

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

San Pedro del Pinatar

5841 Aprobación definitiva estudio de detalle en el Plan Parcial Villa Alegría, parcela 1B, en calle Manuel Segura Tárraga y otras.

Referencia: 2025/549P

Procedimiento: Estudios de Detalle

Interesado: La Gloria Rents, S.L., M.^a José Samper Henarejos, Manuel Segura Vallejo

Representante: Benito Gómez Fernández

Urbanismo-Fomento_(CVILLENAP)

El Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria, celebrada el día 21 de noviembre de dos mil veinticinco, acordó Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle correspondiente a la Parcela 1B, del Plan Parcial "Villa Alegría", sita en calle Manuel Segura Tárraga y otras de este término municipal, cuyo proyecto ha sido promovido por la mercantil LA GLORIA RENTS, S.L., y dejar sin efecto la suspensión de licencias, disponiéndose que, en adelante, los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones se ajusten al destino derivado de su clasificación y calificación, y al régimen urbanístico aplicable conforme al nuevo instrumento de planeamiento.

Contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer directamente Recurso Contencioso-Administrativo ante el órgano competente de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada la Resolución, de conformidad con lo establecido en el Art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Asimismo, según lo dispuesto en los Arts. 123 y 124 de la Ley 39/15, de 01 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con carácter potestativo podrá formularse Recurso de Reposición ante el mismo órgano que ha dictado la resolución, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación. De formularse recurso de reposición potestativo, el plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo se contará a partir del día siguiente a aquél en que se notifique la resolución expresa del recurso de reposición, o en que deba entenderse desestimado por silencio administrativo, sin perjuicio de cualesquiera otros que los interesados deseen ejercitar.

El contenido integro del Estudio de Detalle aprobado se puede consultar de forma digital, en al sede electrónica de este Ayuntamiento, en la página web <https://ayto.sanpedrodelpinatar.es/concejalias/urbanismo/>, en el apartado Planeamiento de desarrollo, Estudio de detalle.

En San Pedro del Pinatar, a 28 de noviembre de 2025.—El Alcalde-Presidente, Pedro Javier Sánchez Aznar.



Ayuntamiento
San Pedro del Pinatar

Referencia:	2025/8866Y
Procedimiento:	Sesiones de Pleno
SECRETARIA_ (RFERNANDEZP)	

M.^a REMEDIOS LUCAS GARRE, SECRETARIA ACCIDENTAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO DEL PINATAR (MURCIA).-

CERTIFICO: Que el Pleno, en sesión extraordinaria, celebrada el día veintiuno de noviembre de dos mil veinticinco, adoptó el siguiente ACUERDO:

“PUNTO CUATRO.- APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 1B PLAN PARCIAL "VILLA ALEGRÍA" (EXPTE. 2025/549P).-

El Concejal Delegado de Urbanismo a la consideración de V.E. tiene el honor de elevar la siguiente

PROPUESTA

En relación al expediente que se tramita para la aprobación de Estudio de Detalle en el Plan Parcial Villa Alegría, Parcela 1B, sita en C/Manuel Segura Tárraga y Otras, de San Pedro del Pinatar (Murcia), cuyo proyecto ha sido elaborado por iniciativa privada, promovido por la mercantil “LA GLORIA RENTS, S.L.”, resultando:

1º.- Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 de agosto de 2025, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle. Dicha aprobación fue notificada a los propietarios titulares de derechos incluidos en su ámbito de actuación, sometiéndose además a información pública durante un plazo de veinte días hábiles, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia (BORM) nº 197, de fecha 27 de agosto de 2025, así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en su sede electrónica.

2º.- Según informe de la Jefa del Registro del Ayuntamiento con fecha 17 de octubre de 2025, durante el período de información pública se han presentado alegaciones contra el mismo.

3º.- Visto el informe técnico, de fecha 10 de noviembre de 2025, que analiza en el punto cuarto, las alegaciones presentadas por la mercantil LA GLORIA RENTS, S.L., y cuyo tenor literal es el siguiente:

"Sobre la Primera Alegación: Se plantea una nueva distribución de edificabilidad entre las tres subparcelas, transfiriendo 420,00 m² de edificabilidad desde la subparcela 1B3, distribuidos en 297,00 m² a la 1B1 y 123,00 m² a la 1B2,



Ayuntamiento
San Pedro del Pinatar

resultando la edificabilidad por parcela: Subparcela 1B1: 6.877,00 m² (antes 6.580,00 m²) Subparcela 1B2: 2.943,00 m² (antes 2.820,00 m²) Subparcela 1B3: 1.556,37 m² (antes 1.976,37 m²) Total edificabilidad: 11.376,37 m²

Este ajuste no se considera sustancial, al suponer únicamente una redistribución del 2,69 % de la edificabilidad total. Se aprecia, no obstante, un error en las superficies de las subparcelas, ya que su suma (13.783,27 m²) no coincide con la superficie total de la parcela (14.001,06 m²).

Sobre la Segunda Alegación: Se trata de una modificación menor de los límites entre las subparcelas 1B1 y 1B3, así como de la envolvente edificable de ambas, sin que ello implique un cambio sustancial del Estudio de Detalle. Esta variación afecta a la nueva ubicación de arbolado trasplantado, que comprende cuatro palmeras.

Sobre la Tercera Alegación: No procede admitir la utilización de la totalidad de la parcela general para justificar las plazas de aparcamiento. El Estudio de Detalle aprobado inicialmente establece en su apartado 3.7 “Jardines privados interiores de las subparcelas” que:

“En las zonas de los jardines privados interiores de cada subparcela no incluidas en las zonas marcadas como ocupables, no se permite la edificación salvo en lo previsto en el Plan General para los jardines públicos.”

Asimismo, la Ordenanza 5 “Zonas verdes y espacios libres de edificación”, en su apartado 5.2 Usos, dispone:

“Se permitirán los usos relacionados con los fines propios de la zona, prohibiéndose aquellos que puedan desvirtuar las finalidades características. No se admitirán instalaciones subterráneas o en superficie que impidan el desarrollo de la jardinería o el arbolado, o menoscaben la finalidad de uso y disfrute del espacio de que se trate.”

Por tanto, el uso de aparcamiento no se incluye entre los usos admitidos en las zonas ajardinadas, pudiendo únicamente establecerse en las zonas ocupables de las parcelas. Concluyendo que examinadas las alegaciones presentadas y las correcciones derivadas de la estimación parcial de las mismas, el Estudio de Detalle requiere ajustes y rectificaciones en su documentación técnica antes de su aprobación definitiva.”

4.- Visto el informe jurídico, de fecha 12 de noviembre de 2025, cuya conclusión-resumen, es la siguiente:



Ayuntamiento
San Pedro del Pinatar

"Examinado el expediente y teniendo en cuenta que las alegaciones realizadas en el periodo de información pública, de conformidad con el informe técnico de fecha 10/11/2025, son:

- *Alegación Primera, el ajuste propuesto no se considera sustancial y se propone estimar la alegación presentada.*
- *Alegación Segunda, se trata de una modificación menor de los límites entre las subparcelas 1B1 y 1B3, así como de la envolvente edificable de ambas, sin que ello implique un cambio sustancial del Estudio de Detalle. Esta variación afecta a la nueva ubicación de arbolado trasplantado, que comprende cuatro palmeras.*
- *Alegación Tercera, al no ajustarse a lo establecido en el Plan General, se propone desestimarla.*

Se informa favorablemente la aprobación definitiva del Estudio de detalle en el Plan Parcial Villa Alegría, Parcela 1B, sita en C/Manuel Segura Tárraga y Otras, de San Pedro del Pinatar (Murcia), estimando las alegaciones Primera y Segunda y desestimando la alegación tercera, en base a lo motivado en el informe técnico de fecha 10/11/2025 y procedería someterlo a la consideración de la Comisión Informativa para su dictamen y posterior elevación al Pleno, para su aprobación definitiva de acuerdo con lo previsto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -LRBRL-."

En consecuencia, vistos los informes que constan en el expediente, y siendo el Pleno órgano competente para su aprobación definitiva, de acuerdo con lo previsto en el artículo 154.2.e), de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia -LOTRUM-, y el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -LRBRL-.

En base a cuanto antecede y de conformidad con los informes emitidos, la Comisión Informativa de Asuntos Generales, dictamina favorablemente por mayoría, con ocho votos a favor de los concejales del PP y nueve abstenciones (2 de VOX, 3 del PSOE, 2 de AISP y 2 de las Concejales no adscritas) de los diecisiete concejales presentes en el momento de la votación, de los veintiún concejales que de hecho y derecho componen la Comisión, y propone al pleno la adopción del siguiente, ACUERDO:

PRIMERO.- Estimar la Primera y Segunda alegaciones, y desestimar la Tercera, conforme a los motivos expresados en el informe del Técnico de fecha 10 de noviembre de 2025, y que consta en la parte expositiva de esta propuesta.



Ayuntamiento
San Pedro del Pinatar

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle correspondiente a la Parcela 1B, del Plan Parcial “Villa Alegría”, sita en calle Manuel Segura Tárraga y otras promovido por LA GLORIA RENTS, S.L., conforme a la documentación técnica visada habiendo sido incorporadas las determinaciones contempladas en las alegaciones primera y segunda, tras la información pública.

TERCERO.- Dejar sin efecto la suspensión de licencias, disponiéndose que, en adelante, los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones se ajusten al destino derivado de su clasificación y calificación, y al régimen urbanístico aplicable conforme al nuevo instrumento de planeamiento.

CUARTO.- Publicar el presente acuerdo en el BORM, en la sede electrónica del Ayuntamiento, y notificar 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, (art. 166 y 175 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia)

QUINTO.- Facultar al Sr. Alcalde para dictar cuantas disposiciones sean necesarias en orden a la ejecución de estos acuerdos.

El Sr. Alcalde Presidente, D. Pedro Javier Sánchez Aznar, somete a votación la propuesta, que es aprobada por mayoría absoluta con quince votos a favor (9 del PP, 4 de VOX y 2 de las concejales no adscritas), cuatro votos en contra del PSOE y dos abstenciones de AISP, de los veintiún Concejales que de hecho y derecho componen la Corporación”.

Y para que conste y surta efectos donde proceda, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente, D. Pedro Javier Sánchez Aznar.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL POR
DECRETO Nº1686 de 20/11/2025
MARÍA REMEDIOS LUCAS GARRE
21/11/2025 12:04:24

El Alcalde Presidente:

PEDRO JAVIER SANCHEZ AZNAR
21/11/2025 23:00:37

TEXTO REFUNDIDO
ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLAN PARCIAL
VILLA ALEGRIA, PARCELA 1B.
OCTUBRE 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	03/11/2025
	Y ACREDITACIÓN DE DOCUMENTOS PROFESIONALES	210422/56002 BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
<small>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: 99185736-1237631</small>		

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.

Colegio Oficial de Arquitectos Región de Murcia COAMU	REGISTRO	03/11/2025
	Y ACREDITACIÓN DE	210422/56002
	DOCUMENTOS PROFESIONALES	BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
<small>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: 99185736-1237631</small>		

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 con Estudio botánico y actuaciones sobre el arbolado.
- P3. Planta general, cotas y zonas ocupables.
- P4. Envolvente máxima y ejemplo con edificabilidad máxima.
- P4. Superposición planta general sobre foto aérea Google.

*ESTUDIO DE DETALLE EN P.P. VILLA ALEGRIA. PARCELA 1B (REFUNDIDO)
C/ 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	03/11/2025
	Y ACREDITACIÓN DE	210422/56002
	DOCUMENTOS PROFESIONALES	BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
<small>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: 99185736-1237631</small>		

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 (REFUNDIDO)

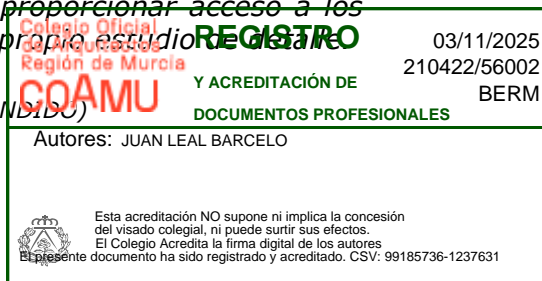
CI Manuel Segura Tárraga y otras.

San Pedro del Pinatar. Murcia

Promotor: La Gloria Rents S.L.

Arquitecto: Juan Leal Barceló

Página 3



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 (REFUNDIDO)
CI Manuel Segura Tárraga y otras.
San Pedro del Pinatar. Murcia
Promotor: La Gloria Rents S.L.
Arquitecto: Juan Leal Barceló
Página 4

Registro Colegio Oficial de Arquitectos Región de Murcia COAMU	REGISTRO Y ACREDITACIÓN DE DOCUMENTOS PROFESIONALES	03/11/2025 210422/56002 BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
<small>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: 99185736-1237631</small>		

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 (REFUNDIDO)
CI 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	03/11/2025 210422/56002 BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
<small>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: 99185736-1237631</small>		

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 (REFUNDIDO)
CI Manuel Segura Tárraga y otras.
San Pedro del Pinatar. Murcia
Promotor: La Gloria Rents S.L.
Arquitecto: Juan Leal Barceló
Página 6

	REGISTRO	03/11/2025
	Y ACREDITACIÓN DE DOCUMENTOS PROFESIONALES	210422/56002 BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
<small>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: 99185736-1237631</small>		

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 (REFUNDIDO)
CI Manuel Segura Tárraga y otras.
San Pedro del Pinatar. Murcia
Promotor: La Gloria Rents S.L.
Arquitecto: Juan Leal Barceló
Página 7

REGISTRO	03/11/2025
Y ACREDITACIÓN DE	210422/56002
DOCUMENTOS PROFESIONALES	BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO	
<small>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: 99185736-1237631</small>	

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 (REFUNDIDO)
CI 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	REGISTRO	03/11/2025
COAMU	Y ACREDITACIÓN DE	210422/56002
	DOCUMENTOS PROFESIONALES	BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
<small>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: 99185736-1237631</small>		

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, no obstante, 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 (REFUNDIDO)
CI Manuel Segura Tárraga y otras.
San Pedro del Pinatar. Murcia
Promotor: La Gloria Rents S.L.
Arquitecto: Juan Leal Barceló
Página 9

	REGISTRO	03/11/2025
	Y ACREDITACIÓN DE DOCUMENTOS PROFESIONALES	210422/56002 BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
<small>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: 99185736-1237631</small>		

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 131 metros aproximadamente y por el Este y por el Sur con el Sistema General de Espacios Libres.

No se fija número máximo apartamentos y siempre podrá establecerse cualquier otro uso de los especificados en el Plan Parcial. El techo total de esta sub parcela será de 6.877,00 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.

No se fija número máximo apartamentos y siempre podrá establecerse cualquier otro uso de los especificados en el Plan Parcial. El techo total de

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

Colegio Oficial de Arquitectos Región de Murcia	REGISTRO	03/11/2025
COAMU	Y ACREDITACIÓN DE	210422/56002
	DOCUMENTOS PROFESIONALES	BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
<small>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: 99185736-1237631</small>		

esta sub parcela será de 2.943,00 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 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 (REFUNDIDO)
CI 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	03/11/2025 210422/56002 BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
<small>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: 99185736-1237631</small>		

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 (REFUNDIDO)
CI Manuel Segura Tárraga y otras.
San Pedro del Pinatar. Murcia
Promotor: La Gloria Rents S.L.
Arquitecto: Juan Leal Barceló
Página 12

Colegio Oficial de Arquitectos Región de Murcia	REGISTRO	03/11/2025
COAMU	Y ACREDITACIÓN DE	210422/56002
	DOCUMENTOS PROFESIONALES	BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
<small>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: 99185736-1237631</small>		

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 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 (REFUNDIDO)
CI Manuel Segura Tárraga y otras.
San Pedro del Pinatar. Murcia
Promotor: La Gloria Rents S.L.
Arquitecto: Juan Leal Barceló
Página 13

 COAMU	REGISTRO	03/11/2025
	Y ACREDITACIÓN DE DOCUMENTOS PROFESIONALES	210422/56002 BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
<small>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: 99185736-1237631</small>		

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)		6.877,00	2.943,00	1.556,37	11.376,37
OCUPACION	%	55,00	55,00	42,76	50,00
	M2	3.285,24	1.270,92	2.444,33	7.000,50
USO VINCULADO MAXIMO	%	14,00	14,00	94,40	25,00
	M2	962,78	412,02	1.469,29	2.844,09
USO PRINCIPAL MINIMO	%	86,00	86,00	5,60	75,00
	M2	5.914,22	2.530,98	87,08	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 1.469,29 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 (REFUNDIDO)
 CI Manuel Segura Tárraga y otras.
 San Pedro del Pinatar. Murcia
 Promotor: La Gloria Rents S.L.
 Arquitecto: Juan Leal Barceló
 Página 14



COAMU

REGISTRO

03/11/2025

210422/56002

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: 99185736-1237631

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.

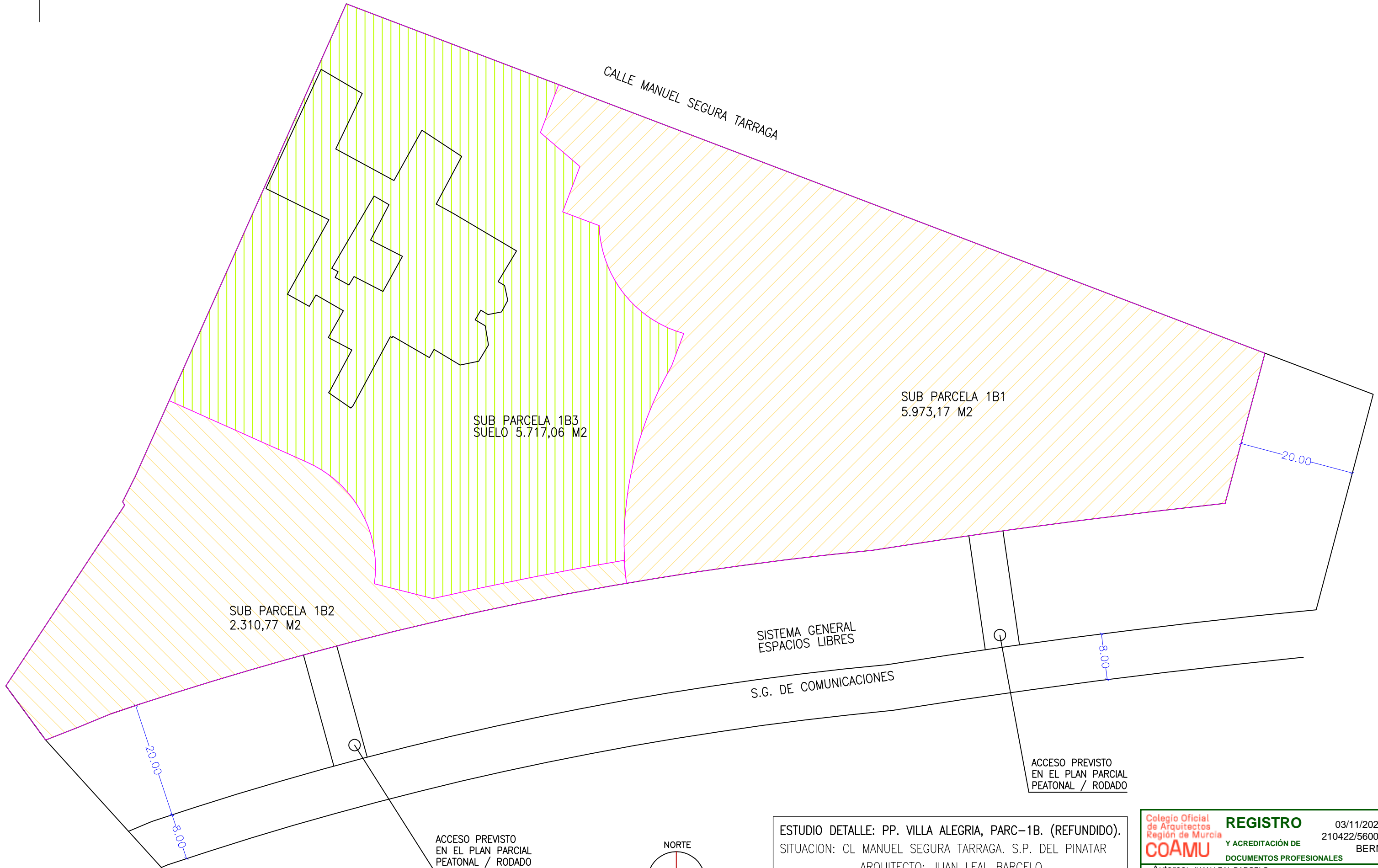
Con el contenido de esta memoria y la documentación gráfica que se adjunta se cumplen los requisitos en cuanto a documentación que la legislación vigente exige a esta figura de planeamiento. El peticionario solicita del Excmo. Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar la aprobación del presente Estudio de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

El arquitecto

El promotor

*ESTUDIO DE DETALLE EN P.P. VILLA ALEGRIA. PARCELA 1B (REFUNDIDO)
C/ 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	REGISTRO	03/11/2025
COAMU	Y ACREDITACIÓN DE	210422/56002
	DOCUMENTOS PROFESIONALES	BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
<small>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: 99185736-1237631</small>		



ESTUDIO DETALLE: PP. VILLA ALEGRIA, PARC-1B. (REFUNDIDO).
SITUACION: CL MANUEL SEGURA TARRAGA. S.P. DEL PINATAR
ARQUITECTO: JUAN LEAL BARCELO
PLANO DE: PLANTA GENERAL SUBPARCELAS

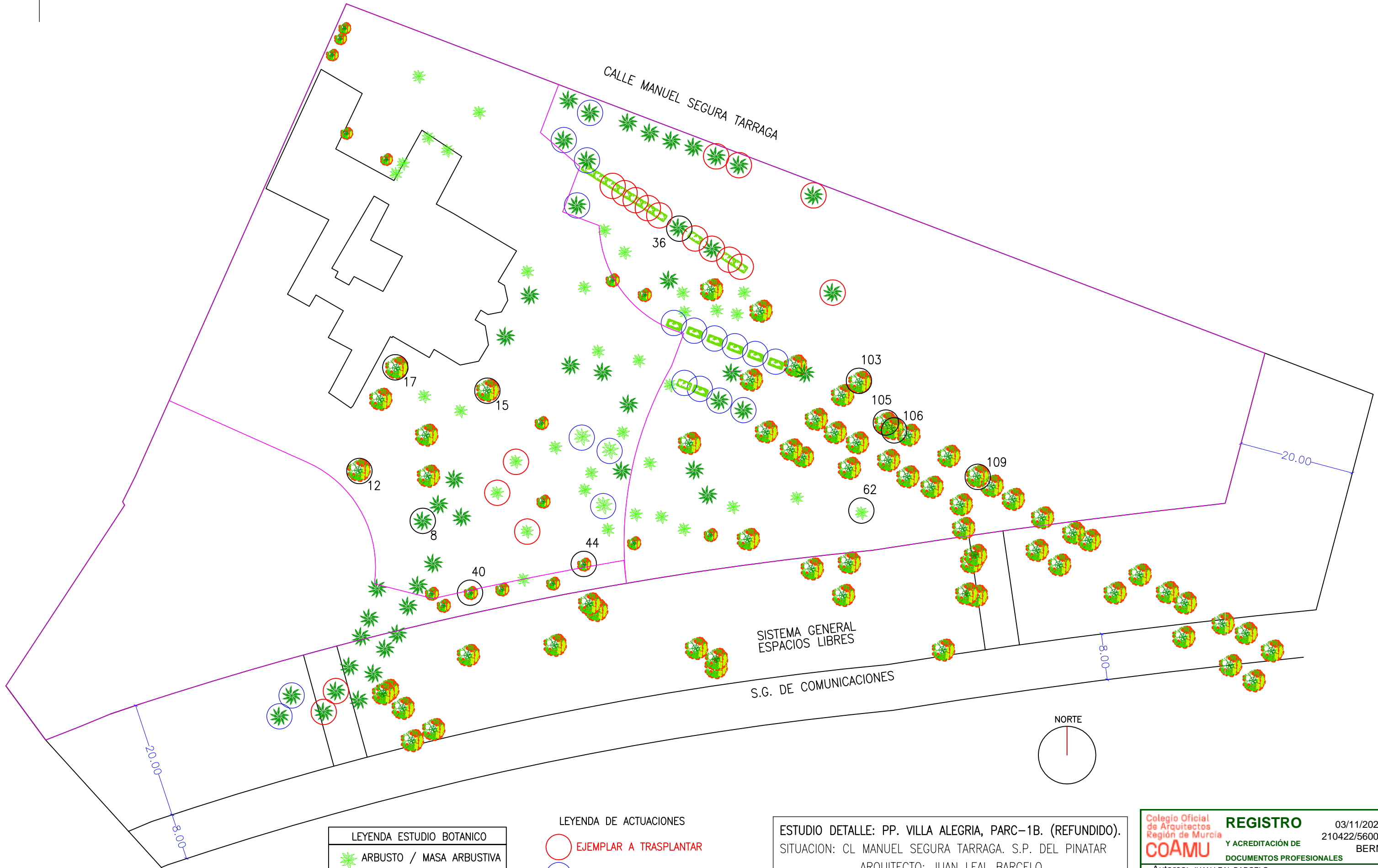
PROMOTOR:
LA GLORIA
RENTS S.L.

FECHA: OCT-25	EXPEDIENTE: 24-19	ESCALA: A3-1/600	Nº PLANO: P1
------------------	----------------------	---------------------	-----------------

Colegio Oficial de Arquitectos Región de Murcia COAMU	REGISTRO	03/11/2025
	Y ACREDITACIÓN DE	210422/56002
	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: 99185736-1237631



LEYENDA ESTUDIO BOTANICO	
	ARBUSTO / MASA ARBUSTIVA
	ARBOL / PINO
	PALMERA
	SETO

LEYENDA DE ACTUACIONES	
	EJEMPLAR A TRASPLANTAR
	NUEVA UBICACION TRASPLANTADO
	A TALAR (NUMERO ASIGNADO EN EL ANEXO ESTUDIO BOTANICO)

ESTUDIO DETALLE: PP. VILLA ALEGRIA, PARC-1B. (REFUNDIDO).			
SITUACION: CL MANUEL SEGURA TARRAGA. S.P. DEL PINATAR			
ARQUITECTO: JUAN LEAL BARCELO			
PLANO DE: PLANTA CON ESTUDIO BOTANICO Y ACTUACIONES SOBRE EL ARBOLADO.			
PROMOTOR:	FECHA:	EXPEDIENTE:	ESCALA:
LA GLORIA RENTS S.L.	OCT-25	24-19	A3-1/600
			Nº PLANO: P2

Colegio Oficial de Arquitectos Región de Murcia

COAMU

REGISTRO

Y ACREDITACIÓN DE DOCUMENTOS PROFESIONALES

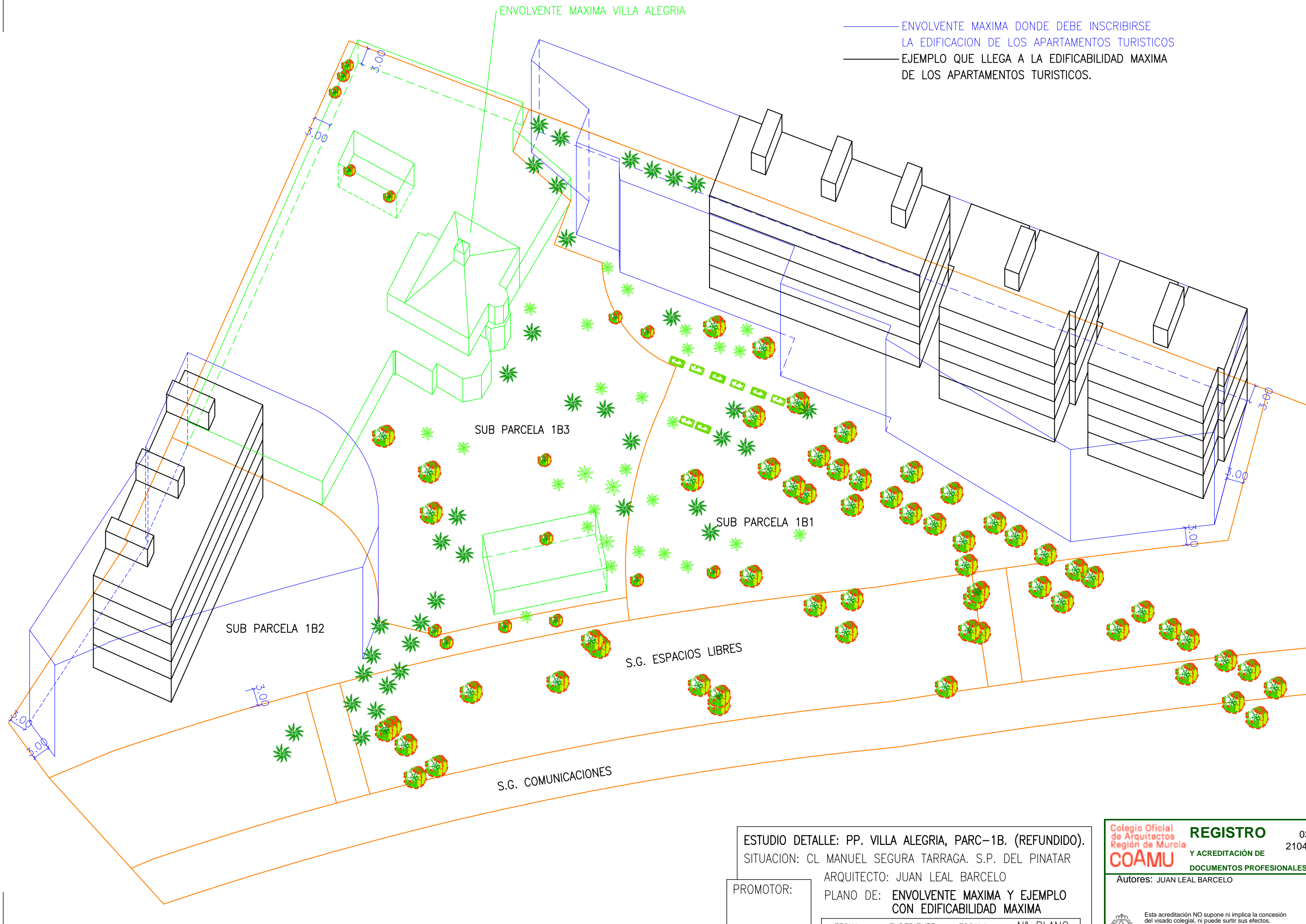
03/11/2025

210422/56002

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: 99185736-1237631



ENVOLVENTE MAXIMA VILLA ALEGRIA

— ENVOLVENTE MAXIMA DONDE DEBE INSCRIBIRSE
LA EDIFICACION DE LOS APARTAMENTOS TURISTICOS
— EJEMPLO QUE LLEGA A LA EDIFICABILIDAD MAXIMA
DE LOS APARTAMENTOS TURISTICOS.

SUB PARCELA 1B3

SUB PARCELA 1B1

SUB PARCELA 1B2

S.G. ESPACIOS LIBRES

S.G. COMUNICACIONES

ESTUDIO DETALLE: PP. VILLA ALEGRIA, PARC-1B. (REFUNDIDO).
SITUACION: CL MANUEL SEGURA TARRAGA. S.P. DEL PINATAR
ARQUITECTO: JUAN LEAL BARCELO
PLANO DE: ENVOLVENTE MAXIMA Y EJEMPLO
CON EDIFICABILIDAD MAXIMA

PROMOTOR:

LA GLORIA
RENTS S.L.

FECHA:	EXPEDIENTE:	ESCALA:	Nº PLANO:
OCT-25	24-19	A3-1/600	P4

Colegio Oficial de Arquitectos Región de Murcia COAMU	REGISTRO	03/11/2025
	Y ACREDITACIÓN DE	210422/56002
	DOCUMENTOS PROFESIONALES	BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
<small>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: 99185736-1237631</small>		



ESTUDIO DETALLE: PP. VILLA ALEGRIA, PARC-1B. (REFUNDIDO).
SITUACION: CL MANUEL SEGURA TARRAGA. S.P. DEL PINATAR
ARQUITECTO: JUAN LEAL BARCELO
PLANO DE: SUPERPOSICION PLANTA GENERAL
SOBRE FOTO AEREA GOOGLE

PROMOTOR:

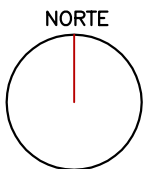
LA GLORIA
RENTS S.L.

FECHA:	EXPEDIENTE:	ESCALA:	Nº PLANO:
OCT-25	24-19	A3-1/700	P5

Colegio Oficial de Arquitectos Región de Murcia COAMU	REGISTRO	03/11/2025
	Y ACREDITACIÓN DE	210422/56002
	DOCUMENTOS PROFESIONALES	BERM
Autores: JUAN LEAL BARCELO		
<small>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: 99185736-1237631</small>		



ESTE PLANO ES COPIA EDITADA DEL ORIGINAL ENTREGADO POR LA PROPIEDAD DE AUTOR DESCONOCIDO



PROMOTOR: LA GLORIA RENTS S.L.	ESTUDIO DE DETALLE: PP. VILLA ALEGRIA, PARCELA 1B			
	SITUACION: CL MANUEL SEGURA TARRAGA. S.P. DEL PINATAR			
	ARQUITECTO: JUAN LEAL BARCELO			
	PLANO DE: PLANTA GENERAL PREVIA A LA URBANIZACION DEL PLAN PARCIAL			
FECHA: ABR-25	EXPEDIENTE: 24-19	ESCALA: A3-1/700	Nº PLANO: INF-1	

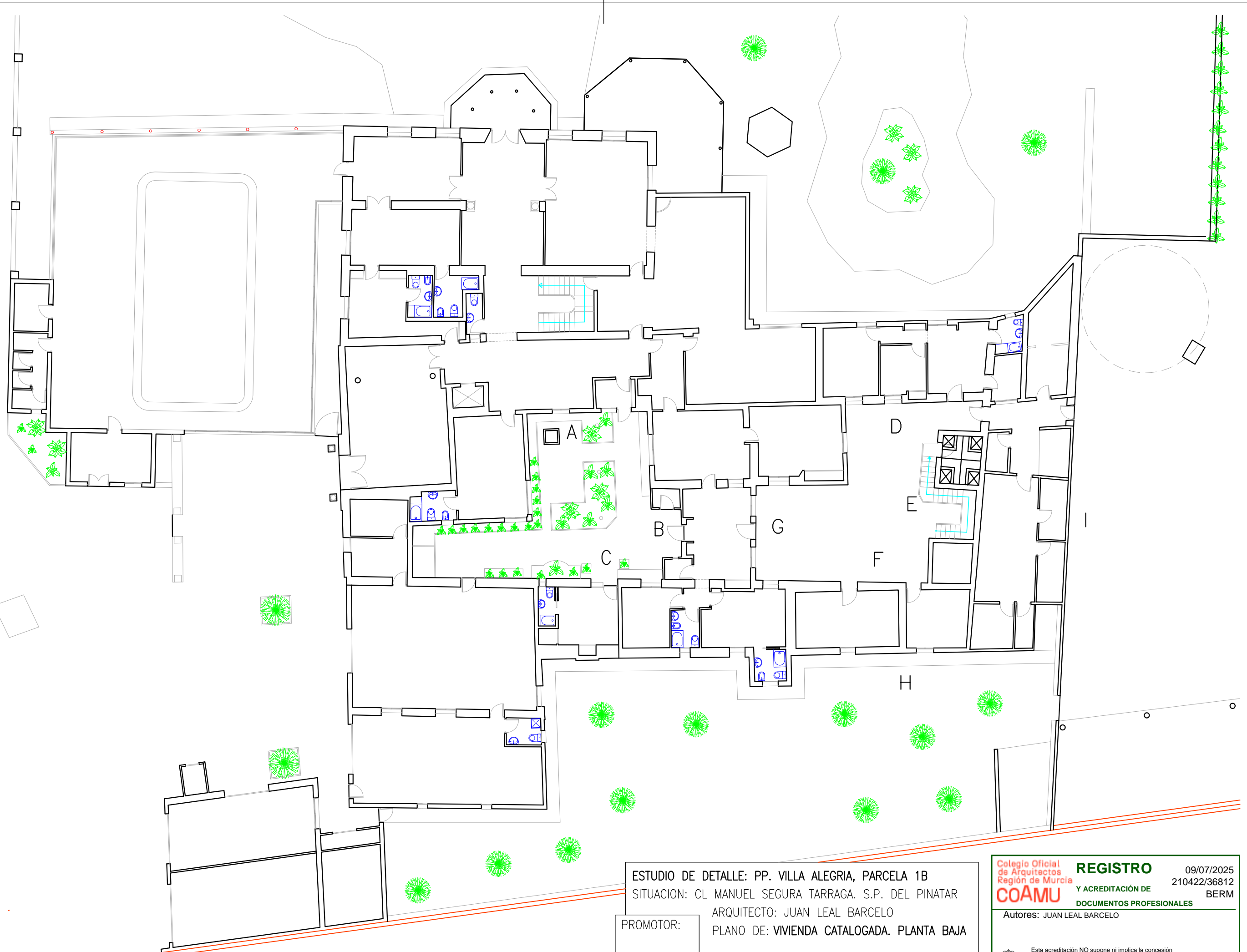
Colegio Oficial
de Arquitectos
Región de Murcia
COAMU

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



ESTE PLANO ES COPIA EDITADA DEL ORIGINAL RECIBIDO DE LA PROPIEDAD

ESTUDIO DE DETALLE: PP. VILLA ALEGRÍA, PARCELA 1B
SITUACION: CL MANUEL SEGURA TARRAGA. S.P. DEL PINATAR
ARQUITECTO: JUAN LEAL BARCELO
PLANO DE: VIVIENDA CATALOGADA. PLANTA BAJA

PROMOTOR:

LA GLORIA
RENTS S.L.

FECHA:	EXPEDIENTE:	ESCALA:	Nº PLANO:
ABR-25	24-19	A3-1/200	INF-2

Colegio Oficial
de Arquitectos
Región de Murcia

COAMU

REGISTRO

Y ACREDITACIÓN DE

DOCUMENTOS PROFESIONALES

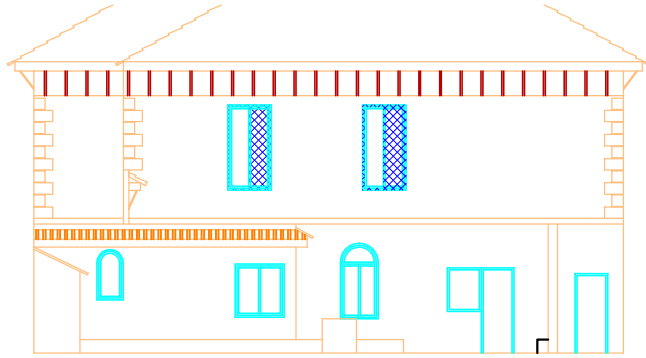
09/07/2025

210422/36812

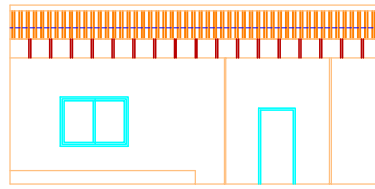
BERM

Autores: JUAN LEAL BARCELO

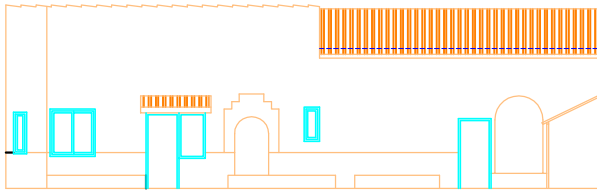
Esta acreditación NO supone ni implica la concesión del visado colegial, ni puede surtir sus efectos. El Colegio Acredita la firma digital de los autores. El presente documento ha sido registrado y acreditado. CSV: 99185736-1217054



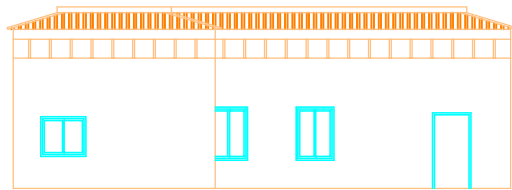
ALZADO A



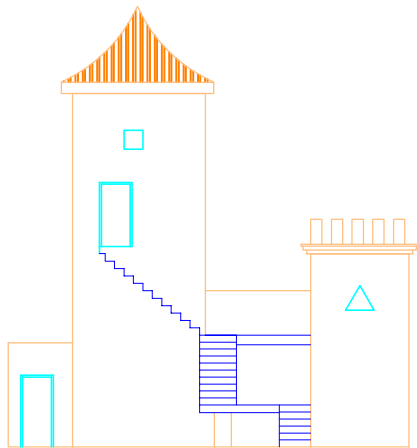
ALZADO B



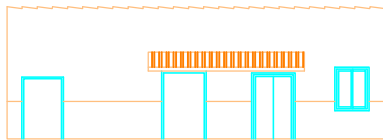
ALZADO C



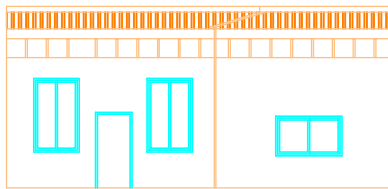
ALZADO D



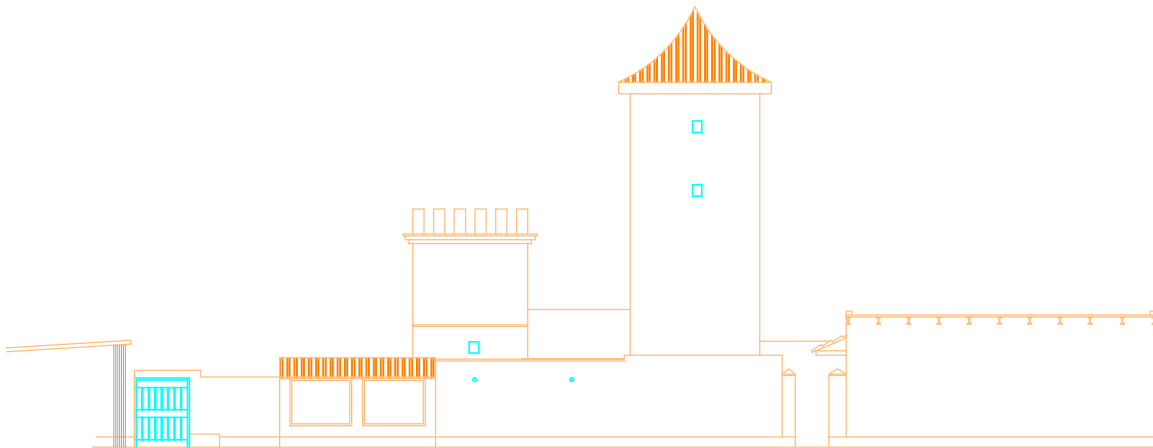
ALZADO E



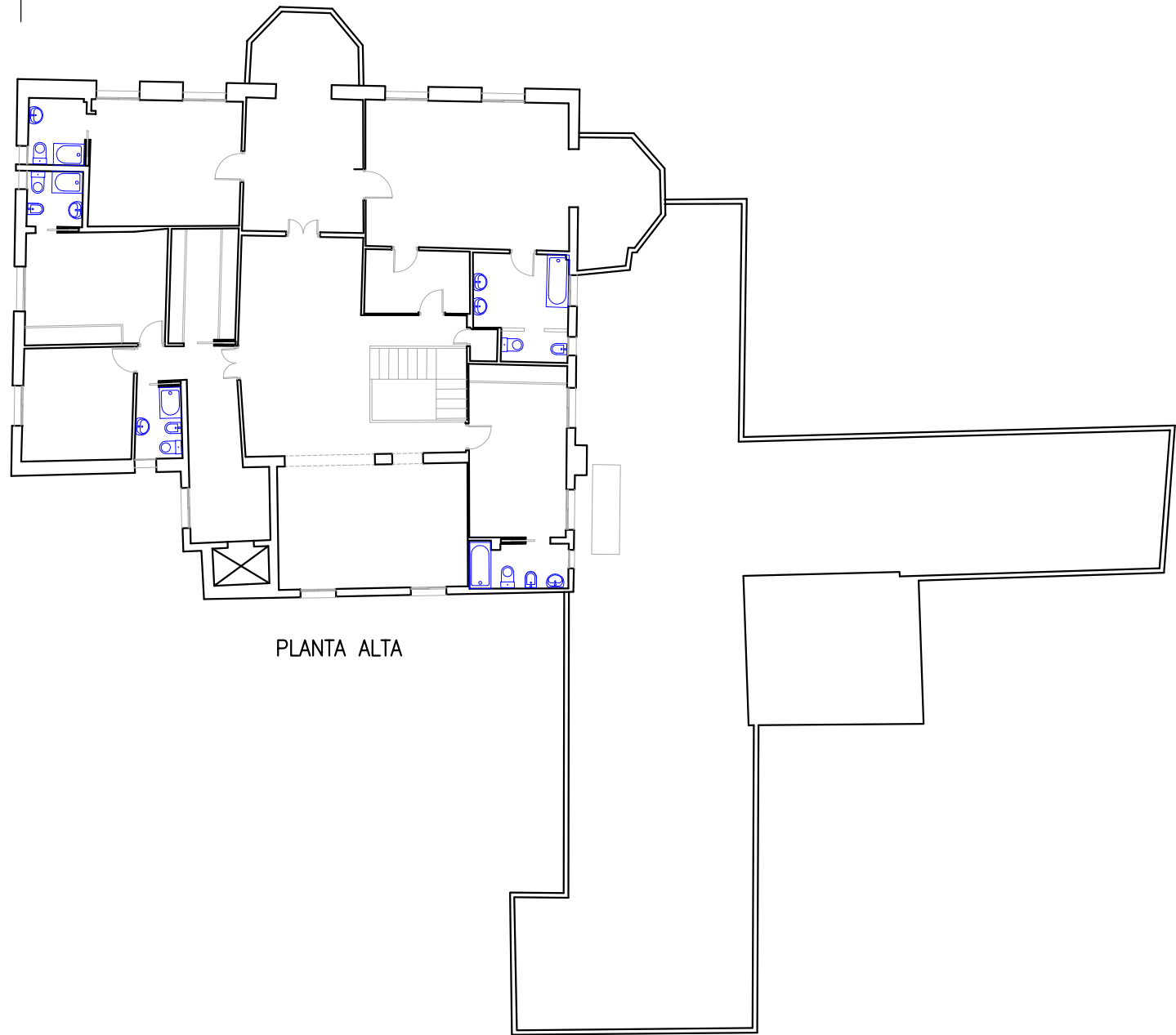
ALZADO F



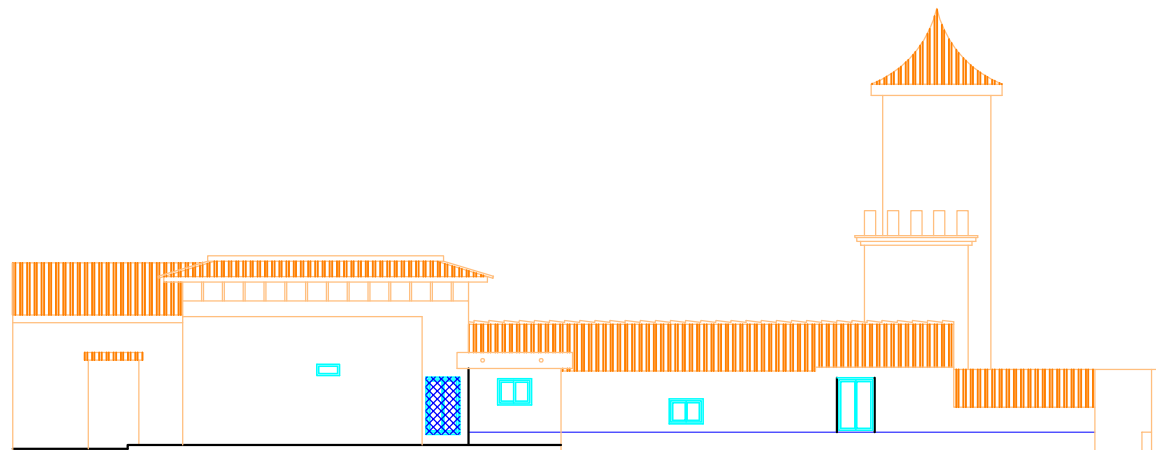
ALZADO G



ALZADO H



PLANTA ALTA



ALZADO I

ESTE PLANO ES COPIA EDITADA DEL ORIGINAL RECIBIDO DE LA PROPIEDAD

ESTUDIO DE DETALLE: PP. VILLA ALEGRIA, PARCELA 1B
SITUACION: CL MANUEL SEGURA TARRAGA. S.P. DEL PINATAR
ARQUITECTO: JUAN LEAL BARCELO
PLANO DE: VIVIENDA CATALOGADA. PLANTA ALTA
ALZADOS

PROMOTOR:

LA GLORIA
RENTS S.L.

FECHA:	EXPEDIENTE:	ESCALA:	Nº PLANO:
ENE-25	24-19	A3-1/200	INF-3

Colegio Oficial
de Arquitectos
Región de Murcia
COAMU

REGISTRO
Y ACREDITACIÓN DE
DOCUMENTOS PROFESIONALES

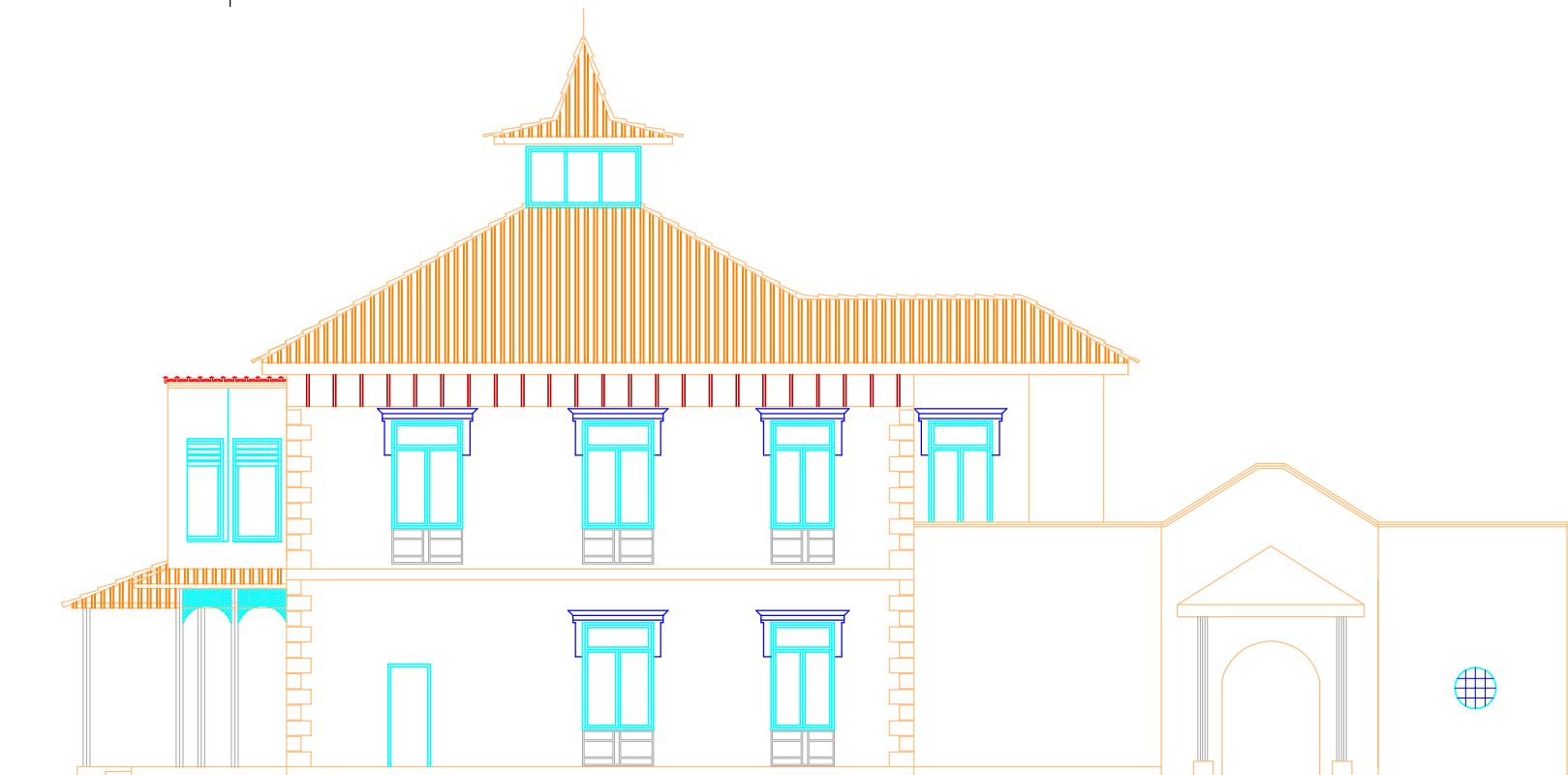
09/07/2025
210422/36812
BERM

Autores: JUAN LEAL BARCELO

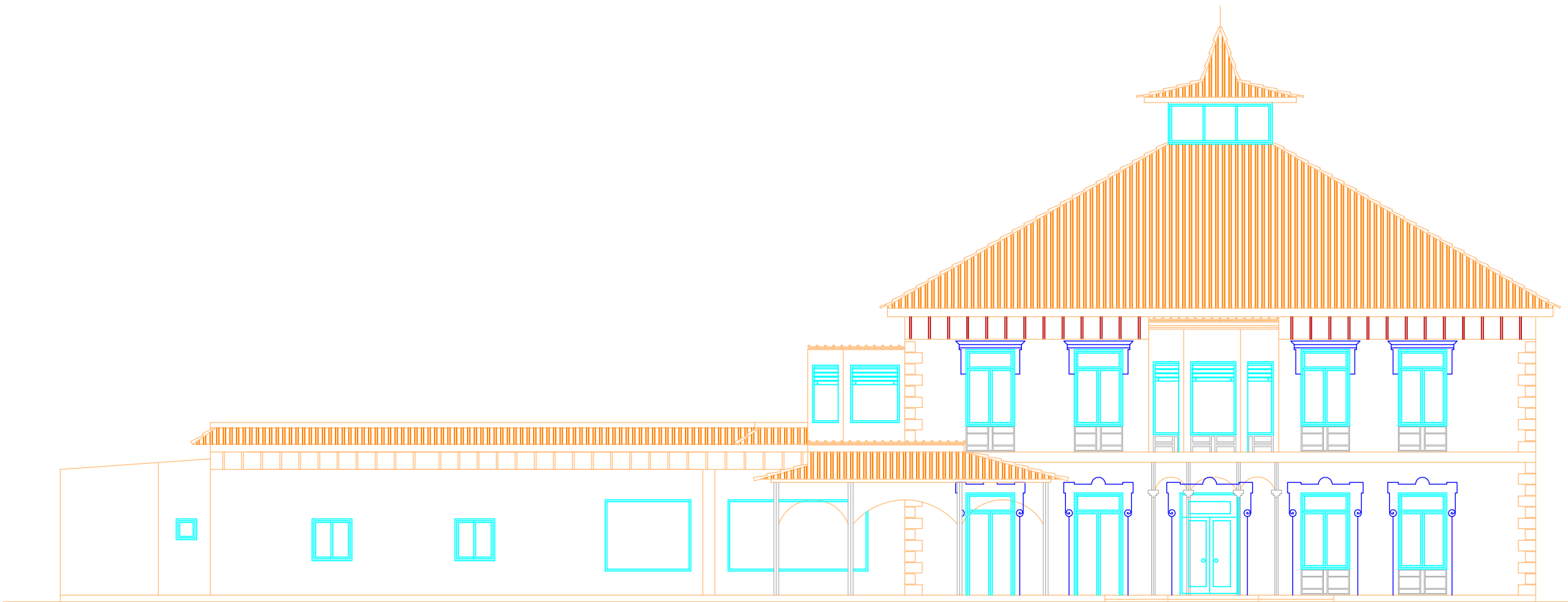
Esta acreditación NO supone ni implica la concesión del visado colegial, ni puede surtir sus efectos. El Colegio Acredita la firma digital de los autores. El presente documento ha sido registrado y acreditado. CSV: 99185736-1217054



ALZADO LATERAL SUR



ALZADO LATERAL NORTE



ALZADO PRINCIPAL ESTE

ESTE PLANO ES COPIA EDITADA DEL ORIGINAL RECIBIDO DE LA PROPIEDAD

ESTUDIO DE DETALLE: PP. VILLA ALEGRIA, PARCELA 1B
SITUACION: CL MANUEL SEGURA TARRAGA. S.P. DEL PINATAR
ARQUITECTO: JUAN LEAL BARCELO
PLANO DE: VIVIENDA CATALOGADA.
ALZADOS EXTERIORES

PROMOTOR:

LA GLORIA
RENTS S.L.

FECHA: ENE-25
EXPEDIENTE: 24-19
ESCALA: A3-1/150
Nº PLANO: INF-4

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



UNIDAD ACTUACION 1-ETAPA 1

PARCELA N°	USO	M2
1a	TURISTICO A	8.183
1b	TURISTICO B	14.001
2	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS 10%	11.585
3	ZONA VERDE Y JUEGOS	11.585
○	RESIDENCIAL-A	44.957

ESTE PLANO ES COPIA DEL PLAN PARCIAL, A DISTINTA ESCALA Y CON LA DENOMINACION DE LAS CALLES ACTUAL

APARCAMIENTOS	6.891 M2	RED VIARIA	25.465
CALZADA Y ACERAS	18.574 M2		
C.T.1 Y C.T.2			55
C.T.3			18
TOTAL SECTOR			115.849

S.G.C.	SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES	4.507
S.E.L.	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	10.040
SUP. TOTAL UNIDAD DE ACTUACION		130.396
APARCAMIENTOS PUBLICOS QUE CORRESPONDEN: 652 Uds.		
APARCAMIENTOS PUBLICOS QUE PREVISTOS: 663 Uds.		

ESTUDIO DE DETALLE: PP. VILLA ALEGRIA, PARCELA 1B
SITUACION: CL MANUEL SEGURA TARRAGA. S.P. DEL PINATAR
ARQUITECTO: JUAN LEAL BARCELO
PLANO DE: SITUACION Y ZONIFICACION EN PLAN PARCIAL VILLA ALEGRIA

PROMOTOR:

LA GLORIA
RENTS S.L.

FECHA: JUN-25
EXPEDIENTE: 24-19
ESCALA: A3-1/2000
N° PLANO: INF-5

Colegio Oficial de Arquitectos Región de Murcia

COAMU

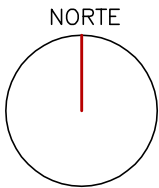
REGISTRO

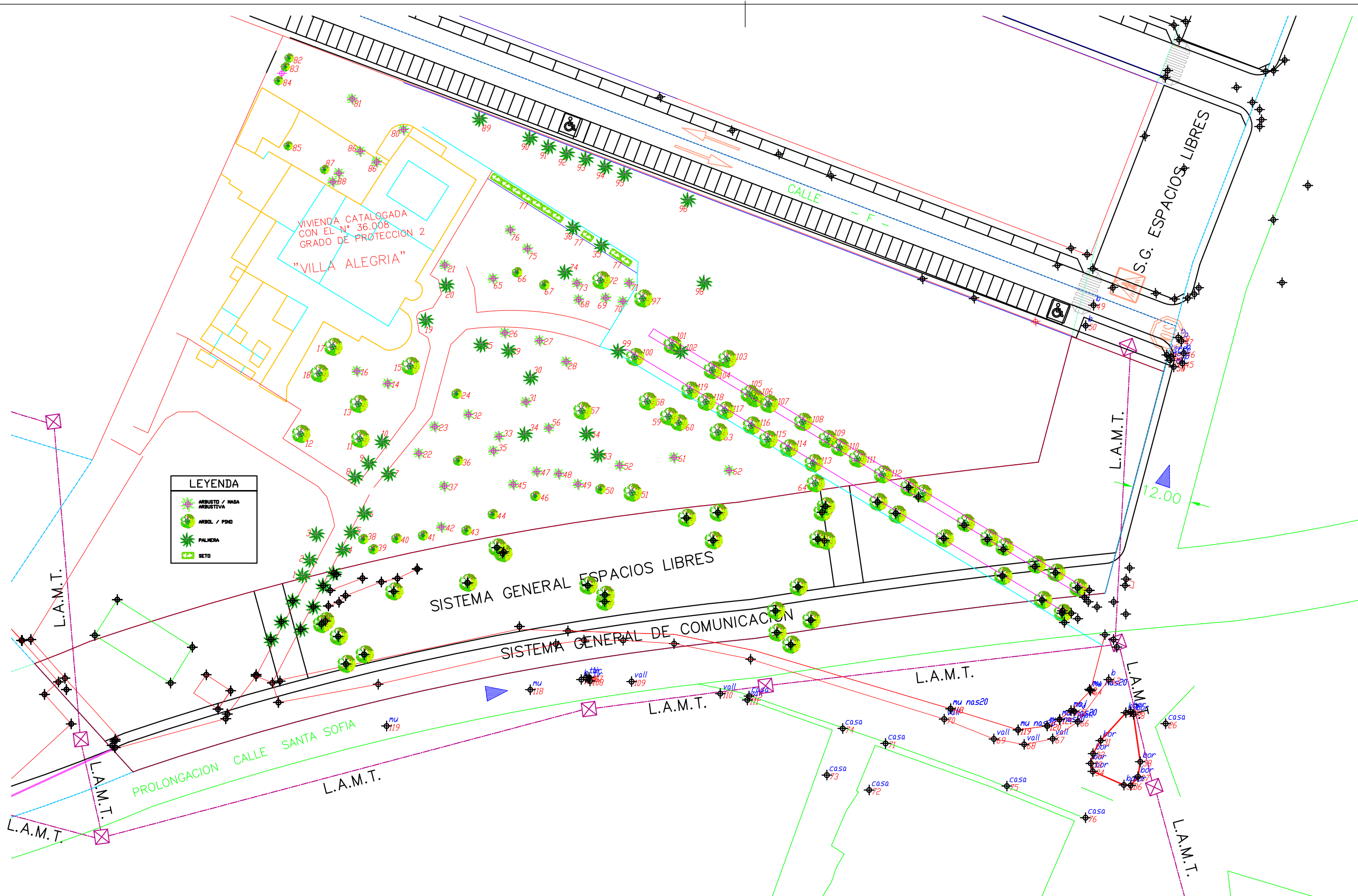
Y ACREDITACIÓN DE DOCUMENTOS PROFESIONALES

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





ESTUDIO DE DETALLE: PP. VILLA ALEGRIA, PARCELA 1B
SITUACION: CL MANUEL SEGURA TARRAGA. S.P. DEL PINATAR
ARQUITECTO: JUAN LEAL BARCELO
PLANO DE: TOPOGRAFICO Y ESTUDIO BOTANICO

PROMOTOR:
LA GLORIA
RENTS S.L.

FECHA: JUN-25
EXPEDIENTE: 24-19
ESCALA: A3-1/750
Nº PLANO: 16

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