



AYUNTAMIENTO DE TORRE-PACHECO

Diligencia.- Para hacer constar, que la documentación integrante del presente proyecto, se corresponde con la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de las parcelas P-17, P-18, P-25, P-26, P-27, P-28, P-37, P-38, P-39, P-41, P-43, P-44, P-45, P-48, P-54, P-58 y P-59 del P.P. Santa Rosalía, según acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 30-03-2023.
El Secretario General, a 12-06-2023.

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

EMPLAZAMIENTO:

PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA.
30710 Santa Rosalía. Torre Pacheco. Murcia

PROMOTOR:

JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A.

ARQUITECTO:

Mariano Conesa Tejada

MAYO 2022

MARIANO CONESA
ARQUITECTURA • URBANISMO

Calle Pérez Galdós 2-2ºD 03190 Pilar de la Horadada Alicante
T. 868 700 946 M. 627 417 647 mconesa@mconesaau.com

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

EMPLAZAMIENTO:

PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA. 30710 Santa Rosalía. Torre Pacheco. Murcia.

SOLICITANTE:

JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A.

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.	SOLICITANTE Y TÉCNICO REDACTOR DEL ESTUDIO.....	2
2.	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	2
3.	BASE LEGAL Y REGLAMENTARIA	3
4.	ÁMBITO Y ORDENANZA DE APLICACIÓN.....	7
5.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.	12
6.	RESÚMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y CARACTERÍSTICAS	15
7.	PLANOS.....	19

B. MEMORIA NORMATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

EMPLAZAMIENTO:

PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA. 30710 Santa Rosalía. Torre Pacheco. Murcia.

SOLICITANTE:

JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A.

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. SOLICITANTE Y TÉCNICO REDACTOR DEL ESTUDIO

1.1. Solicitante

Nombre: JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A.

CIF: A30139190

Domicilio: CARRETERA CARTAGENA-ALICANTE KM30, CP: 30730, San Javier, MURCIA

1.2. Técnico

Nombre: Mariano Conesa Tejada.

DNI: 48.459.296-K

Domicilio: Calle Pérez Galdós 2-2D. 03190 Pilar de la Horadada. Alicante.

Titulación: Arquitecto.

Colegiado: nº11411. COACV, Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La sociedad JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A., con C.I.F. A30139190, promueve la redacción del presente Estudio de Detalle de las Parcelas 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 de PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA.

El objeto del Estudio de Detalle es la de definir y reajustar alineaciones dando lugar a una nueva ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente.

El Estudio de Detalle busca una definición precisa del concepto "PLANTA ÁTICO" en el Plan Parcial de Santa Rosalía y en el ámbito del Estudio de Detalle (Parcelas 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59), aclarando sus condiciones y alineaciones de aplicación a los proyectos de edificación al no estar recogidas en ningún planeamiento vigente.

3. BASE LEGAL Y REGLAMENTARIA

3.1. LEGISLACIÓN REGIONAL

3.1.1. Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia

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.

Artículo 144. Documentos de los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.

b) Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

2. Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado.

Artículo 146. Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle.

1. Los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico.

2. Los Planes Especiales podrán también ser elaborados por los organismos que tengan competencias en virtud de las distintas legislaciones sectoriales.

3. En todos los casos, la aprobación definitiva corresponderá a los ayuntamientos competentes.

Artículo 154. Competencias para la aprobación de los planes.

1. (...)

2. Siempre que no estén incluidos en los supuestos previstos en el apartado anterior, corresponderá al ayuntamiento, con independencia de la tramitación ambiental que proceda, la aprobación definitiva de los siguientes instrumentos:

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

EMPLAZAMIENTO:

PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA. 30710 Santa Rosalía. Torre Pacheco. Murcia.

SOLICITANTE:

JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A.

- a) *Modificaciones no estructurales de los Planes Generales Municipales de Ordenación.*
- b) *Normas complementarias del Plan General Municipal de Ordenación.*
- c) *Planes Parciales.*
- d) *Planes Especiales.*
- e) *Estudios de Detalle.*

Artículo 166. Tramitación de Estudios de Detalle.

1. Corresponde a los ayuntamientos la aprobación inicial de los Estudios de Detalle, 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.

1. (...)

2. El plazo para acordar sobre la aprobación inicial de estudios de detalle de iniciativa particular no podrá exceder de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.

Si en dicho plazo no se hubiera producido notificación al respecto, el promotor podrá realizar los trámites de información pública, petición de informes y notificación a los afectados.

La aprobación definitiva, en estos supuestos, se producirá por silencio administrativo positivo cuando transcurran seis meses desde su presentación ante el órgano competente para su aprobación definitiva, siempre que se hubiere efectuado el trámite de información pública, se hayan solicitado los informes preceptivos, de conformidad con la legislación aplicable, y transcurrido el plazo para emitirlos.

3.1.2. REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

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

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

EMPLAZAMIENTO:

PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA. 30710 Santa Rosalía. Torre Pacheco. Murcia.

SOLICITANTE:

JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A.

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.

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.

3.2. LEGISLACIÓN MUNICIPAL

3.2.1. NORMAS SUBSIDIARIAS DE TORRE PACHECO

Capítulo 3, Sección 4ª, art. 054 a 058 de Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Urbanístico de Torre-Pacheco:

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.

3.2.2. PLAN PARCIAL DE SANTA ROSALÍA

Apartado 3.3. del Plan Parcial Santa Rosalía.

3.3.- 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: (...).

Nota aclaratoria respecto a la vigencia de los planeamientos citados: El "Decreto Legislativo 1/2005 del Suelo de la Región de Murcia" se deroga por la "Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia". En la "Disposición transitoria sexta" de dicho "Decreto Legislativo

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

EMPLAZAMIENTO:
PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA. 30710 Santa Rosalía. Torre Pacheco. Murcia.
SOLICITANTE:
JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A.

1/2005 del Suelo de la Región de Murcia” se determina que “Hasta tanto se aprueben las normas de desarrollo esta ley se aplicarán el Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio”.

3.2.3. ESTUDIO DE DETALLE PREVIO

“Estudio de detalle para el trasvase de edificabilidad de las Parcelas as P-10 y P-13 a la P-9 del Plan parcial apto para urbanizar residencial Santa Rosalía” con aprobación definitiva en pleno el 29 de octubre de 2020.

El presente estudio de detalle no implica alteración de ninguna de estas parcelas.

4. ÁMBITO Y ORDENANZA DE APLICACIÓN

4.1. ÁMBITO

El ámbito de aplicación del presente Estudio de Detalle es el de las **Parcelas 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 del Plan Parcial de Santa Rosalía.**

4.2. ORDENANZA DE APLICACIÓN

La ordenanza de aplicación para el ámbito del Estudio de Detalle es la **“1ª) EDIFICIACIÓN RESIDENCIAL CON TIPOLOGÍAS MIXTAS”**.

A continuación, se recogen las determinaciones de la ordenanza **1a)**:

ORDENANZA 1a): EDIFICACIÓN RESIDENCIAL CON TIPOLOGÍAS MIXTAS.

ÁMBITO.

Se aplicarán estas normas en las superficies que se grafían en el plano de Zonas de Ordenanza del presente Plan Parcial (P. 2.18) con las siglas 1a).-

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 con limitación de altura máxima y porcentaje de ocupación en la parcela, según*

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

EMPLAZAMIENTO:
PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA. 30710 Santa Rosalía. Torre Pacheco. Murcia.
SOLICITANTE:
JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A.

se detalla en el Plano P.2.18 del presente Plan Parcial.

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 m².

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 ajardinadas de uso privado.

Con limitación de alturas.

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

EMPLAZAMIENTO:

PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA. 30710 Santa Rosalía. Torre Pacheco. Murcia.

SOLICITANTE:

JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A.

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 m².

Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque: 1.000 m²

Vivienda Unifamiliar Pareada o Adosada: 200 m²

Vivienda Unifamiliar en Hilera: 100 m²

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

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

EMPLAZAMIENTO:

PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA. 30710 Santa Rosalía. Torre Pacheco. Murcia.

SOLICITANTE:

JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A.

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 Hileras: 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:

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

EMPLAZAMIENTO:

PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA. 30710 Santa Rosalía. Torre Pacheco. Murcia.

SOLICITANTE:

JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A.

APARCAMIENTO: Es obligatorio una plaza de aparcamiento por vivienda y si esta tuviere mas de 150 m2 construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento y cada 100 m2 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.

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.

5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

5.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El objeto del Estudio de Detalle es definir y reajustar alineaciones dando lugar a una nueva ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente.

El Estudio de Detalle busca una definición precisa del concepto “PLANTA ÁTICO” en el Plan Parcial de Santa Rosalía y en el ámbito del Estudio de Detalle, aclarando sus condiciones y alineaciones de aplicación a los proyectos de edificación al no estar recogidas en ningún planeamiento vigente.

La definición y tipología volumétrica de planta ático está generalmente vinculada a tipologías de manzana cerrada o bloque exento donde las profundidades edificables y ocupaciones son superiores que las de tipologías de viviendas unifamiliares, ya sean aisladas, adosadas, pareadas o en hilera. Es por esta razón que la interpretación más genérica de planta ático como “planta retranqueada respecto a la alineación de la planta inferior ya sea una distancia fija (que generalmente suele ser 3,00m) o un ángulo determinado (que en algunos planeamientos se determina en 45° respecto a la planta inferior)” genera importantes conflictos proyectuales cuando se aplica a tipologías de viviendas unifamiliares, ya sean aisladas, adosadas, pareadas o en hilera.

En los planos A03 y A06 se desarrolla una manzana ejemplo (P18) según la interpretación más genérica de ático. Según el planeamiento vigente sería posible desarrollar viviendas unifamiliares en parcelas mayores o iguales a 200m². Para esta superficie y estimando una profundidad de 20,00m, una vez establecidos los retranqueos para esta tipología de 2,00m si se quisiera realizar la planta ático según los retranqueos definidos en el párrafo anterior (3,00m o 45°) sería imposible desarrollar la planta ático pudiendo llegar incluso a dificultar el agotamiento de la edificabilidad máxima asignable a esta parcela de 200m².

Si el mismo criterio se simula en una parcela de 300m² (Plano A06), si bien en este caso sería posible desarrollar la planta ático, el ámbito de la envolvente posible para desarrollar la planta ático tendría una posición central que dificultaría enormemente la distribución coherente de la vivienda.

En el plano A07 se desarrollan los criterios de aplicación en estas mismas dos parcelas hipotéticas con las que se permitiría el desarrollo de edificaciones con planta ático permitiendo distribuciones más coherentes y sin desvirtuar el criterio de partida del planeamiento que por planta ático interpreta una ocupación inferior a la de la edificación bajo esta planta. En el Plano A08 se desarrollan ejemplos de aplicación de estos criterios en parcelas entre medianeras y en esquina.

5.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Según el propio Plan Parcial de Santa Rosalía las ALINEACIONES serán envolventes de la edificación que en su interior pueda desarrollarse.

Para determinar las alineaciones el propio plan recoge los conceptos Alineación a calle y Alineación de la edificación:

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

EMPLAZAMIENTO:
PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA. 30710 Santa Rosalía. Torre Pacheco. Murcia.
SOLICITANTE:
JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A.

- **Alineaciones de calles** (de parcela): las definidas en el Plan Parcial. Son el límite entre propiedad privada y pública.
- **Alineaciones de la edificación**: en cada parcela tendrán como límites los que definan los retranqueos establecidos. El retranqueo mínimo a vial será de 2 metros en fachada principal y libre en el resto de fachadas, salvo las excepciones que con carácter específico se fijan en las Normas particulares de cada zona. Para el caso de viviendas unifamiliares, ya sean aisladas, adosadas, pareadas o en hilera el retranqueo mínimo es de 2,00.

El siguiente concepto por definir, y que no está definido en el planeamiento vigente, es el de “**Alineación de planta ático**”. Para realizar esta definición y con el fin de obtener distribuciones coherentes en tipologías de viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipos, este Estudio de Detalle apuesta por:

1. Establecer un porcentaje respecto a la ocupación de la planta inferior asegurando una imagen en la que las plantas ático siempre tengan menor volumen que las inferiores.
2. Determinar unos retranqueos de la planta ático con un carácter flexible para el proyectista, de tal modo que, por ejemplo, se permitan escaleras iluminadas y ventiladas alineadas con la planta inferior en fachada.
3. Permitir un porcentaje de ocupación en los primeros 3,00m de la planta ático en la fachada recayente a calle. Este criterio hará viable la resolución de parcelas en esquina donde el retranqueo a vial reduzca el ámbito ocupable por el ático.

Con estos preceptos es posible determinar una definición de Alineación de planta ático para las tipologías de viviendas unifamiliares en las PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA estaría definida del siguiente modo:

1. La ocupación de la planta ático será del 75% de la superficie ocupada por la edificación en su planta inferior.
2. El retranqueo de la planta ático en los lindes con otras parcelas será mayor o igual 2 m. Podrán adosarse a linderos previo acuerdo con las fincas colindantes.
3. El retranqueo a vial de la planta ático será mayor o igual 5 m, permitiendo una ocupación de la franja comprendida entre los 2 m y 5 m a vial del 50% de la longitud de fachada de la parcela menos 4 m.

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

EMPLAZAMIENTO:

PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA. 30710 Santa Rosalía. Torre Pacheco. Murcia.

SOLICITANTE:

JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A.

5.3. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL ENTORNO AFECTADO

La finalidad del presente Estudio de Detalle es determinar la alineación de la planta ático y por tanto se está realizando una reordenación de volúmenes. Se considera que esta determinación tiene una influencia nula sobre el entorno afectado próximo ya que:

- No se aumenta el número de alturas.
- Se mantiene la edificabilidad.
- No se altera la disposición de la red viaria principal.
- No se modifican los usos previstos ni el resto de determinaciones del Plan Parcial vigente.

En resumen, al no alterar las condiciones urbanísticas de las parcelas, ni obviamente alterar las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes, **no genera afecciones a su entorno**, por lo cual no es necesario, en aplicación del art. 139.4, realizar una determinación de ámbito de influencia identificando los predios afectados.

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

EMPLAZAMIENTO:

PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA. 30710 Santa Rosalía. Torre Pacheco. Murcia.

SOLICITANTE:

JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A.

6. RESÚMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y CARACTERÍSTICAS

RESUMEN PARÁMETROS PARA VIVIENDA UNIFAMILIARES - AISLADAS -				
	PARÁMETRO	S/NORMA	S/ED	Observaciones
PARCELACIÓN	Parcela mínima (m ²)	200 m ²	200 m ²	No se modifica
	Frente mínimo de parcela	10 m	10 m	No se modifica
EDIFICABILIDAD	Edificabilidad	En cuadro resumen. Se asigna por parcela	En cuadro resumen. Se asigna por parcela	No se modifica
	Edificabilidad de : P. Bajas porticadas	25%	25%	No se modifica
CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Alineación	Envoltentes para desarrollar edif. en interior	Envoltentes para desarrollar edif. en interior	No se modifica
	Ocupación	60%	60%	No se modifica
	Ocupación p. sótano/semisót.	Total	Total	No se modifica
	H rasante p sótano/semisót.	1,00 m	1,00 m	No se modifica
	Retranqueos a lindes ¹	2,00 m	2,00 m	No se modifica
CONDICIONES DE VOLUMEN	Altura de la edif. (plantas) ²	I + AT.	I + AT.	No se modifica
	Altura de la edif. (Total) ³	1+3+3(ático)	1+3+3(ático)	No se modifica
	Definición de ático	NO SE DEFINE EN NORMATIA	SE DEFINE EN ESTUDIO DE DETALLE	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
CONDICIONES COMUNES	Varias	-	-	No se modifican
CONDICIONES COMUNES	Aparcamientos	1 plaza / viv. 2 plaz. > 150m ² t	1 plaza / viv. 2 plaz. > 150m ² t	No se modifica.
	Espacios libres	espacios ajardinados e inst., juegos, piscinas, etc.	espacios ajardinados e inst., juegos, piscinas, etc.	No se modifica.

¹ Podrán adosarse a linderos previo acuerdo con las fincas colindantes.
² Altura máxima y nº de plantas para cada una de las manzanas queda definido en el Plano P.2.18 del Plan Parcial
³ 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

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

EMPLAZAMIENTO:

PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA. 30710 Santa Rosalía. Torre Pacheco. Murcia.

SOLICITANTE:

JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A.

RESUMEN PARÁMETROS PARA VIVIENDA UNIFAMILIARES - PAREADA O ADOSADA -				
	PARÁMETRO	S/NORMA	S/ED	Observaciones
PARCELACIÓN	Parcela mínima (m ²)	200 m ²	200 m ²	No se modifica
	Frente mínimo de parcela	12 m	12m	No se modifica
EDIFICABILIDAD	Edificabilidad	En cuadro resumen. Se asigna por parcela	En cuadro resumen. Se asigna por parcela	No se modifica
	Edificabilidad de : P. Bajas porticadas	25%	25%	No se modifica
CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Alineación	Envoltentes para desarrollar edif. en interior	Envoltentes para desarrollar edif. en interior	No se modifica
	Ocupación	60%	60%	No se modifica
	Ocupación p. sótano/semisót.	Total	Total	No se modifica
	H rasante p sótano/semisót.	1,00 m	1,00 m	No se modifica
	Retranqueos a lindes	2,00 m	2,00 m	No se modifica
CONDICIONES DE VOLUMEN	Altura de la edif. (plantas) ¹	II + AT.	II + AT.	No se modifica
	Altura de la edif. (Total) ²	1+3+3(ático)	1+3+3(ático)	No se modifica
	Definición de ático	NO SE DEFINE EN NORMATIA	SE DEFINE EN ESTUDIO DE DETALLE	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
CONDICIONES COMUNES	Varias	-	-	No se modifican
CONDICIONES COMUNES	Aparcamientos	1 plaza / viv. 2 plaz. > 150m2t	1 plaza / viv. 2 plaz. > 150m2t	No se modifica.
	Espacios libres	espacios ajardinados e inst., juegos, piscinas, etc.	espacios ajardinados e inst., juegos, piscinas, etc.	No se modifica.

¹ Altura máxima y nº de plantas para cada una de las manzanas queda definido en el Plano P.2.18 del Plan Parcial

² 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

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

EMPLAZAMIENTO:

PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA. 30710 Santa Rosalía. Torre Pacheco. Murcia.

SOLICITANTE:

JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A.

RESUMEN PARÁMETROS PARA VIVIENDA UNIFAMILIARES - EN HILERA -				
	PARÁMETRO	S/NORMA	S/ED	Observaciones
PARCELACIÓN	Parcela mínima (m ²)	100 m ²	100 m ²	No se modifica
	Frente mínimo de parcela	5 m	5m	No se modifica
EDIFICABILIDAD	Edificabilidad	En cuadro resumen. Se asigna por parcela	En cuadro resumen. Se asigna por parcela	No se modifica
	Edificabilidad de : P. Bajas porticadas	25%	25%	No se modifica
CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Alineación	Envoltentes para desarrollar edif. en interior	Envoltentes para desarrollar edif. en interior	No se modifica
	Ocupación	60%	60%	No se modifica
	Ocupación p. sótano/semisót.	Total	Total	No se modifica
	H rasante p sótano/semisót.	1,00 m	1,00 m	No se modifica
	Retranqueos a lindes	2,00 m	2,00 m	No se modifica
CONDICIONES DE VOLUMEN	Altura de la edif. (plantas) ¹	II + AT.	II + AT.	No se modifica
	Altura de la edif. (Total) ²	1+3+3(ático)	1+3+3(ático)	No se modifica
	Definición de ático	NO SE DEFINE EN NORMATIA	SE DEFINE EN ESTUDIO DE DETALLE	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
CONDICIONES COMUNES	Varias	-	-	No se modifican
CONDICIONES COMUNES	Aparcamientos	1 plaza / viv. 2 plaz. > 150m2t	1 plaza / viv. 2 plaz. > 150m2t	No se modifica.
	Espacios libres	espacios ajardinados e inst., juegos, piscinas, etc.	espacios ajardinados e inst., juegos, piscinas, etc.	No se modifica.

¹ Altura máxima y nº de plantas para cada una de las manzanas queda definido en el Plano P.2.18 del Plan Parcial

² 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

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

EMPLAZAMIENTO:

PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA. 30710 Santa Rosalía. Torre Pacheco. Murcia.

SOLICITANTE:

JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS DEL ESTUDIO DE DETALLE - NO SE MODIFICAN EN ESTUDIO DE DETALLE -						
MANZANA	PLANEAMIENTO	USO	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²t/m²)	ÍNDICE MEDIO PARCELA	ALTURAS
P-17	PLAN PARCIAL ESTUDIO DE DETALLE	Residencial No se modifica	8.029,00 No se modifica	2.810,15 No se modifica	0,35 No se modifica	I+AT No se modifica
P-18	PLAN PARCIAL ESTUDIO DE DETALLE	Residencial No se modifica	6.062,00 No se modifica	3047,00 No se modifica	0,50 No se modifica	II+AT No se modifica
P-25	PLAN PARCIAL ESTUDIO DE DETALLE	Residencial No se modifica	2.466,00 No se modifica	874,30 No se modifica	0,35 No se modifica	I+AT No se modifica
P-26	PLAN PARCIAL ESTUDIO DE DETALLE	Residencial No se modifica	912,00 No se modifica	319,20 No se modifica	0,35 No se modifica	I+AT No se modifica
P-27	PLAN PARCIAL ESTUDIO DE DETALLE	Residencial No se modifica	1.728,00 No se modifica	604,80 No se modifica	0,35 No se modifica	II + AT No se modifica
P-28	PLAN PARCIAL ESTUDIO DE DETALLE	Residencial No se modifica	3.502,00 No se modifica	1.225,70 No se modifica	0,35 No se modifica	I + AT No se modifica
P-37	PLAN PARCIAL ESTUDIO DE DETALLE	Residencial No se modifica	2.409,00 No se modifica	1.204,50 No se modifica	0,50 No se modifica	IV+AT No se modifica
P-38	PLAN PARCIAL ESTUDIO DE DETALLE	Residencial No se modifica	4.558,00 No se modifica	2.279,00 No se modifica	0,50 No se modifica	IV+AT No se modifica
P-39	PLAN PARCIAL ESTUDIO DE DETALLE	Residencial No se modifica	1.958,00 No se modifica	979,00 No se modifica	0,50 No se modifica	II + AT No se modifica
P-41	PLAN PARCIAL ESTUDIO DE DETALLE	Residencial No se modifica	1.696,00 No se modifica	848,00 No se modifica	0,50 No se modifica	II + AT No se modifica
P-43	PLAN PARCIAL ESTUDIO DE DETALLE	Residencial No se modifica	1.924,00 No se modifica	962,00 No se modifica	0,50 No se modifica	II + AT No se modifica
P-44	PLAN PARCIAL ESTUDIO DE DETALLE	Residencial No se modifica	4.575,00 No se modifica	2.003,06 No se modifica	0,44 No se modifica	IV+AT No se modifica
P-45	PLAN PARCIAL ESTUDIO DE DETALLE	Residencial No se modifica	2.683,00 No se modifica	1.153,69 No se modifica	0,43 No se modifica	II + AT No se modifica
P-48	PLAN PARCIAL ESTUDIO DE DETALLE	Residencial No se modifica	5.278,00 No se modifica	2.639,00 No se modifica	0,50 No se modifica	II + AT No se modifica
P-54	PLAN PARCIAL ESTUDIO DE DETALLE	Residencial No se modifica	5.149,00 No se modifica	2.574,50 No se modifica	0,50 No se modifica	II + AT No se modifica
P-58	PLAN PARCIAL ESTUDIO DE DETALLE	Residencial No se modifica	2.136,00 No se modifica	1.068,00 No se modifica	0,50 No se modifica	II + AT No se modifica
P-59	PLAN PARCIAL ESTUDIO DE DETALLE	Residencial No se modifica	2.384,00 No se modifica	1.192,00 No se modifica	0,50 No se modifica	II + AT No se modifica

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

EMPLAZAMIENTO:

PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA. 30710 Santa Rosalía. Torre Pacheco. Murcia.

SOLICITANTE:

JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A.

7. PLANOS

PLANO	NOMBRE	ESCALA
P-01	PARCELAS OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	1/5.000
P-02	EJEMPLO PARCELA P18. PARCELA	1/600
P-03	EJEMPLO PARCELA P18. POSIBLE PARCELARIO. NORMATIVA ACTUAL	1/600
P-04	EJEMPLO PARCELA P18. POSIBLE PARCELARIO. ESTUDIO DETALLE.	1/600
P-05	SECCIONES EXPLICATIVAS	1/250
P-06	ESTUDIO ÁTICOS EN PARCELAS EJEMPLO. NORMATIVA ACTUAL.	1/250
P-07	ESTUDIO ÁTICOS EN PARCELAS EJEMPLO. ESTUDIO DETALLE.	1/250
P-08	ESTUDIO ÁTICOS EN PARCELAS EJEMPLO. POSIBLES EDIFICACIONES	1/250

En Pilar de la Horadada, a 25 de mayo de 2022

CONESA TEJADA
MARIANO -
48459296K

Firmado digitalmente por
CONESA TEJADA MARIANO
- 48459296K
Fecha: 2022.05.28 07:41:11
+02'00'

Fdo. Mariano Conesa Tejada
Arquitecto
Colegiado COACV 11411

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

EMPLAZAMIENTO:

PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA. 30710 Santa Rosalía. Torre Pacheco. Murcia.

SOLICITANTE:

JOSÉ DÍAZ GARCÍA S.A.

B. MEMORIA NORMATIVA

Artículo único: Se define la planta ático para las tipologías de viviendas unifamiliares que se puedan desarrollar en las PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA como aquellas cuyas alineaciones cumplan los siguientes parámetros:

1. La ocupación de la planta ático será menor o igual al 75% de la superficie ocupada por la edificación en su planta inferior.
2. El retranqueo de la planta ático en los lindes con otras parcelas será mayor o igual 2 m. Podrán adosarse a linderos previo acuerdo con las fincas colindantes conjuntamente con el resto de plantas.
3. El retranqueo a vial de la planta ático será mayor o igual 5 m, permitiendo una ocupación de la franja comprendida entre los 2 m y 5 m a vial en una longitud menor o igual al 50% de la longitud de fachada de la parcela menos 4 m.

$$D \leq 0,50 \times (L_f - 4\text{m})$$

D: Longitud máxima de ocupación de la franja comprendida entre los 2 m y 5 m a vial.

L_f: Longitud de fachada de la parcela.

4. La planta ático no podrá volar sobre la huella de la planta inferior.

En Pilar de la Horadada, a 25 de mayo de 2022

CONESA TEJADA
MARIANO -
48459296K

Firmado digitalmente por
CONESA TEJADA MARIANO -
48459296K
Fecha: 2022.05.28 07:41:33
+02'00'

Fdo. Mariano Conesa Tejada
Arquitecto

Colegiado COACV 11411

PARCELA 18	
PARCELA 1	6994,00
CALIFICACIÓN (CLAVE URB.)	1a
EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,50
EDIFICABILIDAD (m ²)	3047,00
OCCUPACIÓN MÁXIMA (%)	60,00%
OCCUPACIÓN MÁXIMA (m ²)	3656,40
TIPOLOGÍA PARA P18	UNIFAMILIAR
PARCELA MINIMA	200 m (solo para segregación)
FACHADA MINIMA	10m (unifamiliar)
ALTURA MÁXIMA	1+3+3
PLANTAS MAX.	II+ATICO*
* Sin determinar condiciones de alero	
DISTANCIA A LINDE VIAL	2,00
DISTANCIA A RESTO LINDES	2,00



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

Emplazamiento
PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA
TORRE PACHECO, MURCIA

Promotor
JOSE DÍAZ GARCÍA S.A.

Plano
PLANO INFORMATIVO

A02 EJEMPLO PARCELA P18. PARCELA.

Escala
1/600

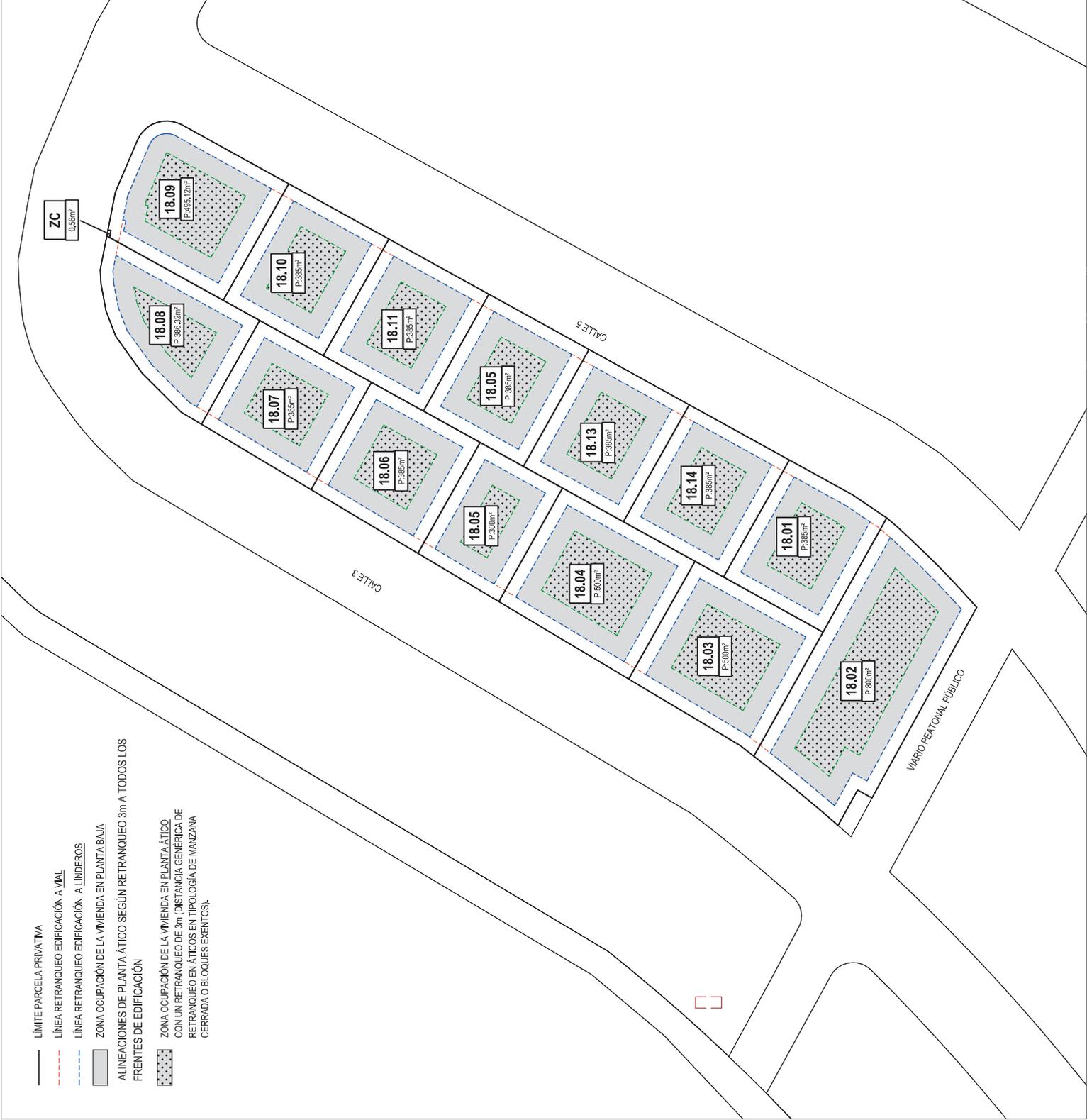
Fecha
MAYO 2022

Firmado digitalmente por CONESA
Fecha: 2022.05.26 07:42:07
Mariano Conesa Tejada
arquitecto

MARIANO CONESA
ARQUITECTURA • URBANISMO

Calle Pérez Galdós 2-2ºD 03190 Pilar de la Horadada Alicante
T. 868 700 946 M. 627 417 647
info@marconesa.com

EJEMPLO PARCELA 18.05	
PARCELA 1	300.00
CALIFICACIÓN (CLAVE URB.)	1a
EFECTIVIDAD (m ² /m ² S)	0,50
EDIFICABILIDAD (m ²)	150,00
OCCUPACIÓN MÁXIMA (%)	60,00%
OCCUPACIÓN MÁXIMA (m ²)	180,00
TIPOLOGÍA PARA P18	UNIFAMILIAR
PARCELA MÍNIMA	200 m
FACHADA MÍNIMA	10m (unifamiliar)
ALTURA MÁXIMA	13-9-3
PLANTAS MÁX.	1H+1TICO*
* sin determinar condiciones de alco	
DISTANCIA A LINDE VIAL	2,00
DISTANCIA A RESTO LINDES	2,00



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

Emplazamiento
 PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA
 TORRE PACHECO. MURCIA
 Promotor
 JOSE DÍAZ GARCÍA S.A.

Plano
 PLANO INFORMATIVO
A03
 EJEMPLO PARCELA P18. POSIBLE
 PARCELARIO. NORMATIVA ACTUAL

Escala
 1/600
 Fecha
 MAYO 2022

Firmado digitalmente por CONESA
 TEJADA MARIANO - 84659296K
 Fecha: 2022.05.28 09:25:42.00
 MARIANO CONESA Tejada
 arquitecto

MARIANO CONESA Calle Pérez Galdós 2-2ºD 03190 Pilar de la Horadada Alicante
 ARQUITECTURA • URBANISMO T. 868 700 946 M. 627 417 647 info@marconesa.com

- LÍMITE PARCELA PRIVATIVA
- - - LÍNEA RETRANQUEO EDIFICACIÓN A VIAL
- - - LÍNEA RETRANQUEO EDIFICACIÓN A LINDEROS
- - - LÍNEA RETRANQUEO EDIFICACIÓN A LINDEROS
- ZONA OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA EN PLANTA BAJA

ALINEACIONES DE PLANTA ÁTICO SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

- ZONA 1 DE OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA EN PLANTA ÁTICO
- ZONA 2 DE OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA EN PLANTA ÁTICO
- FRANJA COMPRENDIDA ENTRE LOS 2m Y 5m A VIAL

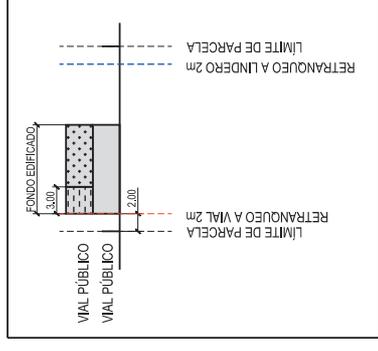
El retranqueo a vial de la planta ático será mayor o igual 5 m, permitiendo una ocupación de la franja comprendida entre los 2 m y 5 m a vial en una longitud menor o igual al 50% de la longitud de fachada de la parcela menos 4 m.

El retranqueo de la planta ático en los límites con otras parcelas será mayor o igual 2 m. Podrán adosarse a linderos previo acuerdo con las fincas colindantes conjuntamente con el resto de plantas.

La ocupación de la planta ático será menor o igual al 75% de la superficie ocupada por la edificación en su planta inferior.



EJEMPLO PARCELA 18.05	
PARCELA 1	800.00
CALIFICACION (CLAVE URB.)	1a
EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0.50
EDIFICABILIDAD (m ²)	400.00
OCCUPACION MÁXIMA (%)	60.00%
OCCUPACION MÁXIMA (m ²)	480.00
TIPOLOGIA PARA PIB	UNIFAMILIAR
PARCELA MINIMA	200 m ² (sólo para Espigassos)
FACHADA MINIMA	10m (unifamiliar)
ALTURA MAXIMA	P+3
PLANTAS MAX.	II-ÁTICO*
* Si determinar condiciones de ático	
DISTANCIA A LINDE VIAL	2.00
DISTANCIA A RESTO LINDES	2.00



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

Emplazamiento
PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA
TORRE PACHECO. MURCIA
 Promotor
JOSE DÍAZ GARCÍA S.A.
 Plano
PLANO INFORMATIVO

A04
EJEMPLO PARCELA P18. POSIBLE
PARCELARIO. ESTUDIO DETALLE.

Escala
 1/600
 Fecha
CONESA TEJADA
MAYO 2022
 Firmado digitalmente por CONESA TEJADA MARIANO - 48459296K
 Fecha: 2022.05.28 07:42:46 +01Mariano Conesa Tejeda arquitecto

MARIANO CONESA Calle Pérez Galdós 2-2ºD 03190 Pilar de la Horadada Alicante
 ARQUITECTURA • URBANISMO T. 868 700 946 M. 627 417 647 info@marconesa.com

- LIMITE PARCELA PRIVATIVA
- - - LINEA RETRANQUEO EDIFICACION A VIAL
- - - LINEA RETRANQUEO EDIFICACION A LINDEROS
- ▬ ZONA OCUPACION DE LA VIVIENDA EN PLANTA BAJA

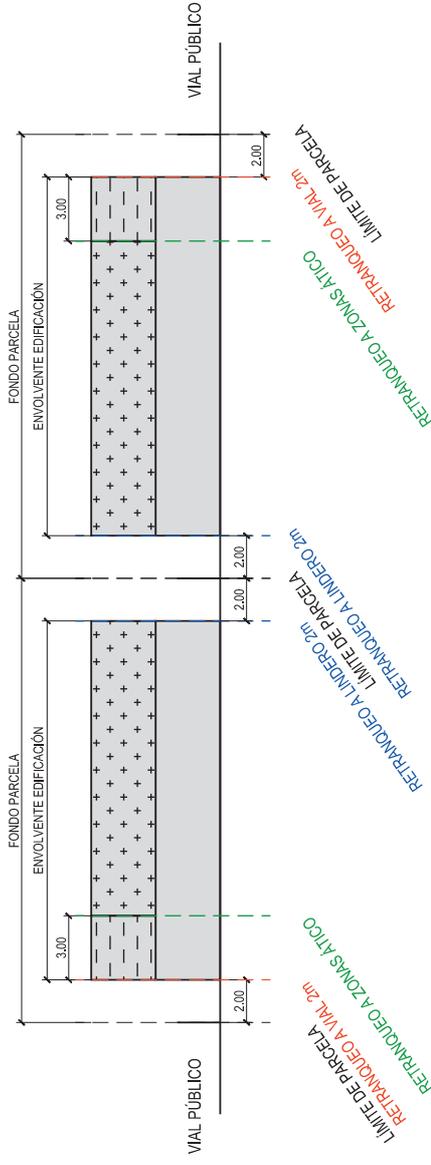
ALINEACIONES DE PLANTA ATICO SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

- ZONA 1 DE OCUPACION DE LA VIVIENDA EN PLANTA ATICO
- ZONA 2 DE OCUPACION DE LA VIVIENDA EN PLANTA ATICO
- FRANJA COMPRENDIDA ENTRE LOS 2m Y 5m A VIAL

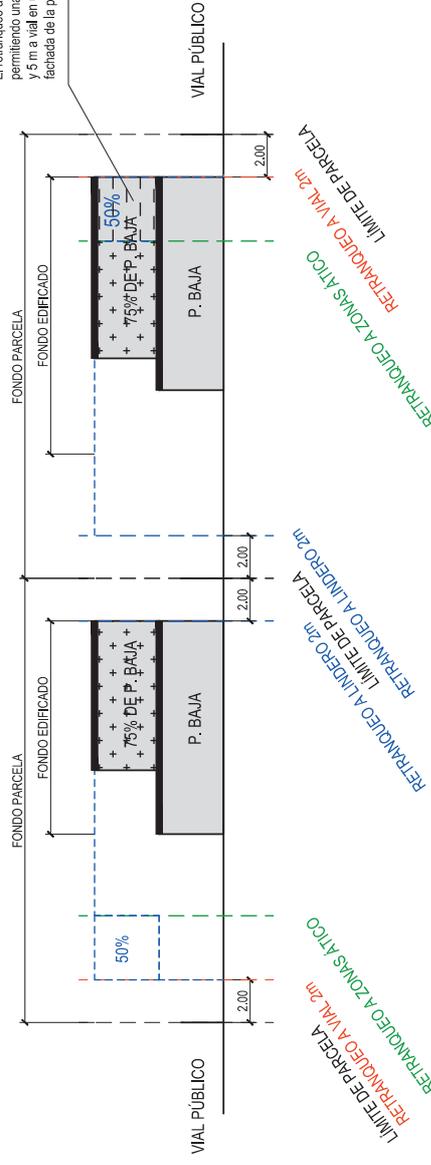
El retranqueo a vial de la planta atico será mayor o igual 5 m, permitiendo una ocupación de la franja comprendida entre los 2 m y 5 m a vial en una longitud menor o igual al 50% de la longitud de fachada de la parcela menos 4 m.

El retranqueo de la planta atico en los lindes con otras parcelas será mayor o igual 2 m. Podrán adosarse a linderos previo acuerdo con las fincas colindantes conjuntamente con el resto de plantas.

La ocupación de la planta atico será menor o igual al 75% de la superficie ocupada por la edificación en su planta inferior.



El retranqueo a vial de la planta atico será mayor o igual 5 m, permitiendo una ocupación de la franja comprendida entre los 2 m y 5 m a vial en una longitud menor o igual al 50% de la longitud de fachada de la parcela menos 4 m.



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

Emplazamiento
PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA
 TORRE PACHECO. MURCIA
 Promotor
JOSE DIAZ GARCÍA S.A.

Plano
PLANO INFORMATIVO

SECCIONES EXPLICATIVAS

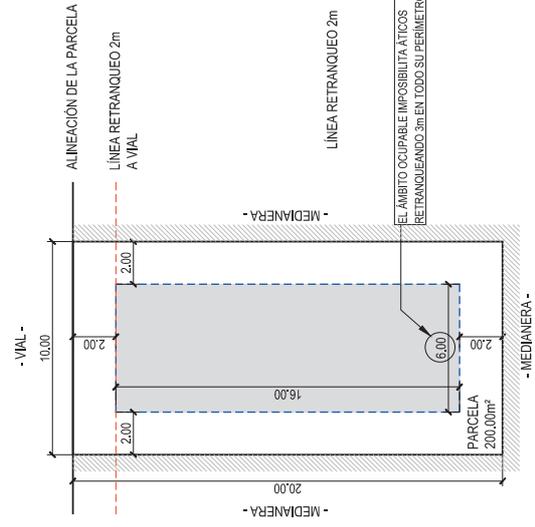
Escala
1/250

Fecha
MAYO 2022

Firmado digitalmente por CONESA TEJADA MARIANO - 48459296K
 Fecha: 2022.05.28 07:43:06 +0100
 MARIANO CONESA Tejeda arquitecto

MARIANO CONESA Calle Pérez Galdós 2-2ºD 03190 Pilar de la Horadada Alicante
 ARQUITECTURA • URBANISMO T. 868 700 946 M. 627 417 647 info@marconesa.com

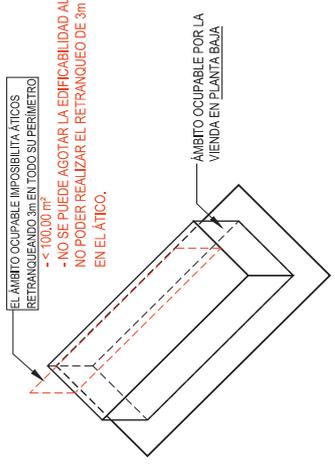
POSIBLE PARCELA DE 200m²



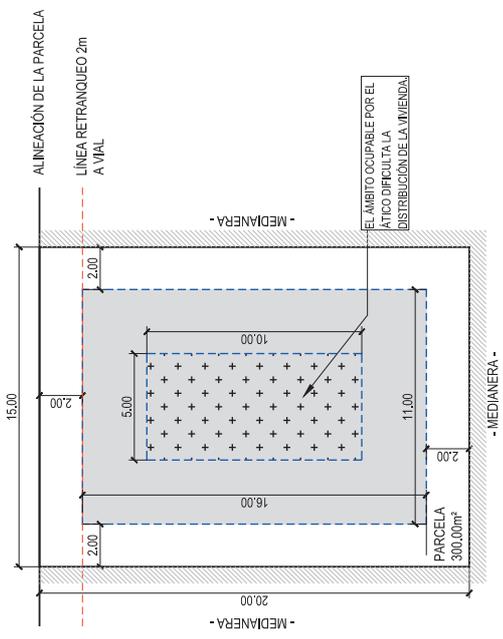
PARCELA EJEMPLO 100m ²	
PARCELA 1	200,00
CALIFICACIÓN (CLAVE URB.)	1a
EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,50
EDIFICABILIDAD (m ²)	100,00
OCCUPACIÓN MÁXIMA (%)	60,00%
OCCUPACIÓN MÁXIMA (m ²)	120,00
TIPOLOGÍA PARA P18	UNIFAMILIAR
TIPOLOGÍA PARA P18	200 m (solo para segregación)
PARCELA MÍNIMA	10m (unifamiliar)
FACHADA MÍNIMA	1x3+3
ALTURA MÁXIMA	11+ÁTICO*
PLANTAS MÁX.	11+ÁTICO*
* Si se determinan condiciones de ático	
DISTANCIA A LINDE VIAL	2,00
DISTANCIA A RESTO LINDES	2,00

ÁMBITO OCUPABLE POR LA VIENDA EN PLANTA BAJA
96,00m² < 100,00 m²
NO SE PUEDE AGOTAR LA EDIFICABILIDAD AL
NO PODER REALIZAR EL RETRANQUEO DE 3m
EN EL ÁTICO.

EL ÁMBITO OCUPABLE IMPOSIBILITA ÁTICOS
RETRANQUEANDO 3m EN TODO SU PERÍMETRO
< 100,00 m²
NO SE PUEDE AGOTAR LA EDIFICABILIDAD AL
NO PODER REALIZAR EL RETRANQUEO DE 3m
EN EL ÁTICO.

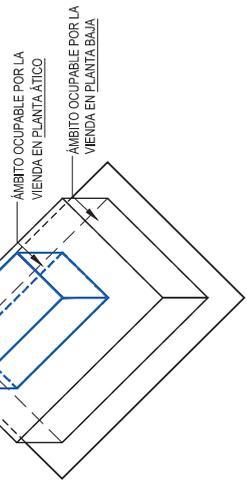


POSIBLE PARCELA DE 300m²



PARCELA EJEMPLO 100m ²	
PARCELA 1	300,00
CALIFICACIÓN (CLAVE URB.)	1a
EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,50
EDIFICABILIDAD (m ²)	150,00
OCCUPACIÓN MÁXIMA (%)	60,00%
OCCUPACIÓN MÁXIMA (m ²)	180,00
TIPOLOGÍA PARA P18	UNIFAMILIAR
TIPOLOGÍA PARA P18	200 m (solo para segregación)
PARCELA MÍNIMA	10m (unifamiliar)
FACHADA MÍNIMA	1x3+3
ALTURA MÁXIMA	11+ÁTICO*
PLANTAS MÁX.	11+ÁTICO*
* Si se determinan condiciones de ático	
DISTANCIA A LINDE VIAL	2,00
DISTANCIA A RESTO LINDES	2,00

ÁMBITO OCUPABLE POR LA VIENDA EN PLANTA BAJA
176,00m²
ÁMBITO OCUPABLE POR LA VIENDA EN PLANTA ÁTICO
50,00m²



- LIMITE PARCELA PRIVATIVA
- - - LÍNEA RETRANQUEO EDIFICACIÓN A VIAL
- - - LÍNEA RETRANQUEO EDIFICACIÓN A LINDEROS
- ZONA OCUPACIÓN DE LA VIENDA EN PLANTA BAJA
- ALINEACIONES DE PLANTA ÁTICO SEGÚN RETRANQUEO 3m A TODOS LOS FRENTE DE EDIFICACIÓN
- ZONA OCUPACIÓN DE LA VIENDA EN PLANTA ÁTICO CON UN RETRANQUEO DE 3m (DISTANCIA GENERAL DE RETRANQUEO EN ÁTICOS EN TIPOLOGÍA DE MANZANA CERRADA O BLOQUES EXENTOS).

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

Emplazamiento
PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA
TORRE PACHECO, MURCIA
Promotor
JOSE DÍAZ GARCÍA S.A.
Plano
PLANO INFORMATIVO

A06 ESTUDIO ÁTICOS EN PARCELAS EJEMPLO. NORMATIVA ACTUAL.

Escala
1/250
Fecha
MAYO 2022
Firmado digitalmente por CONESA TEJADA MARIANO - 48459296K
Firma: 2022.05.28.07:43:25 Mariano Conesa Tejada arquitecto

Artículo único: Se define la planta ático para las tipologías de viviendas unifamiliares que se puedan desarrollar en las PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALIA como aquellas cuyas alineaciones cumplan los siguientes parámetros:

La ocupación de la planta ático será menor o igual al 75% de la superficie ocupada por la edificación en su planta inferior.

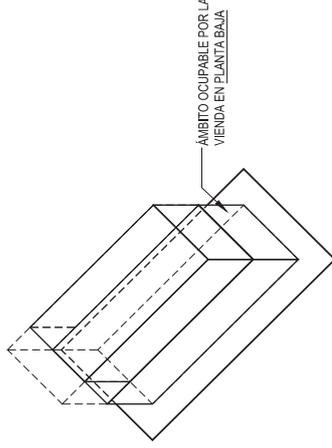
1. El retraqueo de la planta ático en los linderos con otras parcelas será mayor o igual 2 m. Podrán adosarse a linderos previo acuerdo con las fincas colindantes conjuntamente con el resto de plantas.

2. El retraqueo a vial de la planta ático será mayor o igual 5 m, permitiendo una ocupación de la franja comprendida entre los 2 m y 5 m a vial en una longitud menor o igual al 50% de la longitud de fachada de la parcela menos 4 m.

$$D \leq 0,50 \times (L_f - 4m)$$

A: Longitud máxima de ocupación de la franja comprendida entre los 2 m y 5 m a vial.

Lf: Longitud de fachada de la parcela.



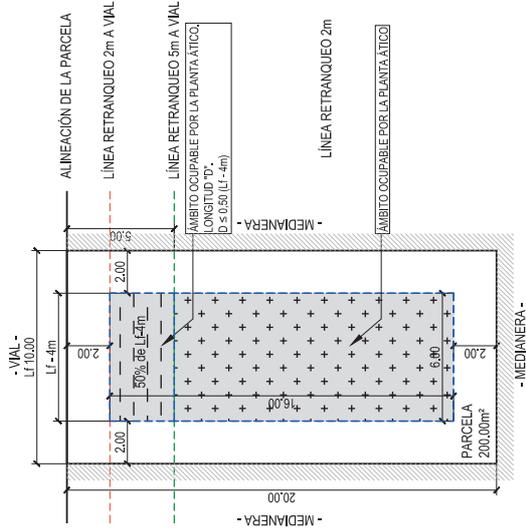
PARCELA EJEMPLO 100m2	
PARCELA 1	200,00
CALIFICACION (CLAVE URB.)	1a
EDIFICABILIDAD (m2/m2)	0,50
EDIFICABILIDAD (m2)	100,00
OCCUPACION MÁXIMA (%)	60,00%
OCCUPACION MÁXIMA (m2)	120,00
TIPOLOGIA PARA P18	UNIFAMILIAR
PARCELA MINIMA	200 m (solo para segregación)
FACHADA MINIMA	10m (unifamiliar)
ALTURA MÁXIMA	1+3+3
PLANTAS MÁX.	1H+ÁTICO*
* Si se determinan condiciones de ático	
DISTANCIA A LINDE VIAL	2,00
DISTANCIA A RESTO LINDEROS	2,00

AMBITO OCUPABLE POR LA VENDA EN PLANTA BAJA
96,00m²

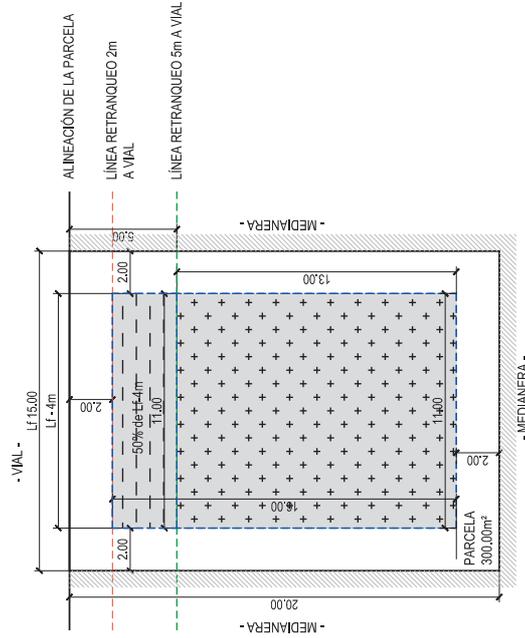
AMBITO OCUPABLE POR LA VENDA EN PLANTA ÁTICO
87,00m²



POSSIBLE PARCELA DE 200m²



POSSIBLE PARCELA DE 300m²



PARCELA EJEMPLO 100m2	
PARCELA 1	300,00
CALIFICACION (CLAVE URB.)	1a
EDIFICABILIDAD (m2/m2)	0,50
EDIFICABILIDAD (m2)	150,00
OCCUPACION MÁXIMA (%)	60,00%
OCCUPACION MÁXIMA (m2)	180,00
TIPOLOGIA PARA P18	UNIFAMILIAR
PARCELA MINIMA	200 m (solo para segregación)
FACHADA MINIMA	10m (unifamiliar)
ALTURA MÁXIMA	1+3+3
PLANTAS MÁX.	1H+ÁTICO*
* Si se determinan condiciones de ático	
DISTANCIA A LINDE VIAL	2,00
DISTANCIA A RESTO LINDEROS	2,00

AMBITO OCUPABLE POR LA VENDA EN PLANTA BAJA
176,00m²

AMBITO OCUPABLE POR LA VENDA EN PLANTA ÁTICO
159,50m²



LÍMITE PARCELA PRIVATIVA

LINEA RETRANQUEO EDIFICACIÓN A VIAL

LINEA RETRANQUEO EDIFICACIÓN A LINDEROS

ZONA OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA EN PLANTA BAJA

ALINEACIONES DE PLANTA ÁTICO SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

ZONA 1 DE OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA EN PLANTA ÁTICO

ZONA 2 DE OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA EN PLANTA ÁTICO

FRANJA COMPRENDIDA ENTRE LOS 2m Y 5m A VIAL

El retraqueo a vial de la planta ático será mayor o igual 5 m, permitiendo una ocupación de la franja comprendida entre los 2 m y 5 m a vial en una longitud menor o igual al 50% de la longitud de fachada de la parcela menos 4 m.

El retraqueo de la planta ático en los linderos con otras parcelas será mayor o igual 2 m. Podrán adosarse a linderos previo acuerdo con las fincas colindantes conjuntamente con el resto de plantas.

La ocupación de la planta ático será menor o igual al 75% de la superficie ocupada por la edificación en su planta inferior.



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALIA

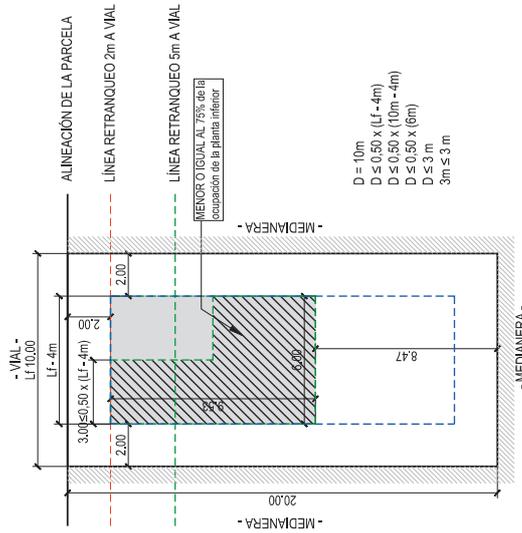
Emplazamiento
PLAN PARCIAL SANTA ROSALIA
TORRE PACHECO, MURCIA
Promotor
JOSE DÍAZ GARCÍA S.A.
Plano
PLANO INFORMATIVO

A07 ESTUDIO ÁTICOS EN PARCELAS EJEMPLO. ESTUDIO DETALLE.

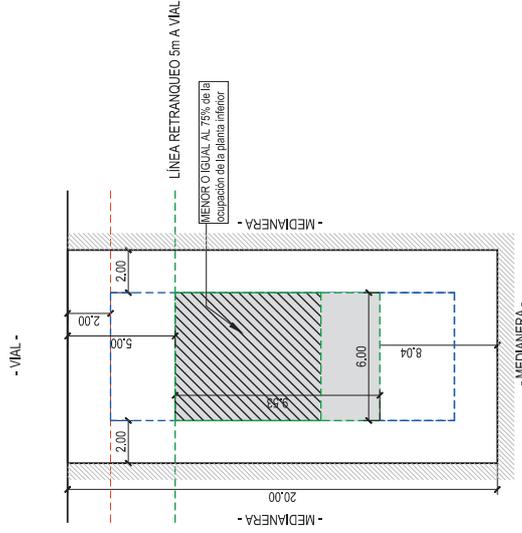
Escala
1/250
Fecha
MAYO 2022
CONESA TEJADA
MARIANO -48459296K
Firmado digitalmente por CONESA TEJADA MARIANO -48459296K. Fecha: 2022.05.28 07:34:47+0200 arquitecto

MARIANO CONESA
Calle Pérez Galdós 2-2ºD 03190 Pilar de la Horadada Alicante
ARQUITECTURA • URBANISMO T. 868 700 946 M. 627 417 647 info@marconesa.com

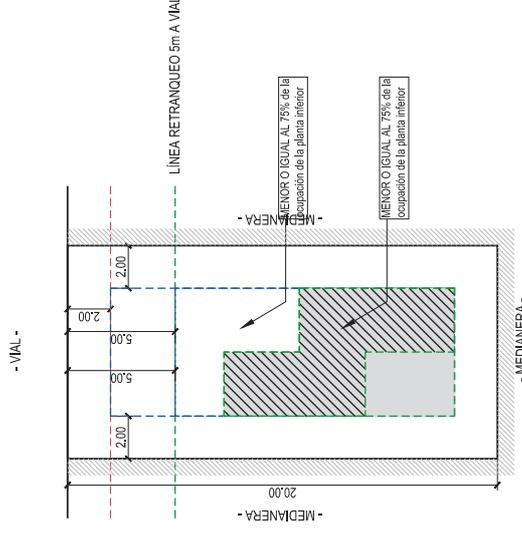
POSIBLE SOLUCIÓN DE OCUPACIÓN DE LA PLANTA ÁTICO



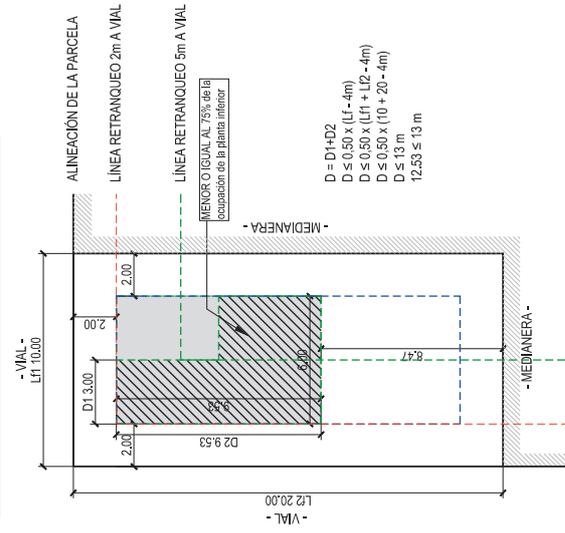
POSIBLE SOLUCIÓN DE OCUPACIÓN DE LA PLANTA ÁTICO



POSIBLE SOLUCIÓN DE OCUPACIÓN DE LA PLANTA ÁTICO



POSIBLE SOLUCIÓN DE OCUPACIÓN DE LA PLANTA ÁTICO



- LÍMITE PARCELA PRIVATIVA
 - - - LÍNEA RETRANQUEO EDIFICACIÓN A VIAL
 - - - LÍNEA RETRANQUEO EDIFICACIÓN A LINDEROS
 - ▭ ZONA OCUPADA POR LA VIVIENDA EN PLANTA BAJA
- ALINEACIONES DE PLANTA ÁTICO SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE
- ▨ ZONA OCUPADA POR VIVIENDA EN PLANTA ÁTICO
 - ▤ ZONA 2 DE OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA EN PLANTA ÁTICO
 - ▥ FRANJA COMPRENDIDA ENTRE LOS 2m Y 5m A VIAL

El retranqueo a vial de la planta ático será mayor o igual 5 m, permitiendo una ocupación de la franja comprendida entre los 2 m y 5 m a vial en una longitud menor o igual al 50% de la longitud de fachada de la parcela menos 4 m.

El retranqueo de la planta ático en los linderos con otras parcelas será mayor o igual 2 m. Podrán adosarse a linderos previo acuerdo con las fincas colindantes conjuntamente con el resto de plantas.

La ocupación de la planta ático será menor o igual al 75% de la superficie ocupada por la edificación en su planta inferior.

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 17, 18, 25, 26, 27, 28, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 48, 54, 58 Y 59 DEL PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA

Emplazamiento
PLAN PARCIAL SANTA ROSALÍA
 TORRE PACHECO, MURCIA

Promotor
JOSE DIAZ GARCÍA S.A.

Plano
PLANO INFORMATIVO

A08 ESTUDIO ÁTICOS EN PARCELAS EJEMPLO. POSIBLES EDIFICACIONES

Escala
 1/250

Fecha
CONESA TEJADA
 MARIANO MARIANO - 48459296K
 MAYO 2022

Fecha
MARIANO - 48459296K
 Fecha: 2022.05.28 07:44:05 +02'00'

Mariano Conesa Tejada
 arquitecto