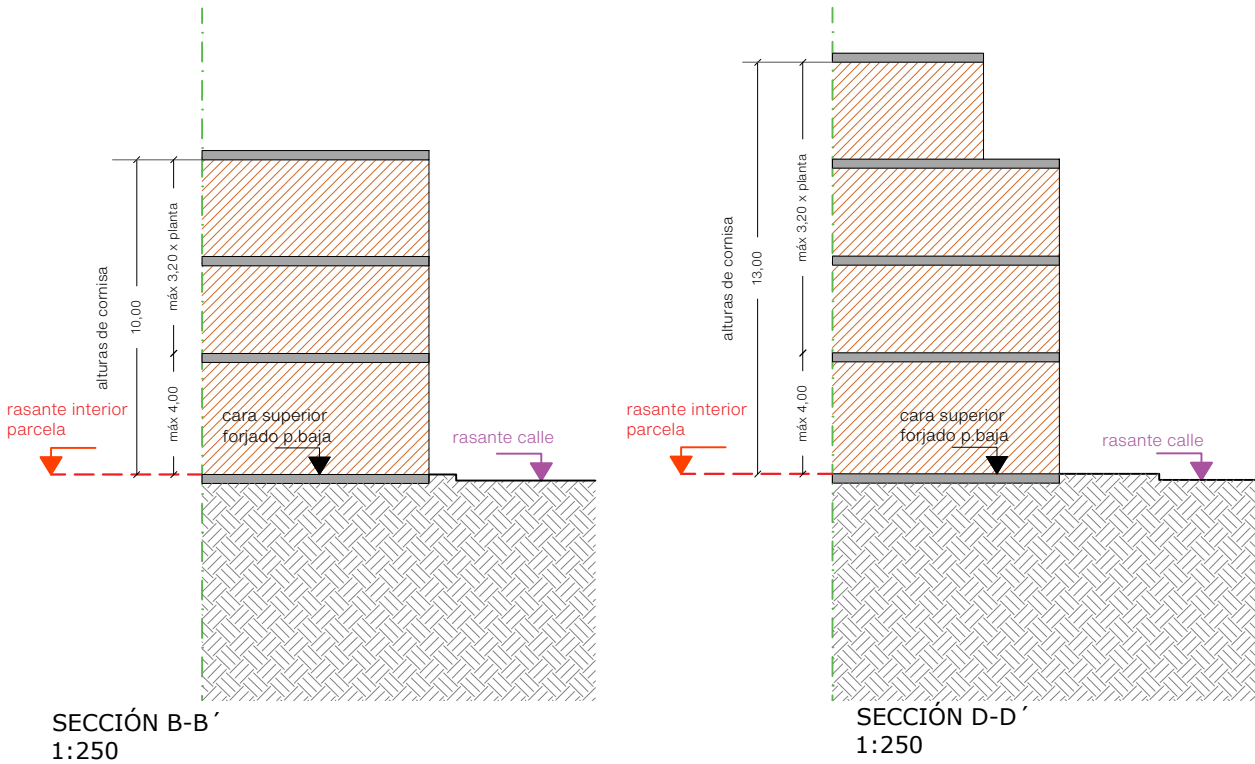
Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ

COLABORADORAS: ELISA SCHLOTTFELDT VALENZUELA FANNY IRIS GONZALEZ SILVA



PLANTA 3ª DE LAS ENVOLVENTES PROPUESTAS EN LA EL E.D.
1/500



EDIFICABILIDAD DE ENVOLVENTES		
SUPERFICIE PARCELA NETA	4.500,71 m²s	
P.B. RESIDENCIAL	2.984,42 m²t	9.945,81 m²t
P.1ª RESIDENCIAL	3.065,42 m²t	
P.2ª RESIDENCIAL	3.065,42 m²t	
P.3ª RESIDENCIAL	830,55 m²t	

LEYENDA	
	LÍMITE DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN ED
	SUPERFICIE EDIFICABLE EN ELEVACIÓN
	SUPERFICIE NO EDIFICABLE EN ELEVACIÓN



ED05

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

ESTUDIO DE DETALLE DE DOS PARCELAS SITAS EN AV DR ARTERO GUIRAO 222, C/PRECIADOS Y C/ GUSTAVO ADOLFO BÉCQUER - SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
HIJOS DE ALBALADEJO GARCÍA S.A, ES LO MISMO S.L Y SOLEA BUSSINES S.L

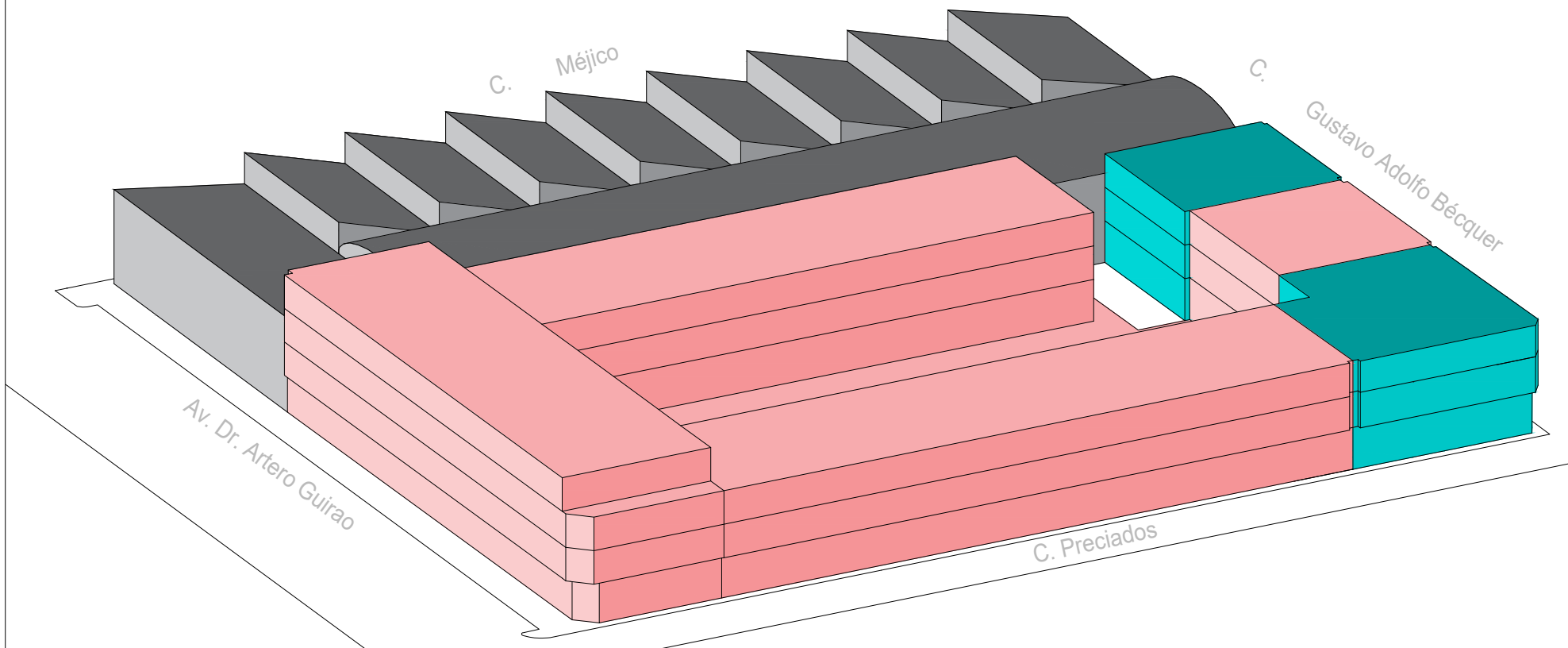
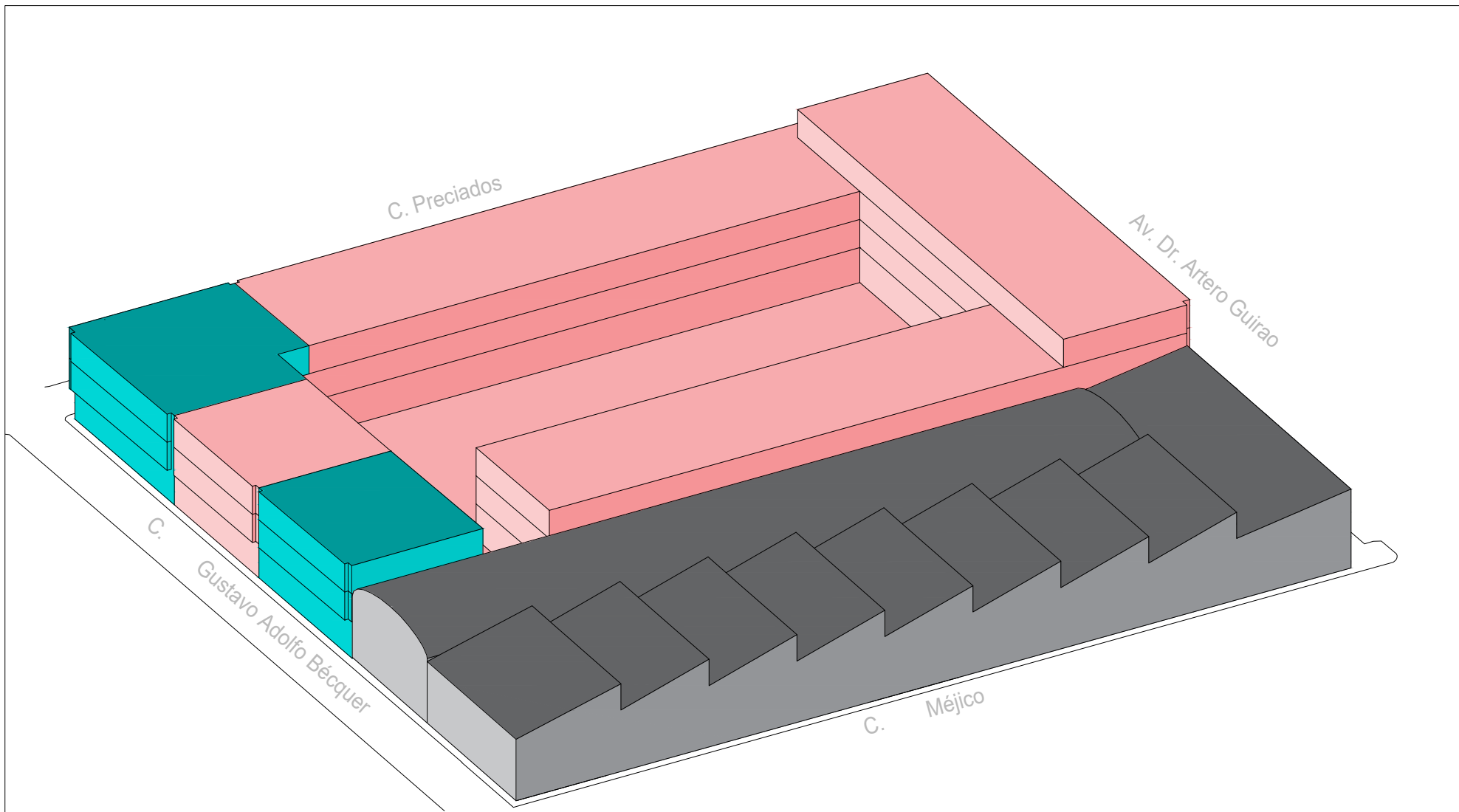
SITUACIÓN:
AV DR ARTERO GUIRAO 222, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

ENERO 2024

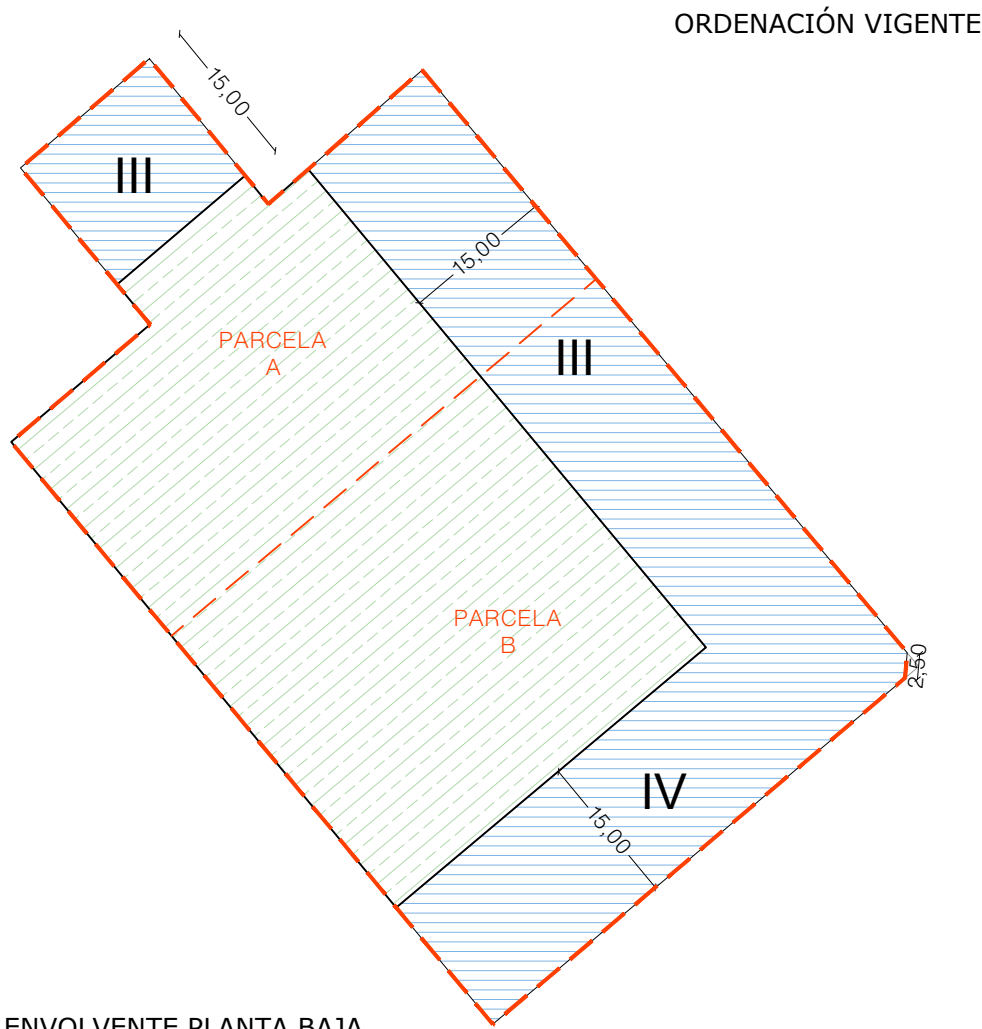
EQUIPO

Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

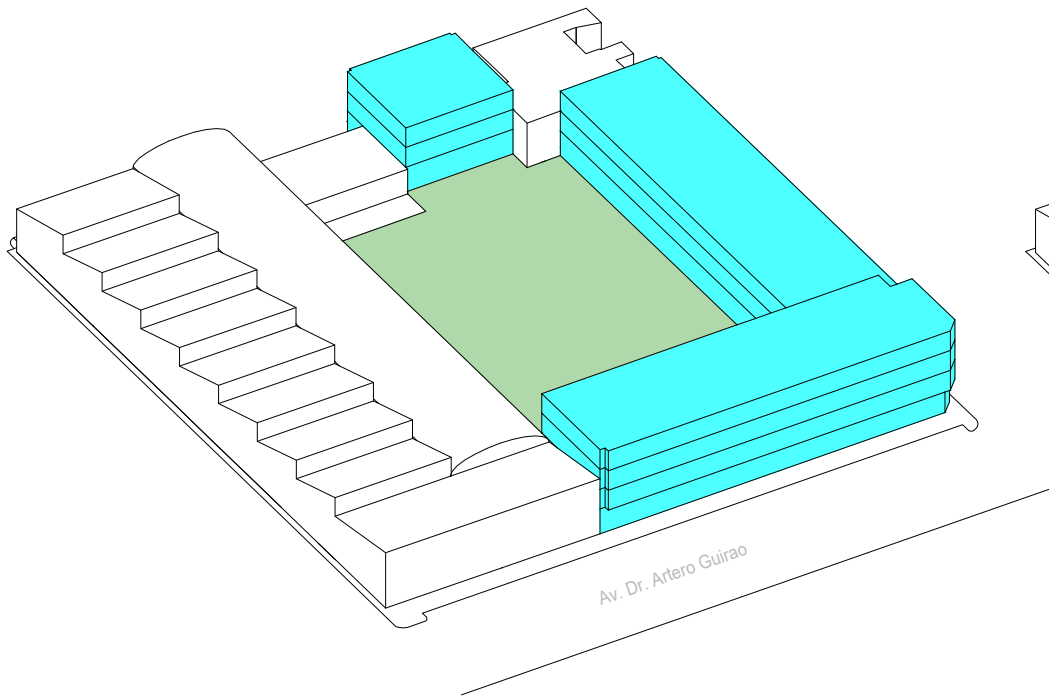
TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ
COLABORADORAS: ELISA SCHLOTFELDT VALENZUELA
FANNY IRIS GONZALEZ SILVA



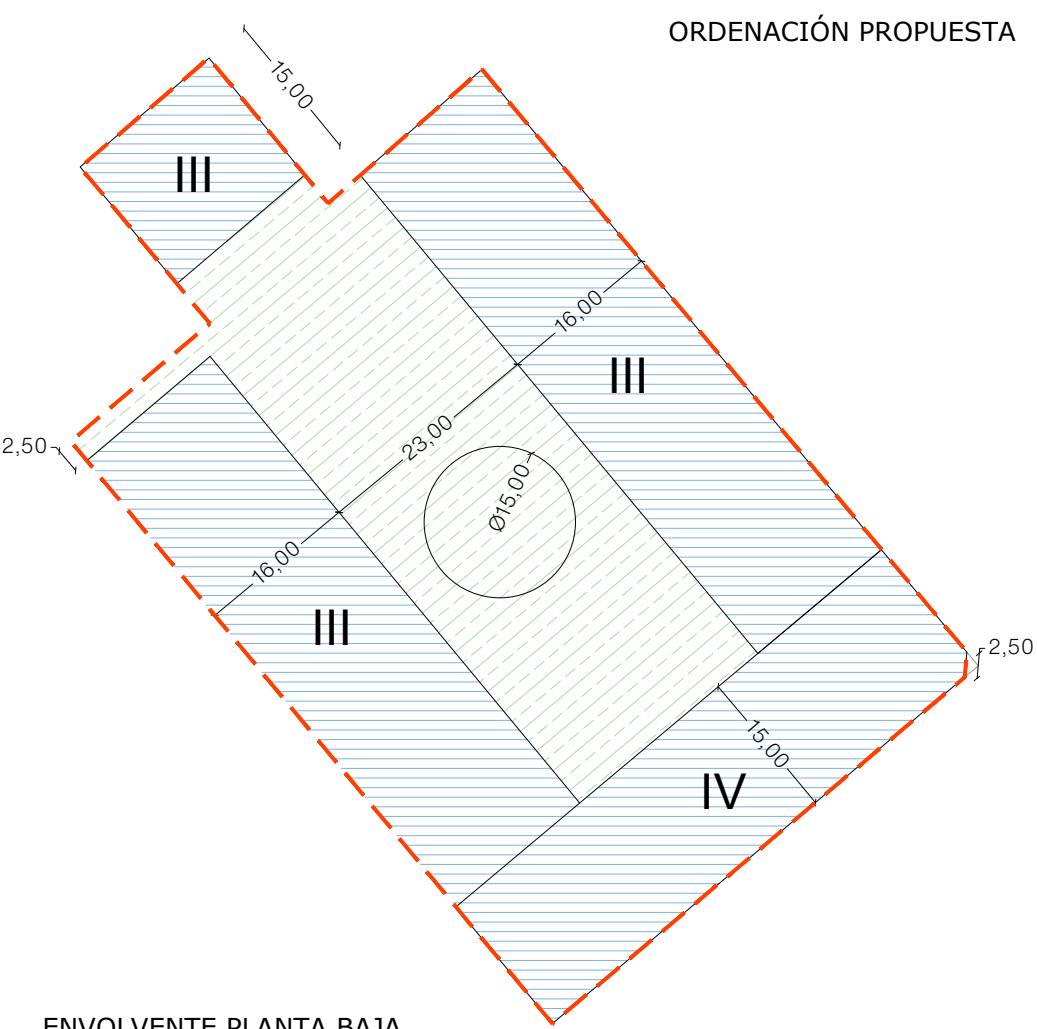
ED06		REPRESENTACION VOLUMETRICA DE LAS ENVOLVENTES DEL E.D.	EQUIPO  Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles
ESTUDIO DE DETALLE DE DOS PARCELAS SITAS EN AV DR ARTERO GUIRAO 222, C/PRECIADOS Y C/ GUSTAVO ADOLFO BÉCQUER - SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)			
PROMOTOR: HIJOS DE ALBALADEJO GARCÍA S.A, ES LO MISMO S.L Y SOLEA BUSSINES S.L			
SITUACIÓN: AV DR ARTERO GUIRAO 222, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA			
ENERO 2024		E: S/E	TÉCNICO: ANDRÉS ROJO LÓPEZ COLABORADORAS: ELISA SCHLOTFELDT VALENZUELA FANNY IRIS GONZALEZ SILVA



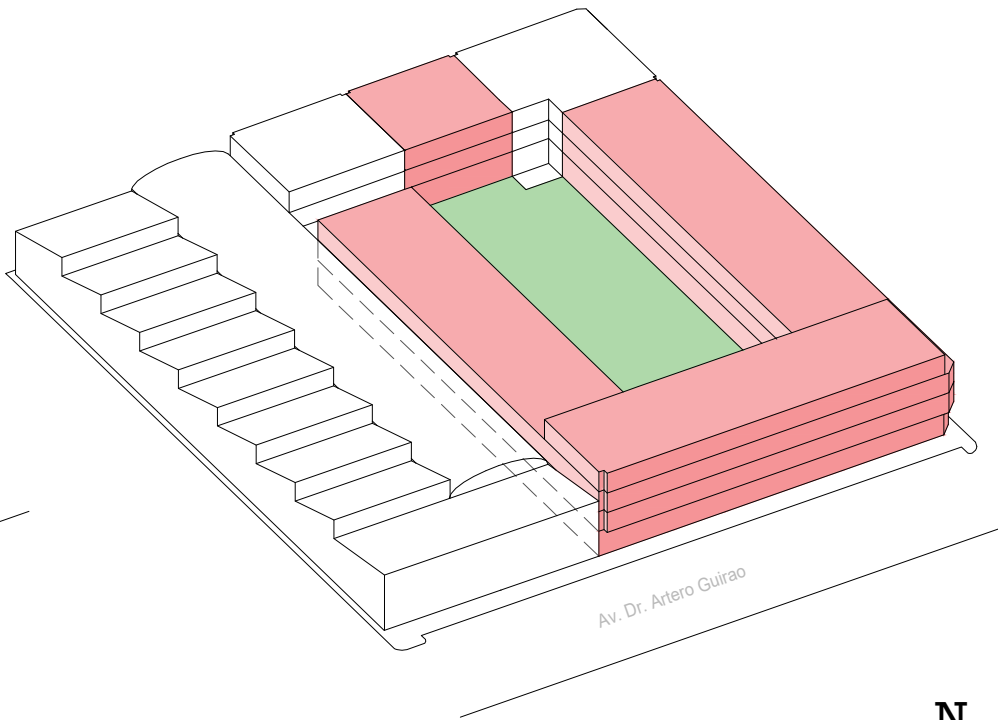
ENVOLVENTE PLANTA BAJA



REPRESENTACIÓN VOLUMETRICA

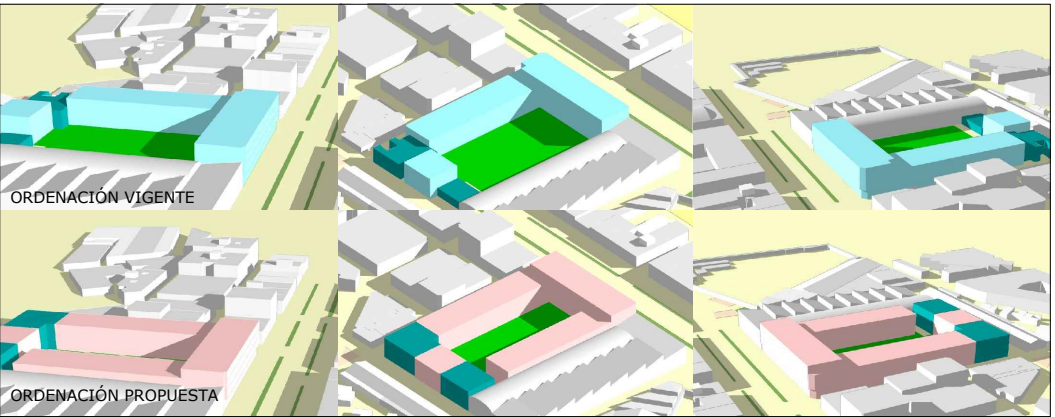


ENVOLVENTE PLANTA BAJA



REPRESENTACIÓN VOLUMETRICA

Parámetros urbanísticos	Determinaciones PGOU	Determinaciones Estudio de Detalle
Usos	Residencial	Residencial
	Comercial en planta baja	Comercial en planta baja
Fondo máx. edificable	15 m	15 m ⁽¹⁾⁽³⁾
		16 m ⁽²⁾
Fondo mín. edificable	4 m	4 m
Nº máx. plantas	IV ⁽¹⁾	IV ⁽¹⁾
	III ⁽²⁾⁽³⁾	III ⁽²⁾⁽³⁾
Altura libre mín./máx.	Planta baja: 2,70-4,00	4,00 m
	Plantas altas: 2,50 – 3,20	3,20 m
Altura máxima	Calles > de 7 m. de ancho - 3 plantas - 10 m	3 plantas -10 m
	*En las calles Artero Guirao – 4 plantas -13 m	4 plantas –13 m
Altura mínima	Una por debajo de la máxima.	Mínimo una por debajo de la máxima en las zonas colindantes a las medianerías ⁽⁴⁾
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 vuelcan las viviendas interiores
Morfología edificación (determinaciones gráficas 1A-MANZANA INTENSIVA)	Edificación de planta en L alineada a vial	Edificación de planta en U alineada a vial
	Edificación de planta cuadrada (16m x 15m) alineada a vial	Edificación de planta cuadrada (16m x 15m) alineada a vial
(1) En la Av. Dr. Arturo Guirao, es de IV (PB+3) (2) En la Calle Preciados, la altura máxima es de III (PB+2) (3) En la Calle Gustavo Adolfo Bécquer es de III (PB+2) (4) Medianera a vivienda colindante con patio y a nave industrial		



ED07

COMPARACIÓN ORDENANZAS NORMATIVA VIGENTE Y NORMATIVA PROPUESTA

ESTUDIO DE DETALLE DE DOS PARCELAS SITAS EN AV DR ARTERO GUIRAO 222, C/PRECIADOS Y C/ GUSTAVO ADOLFO BÉCQUER - SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PROMOTOR:
HIJOS DE ALBALADEJO GARCÍA S.A, ES LO MISMO S.L Y SOLEA BUSSINES S.L

SITUACIÓN:
AV DR ARTERO GUIRAO 222, 30740, SAN PEDRO DEL PINATAR MURCIA

ENERO 2024

EQUIPO

Estudio de Arquitectura y urbanismo sostenibles

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