

R.E. 10.523  
25/07/2018

**ESTUDIO DE DETALLE  
DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES  
CARÁCTER PRIVADO  
PARCELA M 5.1  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN  
UA 02-05 RCE del P.G.O.U MAZARRÓN  
(MURCIA)**

## **MEMORIA**

CATALINA SÁNCHEZ BELMONTE  
PROMOTORA

DÑA. JOSEFA DÍAZ CALVO  
ARQUITECTA



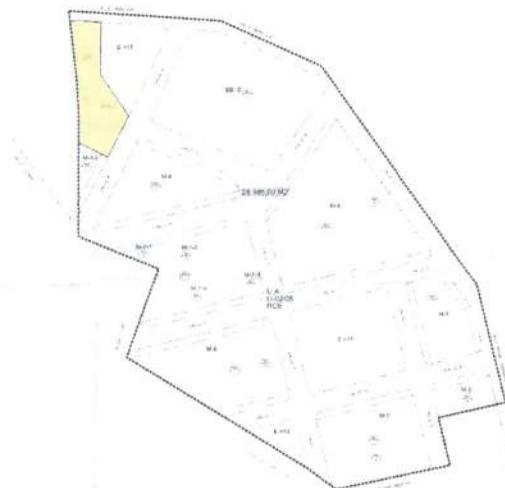
Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes de Carácter privado sobre parcela M 5.1, proyecto de reparcelación UA 02-05 RCE del PGOU Mazarrón, promovido por Dña. Catalina Sánchez Belmonte con DNI 23.131.100 T, y redactado por la arquitecta Dña. Josefa Díaz Calvo.

ABRIL 2018

## 1 DATOS GENERALES

### 1.1 OBJETO DEL ENCARGO

El presente Estudio de Detalle tiene por finalidad la **Ordenación de los Volúmenes y Alineaciones** de acuerdo con las especificaciones del P.G.M.O de Mazarrón, sobre la parcela M 5.1 del proyecto de reparcelación UA 02-05 RCE del PGOU de Mazarrón.



### 1.2 AUTOR DEL ENCARGO

Por encargo de DÑA CATALINA SÁNCHEZ BELMONTE con DNI: 23.131.100 T, con domicilio en C/Huerto nº1 2ºD, CP30870 Mazarrón, se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle de la parcela M 5.1, del proyecto de reparcelación UA 02-05 RCE del PGOU Mazarrón.

### 1.3 TÉCNICO REDACTOR

El autor del presente Estudio de Detalle es la Arquitecta Josefa Díaz Calvo, colegiada nº1575 del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia COAMU, y domicilio profesional en C/Cubo 12, CP30870 de Mazarrón.

### 1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE

Son de aplicación los preceptos generales contenidos en el Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón, aprobados definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 22 de Junio de 1994.

El presente Estudio de Detalle se adaptará a lo establecido en el planeamiento, en el apartado B.2 Desarrollo y Ejecución del Plan General, en el subapartado B.2.3.1.5 Estudio de Detalle, así como lo establecido en la LOTURM sección 6ª Otros instrumentos de ordenación en el artículo 139 Estudios de Detalle. Además se adaptará a las fichas urbanísticas nº 5, designación parcela M 5.1, del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación 02-05 RCE del PGOU de Mazarrón.

- Plan General de Ordenación Urbana Mazarrón:

#### **B.- NORMAS URBANÍSTICAS**

#### **B.2.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

#### **B.2.3.1.5 ESTUDIOS DE DETALLE**





Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes de Carácter privado sobre parcela M 5.1, proyecto de reparcelación UA 02-05 RCE del PGOU Mazarrón, promovido por Dña. Catalina Sánchez Belmonte con DNI 23.131.100 T, y redactado por la arquitecta Dña. Josefa Díaz Calvo.

ABRIL 2018

### 3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle es la **Ordenación de los Volúmenes** de acuerdo con las especificaciones del P.G.M.O de Mazarrón.

Con éste se pretende **adaptar y reajustar las alineaciones señaladas en el planeamiento así como la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de éste**, justificando el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de aplicación sobre la parcela.

Haciendo referencia al artículo 139 Estudios de Detalle de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia:

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:
  1. Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.
  2. 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.

*El Estudio de Detalle Propuesto **respeto las determinaciones del planeamiento**, 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.*

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.

*Dada la finalidad del presente documento, donde el fin principal es la reordenación de volúmenes sobre la parcela M5.1, proyecto de reparcelación UA 02-05 RCE del PGOU de Mazarrón; se requiere un análisis de la influencia sobre el entorno afectado por la nueva situación propuesta.*

*Los nuevos volúmenes propuestos respetan los parámetros urbanísticos que rigen la zona afectada. Se mantienen los linderos hacia las parcelas contiguas, la ocupación, la edificabilidad y la altura máxima.*

*La propuesta de Ordenación desarrollada **no ocasiona perjuicio, ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes**; respetando el ámbito de influencia de la parcela sobre su entorno.*

Se incluye como anexo a este documento la escritura de la propiedad así como la ficha urbanística.

Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes de Carácter privado sobre parcela M 5.1, proyecto de reparcelación UA 02-05 RCE del PGOU Mazarrón, promovido por Dña. Catalina Sánchez Belmonte con DNI 23.131.100 T, y redactado por la arquitecta Dña. Josefa Díaz Calvo.

ABRIL 2018

#### 4 JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

La propuesta volumétrica planteada sobre la parcela, pretende garantizar unos espacios exteriores mínimos, sin afectar a las parcelas colindantes. Por lo tanto, el volumen propuesto, se adapta en los límites de la parcela a los parámetros urbanísticos existentes (alineación, altura); evitando situaciones de discontinuidad en la manzana (medianeras al descubierto, cambios de altura, etc).

En la propuesta estudiada se ha incluido como parte condicional de la parcela M 5.1, la parcela colindante situada al sur (M 5.2); de forma que el estudio del conjunto se considere una parte homogénea dentro de la Unidad de Actuación.

A continuación se indica un resumen de los parámetros originales y propuestos sobre el conjunto de las dos parcelas que forman parte del estudio de detalle, donde se puede observar que las variaciones efectuadas se centran sobre la parcela M 5.1:

PARCELA (M 5.1)			
Parámetros Urbanísticos RCE	Valor Actual		Valor Propuesta
Parcela mínima	s/p m2 (937,56 m <sup>2</sup> )	CUMPLE	937,56 m <sup>2</sup>
Altura máxima	7,00 m	CUMPLE	7,00
Número de plantas	2 plantas	CUMPLE	2 plantas
Edificabilidad	1.630,75m <sup>2</sup>	CUMPLE	1.020,00m <sup>2</sup>
Voladizos	Vuelos abiertos de 0,40m	CUMPLE	Vuelos abiertos de 0,40m
Fondo Máximo	17m plantas superiores a la primera	CUMPLE	17m plantas superiores a la primera

PARCELA (M 5.2)			
Parámetros Urbanísticos RCE	Valor Actual		Valor Propuesta
Parcela mínima	s/p m2 (276,70 m <sup>2</sup> )	CUMPLE	276,70 m <sup>2</sup>
Altura máxima	7,00 m	CUMPLE	7,00
Número de plantas	2 plantas	CUMPLE	2 plantas
Edificabilidad	389,13 m <sup>2</sup>	CUMPLE	389,13 m <sup>2</sup>
Voladizos	Vuelos abiertos de 0,40m	CUMPLE	Vuelos abiertos de 0,40m
Fondo Máximo	17m plantas superiores a la primera	CUMPLE	17m plantas superiores a la primera



Pabellón

Sánchez Vicario

②

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MAZARRÓN. NOTA SIMPLE INFORMATIVA. Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta NOTA SIMPLE INFORMATIVA se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Solicitante CAJAMAR OFICINA 0307 MAZARRÓN LA VIA

#### DESCRIPCION DE LA FINCA

Finca y Municipio: FINCA DE MAZARRÓN N°: 56100

Naturaleza de la finca: Otros urbanas (VPO: DESCONOCIDO)

IDUFIR: 30028000502660

OTROS Paraje: UNIDAD DE EJEC. 02/05 RCE

Terreno: novecientos treinta y siete metros, cincuenta y seis decímetros cuadrados,

Parcela de terreno urbana situada en el término municipal de Mazarrón, Unidad de Ejecución 02/05 RCE que constituye la parcela M-5.1 de la Manzana M-5 que ocupa una superficie de novecientos treinta y siete metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados; Linda, Norte con calle Gran Via y Parcela E- 15; Sur, con Calle A y Parcela M-5.2; Este, con Parcela E-15 y calle A, y Oeste con Salvador López González. La finca descrita tiene una edificabilidad lucrativa de mil seiscientos treinta metros y setenta y cinco decímetros cuadrados y su uso es residencial.

#### TITULARIDADES

TITULARES	N.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
CATALINA SANCHEZ BELMONTE	23.131.100-T	1895 765 167 1
DIEGO CELDRAN ATIENZAR	23.119.835-M	

100 % del pleno dominio con carácter ganancial.

TITULO: Adquirida por PROYECTO DE REPARCELACION en virtud de otros documentos, el día 10/02/05; inscrita el 01/03/05.

#### CARGAS

Por el documento de la inscr./anotac. 1, afecta durante 5 años, desde 06/06/2001, al pago del I.T.P. y A.J.D., autoliquidado por la cantidad de 6,01 euros.

POR SU PROCEDENCIA: OTRO: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 1/47681 ASIENTO: 1 TOMO: 1746 LIBRO: 616 FOLIO: 158  
FECHA: 06/06/2001

Por el documento de la inscr./anot. 1, autoliquidado como EXENTO, afecta durante 5 años, desde el 06/06/2001, al pago del I.T.P y A.J.D.

POR SU PROCEDENCIA: OTRO: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 1/47681 ASIENTO: 1 TOMO: 1746 LIBRO: 616 FOLIO: 158  
FECHA: 06/06/2001

Por el documento de la inscr./anot. 1, autoliquidado como EXENTO, afecta durante 5 años, desde el 06/06/2001, al pago del I.T.P y A.J.D.

POR SU PROCEDENCIA: OTRO: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 1/47681 ASIENTO: 1 TOMO: 1746 LIBRO: 616 FOLIO: 158  
FECHA: 06/06/2001

Por el documento de la inscr./anot. 1, autoliquidado como EXENTO, afecta durante 5 años, desde el 06/06/2001, al pago del I.T.P y A.J.D.

POR SU PROCEDENCIA: OTRO: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 1/47681 ASIENTO: 1 TOMO: 1746 LIBRO: 616 FOLIO: 158  
FECHA: 06/06/2001

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la EXECION/NO SUJECCION al referido Impuesto. Mazarrón a 1 de Marzo de 2.005.

Esta finca que afecta a la cantidad de cincuenta y ocho mil novecientos treinta y dos euros y ochenta y dos céntimos que le corresponde en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y se le atribuye una cuota de siete enteros y ciento sesenta milésimas de otro por ciento en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:  
NO hay documentos pendientes de despacho

La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (Arts. 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento).  
Honorarios: 3.01 Euros.

Mazarrón a 19 de Septiembre de 2012. Antes de la apertura del Diario.

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999, de 13 de diciembre, el titular de los datos, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los siguientes extremos:

1. De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a). "Registro de la Propiedad", del que es responsable éste Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles" (art. 1 de la Ley Hipotecaria) "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero" (art. 32 de la Ley Hipotecaria "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos" (art. 607 del Código Civil); "Los Registros serán públicos para quien tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos". (art. 221 de la Ley Hipotecaria). b). "BCIR - FLOTI" (Base de datos Central de Índices Registrales / Fichero localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento éste Registro, y cuyo encargado de tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática "...para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado....siempre que exista interés en el peticionario". (art. 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).

2. De que los Registros de la Propiedad están obligados a suministrar a la Dirección General del Catastro los siguientes datos: "la identidad de los titulares o adquirentes de los citados bienes inmuebles o derechos, número de identificación fiscal y su domicilio; los datos de localización del inmueble, el número de finca registral y la referencia catastral que conste en el documento autorizado o, en su caso, la no aportación por los otorgantes de dicha referencia..." (Ley 13/1996, de 30 de diciembre y art. 2.1 Orden de 23 de febrero de 1999).

3. De lo establecido por el Apartado Sexto de la instrucción de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia,

ESPAÑA



SBC

DNI NUM.  
23131100T

DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD

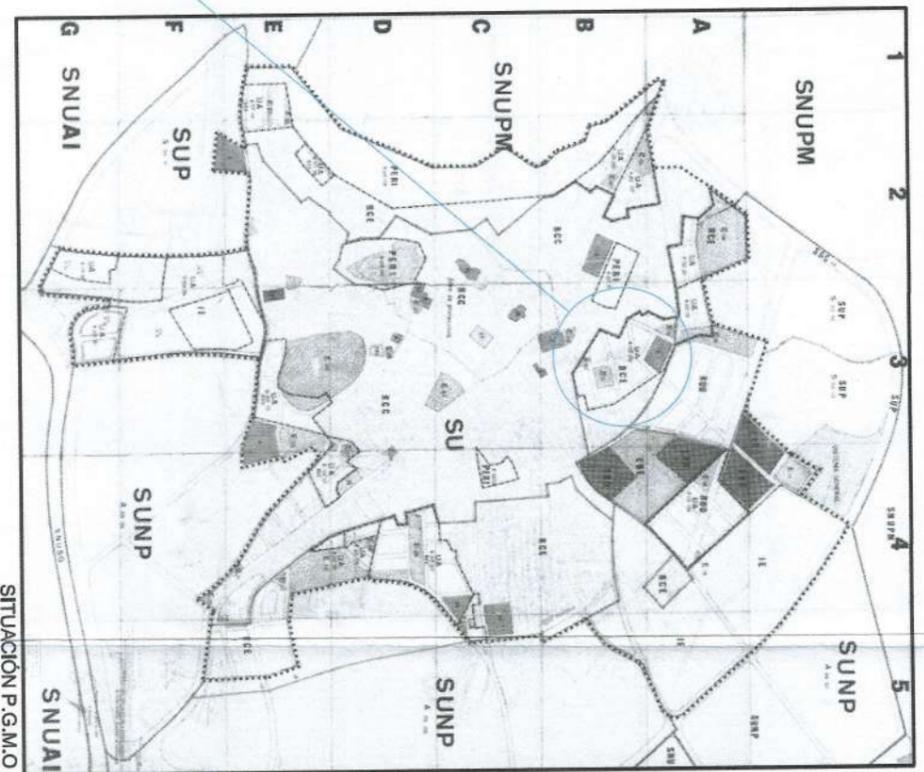
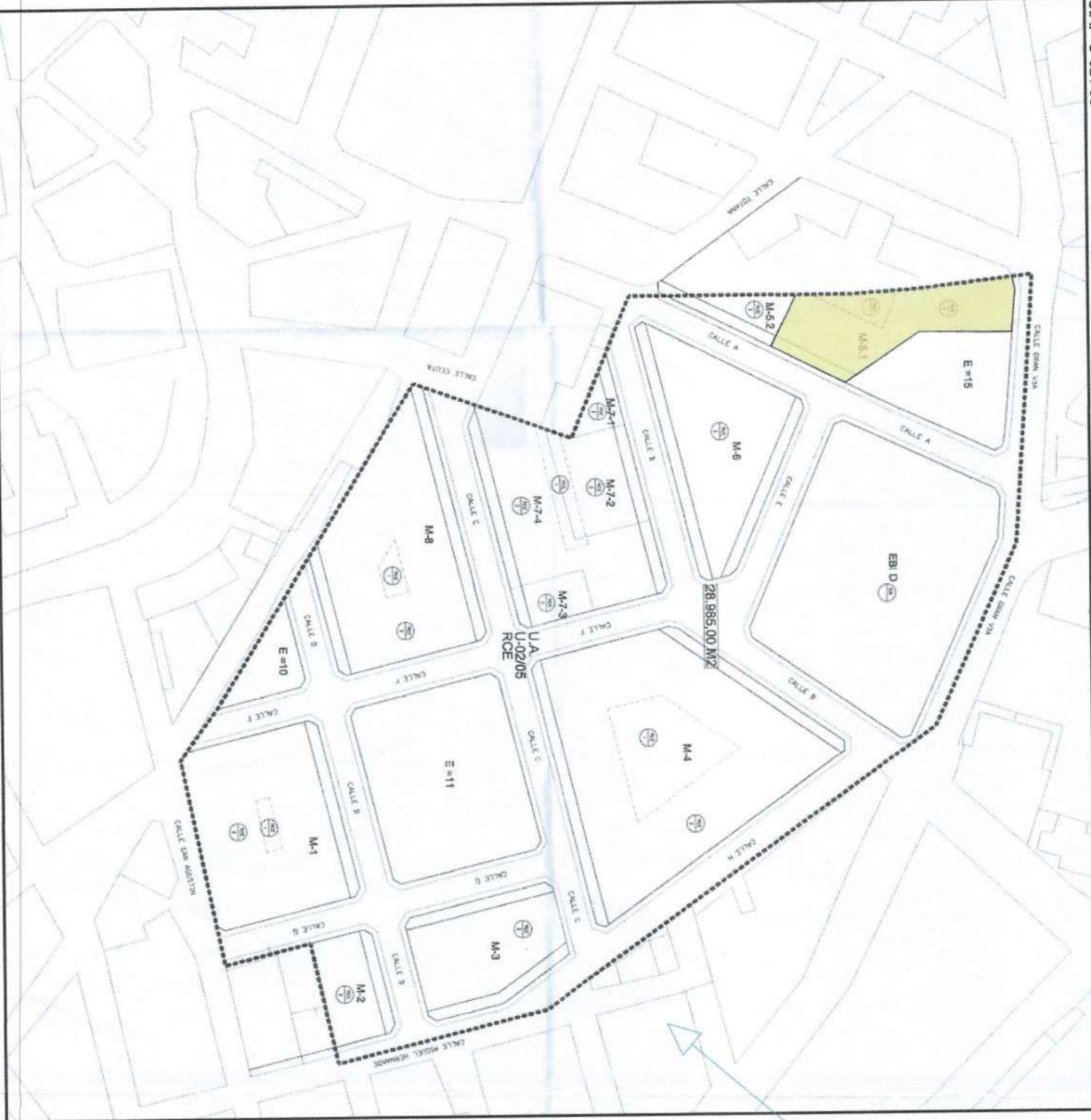
PRIMER APELLIDO  
SANCHEZ  
SEGUNDO APELLIDO  
BELMONTE  
NOMBRE  
CATALINA  
SEXO NACIONALIDAD  
F ESP  
FECHA DE NACIMIENTO  
13 11 1936  
ISSUE  
AJC158384  
VALIDITY  
01 01 9999



*Catalina Sanchez*

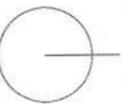


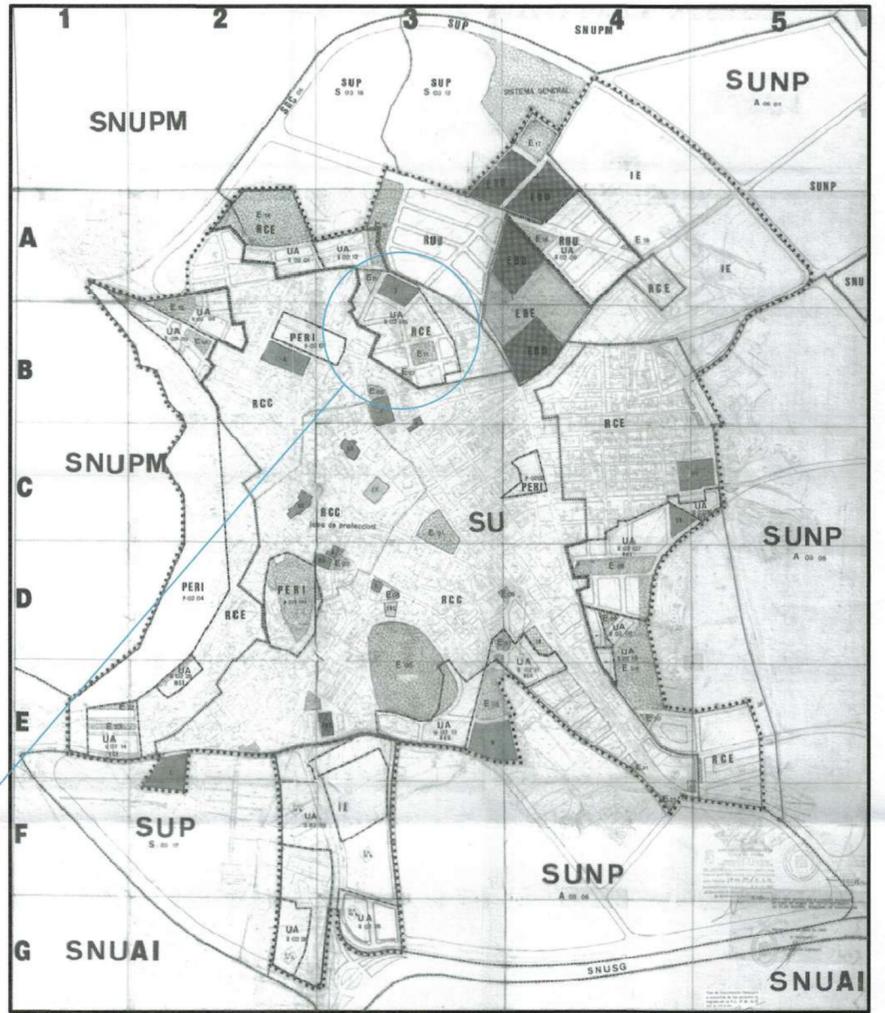
U.A. U-02/05



SITUACIÓN P.G.M.O

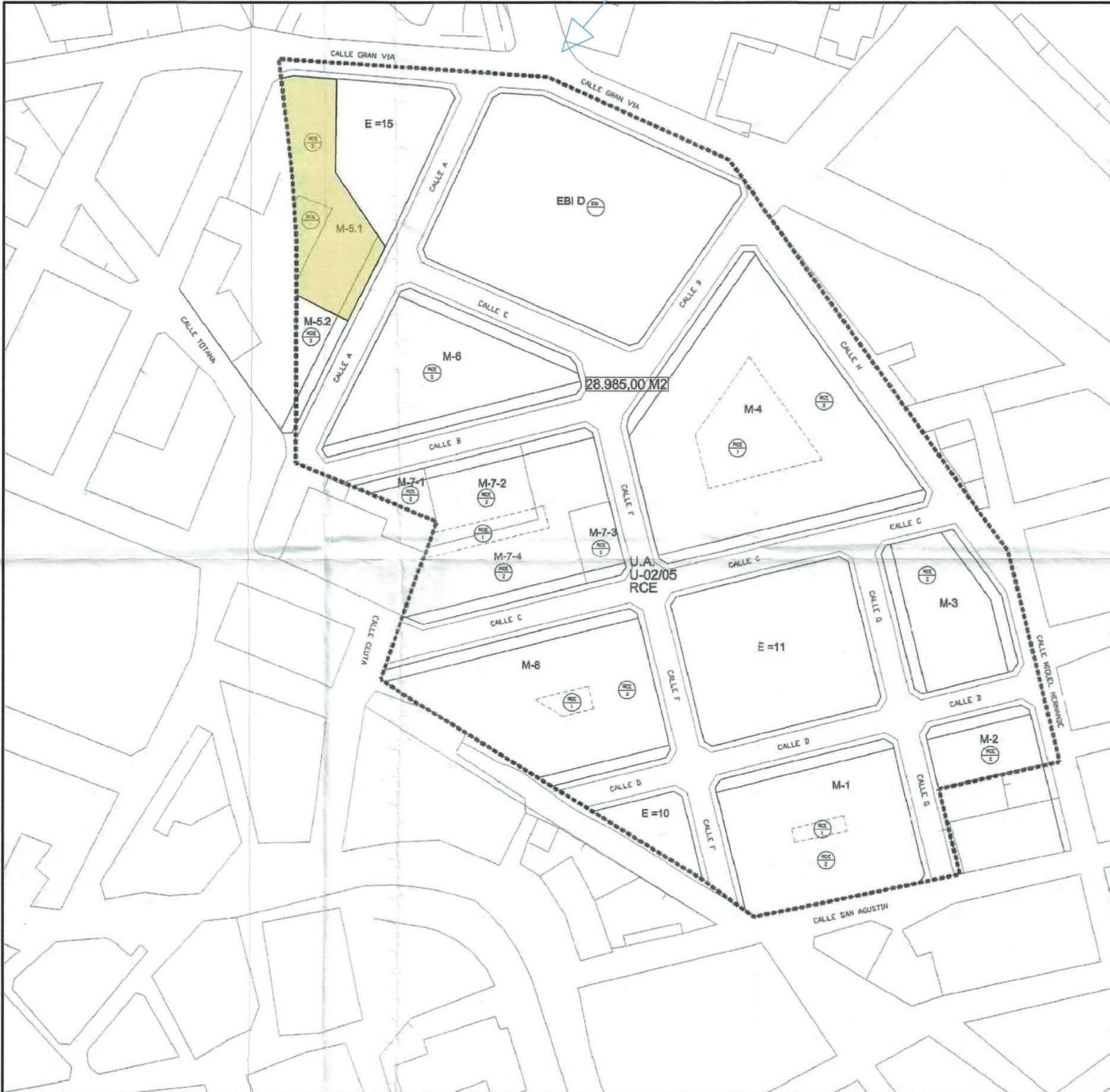
ESTUDIO DE DETALLE //// Ordenación de Volúmenes		promotor		
Parcela M 5.1 //// Proyecto de Reparcelación UA 02-05 RCE		Dña. Catalina Sanchez Belmonte		
plano		situación		
UA-05-02 de RCE del PGOU de Mazarrón		Parcela Calle La Via con Calle Arancha Sánchez Vicarlo		
nº	escala	fecha	pepa dÍaz calvo	arquitecta
1	S E	Abril 2018	606512526	pepadiazarquitecta@gmail.com





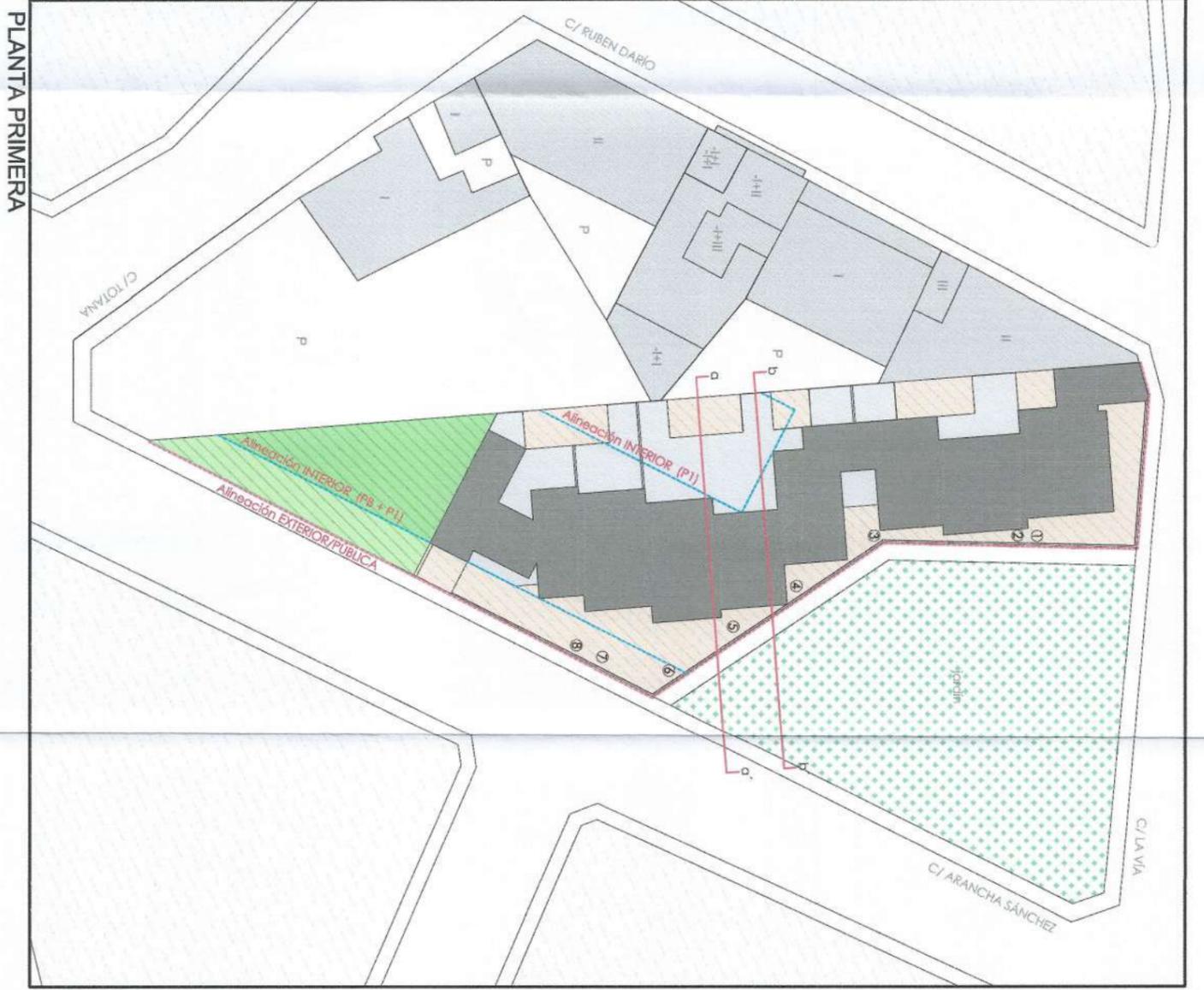
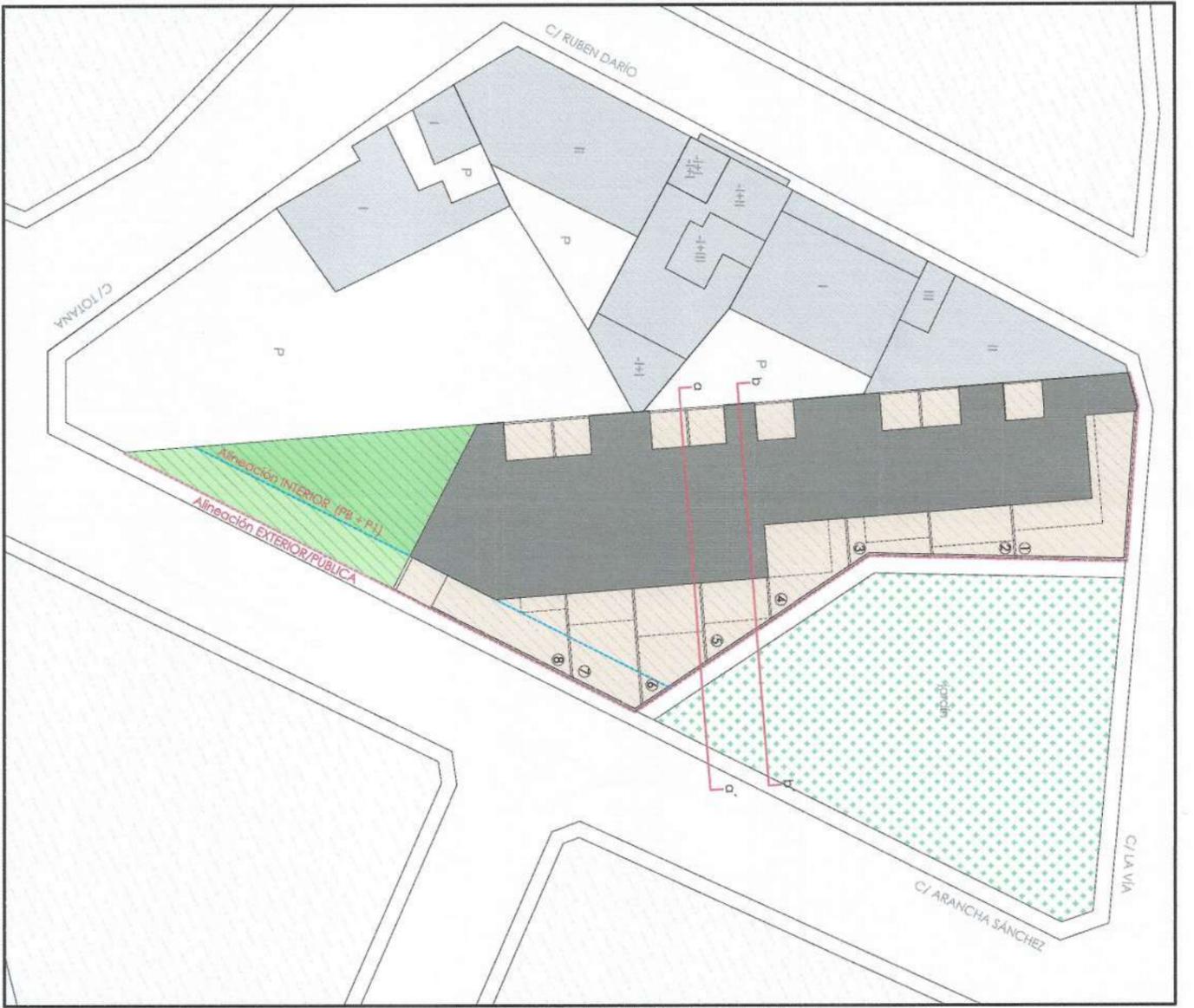
SITUACIÓN P.G.M.O

U.A. U-02/05



ESTUDIO DE DETALLE //// Ordenación de Volúmenes		promotor	
Parcela M 5.1 //// Proyecto de Reparcelación UA 02-05 RCE		Dña. Catalina Sánchez Belmonte	
plano		situación	
Situación según P.G.M.O		Parcela Calle La Via con Calle Arancha Sánchez Vicario	
nº	escala	fecha	pepa dÍaz calvo
1	S.E	Abril 2018	606512526
		arquitecta	pepadiazarquitecta@gmail.com

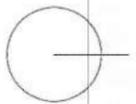
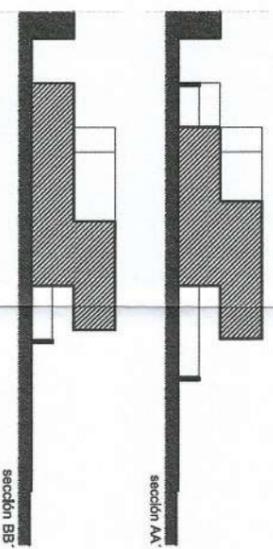




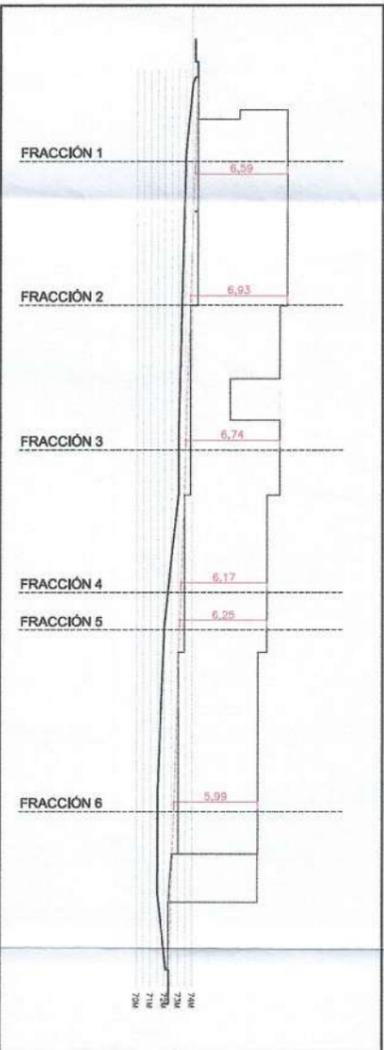
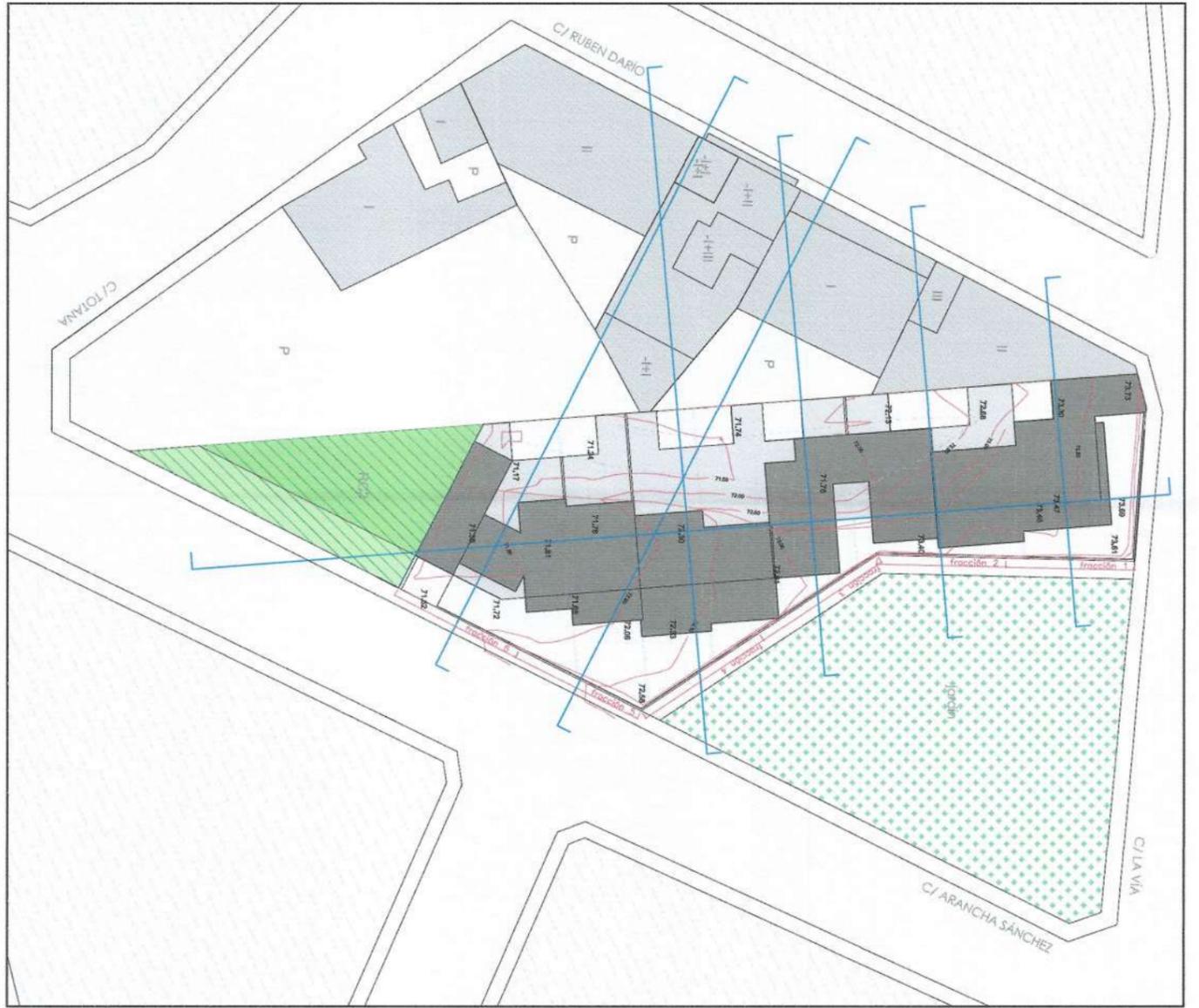
**FINCAS OBJETO ESTUDIO DE DETALLE**

FINCA M-5.1, SUPERFICIE 937,56 m <sup>2</sup>	80,74%	EDIFICABILIDAD 1.020,00 m <sup>2</sup>
FINCA M-5.2, SUPERFICIE 223,72 m <sup>2</sup>	19,26%	EDIFICABILIDAD 389,13 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL 1.161,28 m<sup>2</sup></b>		<b>100%</b>

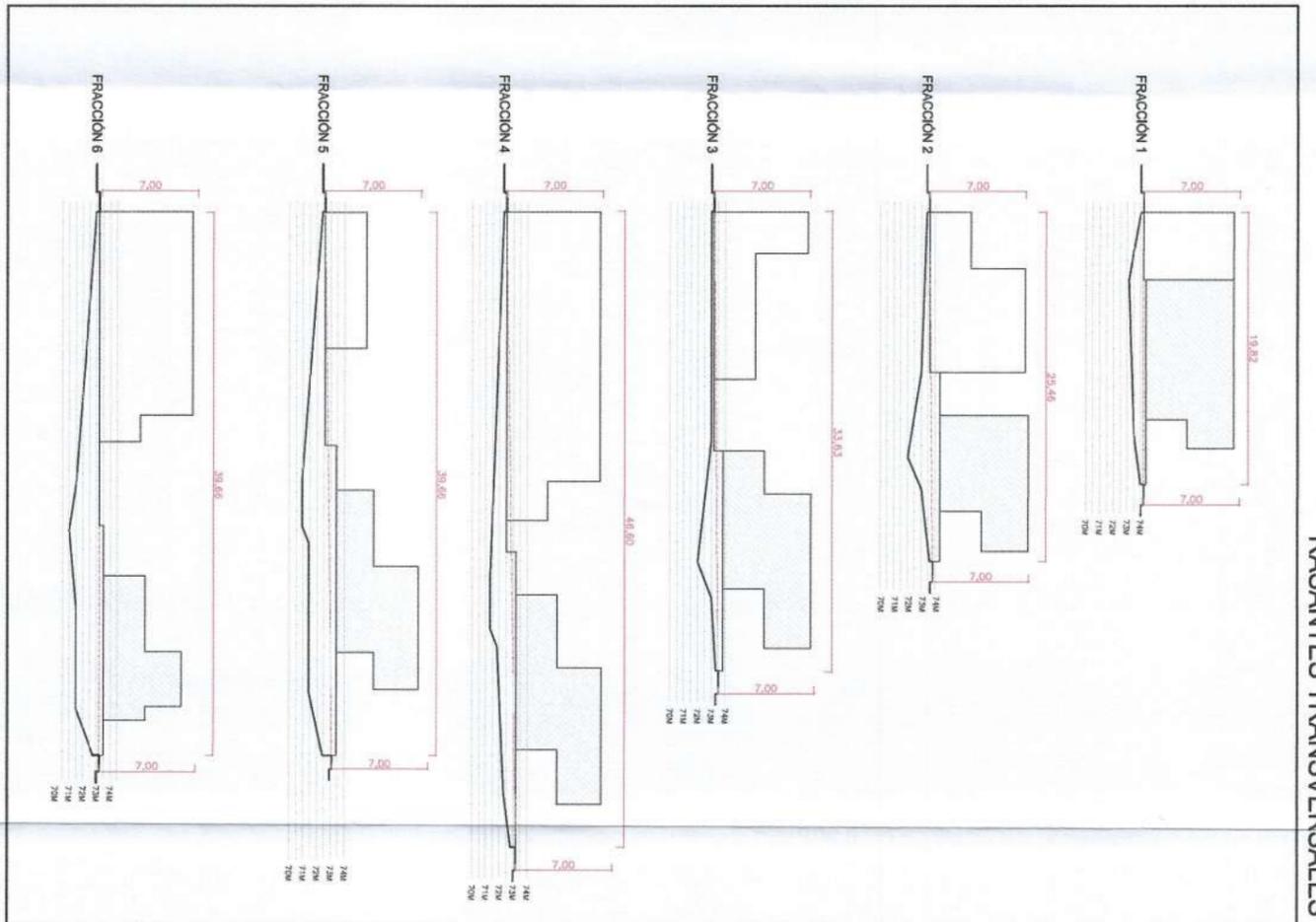
VOLUMEN PROPUESTO  
 ALINEACIÓN EXTERIOR/PUBLICA  
 ALINEACIÓN INTERIOR



ESTUDIO DE DETALLE //// Ordenación de Volúmenes		promotor	
Parcela M 5.1 //// Proyecto de Reparcelación UA 02-05 RCE		Dña. Catalina Sanchez Belmonte	
plano		situación	
Propuesta de Volúmenes y Alineaciones		Parcela Calle La Vía con Calle Arancha Sánchez Vicario	
nº	escala	fecha	pepa dÍaz calvo
3	1 500	Abril 2018	606512526
		arquitecta	pepadiazarquitecta@gmail.com



RASANTE LONGITUDINAL



RASANTES TRANSVERSALES

ESTUDIO DE DETALLE //// Ordenación de Volúmenes  
Parcela M 5.1 //// Proyecto de Reparcelación UA 02-05 RCE

promotor  
Dña. Catalina Sanchez Belmonte

plano  
Rasantes Propuestas

situación  
Parcela Calle La Via con Calle Arancha Sánchez Vicario

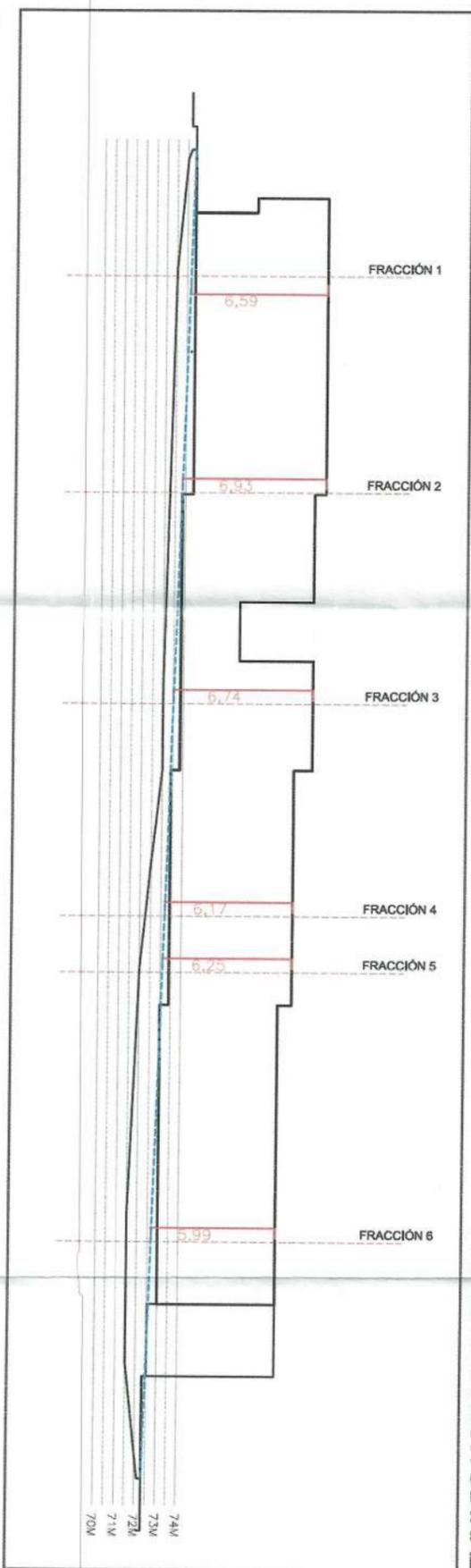
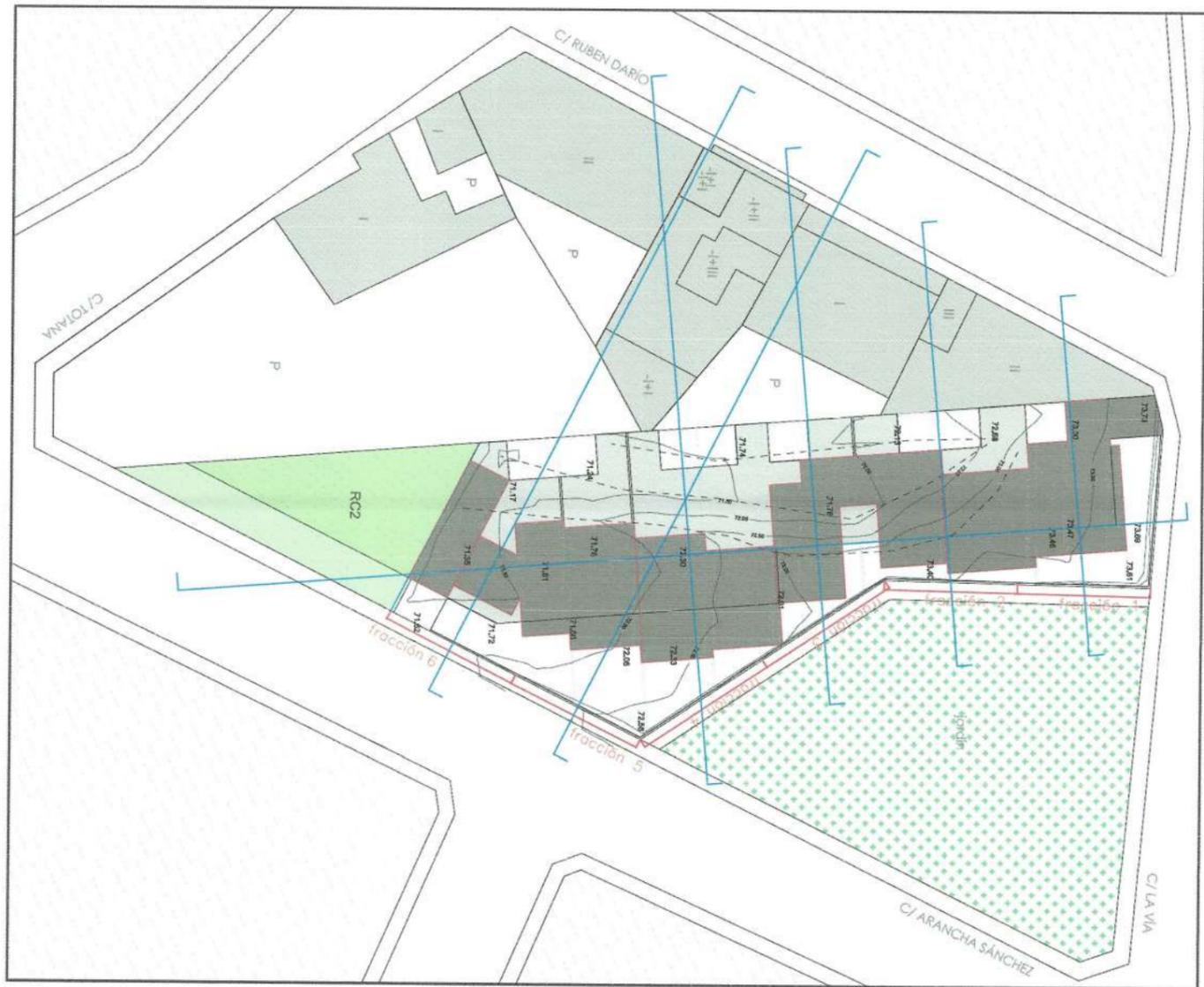
nº  
4

escala  
1 500

fecha  
Abril 2018

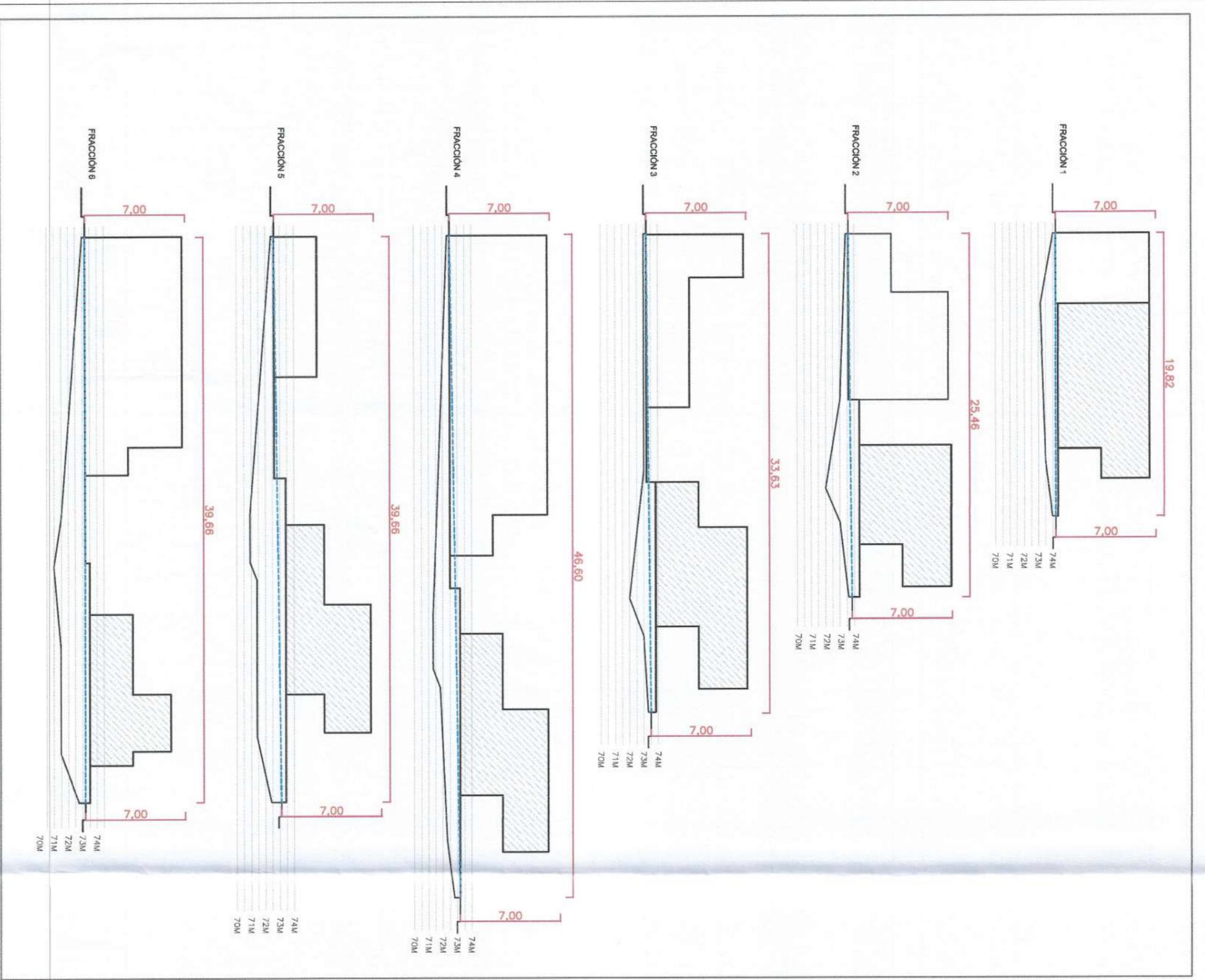
pepa dÍaz calvo  
606512526

arquitecta  
pepadiazarquitecta@gmail.com



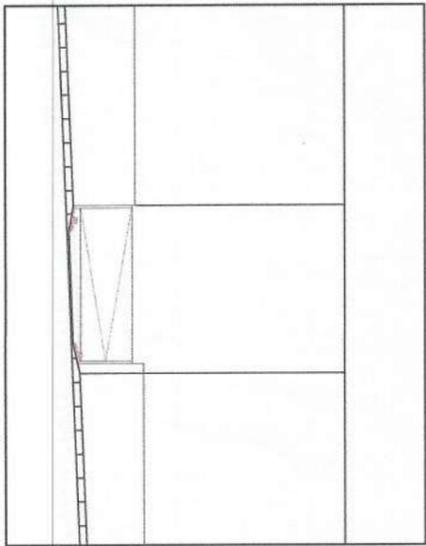
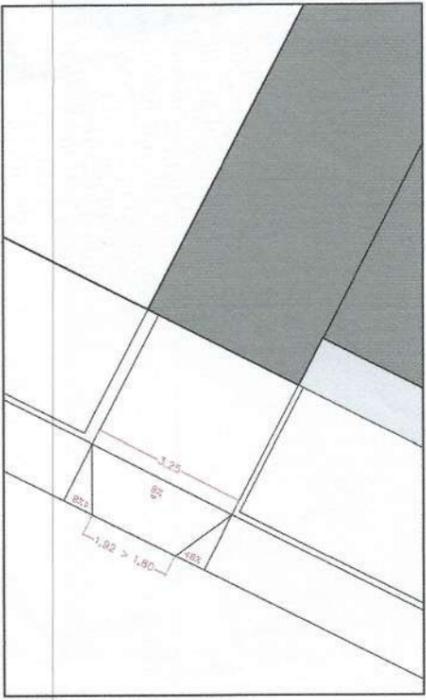
ESTUDIO DE DETALLE //// Ordenación de Volúmenes		promotor		
Parcela M 5.1 //// Proyecto de Reparcelación UA 02-05 RCE		Dña. Catalina Sanchez Belmonte		
plano Rasantes Propuestas Sección Longitudinal		situación Parcela Calle La Via con Calle Arancha Sánchez Vicario		
nº 4.1	escala 1 300	fecha Abril 2018	pepa díaz calvo 606512526	arquitecta pepadiazarquitecta@gmail.com

RASANTES TRANSVERSALES

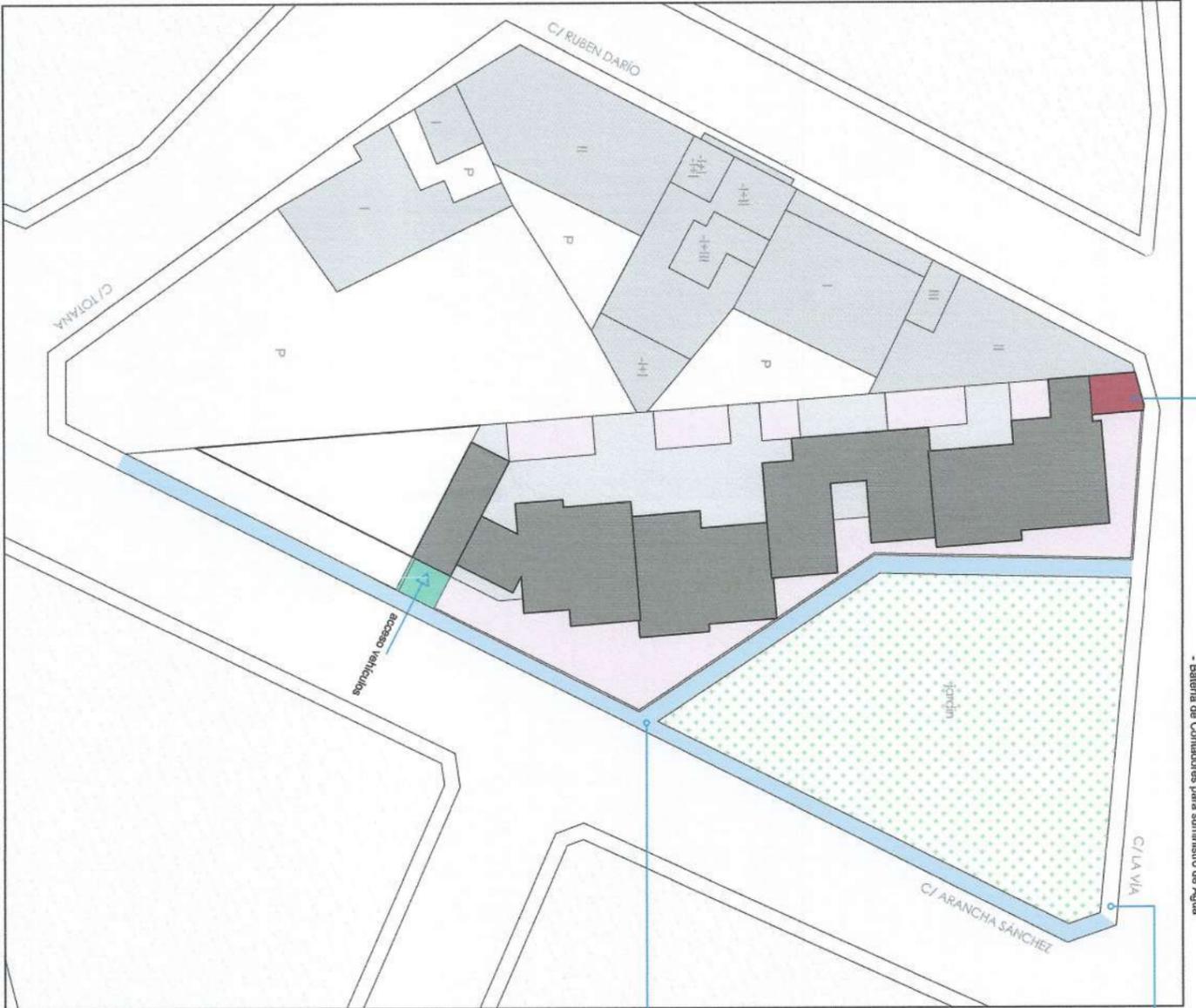


ESTUDIO DE DETALLE //// Ordenación de Volúmenes		promotor			
Parcela M 5.1 //// Proyecto de Reparcelación UA 02-05 RCE		Dña. Catalina Sanchez Belmonte			
plano		situación			
Rasantes Propuestas		Parcela Calle La Vía con Calle Arancha Sánchez Vicario			
Secciones Transversales					
nº	escala	fecha	pepa dÍaz calvo	arquitecta	
4.2	1 300	Abril 2018	606512526	pepadíazarquitecta@gmail.com	

DETALLE VADO ACCESO VEHICULOS



PLANTA PRIMERA



LOCAL INSTALACIONES.  
- Contadores Electricos  
- Batería de Contadores para suministro de Agua

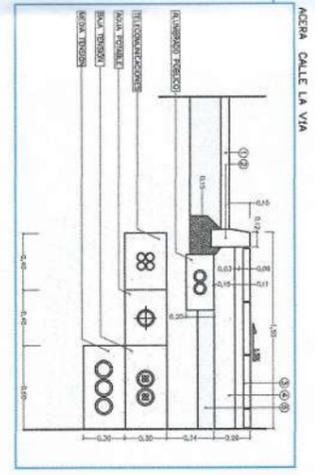
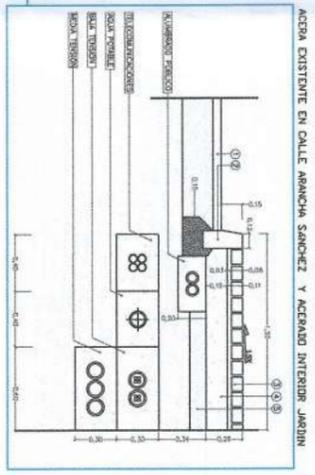
El contacto con las parcelas colindantes se ha estudiado para evitar medianeras visuales en la composición de la manzana, manteniendo las condiciones de altura y alineación.

**VOLUMENES EDIFICADOS**

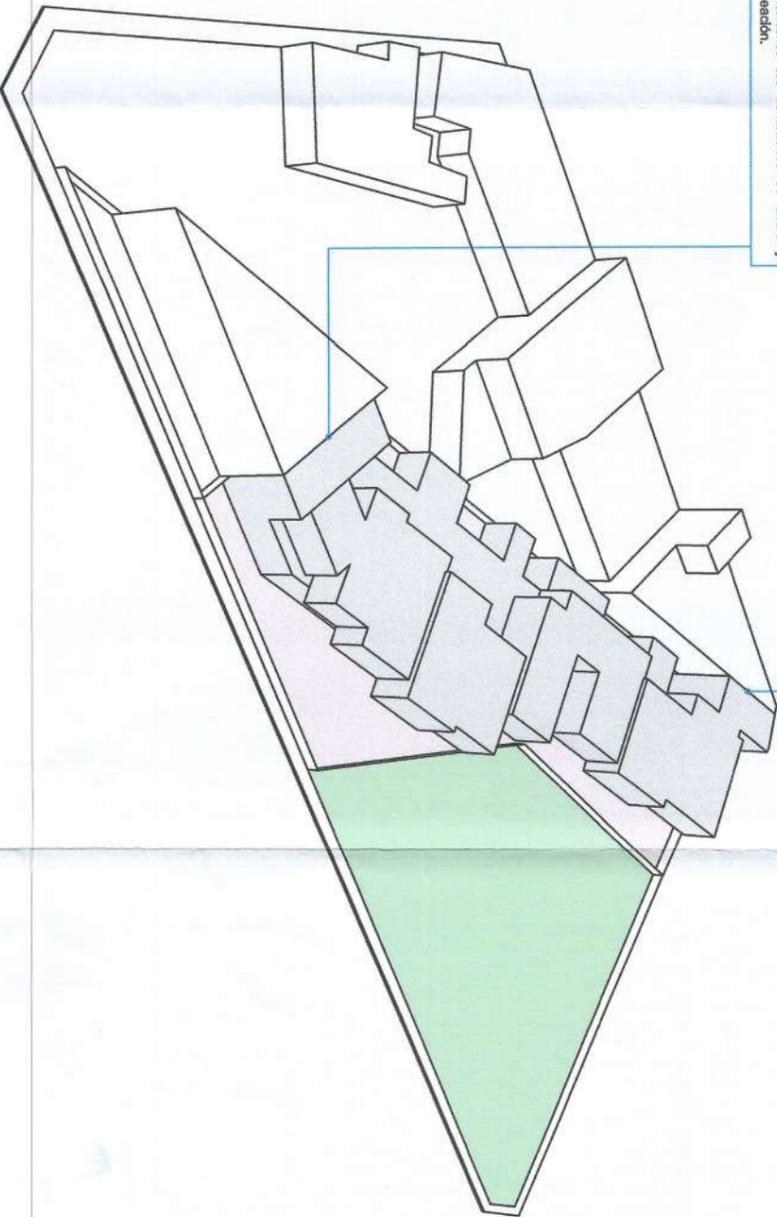
- VOLÚMENES EDIFICADOS
- PAVIMENTO EXTERIOR PORCIONES VIVIENDAS
- PAVIMENTO de baldosa
- PAVIMENTO EXTERIOR RAMPA GARAJE
- Acabado en punta de diamante, para itinerario rodado.

**LOCALES INSTALACIONES**

- LOCALES INSTALACIONES
- TIPOS DE ACERADO



- ① Calzada mediante capa de pavimento de 6 cm de espesor, realizada con mezcla bituminosa compactada en rodadura, grúa perfilada y batido artificial de penetración.
- ② Pizarra de bordillo de hormigón prefabricado bicapa de dimensiones 12/15x25x50mm, sobre capa de hormigón en masa HA-20/B/20/1/c.
- ③ Pavimentación con baldosa de rojo, dimensiones 40x40 cm, resistente a resaca, en estado de colocación y acabado al tendido sobre capa de arena-cemento.
- ④ Sotero de hormigón en masa de 15 cm de espesor, realizado con hormigón HA-20/B/20/1/c.
- ⑤ Sub-base flexible de zona artificial (Z23), de 20 cm de espesor, con atenuado y grado de compactación al 100%.
- ⑥ Formación de pavimento mediante adoquines bicapa de hormigón, formato rectangular, 200x100x80 mm, sobre una capa de arena de espesor libre comprendido entre 3 y 5 cm.
- ⑦ Sotero de hormigón en masa de 15 cm de espesor, realizado con hormigón HA-20/B/20/1/c.
- ⑧ Sub-base flexible de zona artificial (Z23), de 20 cm de espesor, con atenuado y grado de compactación al 100%.



ESTUDIO DE DETALLE //// Ordenación de Volúmenes		promotor		
Parcela M 5.1 //// Proyecto de Reparcelación UA 02-05 RCE		Dña. Catalina Sanchez Belmonte		
plano	situación	Parcela Calle La Via con Calle Arancha Sánchez Vicario		
Urbanización Propuesta				
nº	escala	fecha	pepa díaz calvo	arquitecta
5	1 500	Abril 2018	606512526	pepadiazarquitecta@gmail.com

Aprobado inicialmente por Junta de Gobierno  
de 16 de noviembre de 2018 Firmado  
digitalmente por la Secretaria General Dña.  
ENCARNACIÓN MUÑOZ MARTÍNEZ, en  
Mazarrón a 11 de Diciembre de 2018