

ESTUDIO DE DETALLE DE FACHADA AL MAR

PROPIETARIO: JOSE LUIS SERRANO CAMACHO

SITUACION: C/ CAMPOAMOR.
LO PAGÁN - SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

COAMU REGISTRO	20/06/2018
COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE	181387/28581
ARQUITECTOS	CDFH
REGIÓN DE MURCIA	DOCUMENTOS PROFESIONALES
Autores: TRINITARIO GARCERAN ROCA M ^a EULALIA SALINAS MIRANDA	
 El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

Arquitectos:

Trinitario Garcerán Roca
María E. Salinas Miranda

Av. Ronda Norte, 23, entresuelo D. 30009 – Murcia

Tif. 968 22 34 27

INDICE

1. MEMORIA

- 1.1. OBJETO
- 1.2. ANTECEDENTES
- 1.3. PROMOTOR
- 1.4. NATURALEZA Y AMBITO
- 1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN
- 1.6. CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
- 1.7. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

2. PLANOS DE INFORMACIÓN

- 0.1. P.G.O.U. SAN PEDRO DEL PINATAR. SITUACIÓN Y ZONIFICACIÓN
- 1.0 PARTE DEL FRENTE MARÍTIMO. TRAMO ELEGIDO PARA EL E.D.
 - 1.1. SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. SITUACIÓN LÍNEAS DE COSTAS. ALZADOS
 - 1.2. EDIFICACIÓN AFECTADAS POR COSTAS. SITUACIÓN LÍNEAS DE COSTAS. AÑO DE CONSTRUCCIÓN. ALZADOS
 - 1.3. EDIFICACIONES AFECTADAS POR COSTAS SOBRE LAS QUE ACTUAR PARA CONSEGUIR LA HOMOGENIDAD. ALZADOS
- 2.1. ESTUDIO VOLUMÉTRICO. EDIFICACIONES EXISTENTES

3. PLANOS DE PROYECTO

- 1.4. PROPUESTA ALINEACIÓN EDIFICACIONES. SITUACIÓN LÍNEAS DE COSTAS. FACHADA FRENTE MARÍTIMO
- 2.2. ESTUDIO VOLUMÉTRICO. PROPUESTA FRENTE MARÍTIMO
- 3.1. EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA
- 3.2. SECCIÓN TRANSVERSAL. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

4. CONCLUSIÓN



Arquitectos:

Trinitario Garcerán Roca

María E. Salinas Miranda

Av. Ronda Norte, 23, entresuelo D. 30009 – Murcia

Tlf. 968 22 34 27

ESTUDIO DE DETALLE DE FACHADA AL MAR

PROPIETARIO: JOSE LUIS SERRANO CAMACHO

SITUACION: C/ CAMPOAMOR.
LO PAGÁN - SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

MEMORIA

COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	20/06/2018 181387/28581 CDFH
Autores: TRINITARIO GARCERAN ROCA Mª EULALIA SALINAS MIRANDA	
 El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

Arquitectos:

Trinitario Garcerán Roca
María E. Salinas Miranda

Av. Ronda Norte, 23, entresuelo D. 30009 – Murcia

Tif. 968 22 34 27

1.1. OBJETO

El presente Estudio de Detalle lo redactan Trinitario Garcerán Roca y María E. Salinas Mirandas, arquitectos colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia con los números 1.149 y 1.347, respectivamente, y domicilio en Ronda Norte, 23, entresuelo D, 30.009 – Murcia.

El objeto del presente documento es la redacción de un Estudio de Detalle que proporcione un “tratamiento urbanístico homogéneo” de las manzanas de suelo urbano objeto de este documento señalada en el plano del P.G.O.U. de San Pedro del Pinatar que se acompaña, como parte homogénea de la fachada marítima del núcleo urbano de Lo Pagán – San Pedro del Pinatar.

1.2. ANTECEDENTES

Se tramita este documento con objeto de realizar obras de nueva construcción de viviendas en un solar en esquina de la C/ Bartolomé Gil Ortiz con la C/ Campoamor, cuya referencia catastral **5383203XG9858C0001RE**.

1.3. PROMOTOR

Se redacta a iniciativa de Don Jose Luis Serrano Camacho con D.N.I.: 22.151.746-D y domicilio a efectos de notificaciones y comunicaciones en C/ Abenarabi, 16 – 1º D, 30.008 – Murcia, como propietario de la vivienda situada en el mencionado solar.

Su legitimación viene otorgada por el artículo 146 de la Ley 13/2015 del Suelo de la Región de Murcia, que establece que los “*Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico*” (...) “*En todos los casos, la aprobación definitiva corresponderá a los ayuntamientos competentes*”.

1.4. NATURALEZA Y AMBITO

El presente planeamiento tiene la consideración de Estudio de Detalle con el contenido y alcance previsto en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, del Suelo de la Región de Murcia.



su aprobación definitiva se conferirá a los efectos que se determinan en el artículo 146 de la Ley 13/2015 de Suelo de la Región de Murcia y por su especial disposición transitoria de Suelo de la Región de Murcia y por su especial Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en su Disposición transitoria Décima.

Arquitectos:

Trinitario Garcerán Roca

María E. Salinas Miranda

Av. Ronda Norte, 23, entresuelo D. 30009 – Murcia

Tif. 968 22 34 27

Aunque casi todo el frente marítimo tiene una misma calificación según el P.G.O.U. de San Pedro del Pinatar (ordenanza 1a), nos encontramos con una fachada al mar muy irregular en cuanto a tipologías y alturas de las edificaciones (como se aprecia en el plano 1.0), predominando la tipología de manzana cerrada.

El ámbito del presente Estudio de Detalle comprende ocho manzanas de suelo urbano consolidado, como se indica en el “Plano de Situación” (0.1) que se acompaña. Estas manzanas están comprendidas entre las Calles Hierro, Trafalgar, Campoamor, Pantano del Cenajo, Asturias y Extremadura.

Se ha escogido un tramo de 310,35 m del frente marítimo porque se considera que es una zona representativa, con la misma clasificación urbanística y que están afectados en su totalidad por la Ley de Costas los solares que componen las manzanas. Se trata de ocho manzanas donde se cumplen los requisitos establecidos en la Disposición transitoria tercera 3, 2ª de la Ley de Costas, se puede extrapolar al tramo completo que forma la fachada marítima.

Dichas edificaciones no están situadas a 20m de la Ribera del Mar (Límite de Servidumbre de Protección), sino que están situadas según la alineación vigente del P.G.O.U. de San Pedro del Pinatar y afectadas por el Punto 4 de las Ordenanzas Particulares (se exige un retranqueo de fachada de 3m a la C/ Campoamor), o más retranqueadas todavía, por lo que no están afectadas por Costas. El presente Estudio de Detalle es para mantener la homogeneidad de dicha Fachada al Mar.

La longitud total del tramo elegido es de 310,35 m. En él, hay edificaciones que no están afectadas por la Línea de Servidumbre de Protección (20m de la Ribera del mar), ya que están más retranqueadas, por lo que no se tendrán en cuenta a la hora de computar las parcelas sobre las que hay que actuar para homogeneizar el tramo. Las edificaciones que se encuentran afectadas son en total 10. De estas, se tendrán en cuenta aquellas cuya altura habría que elevar para conseguir la homogeneidad (en total 5 edificaciones) y una construida con posterioridad a 1988, concretamente 2003 (según Dirección General del Catastro), fecha en la que entra en vigor la actual Ley de Costas, por lo que se considera dicha edificación en el cómputo del tramo a estudiar, tal y como se indica en los planos 1.2 y 1.3. Hay otra construcción de que se terminó en 1989 (según Dirección General del Catastro), pero consultando al Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar, se ha sabido que las licencias de obras fueron concedidas anteriormente a la entrada en vigor de la Ley de Costas (EXP. 120/87, fecha de concesión de licencia de obras 12 de noviembre 1987 y EXP. 170/87, fecha de concesión de licencia de obras 25 de febrero de 1988, anteriores a 28 de Julio de 1988, fecha de aprobación de la Ley de Costas), por lo que esta edificación no computa en las

parcelas sobre las que hay que actuar para conseguir la homogeneización del tramo. En total se han construido sobre las que hay que actuar, cuya longitud total es: $9,89 + 10,18 + 13,88 + 14,03 + 9,79 = 57,77$ m. Esta es menor del 25% de la longitud total del tramo elegido (310,35 m), que sería 77,59 m, definido en este Estudio de Detalle.



Arquitectos:

Trinitario Garcerán Roca

María E. Salinas Miranda

Av. Ronda Norte, 23, entresuelo D. 30009 – Murcia

Tif. 968 22 34 27

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

La clasificación de los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle es la Ordenanza 1a: Intensiva Manzana Cerrada. Tal y como se indica en el Plano de Situación (0.1).

Tal y como se ha indicado anteriormente, el ámbito de actuación linda por su frente con la C/ Campoamor, estando afectada dichas manzanas por la Servidumbre de Protección de 20 metros desde la Ribera del Mar que establece en el Artículo 44. Extensión de la zona de Servidumbre de Protección, la Disposición Transitoria Décima de la Ley de Costas, la cual se grafía en los planos 1.1 y 1.2 del presente documento.

Según la Disposición transitoria Décima del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas:

“(...) se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre, según se establece en los apartados siguientes. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria, se llevara a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y las determinaciones de las normas que se aprueben con arreglo a la misma.”

“(...) 3. Para la autorización de nuevos usos y construcciones, de acuerdo con los instrumentos de ordenación en los términos del apartado anterior, se aplicarán las siguientes reglas:

1.ª Cuando se trate de usos y construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2 del mismo, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2.ª Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25. 2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos indispensables para el citado otorgamiento:

a) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.

JUSTIFICACIÓN: Con la distribución propuesta para las edificaciones afectadas en este Estudio de Detalle se logra la homogeneización urbanística del tramo de fachada considerado en el mismo.



Arquitectos:

Trinitario Garcerán Roca

María E. Salinas Miranda

Av. Ronda Norte, 23, entresuelo D. 30009 – Murcia

Tlf. 968 22 34 27

b) *Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.*

JUSTIFICACIÓN: Algunas de las edificaciones consideradas en el Estudio de Detalle mantienen una alineación inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar y mantienen la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico del municipio.

Hay en el tramo seleccionado edificaciones que se encuentran a una distancia mayor de 20 metros, por lo que no están afectadas por la Ley de Costas.

c) *Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.*

JUSTIFICACION: en la ordenación urbanística de la zona considerada en este Estudio de Detalle, se dan las condiciones establecidas dentro de las Normas de Edificación y Ordenanzas Generales del P.G.O.U. de San Pedro del Pinatar de tolerancia de las edificaciones que se pretenden llevar a cabo.

d) *Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.*

JUSTIFICACIÓN: Las edificaciones propuestas configuran edificaciones cerradas; quedando adosada lateralmente a las contiguas sin generar medianeras vistas.

e) *Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.*

JUSTIFICACIÓN: La alineación propuesta en este Estudio de Detalle se ajusta a la de los edificios existentes y al planeamiento vigente.

f) *Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por ciento de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.*

JUSTIFICACIÓN: El tramo considerado tiene una longitud de fachada total de 310,35 m. La longitud de las fachadas de las parcelas sobre los que se debe actuar para lograr la pretendida homogeneidad o que están fuera de ordenación tiene una longitud de 71,85 m, que es inferior al 25% de la longitud total de la fachada del tramo homogéneo correspondiente (77,59 metros).

Se habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones sancionatorias para las que se solicite autorización."



Por ello, se redacta el presente Estudio de Detalle en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación de Costas anteriormente mencionada, justificándose plenamente de esta manera su redacción.

Según el artículo 139 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (Ley 30/2015, de 30 de Marzo):

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.

JUSTIFICACIÓN: Se redacta este Estudio de Detalle para adaptarnos a las prescripciones del P.G.O.U. de San Pedro del Pinatar, sin alterar la edificabilidad de la parcela objeto. En el presente documento la nueva edificación se adapta a las alineaciones y alturas de los edificios colindantes. En ningún caso se ocasiona perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Según la ordenanza 9.6 del P.G.O.U. de San Pedro del Pinatar:

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.

JUSTIFICACIÓN: En el solar objeto del presente Estudio de Detalle, se eleva una planta la edificación en su fachada a la C/ Campoamor para ocultar la medianería existente de la edificación colindante. Sin que ello suponga incremento alguno de la edificabilidad, según documentación gráfica.



Arquitectos:

Trinitario Garcerán Roca

María E. Salinas Miranda

Av. Ronda Norte, 23, entresuelo D. 30009 – Murcia

Tif. 968 22 34 27

1.6. CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Las manzanas objeto del ámbito de actuación tiene una tipología regulada por la Ordenanza 1a: Intensiva manzana cerrada, tal y como señala el plano **del P.G.O.U. de San Pedro del Pinatar** y que se adjunta como plano 0.1, y con las determinaciones que se especifican en el P.G.O.U. que se transcriben a continuación:

	ANCHURA DE CALLE		
	Menor de 7m	De 7 a menos de 10m	≥ a 10m
Sup. Mínima edificable en planta en m2	60	80	100
Longitud mínima de fachada en m	5	6	7
Diámetro del círculo mínimo inscrito en m	5	6	7
Dimensión mínima en cualquier sentido en m	4	4	4
Fondo mínimo	8	9	10

- **Altura máxima:**
 - Calles < de 7m de ancho: 2 plantas – 7m de altura máxima
 - Calles ≥ de 7m de ancho: 3 plantas – 10m de altura máxima
- **Altura mínima:** una planta por debajo de las máximas autorizadas y de manera que en ningún caso puedan quedar medianeras vistas, obligándose a dar tratamiento de fachada a la medianería de la planta liberada.
- **Profundidad edificable:** 15m. El fondo mínimo edificable será de 4m.
- **Volumen:** 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.
- **Ocupación:** será del 100% con las condiciones establecidas en la Profundidad edificable.
- **Vuelos:** se permiten vuelos cerrados y abiertos con las limitaciones establecidas en las Normas Generales para vuelos y para volumen.
- **Chañales:** habrá de establecerse en todas las edificaciones de nueva planta y en las reposiciones de las existentes, en solares de esquina, un chaflán de 2,5m 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 aquellas alineaciones en las que el Plan General fije otra longitud mayor de chaflán.

- **Retranqueos:** se permiten retranqueos a fachada dentro del cumplimiento de las ordenanzas generales, sobre no formación de medianería vistas y sin que ello implique alteración del fondo máximo edificable, contado a partir de la alineación de los linderos no se permiten si ello implica la posibilidad de dejar medianeras vistas.

Los edificios destinados a servicios públicos y privados con destino a oficinas o despachos profesionales en todas las plantas sobre rasante, así como el uso hotelero.

- **Uso comercial e industrial** solamente en planta baja o en su totalidad de aquellos edificios que se destinen únicamente a esos usos.



Arquitectos:

Trinitario Garcerán Roca

María E. Salinas Miranda

Av. Ronda Norte, 23, entresuelo D. 30009 – Murcia

Tif. 968 22 34 27

- Plantas bajo rasante podrán destinarse además de para usos garaje, trastero o instalaciones del edificio, también para usos comerciales o industriales vinculados a los existentes en planta baja.
- Los edificios de vivienda colectiva de más de dos viviendas deberán contar con plazas de aparcamiento, en las condiciones establecidas en el punto 23 de las Ordenanzas Generales, pudiendo, para este uso, ocuparse el solar en su totalidad.

Hay una ordenanza particular para la Calle Campoamor: Punto 4 de Ordenanzas Particulares.

Para dicha calle se exige un retranqueo de fachada a la misma de 3m desde la Calle Rosendo Alcázar hasta la Calle Baleares.

Por lo tanto, la edificación se retranquea 3m, creando en el frente, un espacio abierto de uso particular, igual que el resto de las edificaciones del frente marítimo que se pretende homogeneizar.

- Alturas, normas generales: Punto 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*”.

1.7. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las manzanas objeto del presente planeamiento, están edificadas de acuerdo con la tipología descrita anteriormente. Todos los solares que constituyen las manzanas afectadas por Costas están edificados en su totalidad, salvo la parcela que se pretende edificar que tiene una vivienda unifamiliar. Es esta parcela en cuestión la que no presenta la homogeneidad requerida al frente marítimo si se retranquea la nueva edificación hasta la Línea de Servidumbre de Protección (20m), ni si se levantan las 3 alturas permitidas por el P.G.O.U., ya que las edificaciones colindantes tienen 4 alturas, tal y como se refleja en el Plano 2.1 del presente documento.

Por lo tanto se concluye que las posibles actuaciones edificatorias en dicha parcela, pueden contabilizarse a los efectos de la Disposición Transitoria Décima del Real Decreto 876/2014, apartado 3, regla 2ª, en la se cumplen todos los requisitos exigidos en dicha regla. Y ya que el resto de edificaciones existentes en las manzanas objetos de este Estudio de Detalle mantienen la alineación de planta baja, con objeto de la homogeneización de la fachada marítima de la manzana, dicha parcela debe



Por lo tanto, serán de determinaciones del Estudio de Detalle:

- La edificación se ordena siguiendo las alineaciones exteriores definidas por las edificaciones existentes, que se indican en el Plano 1.3 y Plano 2.2 de este

Arquitectos:

Trinitario Garcerán Roca

María E. Salinas Miranda

Av. Ronda Norte, 23, entresuelo D. 30009 – Murcia

Tif. 968 22 34 27

documento, que a su vez coinciden con las marcadas en el Plan General de Ordenación Urbana para la zona.

- La edificabilidad máxima de la parcela, se mantendrá, es decir, no se ampliará; aunque se amplíe en una planta la altura de la edificación en la fachada a la C/ Campoamor, con el fin de conseguir un frente de fachada homogéneo al Paseo Marítimo, evitando así la aparición de medianerías. Tal y como se indican en el Plano 3.1 del presente documento.

MURCIA, JUNIO DE 2018

LOS ARQUITECTOS



ESTUDIO DE DETALLE DE FACHADA AL MAR

PROPIETARIO: JOSE LUIS SERRANO CAMACHO

SITUACION: C/ CAMPOAMOR.
LO PAGÁN - SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PLANOS DE INFORMACIÓN

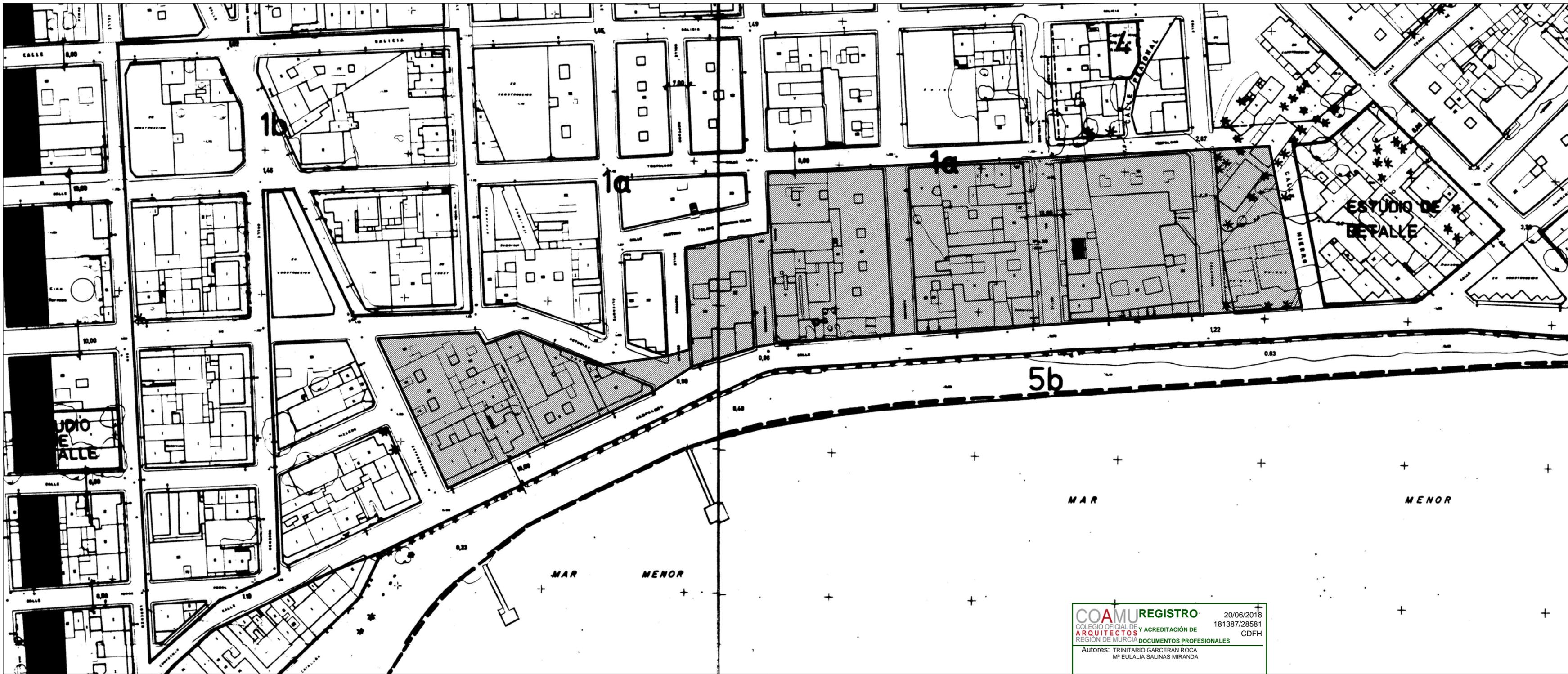
COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	20/06/2018 181387/28581 CDFH
Autores: TRINITARIO GARCERAN ROCA Mª EULALIA SALINAS MIRANDA	
 El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

Arquitectos:

Trinitario Garcerán Roca
María E. Salinas Miranda

Av. Ronda Norte, 23, entresuelo D. 30009 – Murcia

Tlf. 968 22 34 27



COAMU REGISTRO 20/06/2018
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE 181387/28581
 REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES CDFH

Autores: TRINITARIO GARCERAN ROCA
 M^a EULALIA SALINAS MIRANDA

El Colegio acredita la firma digital de los autores.
 El presente documento ha sido registrado en el Registro de Murcia nº 23 Entresuelo D
 Fecha: 20/06/2018
 Tel: 968223422
 Fax: 968905740
 aarquitectos@ono.com

ARQUITECTO:	ARQUITECTO:	PROYECTO:	JUNIO
MARIA EULALIA SALINAS MIRANDA	TRINITARIO GARCERAN ROCA	ESTUDIO DE DETALLE ALINEACIÓN DE FACHADA AL MAR LO PAGAN-SAN PEDRO DEL PINATAR(MURCIA)	2018
		PLANO: P.G.O.U. SAN PEDRO DEL PINATAR SITUACIÓN. ZONIFICACIÓN	ESCALA 1:1000
		PROMOTOR: JOSE LUIS SERRANO CAMACHO	0.1

TRAMO ELEGIDO PARA EL ESTUDIO DE DETALLE

COSTAS

- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LIMITE DE DESLINDE DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO
- LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (20m)

■ PARCELAS AFECTADAS POR COSTAS



Nos encontramos con una fachada al mar irregular, tanto en alturas de las edificaciones existentes, como en tipologías de las mismas. Aunque predomina la tipología de manzana cerrada, también podemos encontrar viviendas unifamiliares aisladas. Tampoco es un una fachada homogénea en cuanto a alineaciones de las edificaciones.

Se ha elegido como tramo para hacer el Estudio de Detalle, una zona que tiene la misma calificación según el P.G.O.U. de San Pedro del Pinatar (ordenanza 1a).

Este tramo está comprendido por las calles Hierro, Trafalgar, Campoamor y Extremadura. Dando siempre fachada al mar. Se ha elegido este tramo por estar afectadas por la Ley de Costas todas las parcelas que pertenecen a las manzanas.

Se considera que este tramo es lo suficientemente representativo para estudiar la homogeneización del mismo. El tramo elegido tiene una longitud de 310,35 m.

COAMU REGISTRO
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES
 Autores: TRINITARIO GARCERAN ROCA
 M^a EULALIA SALINAS MIRANDA

El Colegio Acredita la firma digital de los autores.
 El presente documento ha sido registrado en el Registro de Murcia nº 23 Entresuelo 0
 20/06/2018
 181387/28581

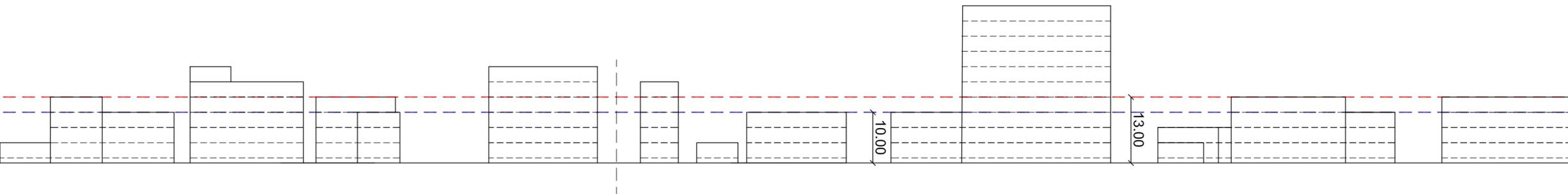
EXPTE. C-532-MURCIA
 O.M. 14-07-67

ARQUITECTO:	MARIA EULALIA SALINAS MIRANDA	ARQUITECTO:	TRINITARIO GARCERAN ROCA	PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE ALINEACIÓN DE FACHADA AL MAR LO PAGAN-SAN PEDRO DEL PINATAR(MURCIA)	JUNIO 2018
				PLANO:	PARTE DEL FRENTE MARITIMO TRAMO ELEGIDO PARA EL E.D.	ESCALA 1:750
				PROMOTOR:	JOSE LUIS SERRANO CAMACHO	1.0

VERTICES DE LA POLIGONAL DEL DESLINDE

X ETRS89	Y ETRS89	X ETRS89	Y ETRS89	X ETRS89	Y ETRS89
DP-01	695714,127	4188192,015	R-01	695714,127	4188192,015
DP-02	695652,285	4188201,466	R-02	695700,293	4188150,268
DP-03	695629,646	4188199,843	R-03	695696,840	4188152,234
DP-04	695586,321	4188179,379	R-04	695692,363	4188155,625
DP-05	695551,855	4188165,693	R-05	695689,659	4188158,585
DP-06	695504,139	4188160,375	R-06	695684,470	4188166,799
DP-07	695484,911	4188157,287	R-07	695681,677	4188170,587
DP-08	695453,738	4188152,211	R-08	695679,315	4188173,157
DP-09	695419,065	4188141,582	R-09	695675,654	4188176,219
DP-10	695335,058	4188141,090	R-10	695670,993	4188179,301
DP-11	695259,205	4188136,253	R-11	695664,943	4188183,707
DP-12	695181,180	4188126,969	R-12	695659,644	4188188,090
DP-13	695103,176	4188117,666	R-13	695652,683	4188192,083
DP-14	695063,697	4188098,176	R-14	695641,557	4188194,148
DP-15	694985,044	4188055,911	R-15	695634,477	4188193,263
DP-16	694975,011	4188036,336	R-16	695626,270	4188189,775
DP-17	694925,896	4187989,030	R-17	695592,040	4188169,079
DP-18	694924,760	4187973,163	R-18	695590,623	4188157,532
DP-19	694902,205	4187953,665	R-19	695580,540	4188153,802
DP-20	694858,204	4187937,681	R-20	695572,125	4188161,546
DP-21	694860,392	4187920,326	R-21	695563,839	4188158,494
DP-22	694868,796	4187852,341	R-22	695559,128	4188156,822
			R-23	695550,568	4188154,824
			R-24	695536,425	4188152,968
			R-25	695493,413	4188150,767
			R-26	695469,580	4188147,068
			R-27	695448,868	4188141,700
			R-28	695428,541	4188136,365
			R-29	695419,664	4188134,384
			R-30	695413,742	4188133,652
			R-31	695394,001	4188132,318
			R-32	695381,820	4188132,445
			R-33	695366,828	4188133,045
			R-34	695345,687	4188132,904
			R-35	695325,674	4188132,211
			R-36	695287,099	4188128,874
			R-37	695194,594	4188120,560
			R-38	695129,572	4188114,736
			R-39	695122,806	4188113,596
			R-40	695101,285	4188106,026
			R-41	695080,183	4188095,471
			R-42	695062,259	4188086,483
			R-43	695004,454	4188057,444
			R-44	694995,862	4188051,124
			R-45	694988,146	4188043,450
			R-46	694946,765	4187983,951
			R-47	694942,443	4187976,672
			R-48	694941,392	4187972,811
			R-49	694941,809	4187967,591
			R-50	694943,858	4187960,340
			R-51	694944,577	4187953,121
			R-52	694942,450	4187943,155
			R-53	694936,243	4187926,107
			R-54	694932,823	4187913,017

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA POR:
 - - - - - PGOU anterior
 - - - - - PGOU vigente



COSTAS

- LINEA DE AGUA
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LIMITE DE DESLINDE DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO
- LIMITE DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO
- LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (20m)
- LIMITE DE LA Z.M.T.
- DR-VERTICE DE RIBERA DE MAR
- DP-VERTICE DE DOMINIO PUBLICO
- M-HITO DE Z.M.T.

LIMITE DE DESLINDE DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (20m)

LÍNEA DE RIBERA DE MAR

PARCELAS AFECTADAS POR COSTAS

EDIFICACIONES EXISTENTES

SITUACIÓN DE LA PARCELA

COAMU REGISTRO
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS
 REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES CDFH
 Autores: TRINITARIO GARCERAN ROCA
 Mª EULALIA SALINAS MIRANDA
 20/06/2018
 181387/2858
 El Colegio acredita la firma digital de los autores.
 El presente documento ha sido registrado en el Registro de Murcia nº 23 Entresuelo 0
 2009 MURCIA
 Tlf: 968223422
 Fax: 968905740
 sgarquitectos@ono.com

LONGITUD TOTAL DEL TRAMO ESTUDIADO 310,35 m

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE ALINEACIÓN DE FACHADA AL MAR LO PAGAN-SAN PEDRO DEL PINATAR(MURCIA)	JUNIO 2018
PLANO: SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES SITUACIÓN LÍNEAS DE COSTAS ALZADOS	ESCALA 1:750
PROMOTOR: JOSE LUIS SERRANO CAMACHO	1.1

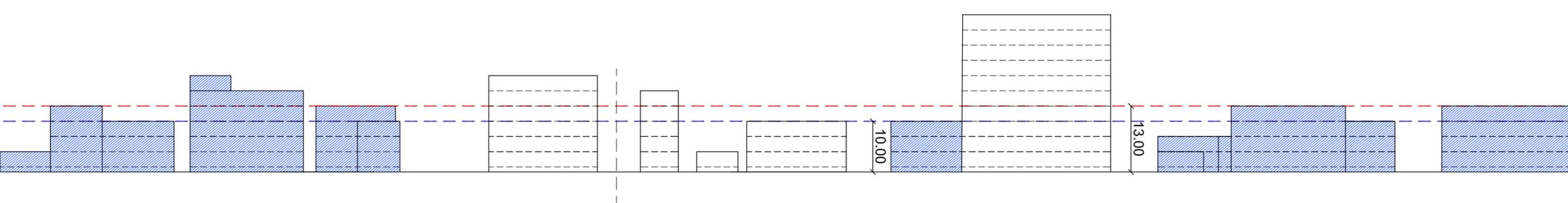
ARQUITECTO:
MARIA EULALIA SALINAS MIRANDA

ARQUITECTO:
TRINITARIO GARCERAN ROCA

VERTICES DE LA POLIGONAL DEL DESLINDE

X ETRS89	Y ETRS89	X ETRS89	Y ETRS89	X ETRS89	Y ETRS89
DP-01	695714,127	4188192,015	R-01	695714,127	4188192,015
DP-02	695652,285	4188201,466	R-02	695700,293	4188150,268
DP-03	695629,646	4188199,843	R-03	695696,840	4188152,344
DP-04	695586,321	4188179,379	R-04	695692,363	4188155,625
DP-05	695551,855	4188165,693	R-05	695689,659	4188158,585
DP-06	695504,139	4188160,375	R-06	695684,470	4188166,799
DP-07	695484,911	4188157,287	R-07	695681,677	4188170,587
DP-08	695453,738	4188152,211	R-08	695679,315	4188173,157
DP-09	695419,065	4188141,582	R-09	695675,654	4188176,219
DP-10	695335,058	4188141,090	R-10	695670,993	4188179,301
DP-11	695259,205	4188136,253	R-11	695664,943	4188183,707
DP-12	695181,180	4188126,969	R-12	695659,644	4188188,090
DP-13	695103,176	4188117,666	R-13	695652,683	4188192,083
DP-14	695063,697	4188098,176	R-14	695641,557	4188194,148
DP-15	694985,044	4188055,911	R-15	695634,477	4188193,263
DP-16	694975,011	4188036,336	R-16	695626,270	4188189,775
DP-17	694925,896	4187989,030	R-17	695592,040	4188169,079
DP-18	694924,760	4187973,163	R-18	695590,623	4188157,532
DP-19	694902,205	4187953,665	R-19	695580,540	4188153,802
DP-20	694858,204	4187937,681	R-20	695572,125	4188161,546
DP-21	694860,392	4187920,326	R-21	695563,839	4188158,494
DP-22	694868,796	4187852,341	R-22	695559,128	4188156,822
			R-23	695550,568	4188154,824
			R-24	695536,425	4188152,968
			R-25	695493,413	4188150,767
			R-26	695469,580	4188147,068
			R-27	695448,868	4188141,700
			R-28	695428,541	4188136,365
			R-29	695419,664	4188134,384
			R-30	695413,742	4188133,652
			R-31	695394,001	4188132,318
			R-32	695381,820	4188132,445
			R-33	695366,828	4188133,045
			R-34	695345,687	4188132,904
			R-35	695325,674	4188132,211
			R-36	695312,806	4188128,874
			R-37	695194,594	4188120,560
			R-38	695129,572	4188114,736
			R-39	695122,806	4188113,596
			R-40	695101,285	4188106,026
			R-41	695080,183	4188095,471
			R-42	695062,259	4188086,483
			R-43	695004,454	4188057,444
			R-44	694995,862	4188051,124
			R-45	694988,146	4188043,450
			R-46	694946,765	4187983,951
			R-47	694942,443	4187976,672
			R-48	694941,392	4187972,811
			R-49	694941,809	4187967,591
			R-50	694943,858	4187960,340
			R-51	694944,577	4187953,121
			R-52	694942,450	4187943,155
			R-53	694936,243	4187926,107
			R-54	694932,823	4187913,017

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA POR:
 - - - - - PGOU anterior
 - - - - - PGOU vigente



COSTAS

- LINEA DE AGUA
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LIMITE DE DESLINDE DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO
- LIMITE DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO
- + + + + LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (20m)
- LIMITE DE LA Z.M.T.
- DR-VERTICE DE RIBERA DE MAR
- ⊕ DP-VERTICE DE DOMINIO PUBLICO
- M-HITO DE Z.M.T.

■ PARCELAS AFECTADAS POR COSTAS
 ■ EDIFICACIONES EXISTENTES
 ■ EDIFICACIONES AFECTADAS POR COSTAS
 ■ SITUACIÓN DE LA PARCELA

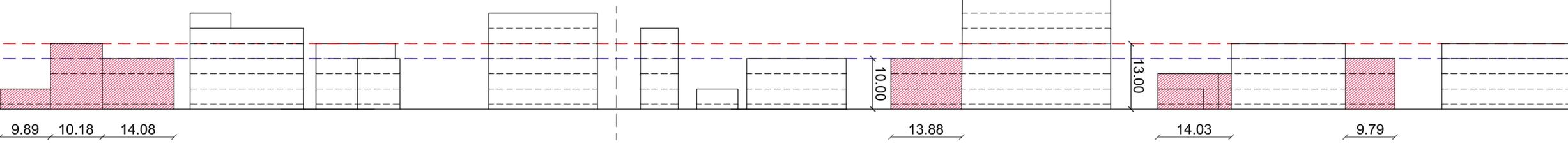
LONGITUD TOTAL DEL TRAMO ESTUDIADO 310,35 m

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE ALINEACIÓN DE FACHADA AL MAR LO PAGAN-SAN PEDRO DEL PINATAR(MURCIA)	JUNIO 2018
PLANO: EDIFICACIONES AFECTADAS POR COSTAS SITUACIÓN LINEAS DE COSTAS AÑO DE CONSTRUCCIÓN, ALZADOS	ESCALA 1:750
PROMOTOR: JOSE LUIS SERRANO CAMACHO	1.2

REGISTRO
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES
 Autores: TRINITARIO GARCERAN ROCA
 Mª EULALIA SALINAS MIRANDA
 20/06/2018
 181387/28581
 CD.FH

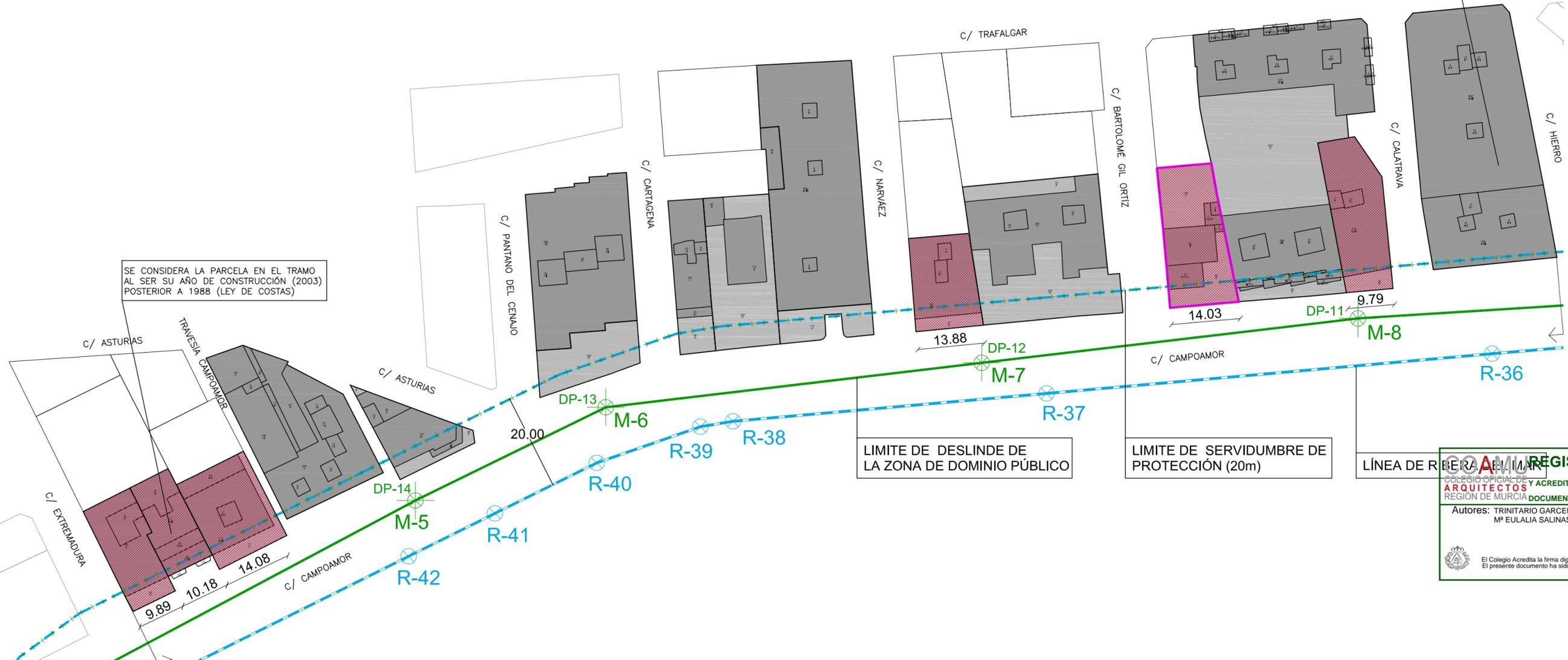
VERTICES DE LA POLIGONAL DEL DESLINDE

X ETRS89	Y ETRS89	X ETRS89	Y ETRS89	X ETRS89	Y ETRS89
DP-01	695714,127	4188192,015	R-01	695714,127	4188192,015
DP-02	695652,285	4188201,466	R-02	695700,293	4188150,268
DP-03	695629,646	4188199,843	R-03	695696,840	4188152,234
DP-04	695586,321	4188179,379	R-04	695692,363	4188155,625
DP-05	695551,855	4188165,693	R-05	695689,659	4188158,585
DP-06	695504,139	4188160,375	R-06	695684,470	4188166,799
DP-07	695484,911	4188157,287	R-07	695681,677	4188170,587
DP-08	695453,738	4188152,211	R-08	695679,315	4188173,157
DP-09	695419,065	4188141,582	R-09	695675,654	4188176,219
DP-10	695335,058	4188141,090	R-10	695670,993	4188179,301
DP-11	695259,205	4188136,253	R-11	695664,943	4188183,707
DP-12	695181,180	4188126,969	R-12	695659,644	4188188,090
DP-13	695103,176	4188117,666	R-13	695652,683	4188192,083
DP-14	695063,697	4188098,176	R-14	695641,557	4188194,148
DP-15	694985,044	4188055,911	R-15	695634,477	4188193,263
DP-16	694975,011	4188036,336	R-16	695626,270	4188189,775
DP-17	694925,896	4187989,030	R-17	695592,040	4188169,079
DP-18	694924,760	4187973,163	R-18	695590,623	4188157,532
DP-19	694902,205	4187953,665	R-19	695580,540	4188153,802
DP-20	694858,204	4187937,681	R-20	695572,125	4188161,546
DP-21	694860,392	4187920,326	R-21	695563,839	4188158,494
DP-22	694868,796	4187852,341	R-22	695559,128	4188156,822
			R-23	695550,568	4188154,824
			R-24	695536,425	4188152,968
			R-25	695493,413	4188150,767
			R-26	695469,580	4188147,068
			R-27	695448,868	4188141,700
			R-28	695428,541	4188136,365
			R-29	695419,664	4188134,384
			R-30	695413,742	4188133,652
			R-31	695394,001	4188132,318
			R-32	695381,820	4188132,445
			R-33	695366,828	4188133,045
			R-34	695345,687	4188132,904
			R-35	695325,674	4188132,211
			R-36	695287,099	4188128,874
			R-37	695194,594	4188120,560
			R-38	695129,572	4188114,736
			R-39	695122,806	4188113,596
			R-40	695101,285	4188106,026
			R-41	695080,183	4188095,471
			R-42	695062,259	4188086,483
			R-43	695004,454	4188057,444
			R-44	694995,862	4188051,124
			R-45	694988,146	4188043,450
			R-46	694946,765	4187983,951
			R-47	694942,443	4187976,672
			R-48	694941,392	4187972,811
			R-49	694941,809	4187967,591
			R-50	694943,858	4187960,340
			R-51	694944,577	4187953,121
			R-52	694942,450	4187943,155
			R-53	694936,243	4187926,107
			R-54	694932,823	4187913,017



ALTURA MÁXIMA PERMITIDA POR:
 - - - - - PGOU anterior
 - - - - - PGOU vigente

Edificio terminado en 1989, pero licencias concedidas:
 EXP. 120/87, 12 de Noviembre de 1987
 EXP. 170/87, 25 de Febrero de 1988
 LICENCIAS CONCEDIDAS ANTERIOR A FECHA APROBACIÓN DE LA LEY DE COSTAS (28 de julio de 1988)
 por lo que no se considera la parcela en el tramo



SE CONSIDERA LA PARCELA EN EL TRAMO AL SER SU AÑO DE CONSTRUCCIÓN (2003) POSTERIOR A 1988 (LEY DE COSTAS)

EDIFICACIONES SOBRE LAS QUE ACTUAR PARA CONSEGUIR LA HOMOGENEIDAD:
 $9.89 + 10.18 + 14.08 + 13.88 + 14.03 + 9.79 = 71.85 \text{ m}$
 LONGITUD TOTAL DEL TRAMO: 310.35 m 71.85 m < 77.59 m
 25% DE LA LONGITUD TOTAL DEL TRAMO: 77.59 m

COSTAS

- LINEA DE AGUA
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LIMITE DE DESLINDE DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO
- LIMITE DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO
- + + + + LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (20m)
- LIMITE DE LA Z.M.T.
- DR-VERTICE DE RIBERA DE MAR
- ⊕ DP-VERTICE DE DOMINIO PUBLICO
- M-HITO DE Z.M.T.

■ PARCELAS AFECTADAS POR COSTAS
 ■ EDIFICACIONES EXISTENTES
 ■ EDIFICACIONES SOBRE LAS QUE ACTUAR PARA CONSEGUIR LA HOMOGENEIZACIÓN
 ■ SITUACIÓN DE LA PARCELA

REGISTRO
 COLECCIÓN OFICIAL DE DOCUMENTOS PROFESIONALES
 AUTORES: TRINITARIO GARCERAN ROCA
 Mª EULALIA SALINAS MIRANDA
 20/06/2018
 181387/28581
 CDFH

LONGITUD TOTAL DEL TRAMO ESTUDIADO 310,35 m

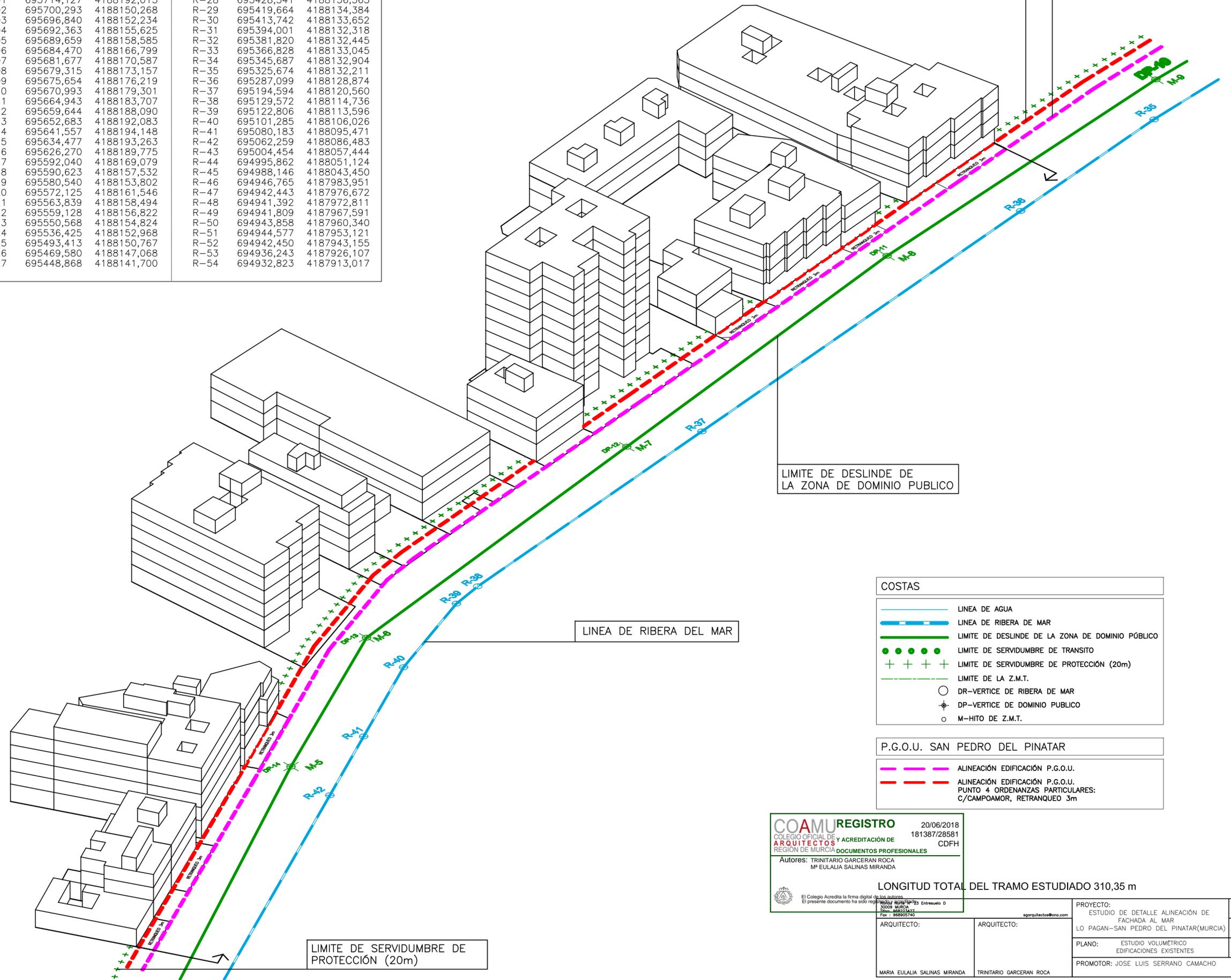
PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE ALINEACIÓN DE FACHADA AL MAR	JUNIO 2018
ARQUITECTO:	LO PAGAN-SAN PEDRO DEL PINATAR(MURCIA)	ESCALA 1:750
ARQUITECTO:	PLANO: EDIFICACIONES AFECTADAS POR COSTAS SOBRE LAS QUE ACTUAR PARA CONSEGUIR LA HOMOGENEIDAD. ALZADOS	1.3
ARQUITECTO:	PROMOTOR: JOSE LUIS SERRANO CAMACHO	

VERTICES DE LA POLIGONAL DEL DESLINDE

X ETRS89	Y ETRS89	X ETRS89	Y ETRS89	X ETRS89	Y ETRS89
DP-01	695714,127	4188192,015	R-01	695714,127	4188192,015
DP-02	695652,285	4188201,466	R-02	695700,293	4188150,268
DP-03	695629,646	4188199,843	R-03	695696,840	4188152,234
DP-04	695586,321	4188179,379	R-04	695692,363	4188155,625
DP-05	695551,855	4188165,693	R-05	695689,659	4188158,585
DP-06	695504,139	4188160,375	R-06	695684,470	4188166,799
DP-07	695484,911	4188157,287	R-07	695681,677	4188170,587
DP-08	695453,738	4188152,211	R-08	695679,315	4188173,157
DP-09	695419,065	4188141,582	R-09	695675,654	4188176,219
DP-10	695335,058	4188141,090	R-10	695670,993	4188179,301
DP-11	695259,205	4188136,253	R-11	695664,943	4188183,707
DP-12	695181,180	4188126,969	R-12	695659,644	4188188,090
DP-13	695103,176	4188117,666	R-13	695652,683	4188192,083
DP-14	695063,697	4188098,176	R-14	695641,557	4188194,148
DP-15	694985,044	4188055,911	R-15	695634,477	4188193,263
DP-16	694975,011	4188036,336	R-16	695626,270	4188189,775
DP-17	694925,896	4187989,030	R-17	695592,040	4188169,079
DP-18	694924,760	4187973,163	R-18	695590,623	4188157,532
DP-19	694902,205	4187953,665	R-19	695580,540	4188153,802
DP-20	694858,204	4187937,681	R-20	695572,125	4188161,546
DP-21	694860,392	4187920,326	R-21	695563,839	4188158,494
DP-22	694868,796	4187852,341	R-22	695559,128	4188156,822
			R-23	695550,568	4188154,824
			R-24	695536,425	4188152,968
			R-25	695493,413	4188150,767
			R-26	695469,580	4188147,068
			R-27	695448,868	4188141,700
			R-28	695428,541	4188136,365
			R-29	695419,664	4188134,384
			R-30	695413,742	4188133,652
			R-31	695394,001	4188132,318
			R-32	695381,820	4188132,445
			R-33	695366,828	4188133,045
			R-34	695345,687	4188132,904
			R-35	695325,674	4188132,211
			R-36	695287,099	4188128,874
			R-37	695194,594	4188120,560
			R-38	695129,572	4188114,736
			R-39	695122,806	4188113,596
			R-40	695101,285	4188106,026
			R-41	695080,183	4188095,471
			R-42	695062,259	4188086,483
			R-43	695004,454	4188057,444
			R-44	694995,862	4188051,124
			R-45	694988,146	4188043,450
			R-46	694946,765	4187983,951
			R-47	694942,443	4187976,672
			R-48	694941,392	4187972,811
			R-49	694941,809	4187967,591
			R-50	694943,858	4187960,340
			R-51	694944,577	4187953,121
			R-52	694942,450	4187943,155
			R-53	694936,243	4187926,107
			R-54	694932,823	4187913,017

ALINEACIÓN EDIFICACIÓN P.G.O.U.
PUNTO 4 DE ORDENANZAS PARTICULARES

ALINEACIÓN EDIFICACIÓN P.G.O.U.



LIMITE DE DESLINDE DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

LINEA DE RIBERA DEL MAR

LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (20m)

COSTAS

- LINEA DE AGUA
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LIMITE DE DESLINDE DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO
- ● ● ● ● LIMITE DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO
- + + + + LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (20m)
- - - - LIMITE DE LA Z.M.T.
- DR-VERTICE DE RIBERA DE MAR
- ⊕ DP-VERTICE DE DOMINIO PÚBLICO
- M-HITO DE Z.M.T.

P.G.O.U. SAN PEDRO DEL PINATAR

- ALINEACIÓN EDIFICACIÓN P.G.O.U.
- ALINEACIÓN EDIFICACIÓN P.G.O.U. PUNTO 4 DE ORDENANZAS PARTICULARES: C/CAMPOAMOR, RETRANQUEO 3m

COAMUREGISTRO 20/06/2018
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS 181387/28581
 REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES CDFH
 Autores: TRINITARIO GARCERAN ROCA
 M^a EULALIA SALINAS MIRANDA

LONGITUD TOTAL DEL TRAMO ESTUDIADO 310,35 m

ARQUITECTO:	ARQUITECTO:	PROYECTO:	JUNIO 2018
MARIA EULALIA SALINAS MIRANDA	TRINITARIO GARCERAN ROCA	ESTUDIO DE DETALLE ALINEACIÓN DE FACHADA AL MAR	ESCALA 1:500
		LO PAGAN-SAN PEDRO DEL PINATAR(MURCIA)	2.1
		PLANO: ESTUDIO VOLUMÉTRICO EDIFICACIONES EXISTENTES	
		PROMOTOR: JOSE LUIS SERRANO CAMACHO	

ESTUDIO DE DETALLE DE FACHADA AL MAR

PROPIETARIO: JOSE LUIS SERRANO CAMACHO

SITUACION: C/ CAMPOAMOR.
LO PAGÁN - SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

PLANOS DE PROYECTO



Arquitectos:

Trinitario Garcerán Roca
María E. Salinas Miranda

Av. Ronda Norte, 23, entresuelo D. 30009 – Murcia

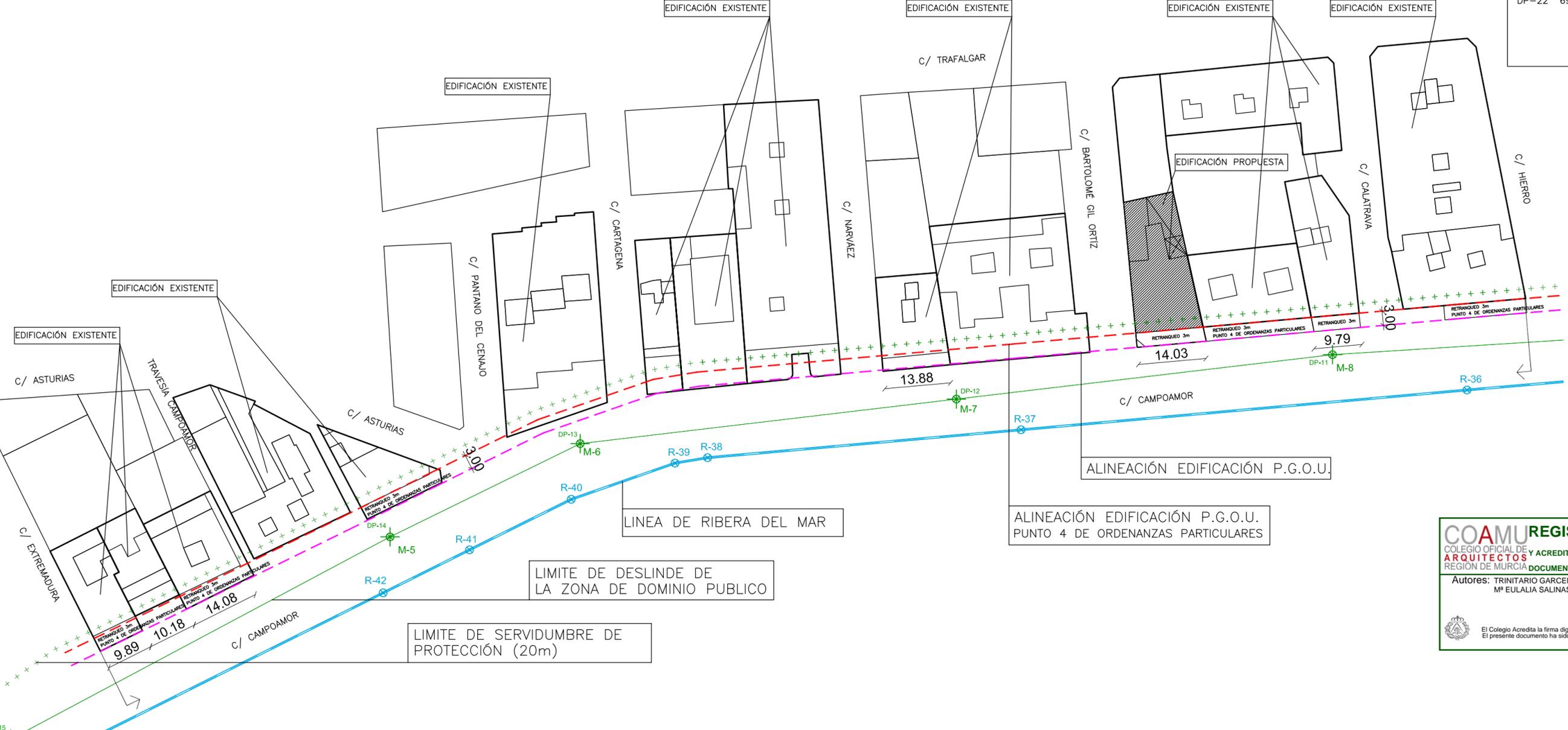
Tif. 968 22 34 27

VERTICES DE LA POLIGONAL DEL DESLINDE

X ETRS89	Y ETRS89	X ETRS89	Y ETRS89	X ETRS89	Y ETRS89
DP-01	695714,127	4188192,015	R-01	695714,127	4188192,015
DP-02	695652,285	4188201,466	R-02	695700,293	4188150,268
DP-03	695629,646	4188199,843	R-03	695696,840	4188152,234
DP-04	695586,321	4188179,379	R-04	695692,363	4188155,625
DP-05	695551,855	4188165,693	R-05	695689,659	4188158,585
DP-06	695504,139	4188160,375	R-06	695684,470	4188166,799
DP-07	695484,911	4188157,287	R-07	695681,677	4188170,587
DP-08	695453,738	4188152,211	R-08	695679,315	4188173,157
DP-09	695419,065	4188141,582	R-09	695675,654	4188176,219
DP-10	695335,058	4188141,090	R-10	695670,993	4188179,301
DP-11	695259,205	4188136,253	R-11	695664,943	4188183,707
DP-12	695181,180	4188126,969	R-12	695659,644	4188188,090
DP-13	695103,176	4188117,666	R-13	695652,683	4188192,083
DP-14	695063,697	4188098,176	R-14	695641,557	4188194,148
DP-15	694985,044	4188055,911	R-15	695634,477	4188193,263
DP-16	694975,011	4188036,336	R-16	695626,270	4188189,775
DP-17	694925,896	4187989,030	R-17	695592,040	4188169,079
DP-18	694924,760	4187973,163	R-18	695590,623	4188157,532
DP-19	694902,205	4187953,665	R-19	695580,540	4188153,802
DP-20	694858,204	4187937,681	R-20	695572,125	4188161,546
DP-21	694860,392	4187920,326	R-21	695563,839	4188158,494
DP-22	694868,796	4187852,341	R-22	695559,128	4188156,822
			R-23	695550,568	4188154,824
			R-24	695536,425	4188152,968
			R-25	695493,413	4188150,767
			R-26	695469,580	4188147,068
			R-27	695448,868	4188141,700
			R-28	695428,541	4188136,365
			R-29	695419,664	4188134,384
			R-30	695413,742	4188133,652
			R-31	695394,001	4188132,318
			R-32	695381,820	4188132,445
			R-33	695366,828	4188133,045
			R-34	695345,687	4188132,904
			R-35	695325,674	4188132,211
			R-36	695287,099	4188128,874
			R-37	695194,594	4188120,560
			R-38	695129,572	4188114,736
			R-39	695122,806	4188113,596
			R-40	695101,285	4188106,026
			R-41	695080,183	4188095,471
			R-42	695062,259	4188086,483
			R-43	695004,454	4188057,444
			R-44	694995,862	4188051,124
			R-45	694988,146	4188043,450
			R-46	694946,765	4187983,951
			R-47	694942,443	4187976,672
			R-48	694941,392	4187972,811
			R-49	694941,809	4187967,591
			R-50	694943,858	4187960,340
			R-51	694944,577	4187953,121
			R-52	694942,450	4187943,155
			R-53	694936,243	4187926,107
			R-54	694932,823	4187913,017

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA POR:
 - - - - - PGOU anterior
 - - - - - PGOU vigente

LONGITUD TOTAL DEL TRAMO ESTUDIADO 310,35 m



EDIFICACIONES SOBRE LAS QUE ACTUAR PARA CONSEGUIR LA HOMOGENEIDAD:
 9.89 + 10.18 + 14.08 + 13.88 + 14.03 + 9.79 = 71.85 m
 LONGITUD TOTAL DEL TRAMO: 310.35 m
 25% DE LA LONGITUD TOTAL DEL TRAMO: 77.59 m
 71.85 m < 77.59 m

COSTAS

- LINEA DE AGUA
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LIMITE DE DESLINDE DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO
- LIMITE DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO
- LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (20m)
- LIMITE DE LA Z.M.T.
- DR-VERTICE DE RIBERA DE MAR
- DP-VERTICE DE DOMINIO PUBLICO
- M-HITO DE Z.M.T.

P.G.O.U. SAN PEDRO DEL PINATAR

- ALINEACIÓN EDIFICACIÓN P.G.O.U.
- ALINEACIÓN EDIFICACIÓN P.G.O.U. PUNTO 4 ORDENANZAS PARTICULARES: C/CAMPOAMOR, RETRANQUEO 3m

COAMUREGISTRO
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE DOCUMENTOS PROFESIONALES
 Región de Murcia
 Autores: TRINITARIO GARCERAN ROCA
 Mª EULALIA SALINAS MIRANDA
 20/06/2018
 181387/28581
 CDFH
 El Colegio acredita la firma digital de los autores.
 El presente documento ha sido registrado en el Registro de la Propiedad de Murcia nº 23 Entresuelo D
 2009 MURCIA
 Tlf: 968223422
 Fax: 968905740
 sgarquitectos@ono.com

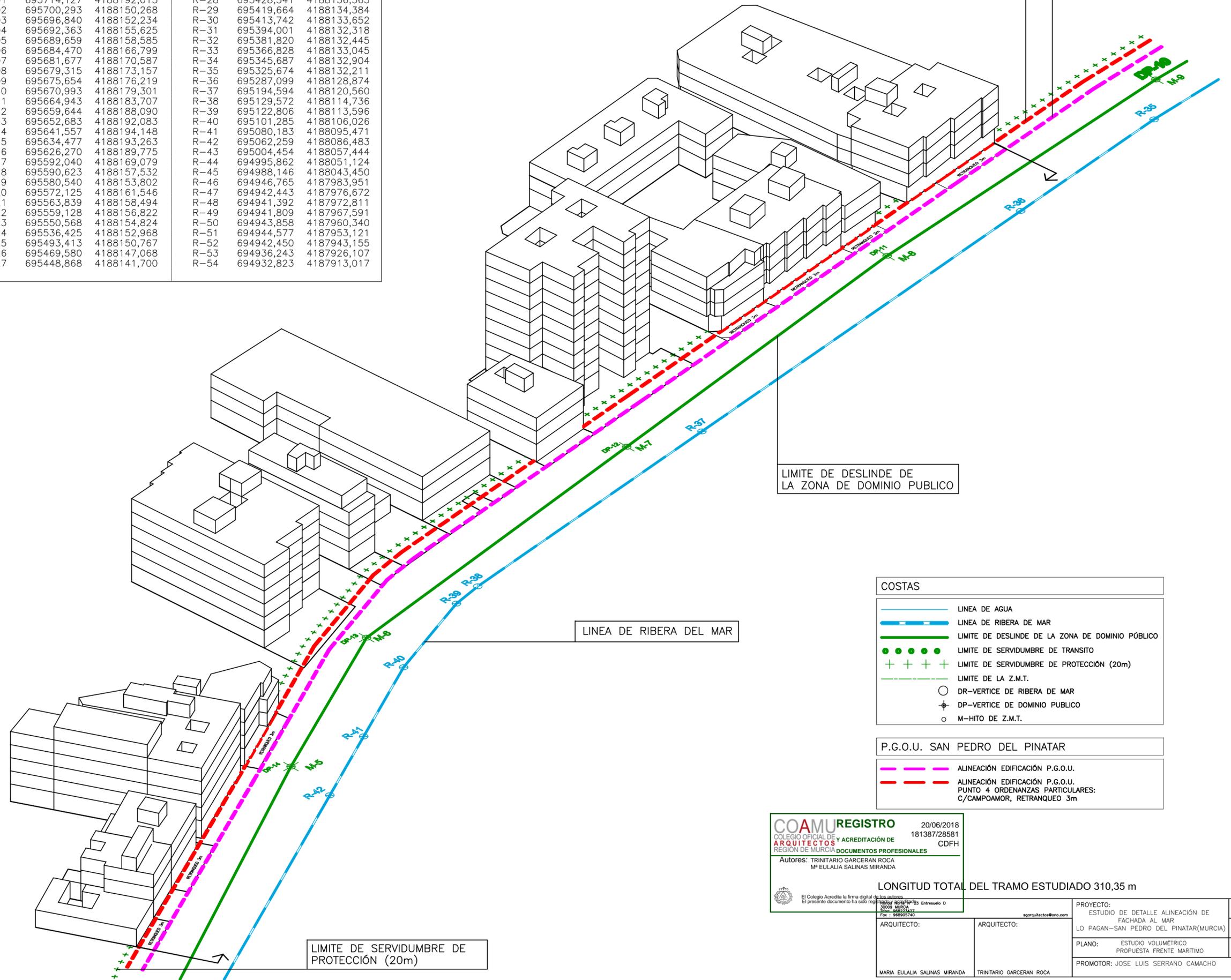
ARQUITECTO:	ARQUITECTO:	PROYECTO:	JUNIO 2018
MARIA EULALIA SALINAS MIRANDA	TRINITARIO GARCERAN ROCA	ESTUDIO DE DETALLE ALINEACIÓN DE FACHADA AL MAR LO PAGAN-SAN PEDRO DEL PINATAR(MURCIA)	ESCALA 1:750
		PLANO: PROPUESTA ALINEACIÓN EDIFICACIONES SITUACIÓN LINEA DE COSTAS FACHADA FRENTE MARÍTIMO	1.4
		PROMOTOR: JOSE LUIS SERRANO CAMACHO	

VERTICES DE LA POLIGONAL DEL DESLINDE

X ETRS89	Y ETRS89	X ETRS89	Y ETRS89	X ETRS89	Y ETRS89
DP-01	695714,127	4188192,015	R-01	695714,127	4188192,015
DP-02	695652,285	4188201,466	R-02	695700,293	4188150,268
DP-03	695629,646	4188199,843	R-03	695696,840	4188152,234
DP-04	695586,321	4188179,379	R-04	695692,363	4188155,625
DP-05	695551,855	4188165,693	R-05	695689,659	4188158,585
DP-06	695504,139	4188160,375	R-06	695684,470	4188166,799
DP-07	695484,911	4188157,287	R-07	695681,677	4188170,587
DP-08	695453,738	4188152,211	R-08	695679,315	4188173,157
DP-09	695419,065	4188141,582	R-09	695675,654	4188176,219
DP-10	695335,058	4188141,090	R-10	695670,993	4188179,301
DP-11	695259,205	4188136,253	R-11	695664,943	4188183,707
DP-12	695181,180	4188126,969	R-12	695659,644	4188188,090
DP-13	695103,176	4188117,666	R-13	695652,683	4188192,083
DP-14	695063,697	4188098,176	R-14	695641,557	4188194,148
DP-15	694985,044	4188055,911	R-15	695634,477	4188193,263
DP-16	694975,011	4188036,336	R-16	695626,270	4188189,775
DP-17	694925,896	4187989,030	R-17	695592,040	4188169,079
DP-18	694924,760	4187973,163	R-18	695590,623	4188157,532
DP-19	694902,205	4187953,665	R-19	695580,540	4188153,802
DP-20	694858,204	4187937,681	R-20	695572,125	4188161,546
DP-21	694860,392	4187920,326	R-21	695563,839	4188158,494
DP-22	694868,796	4187852,341	R-22	695559,128	4188156,822
			R-23	695550,568	4188154,824
			R-24	695536,425	4188152,968
			R-25	695493,413	4188150,767
			R-26	695469,580	4188147,068
			R-27	695448,868	4188141,700
			R-28	695428,541	4188136,365
			R-29	695419,664	4188134,384
			R-30	695413,742	4188133,652
			R-31	695394,001	4188132,318
			R-32	695381,820	4188132,445
			R-33	695366,828	4188133,045
			R-34	695345,687	4188132,904
			R-35	695325,674	4188132,211
			R-36	695287,099	4188128,874
			R-37	695194,594	4188120,560
			R-38	695129,572	4188114,736
			R-39	695122,806	4188113,596
			R-40	695101,285	4188106,026
			R-41	695080,183	4188095,471
			R-42	695062,259	4188086,483
			R-43	695004,454	4188057,444
			R-44	694995,862	4188051,124
			R-45	694988,146	4188043,450
			R-46	694946,765	4187983,951
			R-47	694942,443	4187976,672
			R-48	694941,392	4187972,811
			R-49	694941,809	4187967,591
			R-50	694943,858	4187960,340
			R-51	694944,577	4187953,121
			R-52	694942,450	4187943,155
			R-53	694936,243	4187926,107
			R-54	694932,823	4187913,017

ALINEACIÓN EDIFICACIÓN P.G.O.U.
PUNTO 4 DE ORDENANZAS PARTICULARES

ALINEACIÓN EDIFICACIÓN P.G.O.U.



LIMITE DE DESLINDE DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

LINEA DE RIBERA DEL MAR

LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (20m)

COSTAS

- LINEA DE AGUA
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LIMITE DE DESLINDE DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO
- ● ● ● ● LIMITE DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO
- + + + + LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (20m)
- - - - LIMITE DE LA Z.M.T.
- DR-VERTICE DE RIBERA DE MAR
- ⊕ DP-VERTICE DE DOMINIO PÚBLICO
- M-HITO DE Z.M.T.

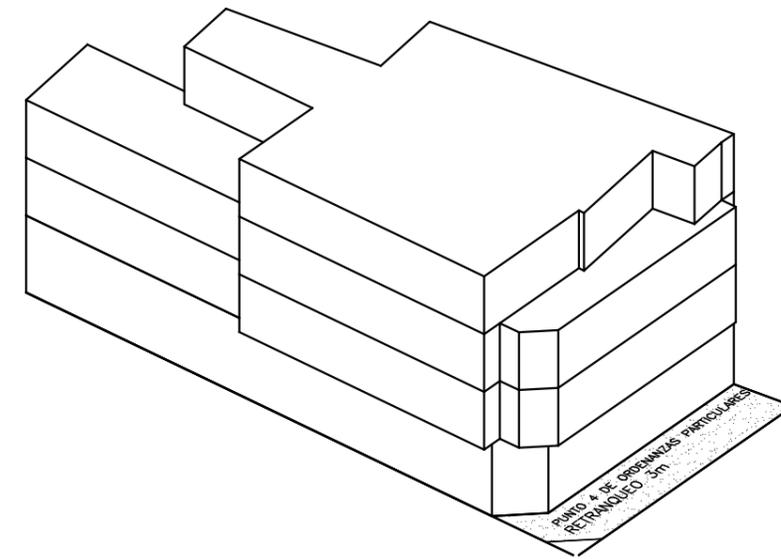
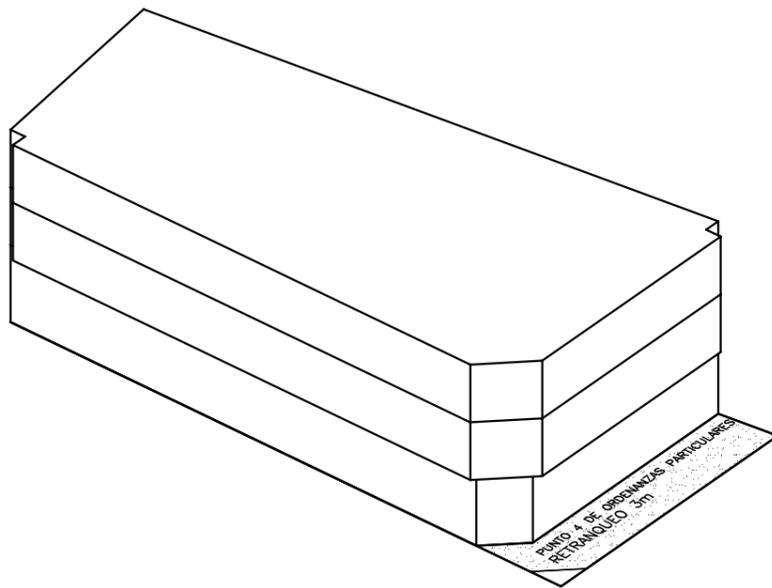
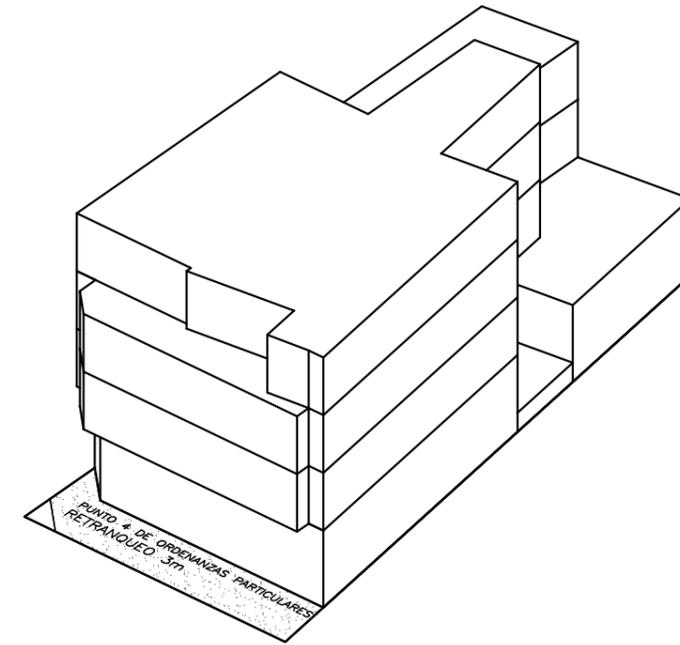
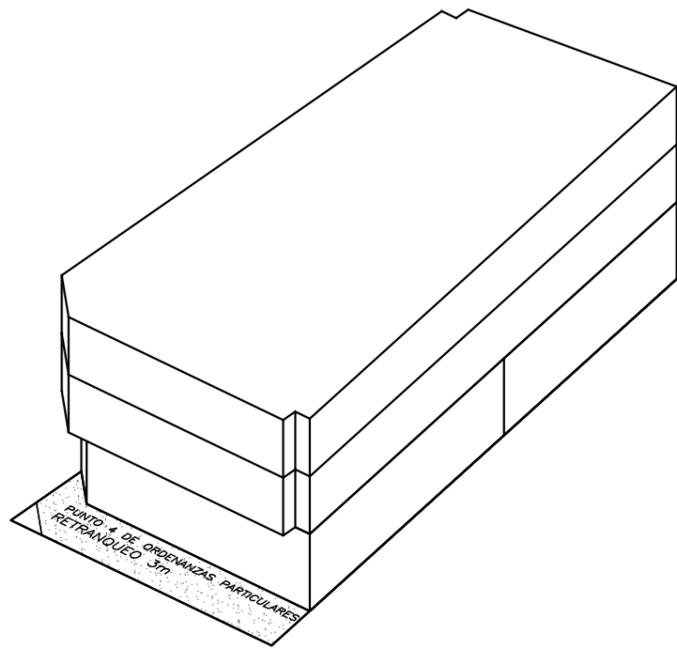
P.G.O.U. SAN PEDRO DEL PINATAR

- ALINEACIÓN EDIFICACIÓN P.G.O.U.
- ALINEACIÓN EDIFICACIÓN P.G.O.U. PUNTO 4 DE ORDENANZAS PARTICULARES: C/CAMPOAMOR, RETRANQUEO 3m

COAMUREGISTRO 20/06/2018
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS 181387/28581
 REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES CDFH
 Autores: TRINITARIO GARCERAN ROCA
 M^a EULALIA SALINAS MIRANDA

LONGITUD TOTAL DEL TRAMO ESTUDIADO 310,35 m

ARQUITECTO:	ARQUITECTO:	PROYECTO:	JUNIO 2018
MARIA EULALIA SALINAS MIRANDA	TRINITARIO GARCERAN ROCA	ESTUDIO DE DETALLE ALINEACIÓN DE FACHADA AL MAR	ESCALA 1:500
		LO PAGAN-SAN PEDRO DEL PINATAR(MURCIA)	2.2
		PLANO: ESTUDIO VOLUMÉTRICO PROPUESTA FRENTE MARÍTIMO	
		PROMOTOR: JOSE LUIS SERRANO CAMACHO	



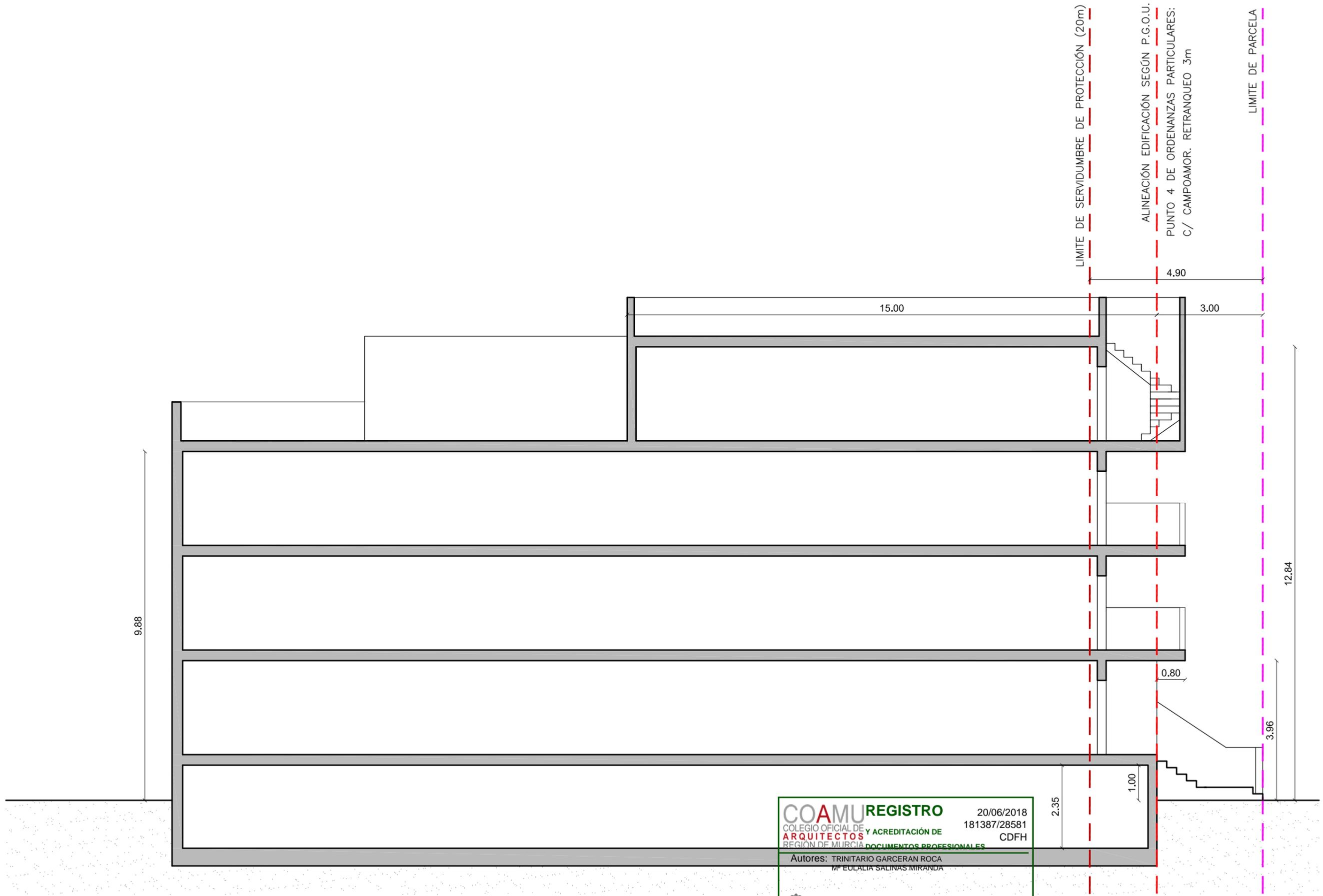
EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE LA PARCELA	1.090,30 m ²
ZONIFICACION	1a
ALTURAS PERMITIDAS	3
RETRANQUEO C/ CAMPOAMOR	3m
EDIFICABILIDAD	1.090,30 m ²

PROPUESTA EDIFICACIÓN, SALVO PEQUEÑAS MODIFICACIONES

EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE LA PARCELA	1.090,30 m ²
ZONIFICACION	1a
ALTURAS PARA UNIFICAR FACHADA	4
RETRANQUEO C/ CAMPOAMOR	3m
RETRANQUEO C/ CAMPOAMOR	15 m
EDIFICABILIDAD	1.090,30 m ²

COAMUR REGISTRO 20/06/2018
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE EXPEDIENTES DE LA REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES
 Nº 181387/28591 CDFH
 Autores: TRINITARIO GARCERAN ROCA
 M^a EULALIA SALINAS MIRANDA

El Colegio acredita la firma digital de los autores. El presente documento ha sido registrado en el Registro de la Propiedad de Entresuelo D 30009 MURCIA Tfno: 968223427 Fax: 968905740 sgarquitectos@ono.com		PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE ALINEACIÓN DE FACHADA AL MAR LO PAGAN-SAN PEDRO DEL PINATAR(MURCIA)	JUNIO 2018
ARQUITECTO: MARIA EULALIA SALINAS MIRANDA	ARQUITECTO: TRINITARIO GARCERAN ROCA	PLANO: EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA	ESCALA 1:300
		PROMOTOR: JOSE LUIS SERRANO CAMACHO	3.1



COAMU REGISTRO 20/06/2018
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE 181387/28581
 REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES CDFH

Autores: TRINITARIO GARCERAN ROCA
 M^º EULALIA SALINAS MIRANDA



El Colegio acredita la firma digital de los autores.
 El presente documento ha sido registrado en el Registro de Edificios Entresuelo D
 30009 MURCIA
 Teléfono: 968223427
 Fax: 968905740

sgarquitectos@ono.com

ARQUITECTO:

 MARIA EULALIA SALINAS MIRANDA

ARQUITECTO:

 TRINITARIO GARCERAN ROCA

PROYECTO:
 ESTUDIO DE DETALLE ALINEACIÓN DE FACHADA AL MAR
 LO PAGAN-SAN PEDRO DEL PINATAR(MURCIA)

JUNIO 2018
 ESCALA 1:100

PLANO:
 SECCIÓN TRANSVERSAL ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

3.2

PROMOTOR: JOSE LUIS SERRANO CAMACHO

ESTUDIO DE DETALLE DE FACHADA AL MAR

PROPIETARIO: JOSE LUIS SERRANO CAMACHO

SITUACION: C/ CAMPOAMOR.
LO PAGÁN - SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA)

CONCLUSIÓN

COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	20/06/2018 181387/28581 CDFH
Autores: TRINITARIO GARCERAN ROCA Mª EULALIA SALINAS MIRANDA	
 El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

Arquitectos:

Trinitario Garcerán Roca
María E. Salinas Miranda

Av. Ronda Norte, 23, entresuelo D. 30009 – Murcia

Tif. 968 22 34 27

4. CONCLUSIÓN

Con la presente memoria y los planos que se acompañan se da por redactado el presente documento de Estudio de Detalle de Fachada al Mar, en las manzanas de suelo urbano consolidado situado entre las Calles Hierro, Trafalgar, Campoamor, Pantano del Cenajo, Asturias y Extermadura, en cumplimiento con lo dispuesto en la legislación de Costas vigente y de acuerdo con la legislación urbanística de aplicación, para su consiguiente tramitación ante los organismos competentes hasta alcanzar su aprobación definitiva.

MURCIA, JUNIO DE 2018

LOS ARQUITECTOS


EL PROMOTOR



Arquitectos:
Trinitario Garcerán Roca
María E. Salinas Miranda

Av. Ronda Norte, 23, entresuelo D. 30009 – Murcia

Tlf. 968 22 34 27