

ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLAN PARCIAL
VILLA ALEGRIA, PARCELA 1B.
JULIO 2025

SITUACION: CL MANUEL SEGURA TARRAGA Y OTRAS,
SAN PEDRO DEL PINATAR

PROMOTOR: LA GLORIA RENTS S.L.

ARQUITECTO: JUAN LEAL BARCELO

CL RIO GUADALQUIVIR Nº 18, SAN JAVIER 30.730

TELEFONO: 670 08 60 41

CORREO ELECTRONICO: julealba@gmail.com

Colegio Oficial de Arquitectos Región de Murcia COAMU	REGISTRO Y ACREDITACIÓN DE DOCUMENTOS PROFESIONALES	09/07/2025 210422/36812 BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
Esta acreditación NO supone ni implica la concesión del visado colegial, ni puede surtir sus efectos. El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado. CSV: 99185736-1217054		

MEMORIA INFORMATIVA.

1. Promotor.
2. Regulación en el RD 2159/1978, Reglamento de Planeamiento.
3. Regulación en la Ley 13/2015 de la CARM.
4. Regulación en el Plan General de Ordenación.
5. Normas urbanísticas del Plan Parcial Villa Alegría.
6. Identificación de la parcela.
7. Sobre los planos informativos

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. Objetivos.
2. Soluciones adoptadas.
 - 2.1 Sub parcela 1B1.
 - 2.2 Sub parcela 1B2.
 - 2.3 Sub parcela 1B3.
3. Otras determinaciones.
 - 3.1 Retranqueos perimetrales.
 - 3.2 Separación mínima entre bloques.
 - 3.3 Zonas a ocupar la edificación.
 - 3.4 Viario interior.
 - 3.5 Arbolado existente.
 - 3.6 Vallados.
 - 3.7 Jardines privados.
 - 3.8 Aparcamientos.
4. Cuadros comparativos de aprovechamiento.
5. Justificación del impacto en infraestructuras existentes, las parcelas colindantes y la vivienda catalogada Villa Alegría.
6. Conclusión.

PLANOS INFORMATIVOS.

- INF1. Planta general previa a la urbanización del Plan Parcial.
- INF2. Vivienda catalogada, planta baja.
- INF3. Vivienda catalogada, planta alta, alzados.
- INF4. Vivienda catalogada, alzados exteriores.
- INF5. Situación y zonificación en Plan Parcial Villa Alegría.
- INF6. Topográfico.

PLANOS DE PROYECTO.

- P1. Planta general, sub parcelas.
- P2. Planta general, cotas.
- P3. Envolverte máxima y edificabilidad máxima.
- P4. Superposición planta general sobre foto aérea Google.

*ESTUDIO DE DETALLE EN P.P. VILLA ALEGRIA. PARCELA 1B
Cl Manuel Segura Tárraga y otras.
San Pedro del Pinatar. Murcia
Promotor: La Gloria Rents S.L.
Arquitecto: Juan Leal Barceló
Página 2*

Colegio Oficial de Arquitectos Región de Murcia COAMU	REGISTRO Y ACREDITACIÓN DE DOCUMENTOS PROFESIONALES	09/07/2025 210422/36812 BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
Esta acreditación NO supone ni implica la concesión del visado colegial, ni puede surtir sus efectos. El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado. CSV: 99185736-1217054		

MEMORIA INFORMATIVA

1.- PROMOTOR.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de Benito Gómez Fernández en representación de La Gloria Rents S.L. sobre la parcela 1B, de uso turístico B, del Plan Parcial Villa Alegría de San Pedro del Pinatar.

Esta mercantil dispone de "poder especial tan amplio como en derecho se requiera y sea necesario" para gestionar los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística sobre la referida parcela

2.- REGULACION EN RD 2159/1978, REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Este Estudio de Detalle se redacta según lo especificado en el Real Decreto 2159/1978 Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, en adelante RP78. De él insertamos aquí los artículos que lo regulan:

"Artículo 65.

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

ESTUDIO DE DETALLE EN P.P. VILLA ALEGRIA. PARCELA 1B
C/ Manuel Segura Tárraga y otras.
San Pedro del Pinatar. Murcia
Promotor: La Gloria Rents S.L.
Arquitecto: Juan Leal Barceló
Página 3

 COAMU	REGISTRO	09/07/2025
	Y ACREDITACIÓN DE	210422/36812
DOCUMENTOS PROFESIONALES		BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
Esta acreditación NO supone ni implica la concesión del visado colegial, ni puede surtir sus efectos. El Colegio Acredita la firma digital de los autores. El presente documento ha sido registrado y acreditado. CSV: 99185736-1217054		

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.]

Artículo 66.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.”

3.- REGULACION EN LA LEY 13/2015 DE LA CARM.

Este Estudio de Detalle se redacta según lo especificado en la Ley 13/2015 de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, en adelante LOTURM. De ella insertamos aquí los artículos que lo regulan:

ESTUDIO DE DETALLE EN P.P. VILLA ALEGRIA. PARCELA 1B
C/ Manuel Segura Tárraga y otras.
San Pedro del Pinatar. Murcia
Promotor: La Gloria Rents S.L.
Arquitecto: Juan Leal Barceló
Página 4

Colegio Oficial de Arquitectos Región de Murcia COAMU	REGISTRO	09/07/2025
	Y ACREDITACIÓN DE	210422/36812
	DOCUMENTOS PROFESIONALES	BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
Esta acreditación NO supone ni implica la concesión del visado colegial, ni puede surtir sus efectos. El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado. CSV: 99185736-1217054		

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 166. Tramitación de Estudios de Detalle.

1. Corresponde a los ayuntamientos la aprobación inicial de los Estudios de Detalle, sometiéndolos a información pública durante veinte días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones correspondientes. El texto completo estará a disposición del público en el lugar que se determine por el ayuntamiento.

2. El acuerdo se notificará individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en el Catastro, o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándose un plazo de quince días para presentación de alegaciones.

3. A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas, el ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, con las modificaciones que resultaran procedentes.

4. El acuerdo definitivo se notificará a los interesados que consten en el expediente, así como a la dirección general competente en materia de urbanismo, remitiendo un ejemplar debidamente diligenciado para su conocimiento y efectos.

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

*ESTUDIO DE DETALLE EN P.P. VILLA ALEGRIA. PARCELA 1B
Cl Manuel Segura Tárraga y otras.
San Pedro del Pinatar. Murcia
Promotor: La Gloria Rents S.L.
Arquitecto: Juan Leal Barceló
Página 5*

Colegio Oficial de Arquitectos Región de Murcia COAMU	REGISTRO Y ACREDITACIÓN DE DOCUMENTOS PROFESIONALES	09/07/2025 210422/36812 BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
Esta acreditación NO supone ni implica la concesión del visado colegial, ni puede surtir sus efectos. El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado. CSV: 99185736-1217054		

informes preceptivos, de conformidad con la legislación aplicable, y transcurrido el plazo para emitirlos.

4.- REGULACION EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION.

Insertamos las especificaciones contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de San Pedro del Pinatar, capítulo II, artículo que regula los Estudios de detalle:

"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 mínima 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 medianera visibles desde cualquier vía pública."*

En cuanto a las Normas de Protección del Plan General, el Catálogo de Inmuebles incluye con el número de catálogo 36.008 Villa Alegría con grado de protección 2, para el que se establece:

"Grado 2: Permite pequeñas modificaciones de adaptabilidad a los nuevos usos y costumbres, pero siempre conservando sus estructuras fundamentales, distribuciones y configuraciones espaciales."

ESTUDIO DE DETALLE EN P.P. VILLA ALEGRIA. PARCELA 1B
C/ Manuel Segura Tárraga y otras.
San Pedro del Pinatar. Murcia
Promotor: La Gloria Rents S.L.
Arquitecto: Juan Leal Barceló
Página 6

Colegio Oficial de Arquitectos Región de Murcia COAMU	REGISTRO	09/07/2025
	Y ACREDITACIÓN DE DOCUMENTOS PROFESIONALES	210422/36812 BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
Esta acreditación NO supone ni implica la concesión del visado colegial, ni puede surtir sus efectos. El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado. CSV: 99185736-1217054		

Se adjuntan planos de la vivienda donde se señala el perímetro de la zona que consideramos "estructura fundamental" y que por ello debe ser conservada en una hipotética futura intervención de rehabilitación.

5.- NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL VILLA ALEGRÍA.

Las normas urbanísticas del Plan Parcial Villa Alegría, sector 1 del PAU del área UNP-3R, establecen:

"NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES

... También es necesario mencionar aquí como valor ambiental la masa arbórea existente en el entorno de la residencia de Villa Alegría. El Plan General estableció una banda de 20 metros de ancho para el Sistema General de Espacios Libres que en parte coincide con dicha masa arbórea. El Plan Parcial ha definido una gran manzana de uso turístico sin un viario interior preestablecido para que esto sea estudiado con mayor detalle cuando sus propietarios deseen proceder a la edificación de dicho uso, de hecho nos han comunicado que la primera actuación que llevarán a cabo, será la construcción de una residencia para personas mayores que ocupará la parte que carece de arbolado y así reservar la zona más frondosa. Estos criterios deben marcar la forma de implantar la edificación de usos turísticos en adelante, y así establecemos que para los futuros proyectos que se elaboren sea preceptivo un estudio en el que se expliquen los criterios de conservación del arbolado existente.

Para evitar que puedan surgir dudas, excepto en los pasos que se han señalado en los planos de ordenación, queda expresamente prohibido el acceso de vehículos particulares a través del Sistema General de Espacios Libres al que den fachada las edificaciones, y también, explícitamente se permite el acceso peatonal a estas manzanas desde dichos espacios libres."

El Plan Parcial establece que previamente a la edificación de esta parcela se debe estudiar con "mayor detalle" esta manzana 1B para conservar la zona más frondosa de la masa arbórea existente.

"NORMAS DE EDIFICACIÓN DE CADA ZONA

ZONA TURISTICA-B, denominación 3R-2B

- Usos: Hotelero en todas sus categorías, apartahoteles, residencial colectivo en todas sus categorías como residencia de personas mayores,

ESTUDIO DE DETALLE EN P.P. VILLA ALEGRÍA. PARCELA 1B
C/ Manuel Segura Tárraga y otras.
San Pedro del Pinatar. Murcia
Promotor: La Gloria Rents S.L.
Arquitecto: Juan Leal Barceló
Página 7



residencia de verano para diferentes colectividades, de estudiantes, sindicales, etc.

Resto de usos vinculados con el principal, como pueden ser el de garaje o aparcamiento, incluso comercial, de servicios, de restauración, etc. siempre como anexos que no superen el 25% del uso principal.

- Parcela mínima: Será de 700 m²

- Altura máxima: Cinco plantas equivalentes a 16 metros.

- Edificabilidad: La edificabilidad será de 0,81254 m²/m²

- Ocupación: La ocupación máxima será del 50 por 100

- Retranqueos: 3 metros en todo su perímetro"

...

6.- IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA.

La parcela objeto del Estudio de Detalle es la finca registral de San Pedro del Pinatar, número 31179, con referencia catastral 4490101XG9849A0001RZ, en el Plan Parcial Villa Alegría es la parcela 1B.

7.- SOBRE LOS PLANOS INFORMATIVOS.

Los planos informativos numerados 1, 2, 3 y 4 han sido aportados por la propiedad actual, le fueron entregados por la propiedad anterior y consideramos interesante su inclusión aquí por reflejar fielmente el estado en que se encontraba la finca y su edificación en la fechas en que fue urbanizada la unidad 1 del plan parcial, en los años 2002 - 2003.

El plano informativo número 5 es copia editada del plan parcial aprobado donde se actualiza las denominaciones de las calles.

El plano informativo número 6 es el plano topográfico del estado actual con la ubicación real del arbolado.

ESTUDIO DE DETALLE EN P.P. VILLA ALEGRIA. PARCELA 1B
C/ Manuel Segura Tárraga y otras.
San Pedro del Pinatar. Murcia
Promotor: La Gloria Rents S.L.
Arquitecto: Juan Leal Barceló
Página 8

Colegio Oficial de Arquitectos Región de Murcia COAMU	REGISTRO	09/07/2025
	Y ACREDITACIÓN DE DOCUMENTOS PROFESIONALES	210422/36812 BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
Esta acreditación NO supone ni implica la concesión del visado colegial, ni puede surtir sus efectos. El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado. CSV: 99185736-1217054		

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- OBJETIVOS.

Los usos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial para la Zona Turística 1B, también insertados en la anterior memoria informativa, son:

- Uso principal: El hotelero en todas sus categorías, apartahoteles, residencial colectivo en todas sus categorías como residencia de personas mayores, residencia de verano para diferentes colectividades, de estudiantes, sindicales, etc.

- Usos vinculados: El de garaje o aparcamiento, incluso comercial, de servicios, de restauración, etc.

El uso principal pretendido por la propiedad es el de apartamentos turísticos y también podrá ser cualquier otro de los permitidos en el Plan Parcial. Los usos vinculados son aparcamiento, recepción, administración, cafetería, restaurante, zona comercial, instalaciones comunitarias, club social, etc. Y también una zona para el alojamiento del conserje o administrador, que ya existe en la vivienda catalogada.

Con la aprobación del Estudio de Detalle pretendemos conseguir los siguientes objetivos:

- Preservar la masa arbórea de mayor porte existente y que ocupa indistintamente esta parcela y la banda del Sistema General de Espacios Libres paralelo a la Avenida Villa Alegría.
- Dar valor a la actual vivienda Villa Alegría, reconocida por su interés histórico y arquitectónico, catalogada con el número 36.008 y en general con buen estado de conservación.
- Acumular la mayor parte del volumen de la nueva edificación donde actualmente están los dos huertos de cítricos, en mal estado de conservación y sin interés para su mantenimiento.
- Delimitar la zona que ocupará la nueva edificación de apartamentos turísticos a una distancia suficiente de la vivienda de Villa Alegría concentrando la edificabilidad disponible para causar el mínimo impacto sobre la masa arbórea existente.

*ESTUDIO DE DETALLE EN P.P. VILLA ALEGRIA. PARCELA 1B
C/ Manuel Segura Tárraga y otras.
San Pedro del Pinatar. Murcia
Promotor: La Gloria Rents S.L.
Arquitecto: Juan Leal Barceló
Página 9*

Colegio Oficial de Arquitectos Región de Murcia COAMU	REGISTRO	09/07/2025
	Y ACREDITACIÓN DE	210422/36812
	DOCUMENTOS PROFESIONALES	BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
Esta acreditación NO supone ni implica la concesión del visado colegial, ni puede surtir sus efectos. El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado. CSV: 99185736-1217054		

2.- SOLUCIONES ADOPTADAS.

Sobre la parcela 1B del plan parcial Villa Alegría con ordenanza Turístico 1B, el Estudio de Detalle establece tres sub parcelas que denominamos 1B1, 1B2 y 1B3.

En las tres sub parcelas aplicamos la ordenanza del plan distribuyendo la edificabilidad de 11.376,37 m² y la ocupación de 7.000,50 m² establecidas según los criterios siguientes:

2.1 SUB PARCELA 1B1

Formada por la zona Noreste de la parcela 1B. Ahora, sobre la mayor parte de ella existe un huerto de cítricos. Aquí ubicamos la mayor parte del volumen de la nueva edificación. Confronta al norte con la calle Manuel Segura Tárraga en una longitud de unos 137 metros aproximadamente y por el Este y por el Sur con el Sistema General de Espacios Libres.

A esta sub parcela asignamos techo suficiente para unos 70 apartamentos turísticos aunque no se fija su número máximo. También podrá establecerse cualquier otro uso de los especificados en el Plan Parcial. El techo total de esta sub parcela será de 6.580,00 m² en una o varias edificaciones de hasta 5 plantas / 16 m. de altura.

La ubicación exacta de la edificación y su configuración formal es libre, no obstante en el plano P2 establecemos la zona donde se permite ubicar los nuevos edificios de hasta 5 alturas y en el plano P3, la envolvente máxima donde debe inscribirse la nueva edificación. A modo de ejemplo no vinculante, se han ubicado varias siluetas con una de las posibles configuraciones de edificios ajustados al volumen permitido inscritos en la referida envolvente, para ayudar a visualizar la futura edificación.

Se permiten accesos rodados desde la banda de aparcamientos públicos de la calle Manuel Segura Tárraga hacia el interior de la parcela o en su caso del sótano o semisótano que se proyecte.

Mantenemos el acceso de 6 metros de ancho para vehículos previsto en el Plan Parcial que atraviesa la banda del Sistema General de Espacios Libres adyacente a la actual Avenida Villa Alegría. Este acceso es propio y exclusivo de esta parcela y podrá conectar con los aparcamientos en superficie o subterráneos de las nuevas edificaciones.

2.2 SUB PARCELA 1B2

Formada por la zona Oeste de la parcela 1B coincidente con el otro huerto de cítricos, cuenta con fachada a la avenida Villa Alegría a través de los Sistemas Generales de Espacios Libres.

A esta sub parcela asignamos techo suficiente para unos 30 apartamentos turísticos, aunque podrá establecerse cualquier otro uso

*ESTUDIO DE DETALLE EN P.P. VILLA ALEGRIA. PARCELA 1B
Cl Manuel Segura Tárraga y otras.
San Pedro del Pinatar. Murcia
Promotor: La Gloria Rents S.L.
Arquitecto: Juan Leal Barceló
Página 10*



de los especificados en el Plan Parcial. El techo total de esta sub parcela será de 2.820,00 m2. Serán uno o varios edificios de hasta 5 plantas / 16 m. de altura.

La ubicación exacta de la edificación y su configuración formal es libre, no obstante en el plano número P2 establecemos la zona donde se permite ubicar los nuevos edificios de hasta 5 alturas y en el plano P3 se establece la envolvente máxima donde deben inscribirse. A modo de ejemplo no vinculante, se ha ubicado la silueta con una de las posibles configuraciones de edificio ajustado al volumen permitido inscrito en la referida envolvente para ayudar a visualizar la futura edificación.

Al igual que en la sub parcela anterior, mantenemos el acceso de 6 metros de ancho para vehículos previsto en el Plan Parcial que atraviesa la banda del Sistema General de Espacios Libres adyacente a la actual Avenida Villa Alegría. Este acceso es el único acceso rodado con el que cuenta esta parcela y podrá conectar con los aparcamientos en superficie o subterráneos de las nuevas edificaciones.

2.3 SUB PARCELA 1B3

Es la sub parcela situada en la parte central de la parcela 1B, cuenta con acceso directo desde la calle Manuel Segura Tárraga a través de la banda de aparcamientos públicos y contiene la vivienda catalogada de Villa Alegría. Las superficies construidas existentes en la vivienda son:

SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA CATALOGADA M2			
	PL. BAJA	PL. ALTA	TOTAL
SEGÚN PLANOS 2002	976,59	287,07	1.263,66
SEGÚN CATASTRO	1.075,00	237,00	1.312,00
MEDICION PROPIA	1.097,47	287,07	1.384,54

Asignaremos edificabilidad para cubrir la superficie construida existente y dejar margen para ampliar opcionalmente nuevos anexos con cualquier uso de los contemplados en la normativa Turístico 1B. Igualmente la ocupación asignada cubre la existente con margen suficiente una eventual ampliación.

En esta sub parcela concentramos la mayor parte de los usos vinculados permitidos por el Plan Parcial.

Las actuaciones sobre la vivienda catalogada, estructura fundamental y en su caso demolición parcial de alguno de los añadidos, posibilidad de ampliación, carpas ligeras, etc., deberá ser objeto de un proyecto de rehabilitación.

*ESTUDIO DE DETALLE EN P.P. VILLA ALEGRIA. PARCELA 1B
C/ Manuel Segura Tárraga y otras.
San Pedro del Pinatar. Murcia
Promotor: La Gloria Rents S.L.
Arquitecto: Juan Leal Barceló
Página 11*

Colegio Oficial de Arquitectos Región de Murcia COAMU	REGISTRO Y ACREDITACIÓN DE DOCUMENTOS PROFESIONALES	09/07/2025 210422/36812 BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
Esta acreditación NO supone ni implica la concesión del visado colegial, ni puede surtir sus efectos. El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado. CSV: 99185736-1217054		

Las tres sub parcelas anteriores podrán a su vez dividirse para facilitar la ejecución por fases del conjunto, mediante la correspondiente Licencia de Segregación y cumpliendo la condición de parcela mínima de 700 metros establecida por el plan parcial y el resto de requisitos.

Las propiedades de las tres sub parcelas podrán acordar servidumbres de paso entre ellas para accesos peatonales o para el mantenimiento conjunto de la masa arbórea y/o instalaciones.

3.-OTRAS DETERMINACIONES.

3.1 RETRANQUEOS PERIMETRALES.

El retranqueo mínimo perimetral de toda la edificación será de 3 metros respecto de los linderos de parcela originaria 1B.

En las sub parcelas 1B1 y 1B2, la superficie no ocupada por la edificación resulta escasa para el número de plazas de aparcamiento necesarias si se agota su techo edificable por lo que en su caso se podrá optar por hacer parte de los aparcamientos reglamentarios en sótano y parte en superficie. Para facilitar el diseño del previsible garaje subterráneo y optimizar el número de plazas de aparcamiento posibles, no será exigible el retranqueo de 3 metros a los linderos interiores entre las sub parcelas en la planta.

Cualquier construcción (sótano, semisótanos, piscinas, etc.) cuya altura sobrepase los 0,30 cm sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada computará como ocupación.

3.2 SEPARACION MINIMA ENTRE BLOQUES.

Dentro de la envolvente máxima de cada sub parcela, opcionalmente habrá uno o varios bloques. En el caso de optar por varios bloques separados sin que formen patios, la distancia mínima entre ellos será de la cuarta parte de su altura máxima, esto es 4 metros. En caso de formar patios se regulará según lo previsto en el Plan General.

3.3 ZONAS A OCUPAR POR LA EDIFICACION.

En el plano P2 se han acotado las zonas donde se permite la ubicación de la edificación con altura máxima de 16 m o 5 plantas.

3.4 VIARIO INTERIOR.

No se establece viario interior en las sub parcelas.

3.5 ARBOLADO EXISTENTE.

En el estudio botánico que se adjunta, se ha numerado cada uno de los pinos, arbustos, palmeras, olivos y setos hasta un total de 119 ejemplares que quedan dentro de la parcela y se describe adecuadamente sus necesidades de mantenimiento, estado y tolerancia al trasplante en caso necesario.

*ESTUDIO DE DETALLE EN P.P. VILLA ALEGRIA. PARCELA 1B
C/ Manuel Segura Tárraga y otras.
San Pedro del Pinatar. Murcia
Promotor: La Gloria Rents S.L.
Arquitecto: Juan Leal Barceló
Página 12*



El Estudio de Detalle prevé trasplantar varios ejemplares de palmera y arbustos. Ateniéndose al informe botánico realizado, los pinos no se consideran trasplantables.

3.6 VALLADO DE PARCELA.

El vallado de delimitación entre las tres parcelas y el sistema General de Espacios Libres y/o a la vía pública cumplirá las condiciones fijadas para los vallados en suelo urbano en art. 44.1 del Plan General para la edificación extensiva:

"... se realizaran con elementos ciegos hasta una altura máxima de 1 m. Se podrán rematar con protecciones diáfanas (setos, rejas, celosías, etc) de altura no superior a 1 m. Igual tratamiento tendrán los vallados que partiendo del vallado exterior sirvan de separación entre edificaciones y ocupen el espacio de retranqueo de la misma a la fachada. Los cerramientos que no den frente a la vía pública podrán ser opacos y de una altura no superior a 2,30..."

La ejecución del vallado interior entre las tres sub parcelas es opcional.

3.7 JARDINES PRIVADOS INTERIORES DE LAS SUB PARCELAS.

En las zonas de los jardines privados interiores de cada sub parcela no incluidos en las zonas marcadas como ocupables no se permite la edificación salvo en lo previsto en el Plan General para los jardines públicos.

3.8 APARCAMIENTOS.

La edificación que se proyecte en cualquiera de las zonas tiene la obligación de prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m2 construidos con las especificaciones que figuran en las ordenanzas del Plan General.

4.- CUADROS COMPARATIVOS DE APROVECHAMIENTO.

El aprovechamiento fijado en el Plan Parcial para la Zona Turística B, parcela 1B es:

NORMA ZONA TURISTICA 1B DEL PLAN PARCIAL	
SUPERFICIE PARCELA 1B (M2)	14.001,00
EDIFICABILIDAD (M2/M2)	0,81254
OCUPACION (%)	50,00
TECHO (M2)	11.376,37
OCUPACION (M2)	7.000,50
USO VINCULADO MAXIMO 25% (M2)	2.844,09

En el cuadro anterior consideramos incluidas las superficies existentes en la vivienda catalogada Villa Alegría, que hemos detallado anteriormente. El Estudio de Detalle propone la distribución del aprovechamiento y la ocupación en las tres sub parcelas con el reparto siguiente:

ESTUDIO DE DETALLE EN P.P. VILLA ALEGRIA. PARCELA 1B
Ci Manuel Segura Tárraga y otras.
San Pedro del Pinatar. Murcia
Promotor: La Gloria Rents S.L.
Arquitecto: Juan Leal Barceló
Página 13

Colegio Oficial de Arquitectos Región de Murcia COAMU	REGISTRO	09/07/2025
	Y ACREDITACIÓN DE DOCUMENTOS PROFESIONALES	210422/36812 BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
Esta acreditación NO supone ni implica la concesión del visado colegial, ni puede surtir sus efectos. El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado. CSV: 99185736-1217054		

SUB PARCELA		1B1	1B2	1B3	SUMA 1B
S. SUELO (M2S)		5.973,17	2.310,77	5.717,06	14.001,00
S. TECHO (M2T)		6.580,00	2.820,00	1.976,37	11.376,37
OCUPACION	%	55,00	55,00	39,04	50,00
	M2	3.285,24	1.270,92	2.444,33	7.000,50
USO VINCULADO MAXIMO	%	10,00	10,00	96,34	25,00
	M2	658,00	282,00	1.904,09	2.844,09
USO PRINCIPAL MINIMO	%	90,00	90,00	3,66	75,00
	M2	5.922,00	2.538,00	72,28	8.532,28

La suma de las tres sub parcelas es coincidente con las determinaciones del Plan Parcial para el conjunto de la parcela 1B.

A la sub parcela 1B3 asignamos mayor techo del existente de 1.384,54 m2, mayor ocupación de la existente de 1.097,47 m2 y concentramos la mayor parte de usos vinculados permitidos. Una parte de la superficie existente es de reciente construcción, por ejemplo la nave de la carpintería y el garaje, que no tienen la calidad ni el interés de la construcción original. El propietario podrá realizar un proyecto específico para su adecuación donde se determine las zonas que es necesario mantener, sanear, conservar o eventualmente eliminar.

Todo o parte del uso vinculado asignado en cada sub parcela podrá convertirse en uso principal, por ejemplo aunque la actual vivienda Villa Alegría le asignemos 1.904,09 m2 de techo de uso vinculado nada impide convertir dicho volumen en uso turístico o principal y al contrario en ninguna de las sub parcelas se permite superar el porcentaje establecido de uso vinculado.

5. JUSTIFICACIÓN IMPACTO EN INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES, SOBRE LAS PARCELAS COLINDANTES Y SOBRE LA VIVIENDA CATALOGADA VILLA ALEGRÍA.

El Estudio de Detalle cumple las previsiones realizadas en su día por el Plan Parcial y su Proyecto de Urbanización, por lo que no se produce distinta demanda sobre las infraestructuras existentes que la ya prevista por el planeamiento en vigor.

Las determinaciones del Estudio de Detalle no afectan a la edificación catalogada Villa Alegría, para ello se han establecido distancias adecuadas desde dicha edificación actual hasta el resto de sub parcelas.

Tampoco resultan afectadas las parcelas colindantes, por el Oeste tenemos la misma calificación de uso turístico con la actual residencia de personas mayores, por el Norte linda con la calle Manuel Segura Tárraga, por el

ESTUDIO DE DETALLE EN P.P. VILLA ALEGRÍA. PARCELA 1B
 CI Manuel Segura Tárraga y otras.
 San Pedro del Pinatar. Murcia
 Promotor: La Gloria Rents S.L.
 Arquitecto: Juan Leal Barceló
 Página 14



REGISTRO

09/07/2025

210422/36812

BERM

Y ACREDITACIÓN DE DOCUMENTOS PROFESIONALES

Autores: JUAN LEAL BARCELO

Esta acreditación NO supone ni implica la concesión del visado colegial, ni puede surtir sus efectos. El Colegio Acredita la firma digital de los autores. El presente documento ha sido registrado y acreditado. CSV: 99185736-1217054

Este y por el Sur linda con el Sistema General de Espacios Libres y la nueva edificación deberá retranquearse como mínimo 3 metros a todos estos linderos exteriores de la parcela 1B de la que partimos con lo que queda garantizado la referida que no se afecta a otras parcelas exteriores a la actuación.

Adjuntamos un anexo que contiene el informe botánico de la vegetación existente, redactado por técnico competente donde se detalla pormenorizadamente el estado del arbolado y sus condiciones de conservación y mantenimiento y también en algún caso la recomendación de su tala por su pésimo estado o falta de seguridad.

6.- CONCLUSIÓN.

Con el contenido de esta memoria y la documentación gráfica que se adjunta se cumplen los requisitos en cuanto a documentación que la legislación vigente exige a esta figura de planeamiento. El peticionario solicita del Excmo. Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar la aprobación del presente Estudio de Detalle.

El arquitecto

El promotor

*ESTUDIO DE DETALLE EN P.P. VILLA ALEGRIA. PARCELA 1B
Cl Manuel Segura Tárraga y otras.
San Pedro del Pinatar. Murcia
Promotor: La Gloria Rents S.L.
Arquitecto: Juan Leal Barceló
Página 15*

Colegio Oficial de Arquitectos Región de Murcia COAMU	REGISTRO	09/07/2025
	Y ACREDITACIÓN DE	210422/36812
	DOCUMENTOS PROFESIONALES	BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
 Esta acreditación NO supone ni implica la concesión del visado colegial, ni puede surtir sus efectos. El Colegio Acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado. CSV: 99185736-1217054		