



## E.D. para Traspase de Edificabilidad de la P10 y P13 a la P9 del Plan Parcial Santa Rosalía en Torre Pacheco. Murcia.

### **MEMORIA.-**

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE. FUNDAMENTOS LEGALES.
- 3.- INICIATIVA.
- 4.- PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 5.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 6.- PROPUESTA DE TRASVASE DE EDIFICABILIDAD.
  - 6.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN sobre MANZANA P-9
  - 6.2.- CÉDULAS URBANÍSTICAS VIGENTES.
  - 6.3.- NUEVAS CÉDULAS URBANÍSTICAS PROPUESTAS.
- 7.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 8.- CONCLUSIÓN.

### **DOCUMENTACIÓN GRAFICA:**

#### **PLANOS DE INFORMACIÓN:**

- I.01.- SITUACIÓN.
- I.02.- EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR.
- I.03.- PLANEAMIENTO VIGENTE. ZONAS DE ORDENANZA, VOLUMETRÍA Y ALTURAS.
- I.04.- ADJUDICACIONES DEL PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACIÓN APROBADO DEFINITIVAMENTE.

#### **PLANOS DE ORDENACIÓN:**

- P.01.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- P.02.- PROPUESTA DE TRASVASE DE EDIFICABILIDAD.

## 1.- ANTECEDENTES.

Los Estudios de Detalle son un tipo específico de planeamiento urbanístico que puede formularse en desarrollo de los planes generales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico, para completar, adaptar o reajustar sus determinaciones, en materia de alineaciones y rasantes y/o para concretar la disposición de volúmenes de acuerdo con al edificabilidad máxima permitida.

Las Normas Subsidiarias de Torre Pacheco Planeamiento Municipal, clasifica los terrenos donde se desarrolla el Plan Parcial Residencial denominado Santa Rosalía, de Torre Pacheco, como Suelo APTO PARA URBANIZAR O SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL

El Plan Parcial Residencial Santa Rosalía cuenta con Aprobación Definitiva por la Alcaldía-Presidencia del Excmo Ayuntamiento de Torre Pacheco, en sesión ordinaria celebrada el 1 de junio de 2006.

**El Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación del ámbito** cuenta con la **Aprobación Definitiva** por la Alcaldía-Presidencia del Ayto de Torre Pacheco en sesión celebrada el 7 de noviembre de 2008 (BORM nº 276 de 27 de noviembre de 2008).

## 2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE. FUNDAMENTOS LEGALES.

El objeto de la redacción del presente Estudio de Detalle es el de **trasvasar edificabilidad dentro del sector, sin modificar la superficie total edificable del ámbito, y por lo tanto sin alterar los parámetros del Plan Parcial**, y dentro de las figuras de planeamiento previstas en el mismo.

Los Estudios de Detalle están regulados en el Art. 139 de la vigente Ley Regional (Ley 13/2015):

### *Artículo 139 Estudios de Detalle*

*1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.*

*2. Su contenido tendrá por finalidad:*

- a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.*
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.*

*3. Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público. Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior.*

*4. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.*

El apartado 3.3. de las **Normas Urbanísticas del Plan Parcial aprobado definitivamente indica expresamente:**

***ESTUDIOS DE DETALLE.***

*Los estudios de detalle, regulados por el Art. 120 del Decreto Legislativo 1/2005 del Suelo de la Región de Murcia y 66 del Reglamento de Planeamiento se desarrollarán con la finalidad de definir y reajustar alineaciones, siempre que no se aumente la ocupación de suelo por edificaciones ni la edificabilidad.*

*En este sentido podrá subdividirse una manzana, mediante vías peatonales de acceso, una manzana en dos o más parcelas.*

*También podrán redistribuirse dentro de cada Unidad la edificabilidad de unas parcelas a otras.*

*Se estará, además, a lo dispuesto en el Capítulo 3, Sección 4ª, art. 054 a 058 de Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Urbanístico de Torre-Pacheco:*

***Sección 4ª: Estudios de Detalle.***

*Art. 054.- Los Estudios de Detalle se redactarán de acuerdo con los artículos 65 y 66 del RP, en el marco de las determinaciones establecidas en las NN.SS y Planes Parciales para señalar alineaciones y rasantes y ordenar volúmenes, teniendo en cuenta las limitaciones impuestas por los artículos citados.*

*Art. 055.- En ningún caso los Estudios de Detalle podrán ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de la ordenación de los espacios colindantes, por lo que deberán razonarse suficientemente en este sentido.*

*Art. 056.- Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de las NN.SS y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.*

*Art. 057.- Los Estudios de Detalle no podrán*

*a) Reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres.*

*b) Originar aumento de volumen al ampliar las ordenanzas al resultado del reajuste de la actuación realizada.*

*c) Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas y volumen máximo de edificación permitidos y en su caso la densidad de viviendas o intensidad autorizada del uso del suelo.*

*d) Alterar el uso exclusivo o predominante asignado al ámbito del Estudio de Detalle.*

*Art. 058.- El Ayuntamiento podrá exigir razonadamente la previa redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para regular la solicitud de una licencia de edificación en suelo urbano, si considera que la actuación así lo requiere.*

### 3.- **INICIATIVA.**

El presente Estudio de Detalle se hace por encargo de la sociedad **JOSÉ DÍAZ GARCÍA, S.A.**, con C.I.F.: A-30139190 y domicilio social en Carretera de Alicante a Cartagena, Km 30 de San Javier (Murcia) y de **D. JOSE ANTONIO CÁNOVAS MARTÍNEZ**, D.N.I. número: 22.463.871 y domicilio en , C/ Pintor Soberano, nº 3 de Murcia. Ambos propietarios de las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle.

<b>MANZANA</b>	<b>ASIGNACIÓN PROPIETARIO</b>
Manzana P-10	D. Jose Antonio Cánovas Martínez.
Manzana P-13	José Díaz García, S.A.
Manzana P-9	50% D. Jose Antonio Cánovas Martínez 50% José Díaz García, S.A.

### 4.- **PLANEAMIENTO VIGENTE.**

Las Parcelas objeto del presente Estudio de Detalle están incluidas dentro del ámbito del Plan Parcial Residencial Santa Rosalía, y son las denominadas P9, P10y P13 del Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación que cuenta con Aprobación Definitiva (BORM nº 276 de 27 de noviembre de 2008).

La ordenanza de aplicación a las Parcelas P10 y P 13 es la ORDENANZA 1a) Edificación Residencial con Tipologías Mixtas:  
...///...

#### **ORDENANZA 1ª: USO RESIDENCIAL.**

#### **ORDENANZA 1a): EDIFICACIÓN RESIDENCIAL CON TIPOLOGÍAS MIXTAS.**

#### **ORDENACIÓN.**

*Se concibe como piezas urbanas concebidas como suma de proyectos unitarios de vivienda con variedad tipológica, formando grandes manzanas donde se podrá tener una ordenación más libre con tipos edificatorios diversos:*

- *Bloque Abierto*
- *Viviendas unifamiliares adosadas y pareadas*
- *Viviendas unifamiliares aisladas en pequeña y gran parcela y*
- *Viviendas residenciales en hilera*

#### **CONDICIONES DE USO.**

\* *El uso característico es el residencial y turístico.*

\* *Usos compatibles: Se admiten los usos públicos de equipamiento a cargo de la Administración o de entidades privadas. Comercio y Restauración. Oficinas y servicios profesionales.*

\* *Usos prohibidos: Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.*

*En edificios de uso característico residencial se consideran prohibidos los usos siguientes:*

- *Lavadero de vehículos*

- Horno de fabricación de pan, de gasoil o leña
- Talleres de automóviles con especialidad de chapa y pintura
- Talleres de carpintería metálica
- Tintorerías y lavanderías de tipo industrial (se permite la actividad de limpieza de ropa en seco)
- Academia de baile y de música
- Talleres mecánicos y de madera (con arranque de virutas y maquinaria como tornos, sierras, cizallas y rectificadores)
- Discotecas
- Imprentas
- Actividades cuyos procesos conlleven la utilización de productos químicos o materiales peligrosos e inflamables

Asimismo, en edificios de uso característico residencial, para permitir el funcionamiento de bares o locales con instalación musical se precisará que dispongan de una superficie mínima abierta al público de 100 m<sup>2</sup>.

### **TIPOLOGÍAS.**

La tipología edificatoria serán las siguientes:

**VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA:** Edificación residencial unifamiliar, exenta sobre una parcela de pequeño, mediano o gran tamaño, y donde el espacio libre ajardinado es un elemento característico de la ordenación. Con limitación de alturas.

**EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE:** Se concibe como edificios en bloques aislados, constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes, que permite la liberación del suelo de la manzana dando lugar a la creación de espacios ajardinados de uso privado. Con limitación de alturas.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA O ADOSADA Y EN HILERA:** Se concibe como manzanas ajardinadas, con tipología residencial en hilera o pareada/adosada, con limitación de alturas y profundidad.

### **CONDICIONES DE PARCELA.**

**Parcela mínima, sólo a efectos de segregación:**

Vivienda Unifamiliar aislada:	200 m <sup>2</sup> .
Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque:	1.000 m <sup>2</sup>
Vivienda Unifamiliar Pareada o Adosada:	200 m <sup>2</sup>
Vivienda Unifamiliar en Hilera:	100 m <sup>2</sup>

**Frente mínimo de parcela:**

Vivienda Unifamiliar aislada:	10 m.
Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque:	15 m
Vivienda Unifamiliar Pareada o Adosada:	12 m
Vivienda Unifamiliar en Hilera:	5 m

Podrán establecerse viales privados en las parcelas para permitir viviendas interiores no recayentes a viario público.

### **CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**

Edificabilidad neta sobre parcela queda reflejada en el cuadro resumen de esta ordenanza. Las plantas bajas porticadas computarán un 25% a efectos de edificabilidad.

### **CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

**ALINEACIÓN:** Serán envolventes de la edificación que en su interior pueda desarrollarse.

**OCUPACIÓN:** La ocupación máxima será del 60% de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá edificarse una planta sótano destinada a garaje. En planta de sótano o

semisótano la ocupación de las manzanas podrá ser total, sin que dicha ocupación cuente a efectos de edificabilidad, siempre que el uso y destino sea el de aparcamientos y la altura media sobre la rasante no sea superior a 1 m., medido desde la acera hasta el intradós del forjado de planta baja.

**RETRANQUEOS:** La separación mínima a linderos será:

Vivienda Unifamiliar aislada:	2 m a todos los lindes. Podrán adosarse a linderos previo acuerdo con las fincas colindantes.
Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque:	3 m
Vivienda Unifamiliar Pareada o Adosada:	2 m
Vivienda Unifamiliar en Hilera:	2 m

**CONDICIONES DE VOLUMEN:**

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** Altura máxima y nº de plantas para cada una de las manzanas queda definido en el Plano P.2.18 del presente Plan Parcial, que se resumen a continuación:

Vivienda Unifamiliar aislada:	I + AT.
Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque:	IV + AT
Vivienda Unifamiliar Pareada o Adosada:	II + AT
Vivienda Unifamiliar en Hilera:	II + AT

La altura en número de metros no será superior a la resultante de multiplicar el nº. de plantas por 3 metros, incrementada en 1 metro.

**SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:** Se podrán establecer:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamiento y garajes.
3. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en la planta baja y con acceso desde la misma.
4. Trasteros vinculados a la vivienda.

La superficie por encima de 1 m de la rasante computará en la edificabilidad asignada.

**CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.**

1. Por encima de la altura máxima total sólo podrán admitirse las chimeneas de ventilación o evacuación de humos.
2. Por encima de la altura máxima de coronación, cumpliendo la altura máxima total, además de los elementos anteriores podrán admitirse las vertientes de la cubierta y los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores y trasteros o instalaciones propias del edificio.
3. Por encima de la altura máxima de cornisa, cumpliendo las alturas máximas total y de coronación, además de los elementos anteriores y del forjado de techo de la última planta, podrán admitirse los antepechos, barandillas y remates ornamentales.
4. Excepcionalmente, por encima de la cornisa o perfil reglamentario podrán admitirse torreones, áticos y sobreáticos, con sus condiciones específicas, siempre que la normativa urbanística los autorice expresamente.
5. El tratamiento externo y materiales de las construcciones situadas sobre la altura de cornisa será de igual calidad a la de las fachadas de la edificación principal, y deberán estar reflejados en la documentación de proyecto.
6. Todo aparato que se instale en las azoteas, quedará dentro de las alturas máximas permitidas.

**CONDICIONES PARTICULARES:**

APARCAMIENTO: Es obligatorio una plaza de aparcamiento por vivienda y si esta tuviere mas de 150 m<sup>2</sup> construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento y cada 100 m<sup>2</sup> construidos de comercial.

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS:

Los espacios libres privados de la parcela serán tratados como espacios ajardinados e instalaciones, juegos, piscinas, etc.

**CONDICIONES ESTÉTICAS.**

- Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.

- No se permiten cerramientos ciegos de más de un metro de altura en linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales., hasta 2 metros de altura. Los cerramientos opacos se realizarán con mampostería de piedra o similar.

- El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, y en las fachadas de retranqueos, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

- Las edificaciones y construcciones habrán de adaptarse básicamente al ambiente estético de la zona de manera que no desentone del conjunto medio donde se sitúen, debiendo proyectarse la estética de las edificaciones de manera que no constituyan un ataque al buen gusto ni plantee soluciones compositivas extravagantes o ridículas ni empleen materiales o colores impropios o inadecuados al ambiente de la zona donde se sitúan. Todas las fachadas de las edificaciones deberán contar con cerramiento perfectamente acabado y tratado.

- Cubiertas:

1. Podrán ser planas o inclinadas. Las planas se rematarán con petos macizos con el mismo acabado que la fachada, o bien barandillas de cerrajería pintadas en tonos oscuros. Ambas con una altura máxima de 1,20 metros.

2. Las inclinadas serán de teja curva cerámica de color natural envejecida.

**CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 1ª. 1a):**

MANZANA	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2/m2)	ÍNDICE MEDIO PARCELA	Alturas
Manzana P-10	6.962,00	5.569,60	0,80	IV+AT
Manzana P-11	8.554,00	6.252,52	0,73	II+AT; IV+AT
Manzana P-12	14.500,00	11.523,39	0,79	II+AT; IV+AT
Manzana P-13	15.833,00	13.397,60	0,85	II+AT; IV+AT
Manzana P-17	8.029,00	2.810,15	0,35	I + AT
Manzana P-18	6.062,00	3.047,00	0,50	II + AT
Manzana P-21	6.469,00	3.423,37	0,53	II + AT
Manzana P-22	2.740,00	960,57	0,35	I + AT
Manzana P-23	1.814,00	634,90	0,35	II + AT
Manzana P-24	1.489,00	521,15	0,35	I + AT
Manzana P-25	2.466,00	874,30	0,35	I + AT
Manzana P-26	912,00	319,20	0,35	I + AT
Manzana P-27	1.728,00	604,80	0,35	II + AT
Manzana P-28	3.502,00	1.225,70	0,35	I + AT
Manzana P-29	2.048,00	716,80	0,35	II + AT
Manzana P-30	5.924,00	2.073,40	0,35	II + AT
Manzana P-31	9.239,00	3.244,85	0,35	II + AT



MANZANA	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2/m2)	ÍNDICE MEDIO PARCELA	Alturas
Manzana P-32	1.602,00	560,70	0,35	I + AT
Manzana P-33	7.926,00	2.774,10	0,35	II + AT
Manzana P-34	3.177,00	1.588,50	0,50	II + AT
Manzana P-35	3.285,00	1.642,50	0,50	II + AT
Manzana P-36	5.388,00	4.010,05	0,74	IV+AT
Manzana P-37	2.409,00	1.204,50	0,50	IV+AT
Manzana P-38	4.558,00	2.279,00	0,50	IV+AT
Manzana P-39	1.958,00	979,00	0,50	II + AT
Manzana P-40	4.862,00	2.431,00	0,50	IV+AT
Manzana P-41	1.696,00	848,00	0,50	II + AT
Manzana P-42	5.858,00	2.929,00	0,50	IV+AT
Manzana P-43	1.924,00	962,00	0,50	II + AT
Manzana P-44	4.575,00	2.003,06	0,44	IV+AT
Manzana P-45	2.683,00	1.153,69	0,43	II + AT
Manzana P-46	26.400,00	16.529,00	0,63	II+AT; IV+AT
Manzana P-47	4.543,00	2.271,50	0,50	IV+AT
Manzana P-48	5.278,00	2.639,00	0,50	II + AT
Manzana P-49	4.417,00	2.208,50	0,50	II + AT
Manzana P-50	5.131,00	2.565,50	0,50	II + AT
Manzana P-51	5.720,00	4.144,99	0,72	IV+AT
Manzana P-52	3.668,00	1.834,00	0,50	II + AT
Manzana P-53	5.909,00	2.954,50	0,50	II + AT
Manzana P-54	5.149,00	2.574,50	0,50	II + AT
Manzana P-55	3.579,00	1.789,50	0,50	II + AT
Manzana P-56	2.971,00	2.228,25	0,75	IV+AT
Manzana P-57	4.640,00	3.480,00	0,75	IV+AT
Manzana P-58	2.136,00	1.068,00	0,50	II + AT
Manzana P-59	2.384,00	1.192,00	0,50	II + AT
Manzana P-60	7.148,00	5.361,00	0,75	IV+AT
<b>Suma</b>	<b>239.245,00</b>	<b>135.404,64</b>	<b>0,57</b>	

La ordenanza de aplicación de la Parcela P9 es la ORDENANZA 6ª. Espacios Libres de Dominio y Uso Privado. EVprv:

**ORDENANZA 6ª: ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PRIVADO. EVprv.**

*Corresponden a este concepto los jardines, terrazas delanteras, terrenos entre bloques y demás espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada, así como las parcelas de titularidad privada destinadas a tal efecto.*

*Admitirán instalaciones deportivas descubiertas al servicio de la edificación de la parcela o de las parcelas que posean elementos comunes.*

No se permitirá en ningún caso la construcción de edificios salvo construcciones auxiliares vinculadas al uso específico.

Uso: será el especificado de su denominación incluyendo las instalaciones deportivas al aire libre.

Se admitirá el uso para centros de transformación y estaciones de bombeo.

Solo se permitirán las instalaciones auxiliares, tales como kioscos, almacén de útiles, accesos a garajes, etc y construcciones auxiliares vinculadas al uso específico.

**CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 6ª.-**

USO	MANZANA	Superficie (m2)
Zona Verde Privada (compatible con Equipamientos Deportivos Privados)	Manzana P-9	126.285,00
<b>TOTAL ZONA VERDE PRIVADA</b>		<b>126.285,00</b>

I

## **5.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

El ámbito de aplicación del presente Estudio de Detalle son las Parcelas P9, P10 y P13, de la U.A.Única de Actuación, que tienen las siguientes superficies y propietarios según el Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación Aprobado Definitivamente:

### **MANZANA P-9**

**Descripción.-** Urbana, en Término Municipal de Torre Pacheco, incluida en la Unidad Única de Actuación del Plan Parcial Residencial denominado "Santa Rosalía", con una superficie de 126.285 m<sup>2</sup>, uso Zona Verde Privada (compatible con equipamientos deportivos privados).

Linderos.-

Norte: Manzanas P-11, P-12, P-13, P-14 y P-15.

Sur: Manzanas P-23, P-24, P-25, P-26 y P-27.

Este: Calle 4 y Manzanas P-17 y P-22.

Oeste: Manzanas P-28, P-29, P-30, P-31 y P-32.

Se adjudica:

50,00 % D. Jose Antonio Cánovas Martínez

50,00 % José Díaz García, S.A.

### **MANZANA P-10.-**

**Descripción.-** Urbana, en Término Municipal de Torre Pacheco, incluida en la Unidad Única de Actuación del Plan Parcial Residencial denominado "Santa Rosalía", con una superficie de 6.962,00 m<sup>2</sup> y una edificabilidad asignada de 5.569,60 m<sup>2</sup>, (Coeficiente de Participación del 4,28 %)siéndole de aplicación la ordenanza de edificación 1 a).

Linderos.-

Norte: Manzana P-1.

Sur: Calle 4.

Este: Manzana P-1.

Oeste: Manzana P-1.

Se adjudica a D. Jose Antonio Cánovas Martínez.

### **MANZANA P-13.-**

**Descripción.-** Urbana, en Término Municipal de Torre Pacheco, incluida en la Unidad Única de Actuación del Plan Parcial Residencial denominado "Santa Rosalía", con una superficie de 15.833,00 m<sup>2</sup> y una edificabilidad asignada de 13.397,60 m<sup>2</sup> (Coeficiente de Participación del 15,46 %), siéndole de aplicación la ordenanza de edificación 1 a).

Linderos.-

Norte: Calle 4  
Sur: Manzana P-9  
Este: Viario Peatonal Público  
Oeste: Viario Peatonal Público

Se adjudica a la Sociedad José Díaz García, S.A.

### **6.- PROPUESTA DE TRASVASE DE EDIFICABILIDAD.**

La propuesta de trasvase de edificabilidad, es la que se grafía en el cuadro adjunto, que se resumen, en trasvasar 1.000 m<sup>2</sup> de techo de cada una de las Manzanas P10 y P13 a las Manzana P-9, manteniendo el resto de parámetros urbanísticos de las tres parcelas,

<b>MANZANA</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Edificabilidad en Plan Parcial (m2/m2)</b>	<b>Propuesta de Edificabilidad Estudio de Detalle (m2/m2)</b>
Manzana P-10	6.962,00	5.569,60	4.569,60
Manzana P-13	15.833,00	13.397,60	12.397,60
Manzana P-9	126.285,00	-	2.000,00
<b>SUMA</b>		<b>18.967,20</b>	<b>18.967,20</b>

De lo que se desprende, que con la actuación del presente Estudio de Detalle, se ha mantenido sin alteración la edificabilidad total permitida en el Plan Parcial. No existiendo tampoco ningún cambio en cuanto a la propiedad de las parcelas afectadas dado que las tres parcelas afectadas son propiedad en cuanto al mismo porcentaje de los dos promotores de la actuación.

#### **6.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN sobre MANZANA P-9**

Nº de plantas: II

Altura: La altura de la edificación será la derivada de los requisitos específicos de la actividad.

Retranqueos: a linderos: 5 metros

Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>

**6.2.- CÉDULAS URBANÍSTICAS VIGENTES.**

Las cédulas urbanísticas vigentes según el Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación Aprobado Definitivamente son las que se adjuntan a continuación:

# CÉDULA URBANÍSTICA

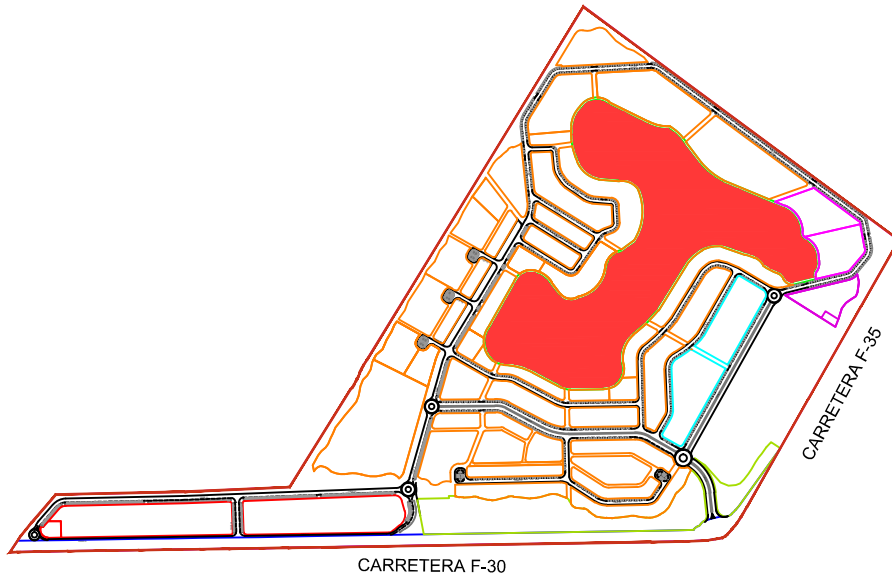
**PROYECTO DE REPARCELACIÓN:** PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA.

LOCALIZACIÓN: SANTA ROSALÍA

MUNICIPIO: TORRE PACHECO

PARCELA: P-9

Hoja 1 de 2



ADJUDICADA: JOSE ANTONIO CÁNOVAS MARTÍNEZ Y JOSÉ DÍAZ GARCÍA, S.A.

SALDO CUENTA DE LIQUIDACION (€)

Desglose propietarios: **JOSE ANTONIO CÁNOVAS MARTÍNEZ 50%**  
**JOSÉ DÍAZ GARCÍA, S.A. 50%**

C.L.P.: 0 (€)

Indemniza. 0.-€

Esta parcela queda libre de cargas

SUPERFICIE: **126.285,00 m2**

## LINDEROS:

NORTE Manzanas P-11, P-12, P-13, P-14 y P-15

SUR Manzanas P-23, P-24, P-25, P-26 y P-27

ESTE Calle 4 y Manzanas P-17 y P-22

OESTE Manzanas P-28, P-29, P-30, P-31 y P-32

## CONDICIONES DE EDIFICACION:

Edificabilidad:

OCUPACION MAXIMA:

ALTURA MAXIMA:

PARCELA MINIMA:

RETRANQUEOS:

**NORMAS DE APLICACIÓN:** Espacios Libres de Dominio y Uso Privado. Ordenanza 6ª.

**OBSERVACIONES:** Compatible con Equipamientos Deportivos Privados

## NORMAS DE EDIFICACIÓN:

Corresponden a este concepto los jardines, terrazas delanteras, terrenos entre bloques y demás espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada, así como las parcelas de titularidad privada destinadas a tal efecto.

Admitirán instalaciones deportivas descubiertas al servicio de la edificación de la parcela o de las parcelas que posean elementos comunes.

No se permitirá en ningún caso la construcción de edificios salvo construcciones auxiliares vinculadas al uso específico.

Uso: Permitirá el uso para centros de transformación y estaciones de bombeo.

Solo se permitirán las instalaciones auxiliares, tales como kioscos, almacén de útiles, accesos a garajes, etc y construcciones auxiliares vinculadas al uso específico.

ARQUITECTO:

D°. Jesús Zafra Serrano



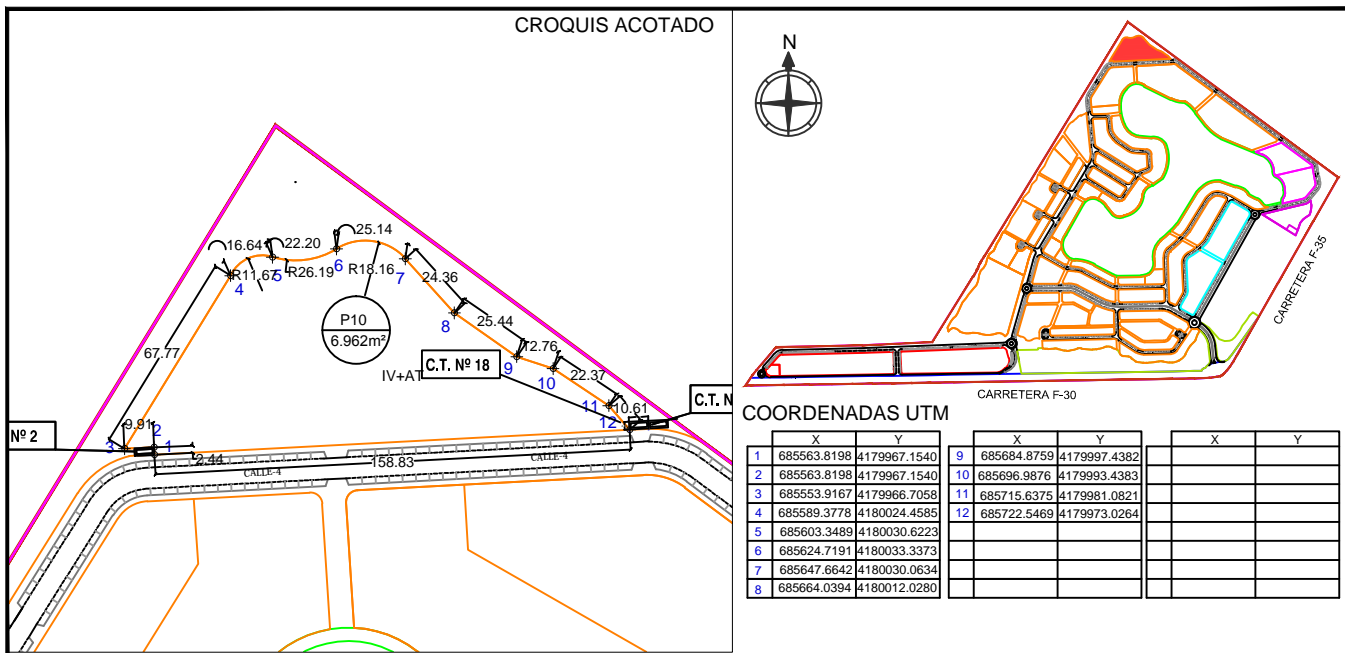
# CÉDULA URBANÍSTICA

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN:** PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA.

LOCALIZACION: SANTA ROSALÍA

MUNICIPIO: TORRE PACHECO

PARCELA: P-10



ADJUDICADA: JOSE ANTONIO CÁNOVAS MARTÍNEZ

CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN EL SECTOR: **4,28 %**

SALDO CUENTA DE LIQUIDACION (€)

Desglose propietarios: **JOSE ANTONIO CÁNOVAS MARTÍNEZ 100%**

C.L.P.: + 630.362,07.- (€) Indemniza. 0.-€

Esta parcela queda afectada en la cantidad de 630.362,07 € (I.V.A. incluido)

SUPERFICIE: **6.962,00 m2**

**LINDEROS:**

NORTE: Manzana P-1  
 SUR: CALLE 4  
 ESTE: Manzana P-1  
 OESTE: Manzana P-1

**CONDICIONES DE EDIFICACION:**

Edificabilidad: **5.569,60 m2/m2**

OCUPACION MAXIMA: **60%**  
 ALTURA MAXIMA: **Según ordenanza 1 a)**  
 PARCELA MINIMA: **Según ordenanza 1a)**  
 RETRANQUEOS: **Según ordenanza 1a)**

**NORMAS DE APLICACIÓN:** Edificación Residencial con Tipologías Mixtas. Ordenanza 1a)

**OBSERVACIONES:**

**NORMAS DE EDIFICACIÓN:**

Uso característico: Residencial y turístico.  
 Usos compatibles: Se admiten los usos públicos de equipamientos a cargo de la administración o de entidades privadas. Comercio y Restauración y Oficinas y Servicios Profesionales.  
 Usos prohibidos: Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

Ocupación: La ocupación máxima será del 60% de la superficie de la parcela.

Tipologías de Ordenación y Alturas de la edificación:  
 Vivienda Unifamiliar Aislada. Altura máxima: 1 planta + Ático.  
 Vivienda Unifamiliar Pareada o Adosada y en Hilera. Altura máxima: 2 plantas + Ático.

Parcela mínima (sólo a efectos de segregación):  
 Vivienda Unifamiliar Aislada: 200 m2  
 Vivienda Unifamiliar Pareada o Adosada: 200 m2  
 Vivienda Unifamiliar en Hilera: 100 m2.

Frete mínimo:  
 Vivienda Unifamiliar Aislada: 10 m  
 Vivienda Unifamiliar Pareada o Adosada: 12 m  
 Vivienda Unifamiliar en Hilera: 5 m

Retranqueos:  
 2 m a todos los linderos. Podrán adosarse a linderos previo acuerdo con las fincas colindantes.  
 2 metros  
 2 metros

Aparcamientos: como mínimo se dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada (100) metros cuadrados de edificación, y en todo caso una plaza por unidad de vivienda, si la vivienda tuviese más de 150m2 construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

Espacios Libres Privado: los espacios libres privados de la parcela serán tratados como espacios ajardinados e instalaciones, juegos, piscinas, etc.

ARQUITECTO:

Dº. Jesús Zafra Serrano

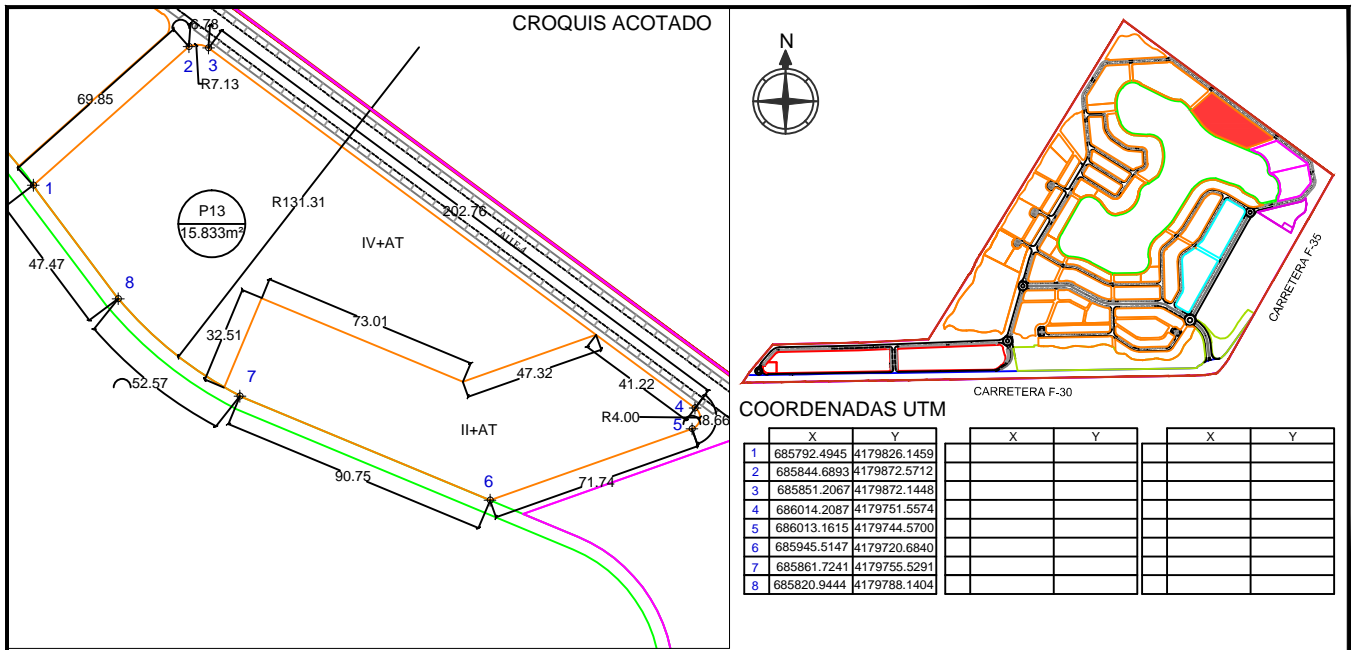
# CÉDULA URBANÍSTICA

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN:** PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA.

LOCALIZACIÓN: SANTA ROSALÍA

MUNICIPIO: TORRE PACHECO

PARCELA: P-13



ADJUDICADA: **JOSÉ DÍAZ GARCÍA, S.A.**

CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN EL SECTOR: **15,46 %**

SALDO CUENTA DE LIQUIDACION (€)

Desglose propietarios: **JOSE DÍAZ GARCÍA, S.A. 100%**

C.L.P.: + 2.278.709,15 (€) Indemniza. 0.-€

Esta parcela queda afectada en la cantidad de 2.278.709,15 € (I.V.A. incluido)

SUPERFICIE: **15.833,00 m2**

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Edificabilidad: **13.397,60 m2/m2**

**LINDEROS:**

NORTE: CALLE 4  
 SUR: Manzana P-9  
 ESTE: Vialto Peatonal Público  
 OESTE: Vialto Peatonal Público

OCUPACION MAXIMA: **60%**  
 ALTURA MAXIMA: **Según ordenanza 1 a)**  
 PARCELA MINIMA: **Según ordenanza 1a)**  
 RETRANQUEOS: **Según ordenanza 1a)**

**NORMAS DE APLICACIÓN:** Edificación Residencial con Tipologías Mixtas. Ordenanza 1a)

**OBSERVACIONES:**

**NORMAS DE EDIFICACIÓN:**

Uso característico: Residencial y turístico.  
 Usos compatibles: Se admiten los usos públicos de equipamientos a cargo de la administración o de entidades privadas. Comercio y Restauración y Oficinas y Servicios Profesionales.  
 Usos prohibidos: Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

Ocupación: La ocupación máxima será del 60% de la superficie de la parcela.

Tipologías de Ordenación y Alturas de la edificación:

Vivienda Unifamiliar Aislada. Altura máxima: 1 planta + Ático.  
 Vivienda Unifamiliar Pareada o Adosada y en Hilera. Altura máxima: 2 plantas + Ático.

Parcela mínima (sólo a efectos de segregación):

Vivienda Unifamiliar Aislada: 200 m2  
 Vivienda Unifamiliar Pareada o Adosada: 200 m2  
 Vivienda Unifamiliar en Hilera: 100 m2.

Frente mínimo:

Vivienda Unifamiliar Aislada: 10 m  
 Vivienda Unifamiliar Pareada o Adosada: 12 m  
 Vivienda Unifamiliar en Hilera: 5 m

Retranqueos:

2 m a todos los linderos. Podrán adosarse a linderos previo acuerdo con las fincas colindantes.  
 2 metros  
 2 metros

Aparcamientos: como mínimo se dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada (100) metros cuadrados de edificación, y en todo caso una plaza por unidad de vivienda, si la vivienda tuviese más de 150m2 construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

Espacios Libres Privado: los espacios libres privados de la parcela serán tratados como espacios ajardinados e instalaciones, juegos, piscinas, etc.

ARQUITECTO:

Dº. Jesús Zafra-Serrano



**6.3.- NUEVAS CÉDULAS URBANÍSTICAS PROPUESTAS.**

Las nuevas cédulas urbanísticas, con el trasvase de edificabilidad propuesto, son las que a continuación se adjuntan:

# CÉDULA URBANÍSTICA

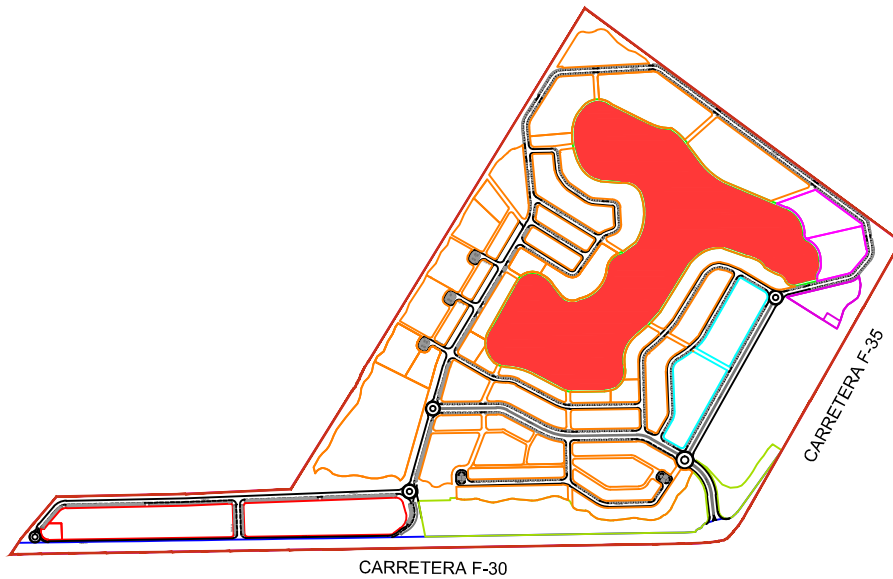
**PROYECTO DE REPARCELACIÓN:** PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA.

LOCALIZACION: SANTA ROSALIA

MUNICIPIO: TORRE PACHECO

PARCELA: P-9

Hoja 1 de 2



ADJUDICADA: JOSE ANTONIO CÁNOVAS MARTÍNEZ Y JOSÉ DÍAZ GARCÍA, S.A.

Desglose propietarios: **JOSE ANTONIO CÁNOVAS MARTÍNEZ 50%**  
**JOSÉ DÍAZ GARCÍA, S.A. 50%**

SALDO CUENTA DE LIQUIDACION (€)

C.L.P.: 0 (€)

Indemniza. 0.-€

Esta parcela queda libre de cargas

SUPERFICIE: **126.285,00 m2**

## LINDEROS:

NORTE Manzanas P-11, P-12, P-13, P-14 y P-15

SUR Manzanas P-23, P-24, P-25, P-26 y P-27

ESTE Calle 4 y Manzanas P-17 y P-22

OESTE Manzanas P-28, P-29, P-30, P-31 y P-32

## CONDICIONES DE EDIFICACION:

Edificabilidad: 2.000 m2

Nº Plantas: II

Altura: La altura de la edificación será la derivada de los requisitos específicos de la actividad.

Retranqueos a linderos: 5 metros

Parcela mínima: 1.000 m2

**NORMAS DE APLICACIÓN:** Espacios Libres de Dominio y Uso Privado. Ordenanza 6ª.  
Compatible con Equipamientos Deportivos Privados. Ordenanza 4ª

## OBSERVACIONES:

### NORMAS DE EDIFICACIÓN:

#### **ORDENANZA 6ª. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PRIVADO. Evprv.**

Corresponden a este concepto los jardines, terrazas delanteras, terrenos entre bloques y demás espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada, así como las parcelas de titularidad privada destinadas a tal efecto.

Admitirán instalaciones deportivas descubiertas al servicio de la edificación de la parcela o de las parcelas que posean elementos comunes. No se permitirá en ningún caso la construcción de edificios salvo construcciones auxiliares vinculadas al uso específico.

Uso: Permitirá el uso para centros de transformación y estaciones de bombeo.

Solo se permitirán las instalaciones auxiliares, tales como kioscos, almacén de útiles, accesos a garajes, etc y construcciones auxiliares vinculadas al uso específico.

#### **ORDENANZA 4ª: EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS PRIVADOS.**

Corresponden a este concepto los destinados a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo y ocio así como a la exhibición de especialidades deportivas.

Admitirán edificaciones al servicio de las instalaciones deportivas.

Uso: será el especificado de su denominación incluyendo las instalaciones deportivas al aire libre.

Las actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las que le sean de aplicación del Reglamento de Policía de Espectáculos

ARQUITECTO:

Dº. Jesús Zafra Serrano



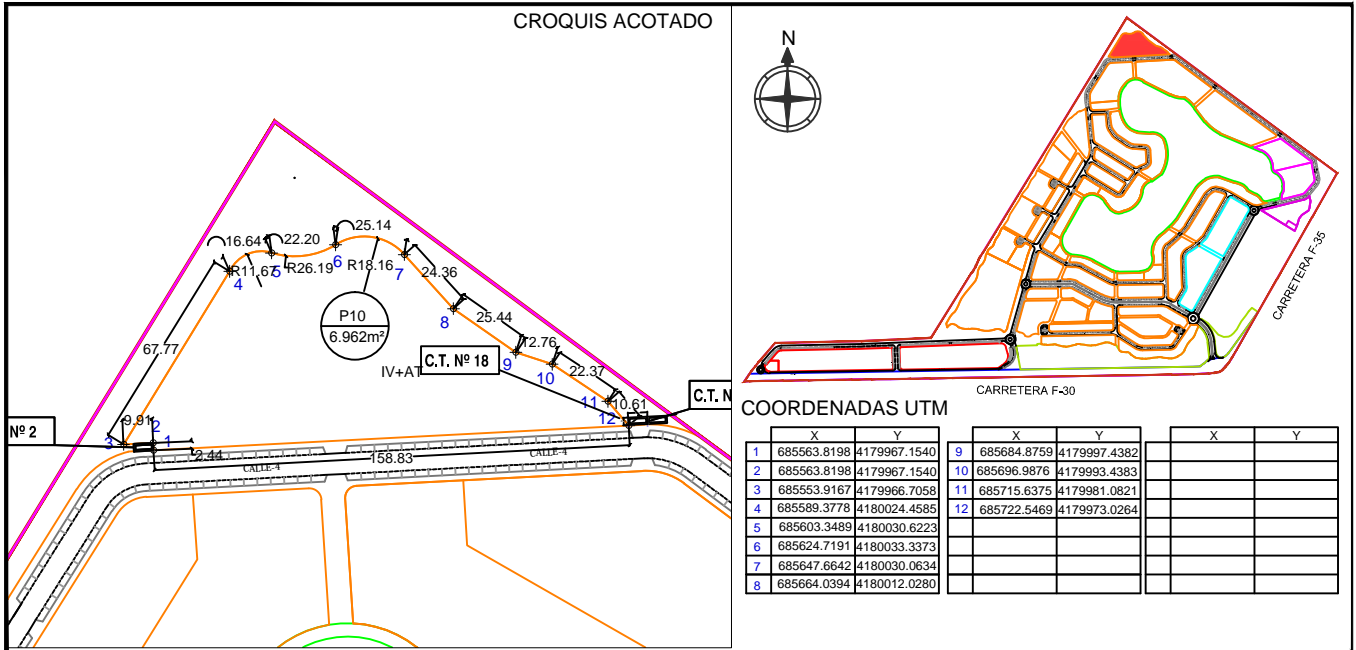
# CÉDULA URBANÍSTICA

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN:** PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA.

LOCALIZACION: SANTA ROSALIA

MUNICIPIO: TORRE PACHECO

PARCELA: P-10



ADJUDICADA: JOSE ANTONIO CÁNOVAS MARTÍNEZ

CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN EL SECTOR: **4,28 %**

SALDO CUENTA DE LIQUIDACION (€)

Desglose propietarios: **JOSE ANTONIO CÁNOVAS MARTÍNEZ 100%**

C.L.P.: + 630.362,07.- (€) Indemniza. 0.-€

Esta parcela queda afectada en la cantidad de 630.362,07 € (I.V.A. incluido)

SUPERFICIE: **6.962,00 m2**

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Edificabilidad: **4.569,60 m2**

**LINDEROS:**

NORTE: Manzana P-1  
 SUR: CALLE 4  
 ESTE: Manzana P-1  
 OESTE: Manzana P-1

OCUPACION MAXIMA: **60%**

ALTURA MAXIMA: **Según ordenanza 1 a)**

PARCELA MINIMA: **Según ordenanza 1a)**

RETRANQUEOS: **Según ordenanza 1a)**

**NORMAS DE APLICACIÓN:** Edificación Residencial con Tipologías Mixtas. Ordenanza 1a)

**OBSERVACIONES:**

**NORMAS DE EDIFICACIÓN:**

Uso característico: Residencial y turístico.  
 Usos compatibles: Se admiten los usos públicos de equipamientos a cargo de la administración o de entidades privadas. Comercio y Restauración y Oficinas y Servicios Profesionales.  
 Usos prohibidos: Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

Ocupación: La ocupación máxima será del 60% de la superficie de la parcela.

Tipologías de Ordenación y Alturas de la edificación:

Vivienda Unifamiliar Aislada. Altura máxima: 1 planta + Ático.  
 Vivienda Unifamiliar Pareada o Adosada y en Hileras. Altura máxima: 2 plantas + Ático.

Parcela mínima (sólo a efectos de segregación):

Vivienda Unifamiliar Aislada: 200 m2  
 Vivienda Unifamiliar Pareada o Adosada: 200 m2  
 Vivienda Unifamiliar en Hileras: 100 m2.

Frete mínimo:

Vivienda Unifamiliar Aislada: 10 m  
 Vivienda Unifamiliar Pareada o Adosada: 12 m  
 Vivienda Unifamiliar en Hileras: 5 m

Retranqueos:

2 m a todos los linderos. Podrán adosarse a linderos previo acuerdo con las fincas colindantes.  
 2 metros  
 2 metros

Aparcamientos: como mínimo se dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada (100) metros cuadrados de edificación, y en todo caso una plaza por unidad de vivienda, si la vivienda tuviese más de 150m2 construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

Espacios Libres Privado: los espacios libres privados de la parcela serán tratados como espacios ajardinados e instalaciones, juegos, piscinas, etc.

ARQUITECTO:

Dº. Jesús Zafra Serrano



## **7.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

La finalidad del presente E.D.es posibilitar el objetivo previsto en el Plan Parcial en la parcela de Equipamiento Deportivo Privado (P-9), mediante la dotación de aprovechamiento que permita materializar los equipamientos deportivos y sus construcciones auxiliares (gimnasio, vestuarios, casa club, etc....) cuyos usos si que estaban previstos en dicha parcela y que se pretenden construir en dicha parcela, habida cuenta que en el proyecto original no se dotó de edificabilidad dicha parcela.

Dada la estructura de la propiedad de la P-9 se trasvasa edificabilidad de sendas parcelas de los mismos titulares manteniendo inalterado el porcentaje de propiedad de la misma.

### **7.1.- RESUMEN NUMÉRICO DE LA PROPUESTA DE TRASVASE DE EDIFICABILIDAD.**

Se adjunta a continuación la tabla que contiene el resumen numérico de la propuesta de trasvase de edificabilidad, objeto del Estudio de Detalle que, como se puede comprobar, no altera las superficies de las parcelas, ni sus condiciones urbanísticas, tan solo la edificabilidad asignada a cada una de las parcelas.

<b>MANZANA</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Edificabilidad en Plan Parcial (m2/m2)</b>	<b>Propuesta de Edificabilidad Estudio de Detalle (m2/m2)</b>	<b>Zona de Ordenanza</b>	<b>ASIGNACIÓN PROPIETARIO</b>
Manzana P-10	6.962,00	5.569,60	4.569,60	1ª. 1a) Edificación Residencial con Tipologías Mixtas	D. Jose Antonio Cánovas Martínez.
Manzana P-13	15.833,00	13.397,60	12.397,60	1ª. 1a) Edificación Residencial con Tipologías Mixtas	José Díaz García, S.A.
Manzana P-9	126.285,00	-	2.000,00	6ª. Espacios Libres de Dominio y Uso privado. (Zona Verde Privada con Equipamientos Deportivos Privados)	50% D. Jose Antonio Cánovas Martínez 50% José Díaz García, S.A.
<b>TOTAL</b>	<b>149.080,00</b>	<b>18.967,20</b>	<b>18.967,20</b>		

## **8.- CONCLUSIÓN.**

Con todo lo expuesto y el resto de la documentación que se acompaña se da por concluida la redacción del presente Estudio de Detalle que se somete a informe por parte de este Excmo. Ayto de Torre Pacheco.

Torre Pacheco, marzo de 2020

**EL ARQUITECTO:**

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, representing the name Jesús Zafra Serrano.

**Fdo. Jesús Zafra Serrano.**



# **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:**

## **PLANOS DE INFORMACIÓN:**

I.01.- SITUACIÓN.

I.02.- EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

I.03.- PLANEAMIENTO VIGENTE. ZONAS DE ORDENANZA, VOLUMETRÍA Y ALTURAS.

I.04.- ADJUDICACIONES DEL PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACIÓN APROBADO DEFINITIVAMENTE.

## **PLANOS DE ORDENACIÓN:**

P.01.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

P.02.- PROPUESTA DE TRASVASE DE EDIFICABILIDAD.

## **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:**

### **PLANOS DE INFORMACIÓN:**

I.01.- SITUACIÓN.

I.02.- EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

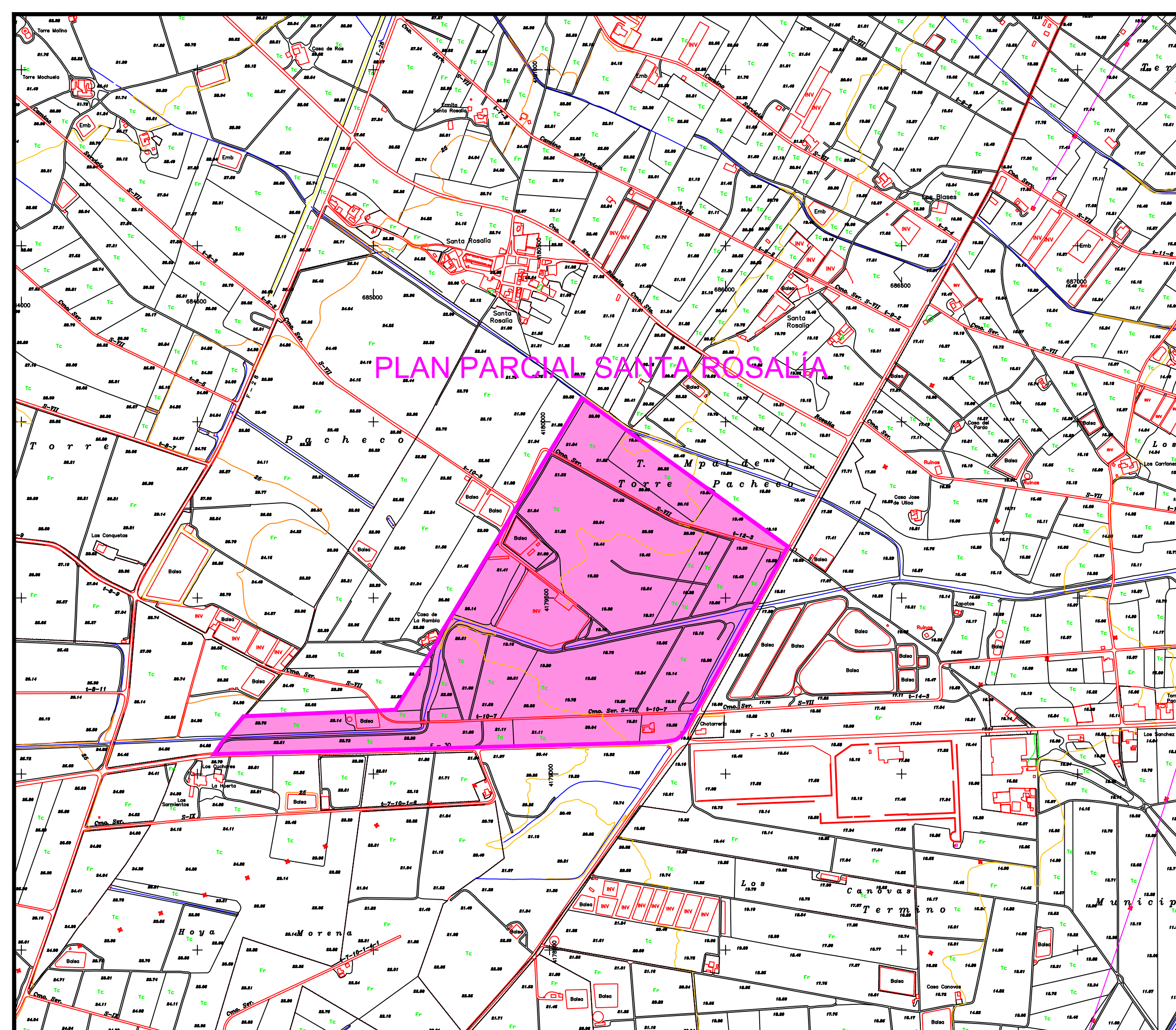
I.03.- PLANEAMIENTO VIGENTE. ZONAS DE ORDENANZA, VOLUMETRÍA Y ALTURAS.

I.04.- ADJUDICACIONES DEL PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACIÓN APROBADO DEFINITIVAMENTE.

### **PLANOS DE ORDENACIÓN:**

P.01.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

P.02.- PROPUESTA DE TRASVASE DE EDIFICABILIDAD.



# PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA



**PLANOS DE INFORMACION:**

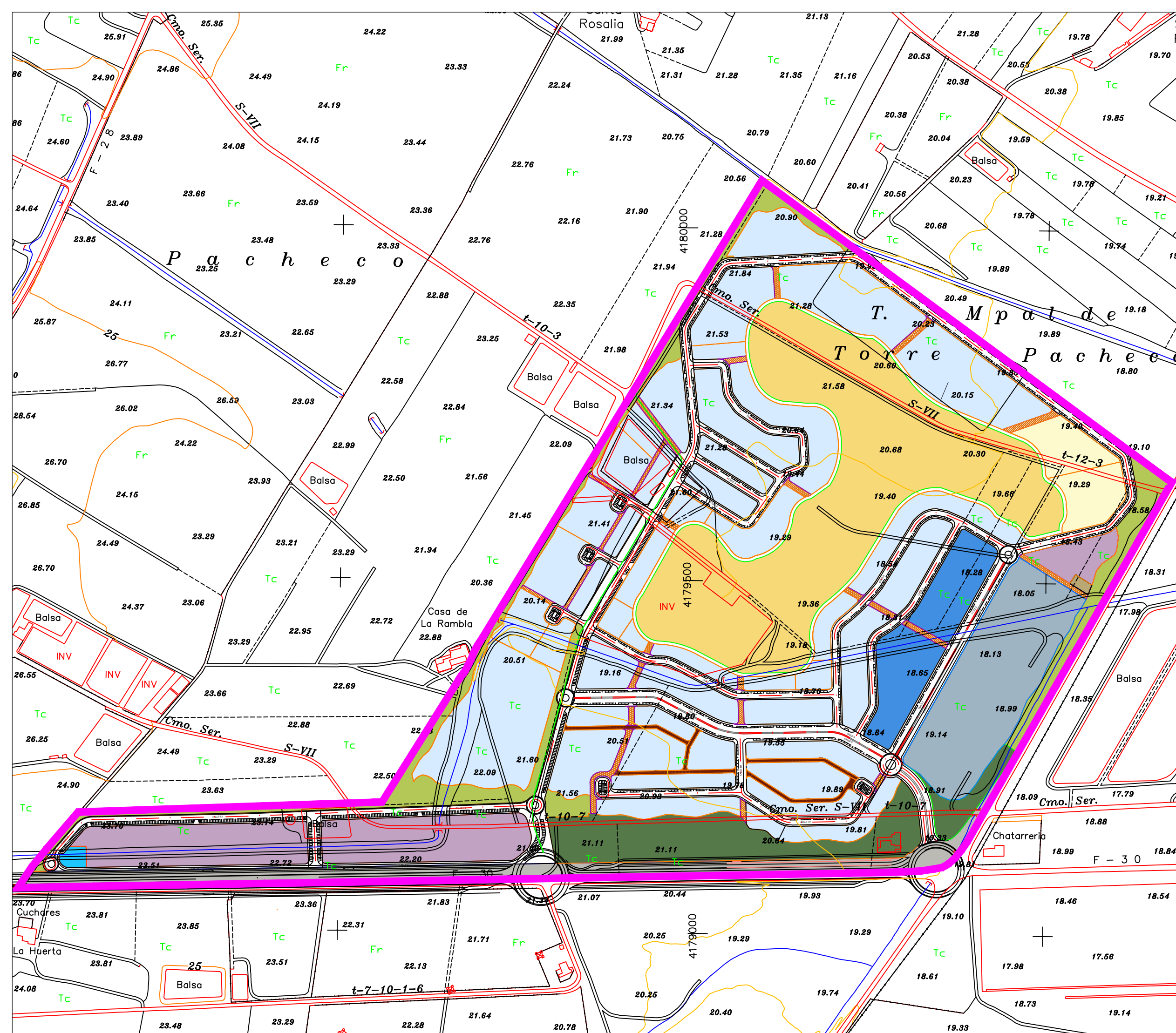
- I 01.- SITUACION
- I 02.- EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- I 03.- PLANEAMIENTO VIGENTE. ZONAS DE ORDENANZA VOLUMETRÍA y ALTURAS
- I 04.- ADJUDICACIONES DEL PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACIÓN APROBADO DEFINITIVAMENTE

**PLANOS DE ORDENACION:**

- P01.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- P02.- NUEVA PROPUESTA TRASVASE DE EDIFICABILIDAD

PROYECTO DE: ESTUDIO DE DETALLE PARA TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS P10 y P13 a la P9 EN LA UNIDAD ÚNICA DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA, TORRE PACHECO, MURCIA.		
SITUACION: SANTA ROSALÍA, TORRE PACHECO, MURCIA.	FECHA: MARZO 2020	N. PLANO: <b>I-1</b>
ARQUITECTO: JESÚS AFRÁ SERRANO	PROMOTOR: JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A. JOSÉ ANTONIO CÁNOVAS MARTÍNEZ	PLANO: <b>SITUACIÓN</b>

N.org-arquitectos




**PLANOS DE INFORMACION:**

- I 01.- SITUACION
- I 02.- EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- I 03.- PLANEAMIENTO VIGENTE. ZONAS DE ORDENANZA VOLUMETRIA y ALTURAS
- I 04.- ADJUDICACIONES DEL PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACIÓN APROBADO DEFINITIVAMENTE

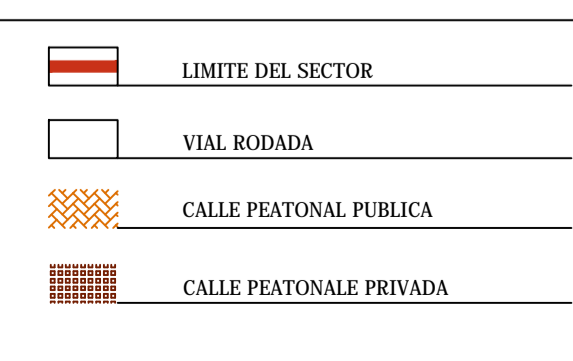
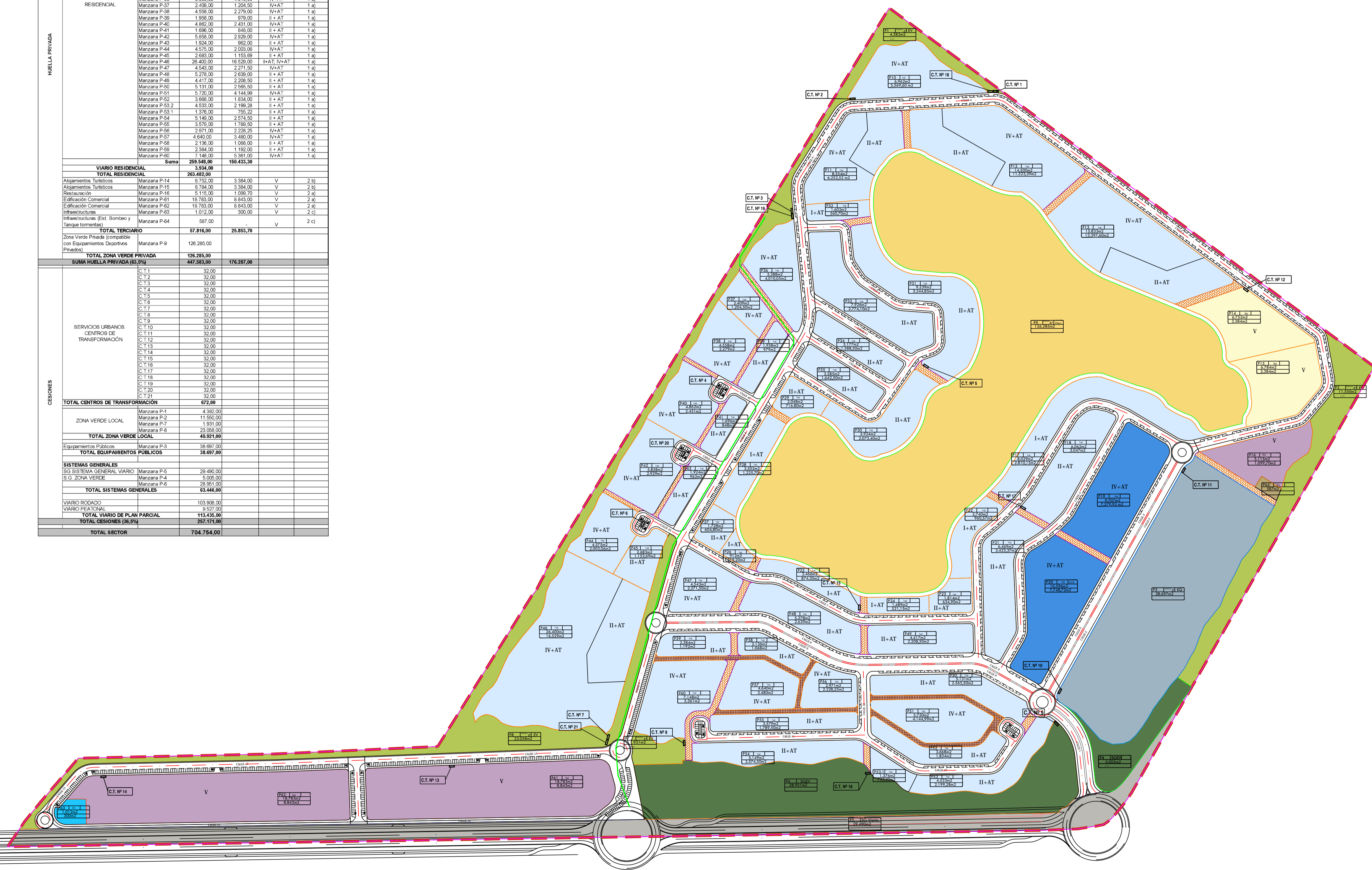
**PLANOS DE ORDENACION:**

- P01.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- P02.- NUEVA PROPUESTA TRASFASE DE EDIFICABILIDAD

PROYECTO DE: ESTUDIO DE DETALLE PARA TRASFASE DE EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS P10 y P13 a la P9 EN LA UNIDAD ÚNICA DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA, TORRE PACHECO, MURCIA.		
SITUACION: SANTA ROSALÍA, TORRE PACHECO, MURCIA.	FECHA: MARZO 2020	N. PLANO: 102
ARQUITECTO:  JESÚS SAFFRA SERRANO	PROMOTOR: JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A. JOSÉ ANTONIO CÁNOVAS MARTÍNEZ	PLANO: EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR

N.org-arquitectos

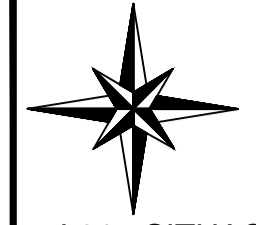
PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA TORRE PACHECO						
USO	MANZANA	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2/m2)	Alturas	Zona de Ordenanza	
RESIDENCIAL	Manzana P-10	8.962,00	5.589,99	IV+AT	1a)	
	Manzana P-11	8.934,00	6.292,52	IV+AT, IV+AT	1a)	
	Manzana P-12	14.500,00	11.523,39	IV+AT, IV+AT	1a)	
	Manzana P-13	15.833,00	13.397,60	IV+AT, IV+AT	1a)	
	Manzana P-17	8.028,00	2.910,15	I+AT	1a)	
	Manzana P-18	6.982,00	3.047,00	I+AT	1a)	
	Manzana P-19	9.707,00	7.279,93	IV+AT	1b)	
	Manzana P-20	10.988,00	7.748,73	IV+AT	1b)	
	Manzana P-21	6.486,00	3.423,37	I+AT	1a)	
	Manzana P-22	2.740,00	980,57	I+AT	1a)	
	Manzana P-23	1.814,00	654,40	I+AT	1a)	
	Manzana P-24	1.486,00	521,15	I+AT	1a)	
	Manzana P-25	2.496,00	874,30	I+AT	1a)	
	Manzana P-26	912,00	319,20	I+AT	1a)	
	Manzana P-27	1.728,00	604,80	I+AT	1a)	
	Manzana P-28	3.022,00	1.225,70	I+AT	1a)	
	Manzana P-29	2.048,00	718,40	I+AT	1a)	
	Manzana P-30	5.924,00	2.073,40	I+AT	1a)	
	Manzana P-31	9.238,00	3.244,85	I+AT	1a)	
	Manzana P-32	1.922,00	560,70	I+AT	1a)	
	Manzana P-33	7.926,00	2.774,10	I+AT	1a)	
	Manzana P-34	3.177,00	1.588,50	I+AT	1a)	
	Manzana P-35	3.285,00	1.542,50	I+AT	1a)	
	Manzana P-36	5.588,00	4.010,05	IV+AT	1a)	
	Manzana P-37	2.426,00	1.204,50	IV+AT	1a)	
	Manzana P-38	4.558,00	2.279,00	IV+AT	1a)	
	Manzana P-39	1.956,00	879,00	I+AT	1a)	
	Manzana P-40	4.862,00	2.431,00	IV+AT	1a)	
	Manzana P-41	1.936,00	848,00	I+AT	1a)	
	Manzana P-42	5.856,00	2.929,00	IV+AT	1a)	
	Manzana P-43	1.924,00	862,00	I+AT	1a)	
	Manzana P-44	4.575,00	2.033,08	IV+AT	1a)	
	Manzana P-45	2.683,00	1.153,09	I+AT	1a)	
	Manzana P-46	26.400,00	16.529,00	IV+AT, IV+AT	1a)	
	Manzana P-47	4.543,00	2.271,50	IV+AT	1a)	
	Manzana P-48	5.276,00	2.638,00	I+AT	1a)	
	Manzana P-49	4.417,00	2.208,50	I+AT	1a)	
	Manzana P-50	5.131,00	2.565,50	I+AT	1a)	
	Manzana P-51	5.720,00	4.144,99	IV+AT	1a)	
	Manzana P-52	3.688,00	1.834,00	I+AT	1a)	
Manzana P-53	4.533,00	2.199,28	I+AT	1a)		
Manzana P-53.1	1.376,00	755,22	I+AT	1a)		
Manzana P-54	5.146,00	2.574,50	I+AT	1a)		
Manzana P-55	3.575,00	1.789,50	I+AT	1a)		
Manzana P-56	2.971,00	2.228,25	IV+AT	1a)		
Manzana P-57	4.640,00	3.480,00	IV+AT	1a)		
Manzana P-58	2.136,00	1.068,00	I+AT	1a)		
Manzana P-59	2.384,00	1.192,00	I+AT	1a)		
Manzana P-60	7.148,00	5.361,00	IV+AT	1a)		
<b>Suma</b>	<b>292.448,00</b>	<b>150.433,39</b>				
<b>VIARIO RESIDENCIAL</b>	<b>3.534,00</b>					
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>295.982,00</b>					
Alojamientos Turísticos	Manzana P-14	8.752,00	3.384,00	V	2 b)	
Alojamientos Turísticos	Manzana P-15	6.784,00	3.384,00	V	2 b)	
Restauración	Manzana P-16	5.115,00	1.096,70	V	2 a)	
Edificación Comercial	Manzana P-61	18.763,00	8.843,00	V	2 a)	
Edificación Comercial	Manzana P-62	18.763,00	8.843,00	V	2 a)	
Infraestructuras	Manzana P-63	1.012,00	300,00	V	2 c)	
Infraestructuras (Est. Bombeo y Tanque tormentas)	Manzana P-64	587,00	-	V	2 c)	
<b>TOTAL TERCARIO</b>	<b>57.816,00</b>	<b>25.853,70</b>				
Zona Verde Privada (veredas con Equipamientos Deportivos Privados)	Manzana P-9	126.285,00				
<b>TOTAL ZONA VERDE PRIVADA</b>	<b>126.285,00</b>					
<b>SUMA HUELLA PRIVADA (63,5%)</b>	<b>447.583,00</b>	<b>176.287,00</b>				
SERVICIOS URBANOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	C.T.1	32,00				
	C.T.2	32,00				
	C.T.3	32,00				
	C.T.4	32,00				
	C.T.5	32,00				
	C.T.6	32,00				
	C.T.7	32,00				
	C.T.8	32,00				
	C.T.9	32,00				
	C.T.10	32,00				
	C.T.11	32,00				
	C.T.12	32,00				
	C.T.13	32,00				
	C.T.14	32,00				
	C.T.15	32,00				
	C.T.16	32,00				
	C.T.17	32,00				
	C.T.18	32,00				
	C.T.19	32,00				
	C.T.20	32,00				
C.T.21	32,00					
<b>TOTAL CENTROS DE TRANSFORMACIÓN</b>	<b>672,00</b>					
ZONA VERDE LOCAL	Manzana P-1	4.382,00				
ZONA VERDE LOCAL	Manzana P-2	11.952,00				
ZONA VERDE LOCAL	Manzana P-7	1.931,00				
ZONA VERDE LOCAL	Manzana P-8	23.058,00				
<b>TOTAL ZONA VERDE LOCAL</b>	<b>40.923,00</b>					
Equipamientos Públicos	Manzana P-3	38.697,00				
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>	<b>38.697,00</b>					
SISTEMAS GENERALES	SG SISTEMA GENERAL VIARIO	Manzana P-5	29.490,00			
SISTEMAS GENERALES	S.G. ZONA VERDE	Manzana P-4	5.026,00			
SISTEMAS GENERALES	Manzana P-6	29.951,00				
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>64.467,00</b>					
VIARIO ROZADO		103.998,00				
VIARIO PEATONAL		8.927,00				
<b>TOTAL VIARIO DE PLAN PARCIAL</b>	<b>112.925,00</b>					
<b>TOTAL CESIONES (36,5%)</b>	<b>257.171,00</b>					
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>704.754,00</b>					



ORDENANZAS PLAN PARCIAL			
ORDENANZAS	Alturas	% Máximo ocupación	
ORDENANZA 1a). Edificación Residencial. Tipologías Mixtas.	Según plano	60%	
ORDENANZA 1b). Edificación Residencial compatible con comercial hasta segunda planta.	Según plano	60%	
ORDENANZA 2a). Edificación Comercial.	Libre	40%	
ORDENANZA 2b). Alojamientos Turísticos	Libre	60%	

USO RESIDENCIAL. Ordenanza 1a)	
RESIDENCIAL COMPATIBLE CON COMERCIAL HASTA SEGUNDA PLANTA. Ordenanza 1b)	
USO TERCARIO. COMERCIAL. Ordenanza 2a)	S.G. VIARIO
USO TERCARIO. ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS. Ordenanza 2b)	S.G. EV
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. Ordenanza 3ª.	
ZONA VERDE PRIVADA. COMPATIBLE CON EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS PRIVADOS.- Ordenanza 6ª.	
ZONA VERDE PÚBLICA. Ordenanza 5ª	
SERVICIOS URBANOS. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN. Ordenanza 7ª	
USO TERCARIO. OTROS SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS (DEPURADORA). Ordenanza 8ª	
USO TERCARIO. OTROS SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS (EST. DE BOMBEO Y TANQUE DE TORMENTAS). Ordenanza 8ª.	

NºParcela	Zona de Ordenanza
Superficie (m2)	
Edificabilidad (m2)	
SUPERFICIE PLAN PARCIAL	
704.754 m2	



PLANOS DE INFORMACION:

- I 01.- SITUACION
- I 02.- EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- I 03.- PLANEAMIENTO VIGENTE. ZONAS DE ORDENANZA VOLUMETRÍA y ALTURAS
- I 04.- ADJUDICACIONES DEL PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACIÓN APROBADO DEFINITIVAMENTE

PLANOS DE ORDENACION:

- P01.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- P02.- NUEVA PROPUESTA TRASVASE DE EDIFICABILIDAD

PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS P10 y P13 a la P9 EN LA UNIDAD ÚNICA DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA. TORRE PACHECO. MURCIA.

SITUACION: SANTA ROSALÍA, TORRE PACHECO, MURCIA. FECHA: MARZO 2020. N. PLANO: 103. ESCALA: 1/3000.

ARQUITECTO: JESUS AFRA SERRANO. PROMOTOR: JOSE DIAZ GARCIA S.A. JOSE ANTONIO CAÑOVAS MARTINEZ. PLANO: PLANEAMIENTO VIGENTE ZONAS DE ORDENANZA VOLUMETRÍA Y ALTURAS.

Z.org-arquitectos

PARCELA AFORADA	PROPIETARIO / REPRESENTANTE	SUPERFICIE ORIGEN (m <sup>2</sup> )	PARTICIPAC. INDIC. %	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO APROPIABLE (m <sup>2</sup> /ha)	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO (m <sup>2</sup> /ha)	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO COMPENSADO (m <sup>2</sup> /ha)	DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD	COCIENTE DEFINITIVO	PARCELA FINAL ADJUDICADA	SUPERFICIE ADJUDICADA (m <sup>2</sup> )	APROVECHAMIENTO EN PARCELA FINAL ADJUDICADA
1	AGRICOLA MAR MENOR, S.L.	79.815,52	10,06%	17.738,79	15.984,31				P-11	8.554,00	8.252,52
	AGRICOLA MAR MENOR, S.L.								P-23	1.814,00	634,80
	AGRICOLA MAR MENOR, S.L.								P-29	2.048,00	718,80
2	AGRICOLA MAR MENOR, S.L.	167.409,72	28,01%	48.380,02	44.442,02				P-31	9.239,00	3.344,85
	AGRICOLA MAR MENOR, S.L.								P-32	1.602,00	562,70
	AGRICOLA MAR MENOR, S.L.								P-33	7.936,00	2.774,10
	AGRICOLA MAR MENOR, S.L.								P-34	3.177,00	1.588,50
	AGRICOLA MAR MENOR, S.L.								P-35	3.269,00	1.462,50
	AGRICOLA MAR MENOR, S.L.								P-49	4.417,00	2.308,50
	AGRICOLA MAR MENOR, S.L.								P-51	5.700,00	4.144,99
	AGRICOLA MAR MENOR, S.L.								Calle preadjudicada	416,18	
	AGRICOLA MAR MENOR, S.L.								Calle preadjudicada	487,50	
	AGRICOLA MAR MENOR, S.L.								P-52	3.668,00	1.834,00
	AGRICOLA MAR MENOR, S.L.								Calle preadjudicada	487,50	
	AGRICOLA MAR MENOR, S.L.								38,81% P-15	2.616,66	1.305,21
	AGRICOLA MAR MENOR, S.L.								38,50% P-42	7.242,72	3.409,86
	<b>SUMA AGRICOLA MAR MENOR, S.L.</b>	<b>268.235,24</b>	<b>38,07%</b>	<b>87.116,81</b>	<b>86.426,33</b>	<b>30.317,43</b>	<b>- 30.089,50</b>	<b>19,11</b>		<b>82.706,68</b>	<b>38.317,43</b>
1	D. JOAQUIN CAMPILLO FERNANDEZ	23.856,45	3,95%	5.917,17	5.325,45				P-20	10.566,00	7.745,73
	D. JOAQUIN CAMPILLO FERNANDEZ								P-22	2.740,00	980,57
2	D. JOAQUIN CAMPILLO FERNANDEZ	65.803,24	9,34%	18.460,01	14.814,01				11,43% P-15	7.925,41	389,79
	D. JOAQUIN CAMPILLO FERNANDEZ								11,44% P-42	2.148,78	1.011,64
	<b>D. JOAQUIN CAMPILLO FERNANDEZ</b>	<b>89.659,69</b>	<b>12,89%</b>	<b>23.377,18</b>	<b>20.139,46</b>	<b>16.107,73</b>	<b>- 10.031,73</b>	<b>6,37</b>		<b>18.269,18</b>	<b>18.107,73</b>
1	D.ª ENCARNACION GARCIA PEREZ	23.856,45	3,95%	5.917,17	5.325,45				P-21	6.480,00	4.425,37
	D.ª ENCARNACION GARCIA PEREZ								P-24	1.480,00	521,15
	D.ª ENCARNACION GARCIA PEREZ								P-26	2.131,00	2.260,52
	D.ª ENCARNACION GARCIA PEREZ								Calle preadjudicada	416,18	
	D.ª ENCARNACION GARCIA PEREZ								P-23	4.533,00	2.159,28
	D.ª ENCARNACION GARCIA PEREZ								11,43% P-15	7.75,41	388,79
	D.ª ENCARNACION GARCIA PEREZ								11,44% P-42	2.148,78	1.011,64
	<b>D.ª ENCARNACION GARCIA PEREZ</b>	<b>89.659,69</b>	<b>12,89%</b>	<b>23.377,18</b>	<b>20.139,46</b>	<b>16.107,73</b>	<b>- 10.031,73</b>	<b>6,37</b>		<b>20.982,37</b>	<b>18.107,73</b>
3	D. JOSE ANTONIO CANOVAS MARTINEZ	35.011,50	5,35%	23.786,18	21.389,58				P-12	14.500,00	11.523,30
4	D. JOSE ANTONIO CANOVAS MARTINEZ	2.379,95	0,39%	519,63	467,84				38,50% P-42	7.242,72	3.409,86
5	D. JOSE ANTONIO CANOVAS MARTINEZ	2.091,51	0,36%	523,17	470,55				P-30	5.804,00	2.073,40
6	D. JOSE ANTONIO CANOVAS MARTINEZ	15.989,83	2,37%	12.997,87	11.698,37				P-36	5.388,00	4.610,05
10	D. JOSE ANTONIO CANOVAS MARTINEZ	37.543,95	5,92%	6.915,35	6.233,52				P-10	6.982,00	5.586,80
11	D. JOSE ANTONIO CANOVAS MARTINEZ	18.319,58	2,81%	4.078,62	3.671,93				38,81% P-15	2.816,59	1.305,21
13	D. JOSE ANTONIO CANOVAS MARTINEZ	1.117,95	0,16%	1.780,37	1.602,33				50% P-63	506,00	150,00
	D. JOSE ANTONIO CANOVAS MARTINEZ								50% P-64	363,00	100,00
	D. JOSE ANTONIO CANOVAS MARTINEZ								50% P-9	63.142,50	28.041,51
	<b>SUMA JOSE ANTONIO CANOVAS MARTINEZ</b>	<b>202.276,41</b>	<b>29,09%</b>	<b>56.582,88</b>	<b>45.532,60</b>	<b>28.041,51</b>	<b>- 17.483,00</b>	<b>17,87</b>		<b>108.575,31</b>	<b>78.041,51</b>
7	DISTRIBUIDORA DE AGROQUIMICOS, S.L.	6.682,60	0,95%	1.671,45	1.504,30				P-63.1	1.376,00	755,22
8	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.	10.401,73	1,48%	2.801,86	2.341,70				P-13	15.833,00	13.397,80
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-17	8.029,00	2.810,15
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-18	6.002,00	3.040,00
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-19	9.707,00	7.279,93
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-25	2.498,00	874,20
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-26	812,00	319,20
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-27	1.728,00	604,80
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-28	3.502,00	1.229,70
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-29	2.498,00	1.268,50
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-38	4.558,00	2.279,00
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-39	1.958,00	979,00
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-40	4.802,00	2.431,00
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-41	1.696,00	848,00
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-42	5.858,00	2.829,00
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-43	1.824,00	965,00
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-44	4.575,00	2.003,00
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-45	2.883,00	1.159,89
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-47	4.343,00	2.219,50
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-48	5.278,00	2.638,00
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-54	5.148,00	2.574,50
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-55	3.270,00	1.769,50
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								Calle preadjudicada	124,04	
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-56	2.971,00	2.238,25
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								Calle preadjudicada	288,58	
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-57	4.660,00	3.480,00
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								Calle preadjudicada	658,83	
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-58	2.136,00	1.068,00
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								Calle preadjudicada	215,12	
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-59	2.384,00	1.192,00
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-60	7.148,00	5.361,00
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								Calle preadjudicada	251,04	
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-14	6.752,00	3.384,00
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								P-61	18.703,00	8.843,00
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								50% P-63	506,00	150,00
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								50% P-64	363,00	100,00
	JOSE DIAZ GARCIA, S.A.								50% P-9	63.142,50	28.041,51
	<b>SUMA JOSE DIAZ GARCIA, S.A.</b>	<b>48.619,83</b>	<b>6,95%</b>	<b>12.158,30</b>	<b>10.943,55</b>	<b>78.328,68</b>	<b>68.385,13</b>	<b>50,00</b>		<b>208.193,44</b>	<b>78.328,68</b>
	AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO								P-16	3.110,00	1.089,10
	AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO								P-62	18.400,00	18.200,00
	<b>SUMA AYUNTAMIENTO TORRE PACHECO</b>	<b>784.754,60</b>	<b>100%</b>	<b>178.287,00</b>	<b>178.287,00</b>	<b>178.287,00</b>	<b>- 0,00</b>	<b>100,00</b>		<b>37.915,00</b>	<b>17.828,70</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>784.754,60</b>	<b>100%</b>	<b>178.287,00</b>	<b>178.287,00</b>	<b>178.287,00</b>	<b>- 0,00</b>	<b>100,00</b>		<b>447.583,00</b>	<b>178.287,00</b>



PLANOS DE INFORMACION:

- I 01.- SITUACION
- I 02.- EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION DEL SECTOR
- I 03.- PLANEAMIENTO VIGENTE. ZONAS DE ORDENANZA VOLUMETRIA y ALTURAS
- I 04.- ADJUDICACIONES DEL PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACION APROBADO DEFINITIVAMENTE

PLANOS DE ORDENACION:

- P01.- DELIMITACION DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- P02.- NUEVA PROPUESTA TRASVASE DE EDIFICABILIDAD

AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO. ADJUDICACIONES PÚBLICAS O DEMANIALES

- LIMITE DEL SECTOR
- VIARIO PÚBLICO RODADO
- VIARIO PEATONAL PÚBLICO
- CALLE PEATONAL PRIVADA
- S.G. EV
- S.G. Viario
- ZONA VERDE PUBLICA
- EQUIPAMIENTO PUBLICO
- VIARIO PÚBLICO RODADO. APARCAMIENTOS PÚBLICOS
- VIAL PEATONAL PÚBLICO

ADJUDICACIONES

- PROINDIVISO: AGRICOLA MAR MENOR, S.L. + JOSE ANTONIO CANOVAS MARTINEZ + JOAQUIN CAMPILLO + ENCARNACION GARCIA
- AGRICOLA MAR MENOR, S.L.
- D. JOAQUIN CAMPILLO FERNANDEZ
- D.ª ENCARNACION GARCIA PEREZ
- DISTRIBUIDORA DE AGROQUIMICOS, S.L.
- JOSE DIAZ GARCIA, S.A.
- AYUNTAMIENTO TORRE PACHECO. ADJUDICACIONES PATRIMONIALES. 10% CESION s/L.S.R.M.
- PROINDIVISO: JOSE DIAZ GARCIA, S.A. + JOSE ANTONIO CANOVAS MARTINEZ
- D. JOSE ANTONIO CANOVAS MARTINEZ
- CENTROS DE TRANSFORMACION. JOSE DIAZ GARCIA, S.A.

PROYECTO DE: ESTUDIO DE DETALLE PARA TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS P10 y P13 a la P9 EN LA UNIDAD ÚNICA DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA. TORRE PACHECO. MURCIA.

SITUACION: SANTA ROSALÍA, TORRE PACHECO, MURCIA. FECHA: MARZO 2020. N.º PLANO: 104

ESCALA: 1/2500

ARQUITECTO: JESUS ZAFRA BERRANO. PROMOTOR: JOSE DIAZ GARCIA S.A. JOSE ANTONIO CANOVAS MARTINEZ

PLANO: ADJUDICACIONES DEL PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACION APROBADO DEFINITIVAMENTE

Z org arquitectos



**PLANOS DE INFORMACION:**

- I 01.- SITUACION
- I 02.- EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- I 03.- PLANEAMIENTO VIGENTE. ZONAS DE ORDENANZA VOLUMETRIA y ALTURAS
- I 04.- ADJUDICACIONES DEL PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACIÓN APROBADO DEFINITIVAMENTE

**PLANOS DE ORDENACION:**

- P01.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- P02.- NUEVA PROPUESTA TRASVASE DE EDIFICABILIDAD




MANZANA	Superficie (m2)	Edificabilidad en Plan Parcial (m2/m2)
Manzana P-10	6.962,00	5.569,60
Manzana P-13	15.833,00	13.397,60
Manzana P-9	126.285,00	-
<b>TOTAL</b>	<b>149.080,00</b>	<b>18.967,20</b>

	JOSÉ DÍAZ GARCÍA, S.A.
	PROINDIVISO: JOSÉ DÍAZ GARCÍA, S.A. + JOSE ANTONIO CÁNOVAS MÁRTÍNEZ
	D. JOSE ANTONIO CÁNOVAS MARTÍNEZ

PROYECTO DE: ESTUDIO DE DETALLE PARA TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS P10 y P13 a la P9 EN LA UNIDAD ÚNICA DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA, TORRE PACHECO, MURCIA.

SITUACION: SANTA ROSALÍA, TORRE PACHECO, MURCIA. FECHA: MARZO 2020. N. PLANO: **P 01**

ESCALA: 1/2000

ARQUITECTO:  JESÚS AFRÁ BERTRANO. PROMOTOR: JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A. JOSE ANTONIO CÁNOVAS MARTÍNEZ. PLANO: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL E.D.

Z.org arquitectos



**PLANOS DE INFORMACION:**

- I 01.- SITUACION
- I 02.- EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- I 03.- PLANEAMIENTO VIGENTE. ZONAS DE ORDENANZA VOLUMETRÍA y ALTURAS
- I 04.- ADJUDICACIONES DEL PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACIÓN APROBADO DEFINITIVAMENTE


**PLANOS DE ORDENACION:**

- P01.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- P02.- NUEVA PROPUESTA TRASVASE DE EDIFICABILIDAD



	JOSÉ DÍAZ GARCÍA, S.A.
	PROINDIVISO: JOSÉ DÍAZ GARCÍA, S.A. + JOSE ANTONIO CÁNOVAS MÁRTÍNEZ
	D. JOSE ANTONIO CÁNOVAS MARTÍNEZ

MANZANA	Superficie (m2)	Edificabilidad en Plan Parcial (m2/m2)	Propuesta de Edificabilidad Estudio de Detalle (m2/m2)	Zona de Ordenanza	ASIGNACIÓN PROPIETARIO
Manzana P-10	6.962,00	5.569,60	4.569,60	1ª. 1a) Edificación Residencial con Tipologías Mixtas	D. Jose Antonio Cánovas Martínez.
Manzana P-13	15.833,00	13.397,60	12.397,60	1ª. 1a) Edificación Residencial con Tipologías Mixtas	José Díaz García, S.A.
Manzana P-9	126.285,00	-	2.000,00	6ª. Espacios Libres de Dominio y Uso privado. (Zona Verde Privada con Equipamientos Deportivos Privados)	50% D. Jose Antonio Cánovas Martínez 50% José Díaz García, S.A.
<b>TOTAL</b>	<b>149.080,00</b>	<b>18.967,20</b>	<b>18.967,20</b>		

PROYECTO DE: ESTUDIO DE DETALLE PARA TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS P10 y P13 a la P9 EN LA UNIDAD ÚNICA DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA, TORRE PACHECO, MURCIA.		
SITUACION: SANTA ROSALÍA, TORRE PACHECO, MURCIA.	FECHA: MARZO 2020	N. PLANO <b>P 02</b>
ESCALA: 1/2000	PROMOTOR: JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A. JOSE ANTONIO CÁNOVAS MARTÍNEZ	PLANO: PROPUESTA TRASVASE DE EDIFICABILIDAD
ARQUITECTO:  JESÚS AFRÁ BERTRANO		