

PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN EDIFICACIÓN RESIDENCIAL AGRUPADA EN 6 DUPLEX Y GARAJES.
PROMOTOR:	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "RESIDENCIAL VIRGEN DEL MAR", M 7-4.
SITUACION:	MANZANA 7-4 DE LA UA/02-05 DE MAZARRÓN. (4 dúplex con fachada a la C/Antonio Peñalver y 2 dúplex a la C/ Fuenterrabía)
ARQUITECTOS:	BERNAL-PEREZ ARQUITECTOS S.L.P. (JOSE BERNAL ALARCON / ENRIQUE PEREZ PINAR)



MAYO 2021

INDICE:

1.- ANTECEDENTES

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.- MEMORIA INFORMATIVA

- 3.1- Situación, emplazamiento y superficie
- 3.2- Propietario
- 3.3- Estado actual de la parcela
- 3.4- Infraestructuras existentes
- 3.5- Clasificación de la parcela

4.- BASE LEGAL

5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 5.1- Normativa del Plan General
- 5.2. Justificación de la formulación.
- 5.3- Estado actual
- 5.4- Propuesta del Estudio de Detalle
- 5.5- Ordenanza reguladora del Estudio de Detalle

6.- CONCLUSIÓN

1.- ANTECEDENTES

D. Francisco Valenzuela López, es presidente de la comunidad de propietarios de la edificación de carácter residencial formado por 6 dúplex ubicados en la manzana 7-4 de la Unidad de Actuación UA/02-05 de Mazarrón.

La edificación consta de 6 dúplex, 4 de ellos tienen fachada a la calle Antonio Peñalver y los otros 2 a la calle Fuenterrabía. Las viviendas disponen, en la planta alta de los dúplex, de unas terrazas abiertas cubiertas por unas pérgolas, tanto en la fachada a calle como en las fachadas traseras a patio. La comunidad de propietarios ha decidido tramitar un documento que les habilite para poder cerrar dichas terrazas e integrarlas dentro de las viviendas con el consiguiente aumento de volumen del conjunto de la edificación.

El presidente, como representante de la comunidad de propietarios, recibe la autorización de esta para encargar el trabajo que a continuación se describe.

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de este documento que se presenta, es el de fijar los nuevos parámetros urbanísticos de acuerdo a la calificación urbanística definida en el Plan General vigente y especificar las condiciones de la nueva ordenación del volumen edificable para poder realizar las tramitaciones, con el título habilitante que corresponda, para poder ejecutar obras de ampliación, integrando unas terrazas en el interior de las viviendas.

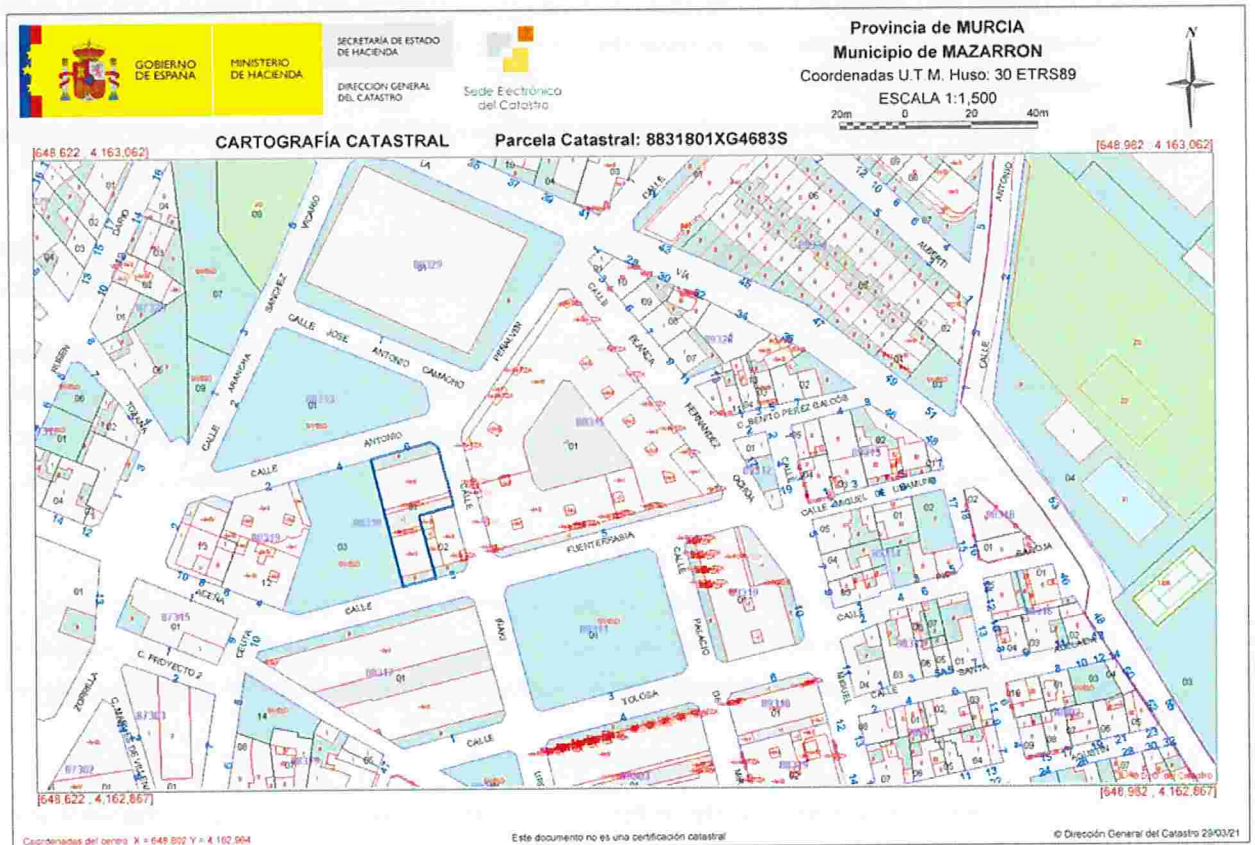
Por ello, se redacta el presente Estudio de Detalle, por encargo de D. Francisco Valenzuela López, con DNI. 23.263.502-Z y domicilio en calle Antonio Peñalver, 8, 30870 de Mazarrón, en representación de la Comunidad de propietarios Residencial Virgen del Mar, manzana 7-4, con CIF H30843585, del conjunto de 6 dúplex antes descrito.

Se trata de la redacción de un Estudio de Detalle sobre una parcela situada en suelo urbano de Mazarrón, perteneciente a la Unidad de Actuación U.A. U-02/05 calificada como zona residencial colectiva de ensanche (RCE), manzana 7.4, para la ordenación volumétrica que permita el cierre de las terrazas abiertas existentes en la actualidad.

3.- MEMORIA INFORMATIVA

3.1. Situación, emplazamiento y superficie.

El Estudio de Detalle que se redacta se propone, como hemos dicho anteriormente, en la Unidad de Actuación U.A. U-02/05 calificada como zona residencial colectiva de ensanche (**RCE**), manzana 7.4, en un conjunto edificado que corresponde a 6 dúplex que dan a las calles Antonio Peñalver y Fuenterrabía de la ciudad de Mazarrón. La superficie del solar donde se ubican es de 642,30 m².



Ubicación en plano catastral



Vista aérea de la ubicación de la edificación

3.2. Propietario.

La propiedad de la parcela donde se ordena el volumen objeto de este Estudio de Detalle, pertenece a la "Comunidad de propietarios residencial Virgen del Mar M 7-4", formada por el conjunto de 6 dúplex que comparten garaje en sótano con acceso comunitario. Dicha comunidad está representada por su presidente D. D. Francisco Valenzuela López, con DNI. 23.263.502-Z.

3.3. Estado actual de la parcela.

La edificación fue terminada en 2009 con fecha de certificado final de obra de 23 de marzo. Adjuntamos fotografías desde las distintas calles de la edificación ejecutada.



Fachada calle Antonio Peñalver



Fachada calle Fuenterrabía

3.4. Infraestructuras existentes.

Actualmente, la parcela dispone de todas las infraestructuras necesarias para el desarrollo normal de la actividad residencial, tanto de abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones y electricidad.

3.5. Clasificación de la parcela.

Esta parcela se encuentra calificada por el Plan General de Mazarrón como suelo urbano *Uso Residencial (RCE) Zona Residencial Colectiva de Ensanche*. Los parámetros urbanísticos que la definen son los siguientes:

2. Zona residencial colectiva de ensanche.

2.1. *Uso Genérico: Residencial.*

2.2. *Tipologías permitidas:*

2.2.1 *tipología arquitectónica característica*

Edificios de varias plantas unidos entre medianeras, para la construcción de varias viviendas, con accesos comunes. Con limitaciones del fondo máximo edificable en las plantas superiores a la primera

(...)

2.4 *Condiciones arquitectónicas:*

2.4.1 *Altura máxima. El indicado en el plano de alineaciones. (2 plantas)*

2.4.2 *fondo máximo 17 m.*

(...)

2.4.4 *Voladizos: se permiten vuelos abiertos de 0,40 m*

4.- BASE LEGAL.

Se redacta el presente Estudio de Detalle de acuerdo a la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, según los Art. 139, 144, 146, 147 y 166 que afecta a la elaboración, tramitación y aprobación de los Estudios de Detalle.

Este Estudio de Detalle, se redacta para la ordenación de volúmenes que permita ampliar la edificabilidad global existente en la actualidad, mediante el cierre, integrado en las fachadas actuales, que les permitir cerrar las terrazas no cubiertas existentes en la actualidad, tanto en las fachadas recayentes a calle como en las traseras recayentes a patio interior.

El Estudio de Detalle no podrá alterar el aprovechamiento que corresponda a la parcela según el Plan General, ni generar Normas Urbanísticas que modifiquen la calificación del suelo, ni alterar las determinaciones del Plan, ni ocasionar perjuicios o alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

La Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia que afectan a los proyectos y aprobación de los Estudios de Detalle establece las siguientes condiciones:

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 147. Planes de iniciativa particular.

1. Los particulares, propietarios de suelo, podrán elaborar, y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general, siempre que estén legitimados para ello, conforme al sistema de actuación establecido en el planeamiento y según las siguientes reglas:

a) Los propietarios de suelo que representen el cien por cien del ámbito de actuación por el sistema de concertación directa.

b) Los propietarios de suelo que representen al menos el veinticinco por ciento del ámbito de actuación para aplicación del sistema de concertación indirecta.

c) Los propietarios de suelo que representen al menos el cincuenta por ciento del ámbito de actuación para aplicación del sistema de compensación.

d) Estos porcentajes se medirán sobre la totalidad del ámbito de actuación, incluidos los sistemas generales previstos, excluyendo, en su caso, los suelos de dominio público preexistentes.

2. Los particulares, aunque no sean propietarios, estarán legitimados cuando tengan reconocida su condición de urbanizador en el sistema de concurrencia.

3. Con independencia de lo previsto en los apartados 2 y 3 del artículo 145, los particulares podrán proponer modificaciones de planeamiento general para su oportuna tramitación, y caso de ser aceptadas por la Administración competente, serán asumidas como propias.

4. Los propietarios incluidos en alguna actuación urbanística deberán presentar los instrumentos de desarrollo en los plazos que, en su caso, establezca el planeamiento general.

5. Una vez legitimados, les serán facilitados por los organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones temporales necesarias para la redacción del plan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 166. Tramitación de Estudios de Detalle.

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

5. La tramitación de un Estudio de Detalle no impedirá la tramitación de las correspondientes licencias de edificación, quedando ésta supeditada a la aprobación definitiva del mismo, para ello la urbanización tiene que estar completada o bien estar redactado y aprobado el proyecto de urbanización, y depositado el aval correspondiente a la participación de la propiedad objeto de la licencia.

5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

5.1. Normativa del Plan General

Esta parcela se encuentra calificada por el Plan General de Mazarrón como suelo urbano *Uso Residencial (RCE) Zona Residencial Colectiva de Ensanche*. Los parámetros urbanísticos que la definen son los siguientes:

2. Zona residencial colectiva de ensanche.

2.1. Uso Genérico: Residencial.

2.2. Tipologías permitidas:

2.2.1 tipología arquitectónica característica

Edificios de varias plantas unidos entre medianeras, para la construcción de varias viviendas, con accesos comunes. Con limitaciones del fondo máximo edificable en las plantas superiores a la primera

(...)

2.4 Condiciones arquitectónicas:

2.4.1 Altura máxima. El indicado en el plano de alineaciones. (2 plantas)

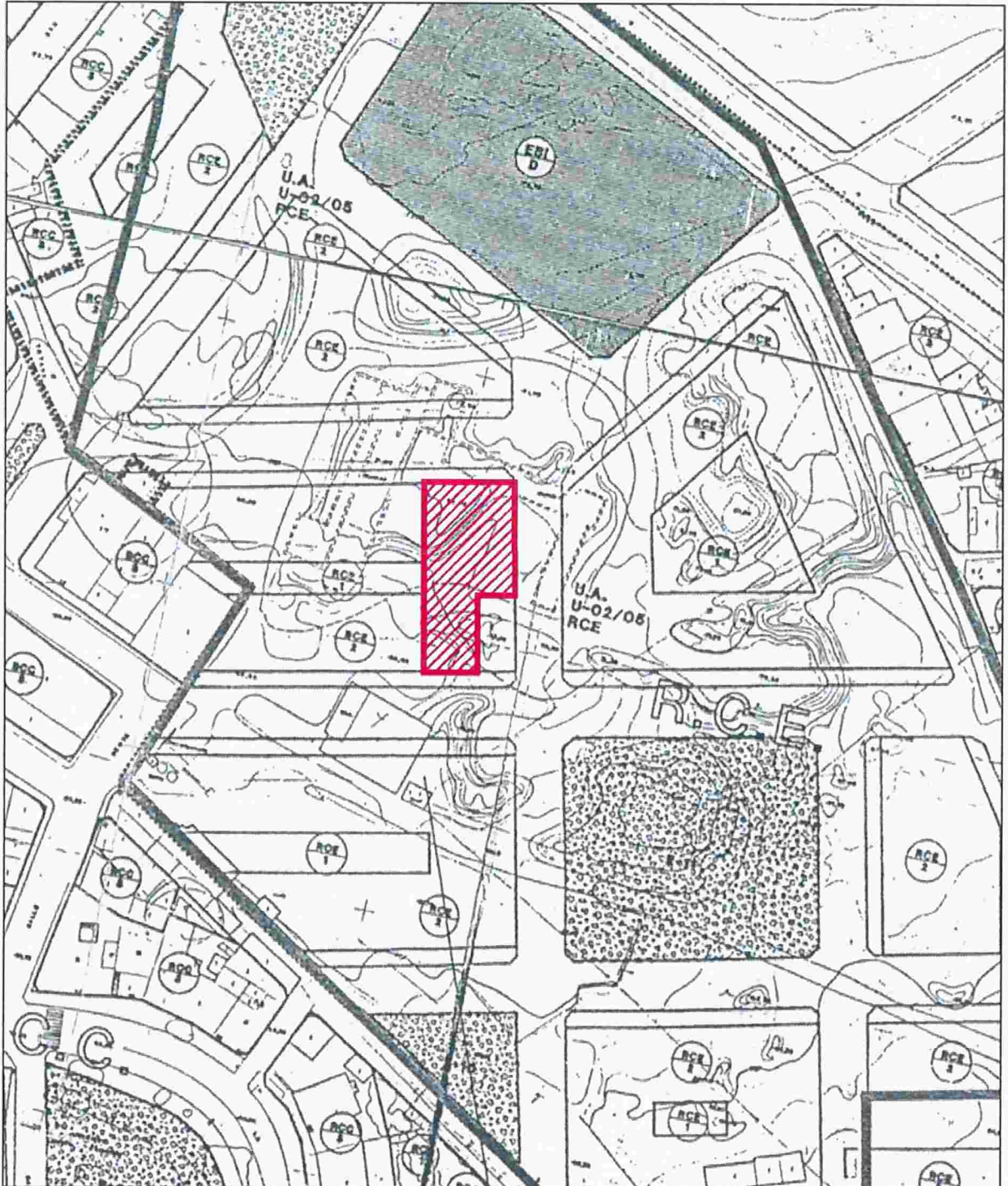
2.4.2 fondo máximo 17 m.

(...)

2.4.4 Voladizos: se permiten vuelos abiertos de 0,40 m

Adjuntamos a continuación el plano del Plan General de alineaciones y usos pormenorizados de la zona donde se ubica la edificación donde se definen las alineaciones, retranqueos y fondo edificable, y la ficha urbanística del proyecto de reparcelación de dicha manzana. De esta documentación obtenemos los siguientes parámetros:

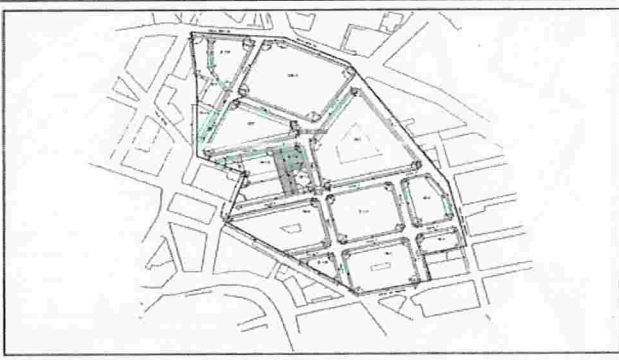
Retranqueo a alineaciones de calle:	3 m.
Fondo máximo edificable:	17 m. incluyendo los 3m. de retranqueo.
Altura máxima edificable	2 plantas (7 m.)



UBICACIÓN SEGÚN PLANO DEL PLAN GENERAL

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN
de la UA 02-05 RCE del P.G.O.U. de
MAZARRÓN**

FINCAS RESULTANTES -ADJUDICACIÓN-

FINCA Nº	11	Desingación, Parcela:	M7.4
DATOS PERSONALES			
ADJUDICATARIO:		Pescados y Mariscos Acomar S.L. D.N.I. ó C.I.F.: B-73029902	
DOMICILIO:		Avd. de la Constitución, nº 125, Mazarrón	
			COEFICIENTE PROPIEDAD: 100%
DATOS DE LA PARCELA			
Ordenanza:	Situación		
<p>Ordenanza: RCE Zona residencial colectiva de ensanche: Uso Genérico: Residencial Tipologías Permitidas: Edificios de varias Plantas unidos entre medianerías. Fondo Máximo: 17 mts. Con limitación del fondo máx. edificable en las plantas superiores a la primera, compatibles mediante estudio de detalle de manzanas completas o partes homogéneas de manzana, se admitirán otras composiciones volumétricas, siempre que no se dejen medianerías al descubierto y se creen espacios ajardinados vistos desde la vía pública. Usos Compatibles: Equipamiento terciarios básicos y recreativos cerrado. Usos incompatibles: Industrial y recreativo abierto. Altura Máxima: 7 mts. y 2 Pl. Aparc. Min.: 1 cada 200 m + 1 cada 150 mts. otros uso. Voladizos: Vuelos abiertos de 0,40 mts.</p>			
	Emplazamiento		
			
SUPERFICIE:	642,30 m2	EDIFICABILIDAD:	1.106,86 m2
LINDEROS	<p>NORTE: Parcela M7.2 y Calle B SUR: Calle C ESTE: Calle F y Parcela M7.3 OESTE: Propiedad de ALSINA Graells y D. Santiago José González Nieto</p>		
DATOS ECONÓMICOS.	CUOTA PART.:		0,0486
GASTOS C.L.P.:	40.000,23	VALOR:	209.039,54 €
DATOS REGISTRO PROPIEDAD			
DESCRIPCIÓN	Parcela de terreno situada en el Término Municipal de Mazarrón, Unidad de Ejecución 02/05 RCE que constituye la parcela M-7.4, que ocupa una superficie de 642,30 m2; LINDA: Norte, Parcela M-7.2 y Calle B, Sur, calle C, Este calle F y parcela M-7.3 y Oeste terrenos Propiedad de ALSINA Graells y D. Santiago José González Nieto.		
CARGAS	Libre de Cargas		

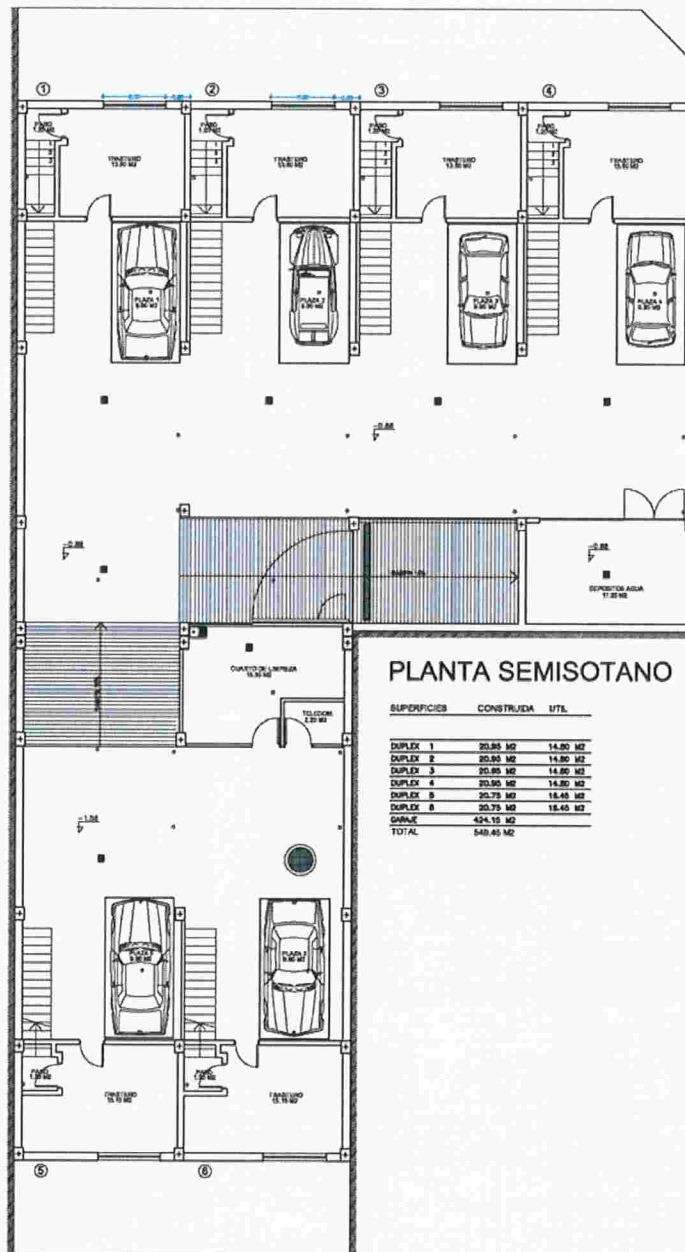
FICHA DE ADJUDICACIÓN DEL PROY. DE REPARCELACIÓN DE LA PARCELA M7.4

5.2. Justificación de la formulación.

Se redacta para posibilitar realizar los proyectos de obras con el correspondiente título habilitante que permitan a los propietarios la integración de los volúmenes de las terrazas con el consiguiente aumento del volumen edificable, cumpliendo los límites de edificabilidad definidos en el Plan General.

5.3. Estado actual.

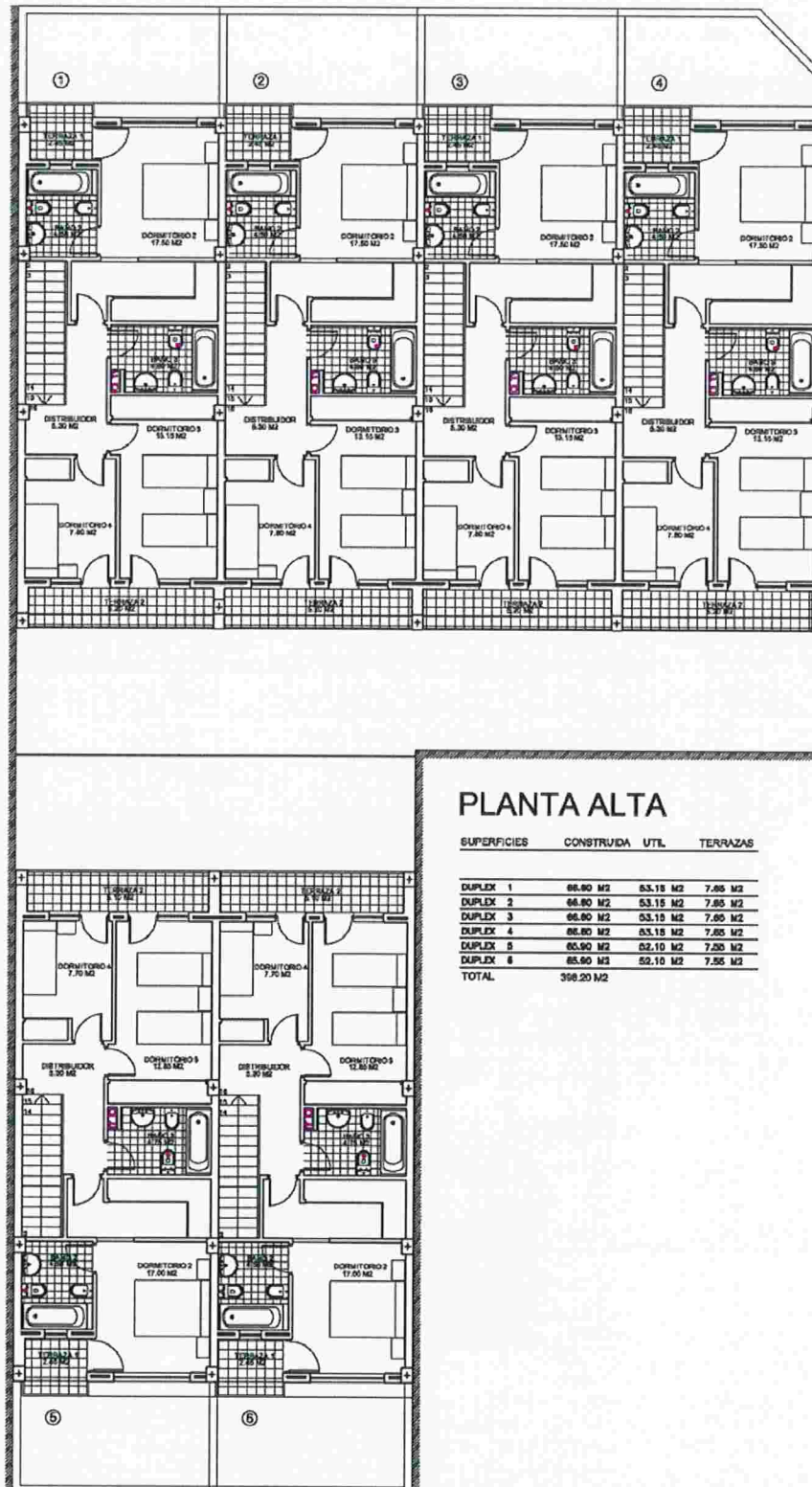
En primer lugar, vamos a analizar la obra y el proyecto ejecutado.



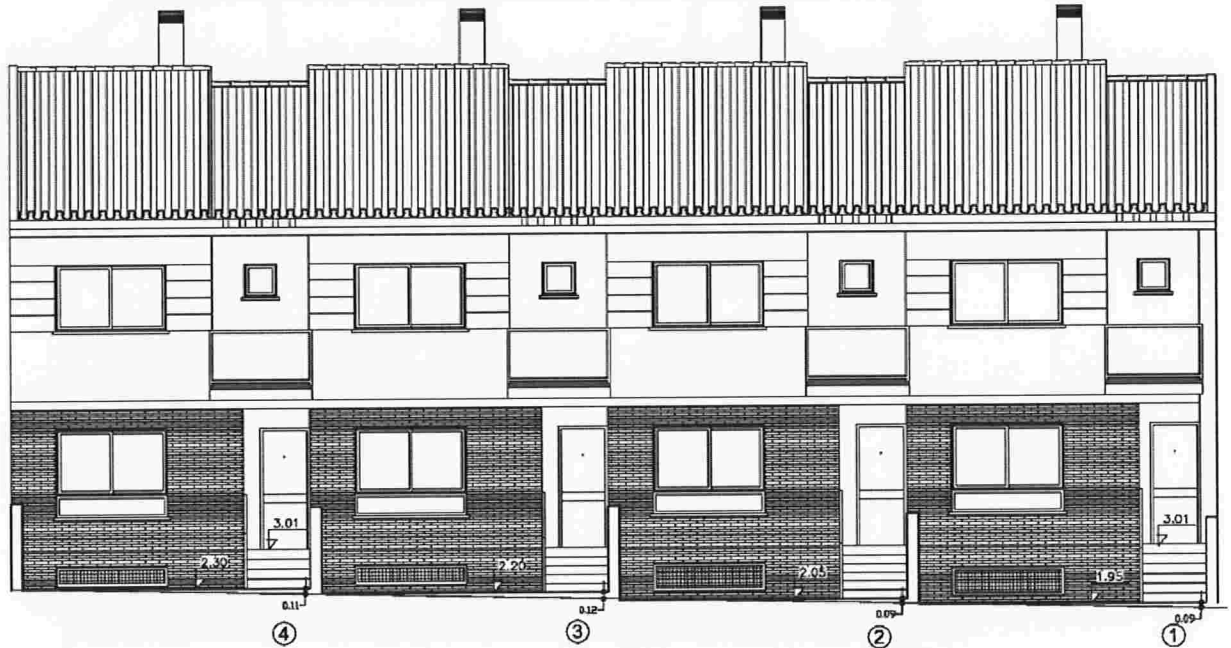
Planta semisótano



Planta baja



Planta alta objeto del Estudio de Detalle



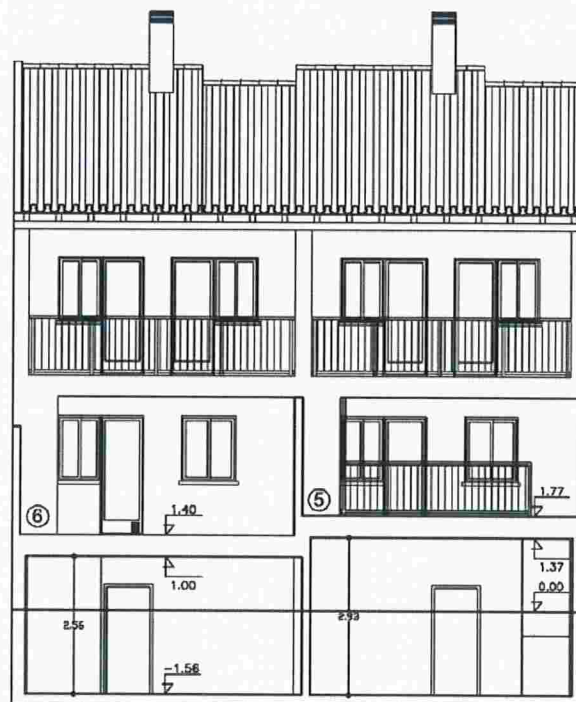
Alzado recayente a la C/ Antonio Peñalver objeto del Estudio de Detalle



Alzado recayente a la C/ Fuenterrabía



Alzado viviendas 1, 2, 3, y 4 recayente a patio



Alzado viviendas 5 y 6 recayente a patio

Se trata de una edificación que tiene una planta semisótano bajo rasante para aparcamiento y trasteros con rampa de acceso por la calle lateral Ginés Navarro Martínez, planta baja de acceso a las viviendas recayentes a la C/ Antonio Peñalver (viv. 1, 2, 3 y 4) y C/ Fuenterrabía (viv. 5 y 6), y planta alta.

La superficie construida del conjunto de la edificación existente, es el que se refleja en el siguiente cuadro, coincidente con el del proyecto de ejecución.

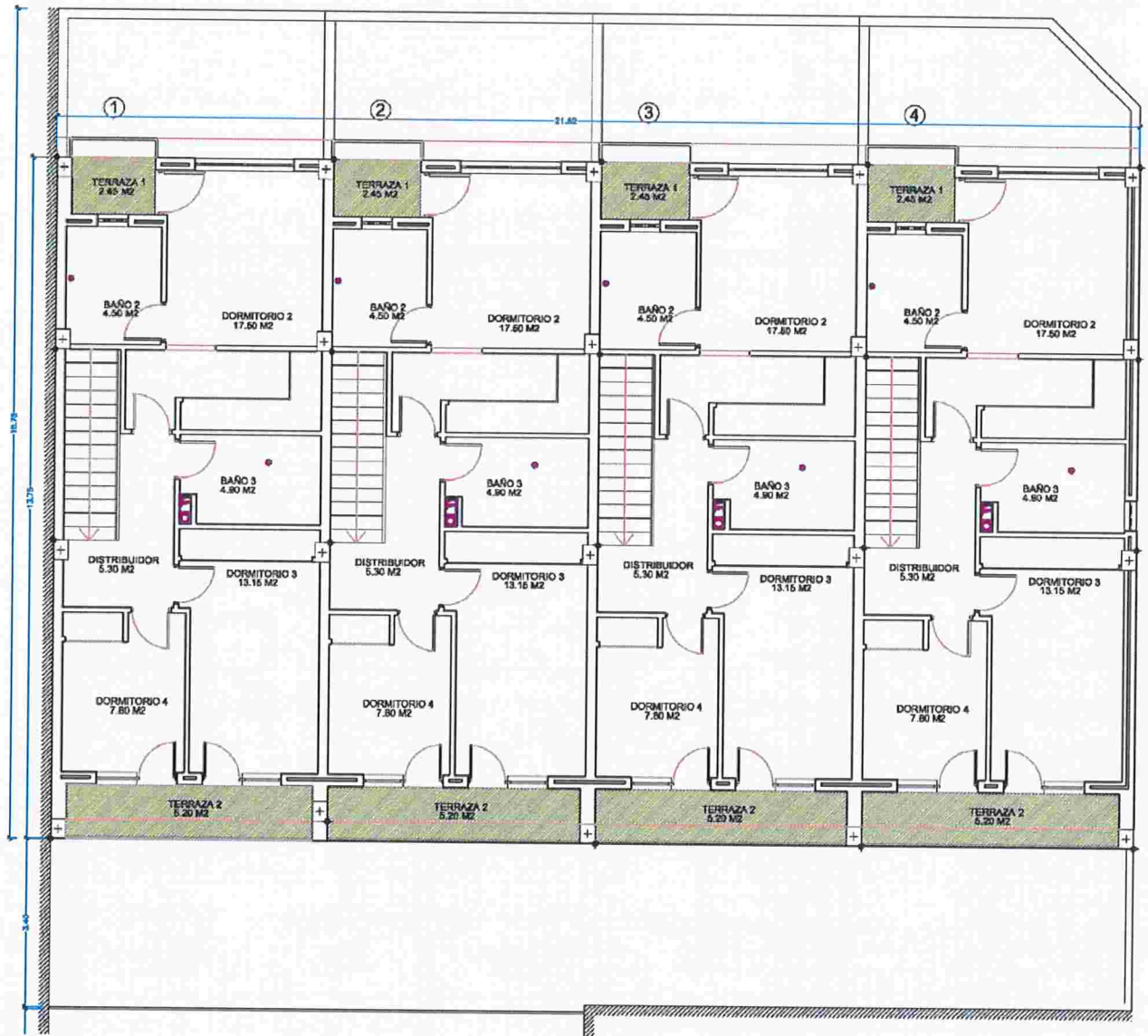
CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS SOBRE RASANTE EXISTENTES	
VIVIENDA	(m ²)
1	140,90
2	140,90
3	140,90
4	140,90
5	139,45
6	139,45
TOTAL	842,50

La superficie construida total sobre rasante es de 842,50 m² que corresponde según la información de los planos del proyecto a:

- Planta baja 444,30 m²
 - Planta alta 398,20 m²
- Total **842,50 m²**

Comprobamos, en los planos que se adjuntan, los retranqueos definidos en el proyecto y en la obra ejecutada que cumplen con las indicaciones del Plan General:

	Plan General	Proyecto y obra ejecutada
- Retranqueo a alineaciones de calle:	3 m.	3 m.
- Fondo máximo edificable:	17 m. incluyendo los 3m. de retranqueo.	16,75 m.

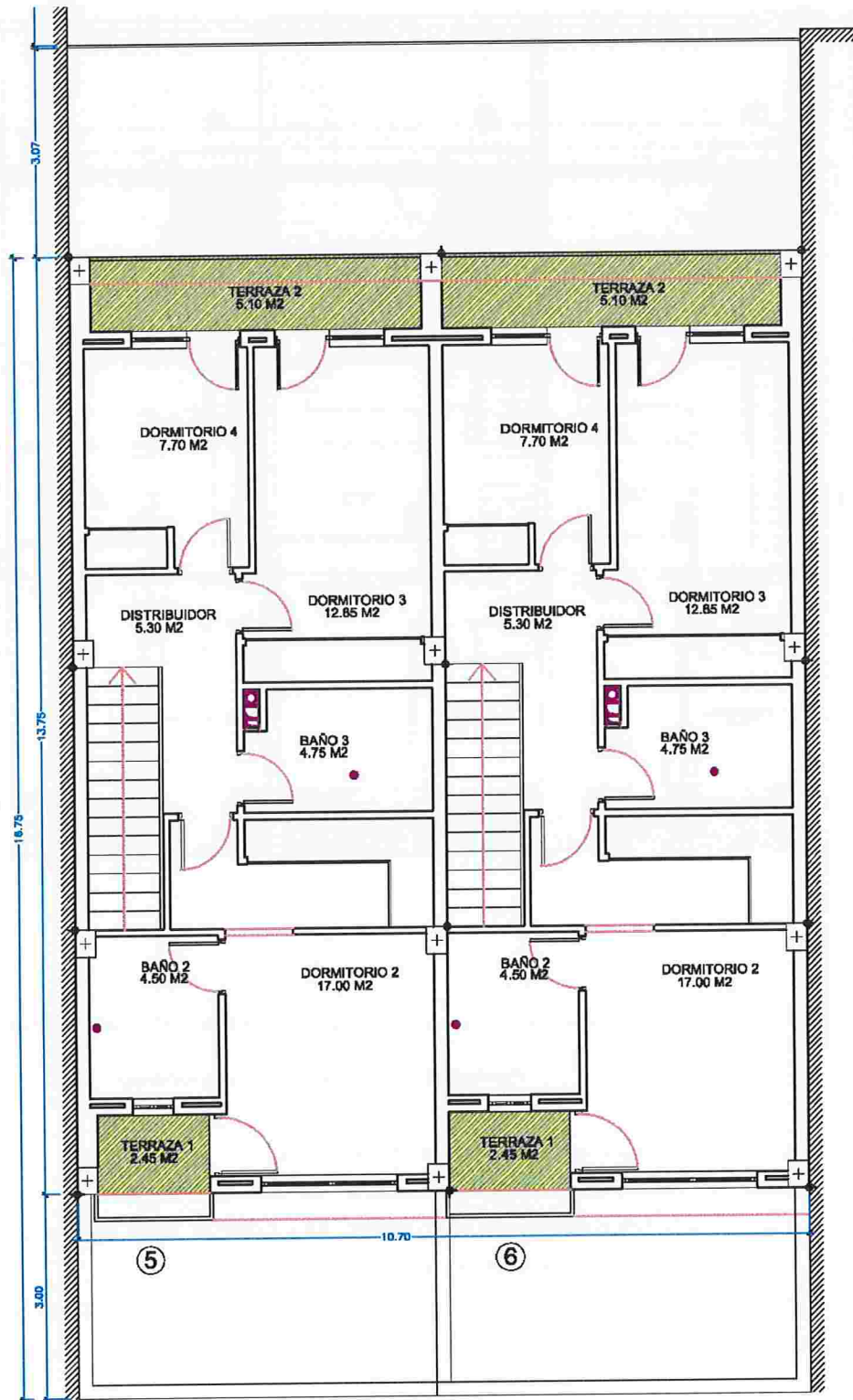


Planta alta recayente a C/Antonio Peñalver

Podemos ver en planta alta las terrazas abiertas existentes:

- en las fachadas a calle, las terrazas disponen de una superficie de 2,45 m² en los 6 dúplex
- y en las fachadas posteriores a patio trasero, las superficies de las terrazas son de 5,20 m² en el grupo de 4 dúplex y de 5,10 m² en el grupo de 2 dúplex.

Terrazas que son el objeto de este estudio de detalle que se pretenden cubrir e integrar en el interior de las viviendas, con el consiguiente aumento de volumen edificable.



Dúplex a calle Fuenterrabía



Terrazas descubiertas en fachadas a calle a integrar en el interior de las viviendas



Terrazas descubiertas en fachada de planta alta posterior a integrar en el interior de las viviendas

5.4. Propuesta del Estudio de Detalle.

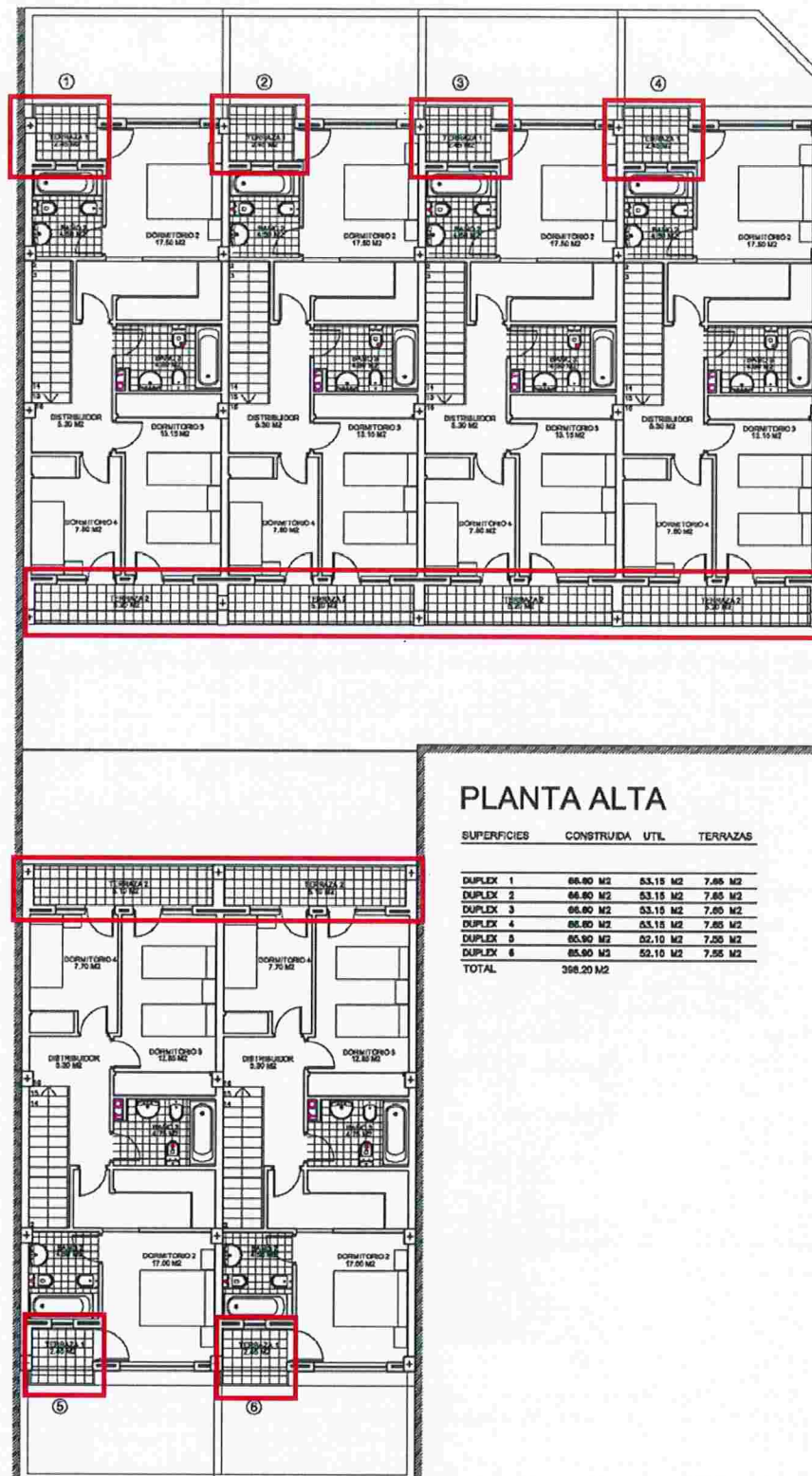
El objeto de este Estudio de Detalle es, por tanto, definir la nueva volumetría que resulta de la integración de las terrazas descubiertas al interior de la vivienda. Terrazas definidas en los planos anteriores en color amarillo,

En cuanto a las determinaciones del planeamiento, la nueva volumetría que resulta de la incorporación de las terrazas al interior de las viviendas sigue cumpliendo las determinaciones del Plan General:

- Alineaciones y rasantes. Estas no se alteran ni se modifican, puesto que la envolvente de la edificabilidad mantiene los 3 metros de retranqueo a la alineación de calle y los 17 m. máximos de profundidad edificable que sigue estando en 16,25 con la ampliación propuesta.
- Edificabilidad. No se sobrepasa la edificabilidad máxima permitida por el Plan General definida por las alineaciones exteriores y la altura máxima de 2 plantas.
Por tanto, la edificabilidad resultante ES INFERIOR a la que fija el plan general al no llegar a los 17 m. máximos de profundidad edificable.
- Altura máxima. 2 plantas, equivalente a 7 m. máximo.
- Usos. Se mantiene el uso residencial.

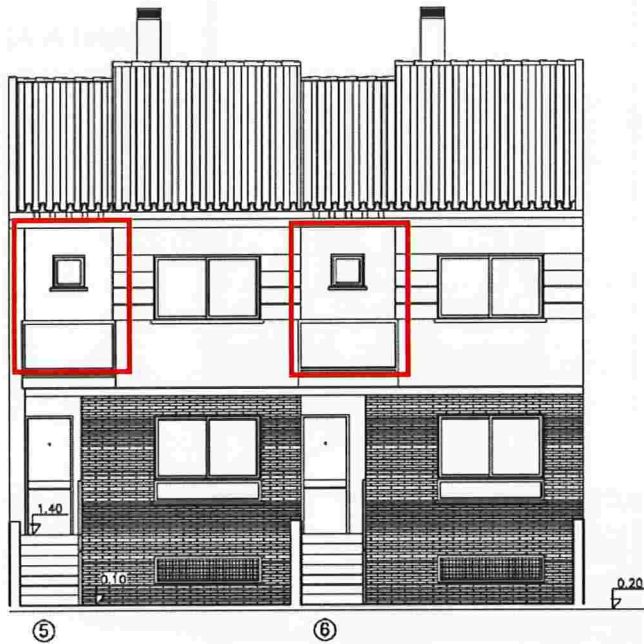
Las terrazas, que son el objeto de este estudio de detalle que se pretenden cubrir e integrar en el interior de las viviendas, conllevará el consiguiente aumento de volumen edificable.

Se pretenden cerrar estas terrazas originariamente descubiertas y que están dentro de la envolvente definida por el planeamiento entre los 3 m. de retranqueo a fachada y los 17 m. de profundidad máxima edificable. Al estar definida la edificabilidad de esta parcela, ubicada en zona calificada por el Plan General como RCE (residencial colectivo de ensanche), con un fondo máximo edificable y una altura máxima de 2 plantas (7 m.), podemos comprobar que al cerrar estas terrazas se produce un aumento de edificabilidad que sigue estando dentro de los límites de los parámetros definidos por el planeamiento para esta zona.





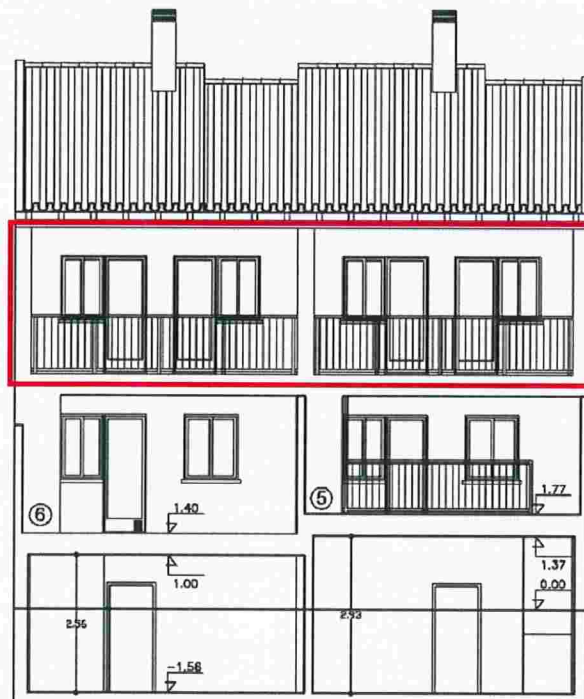
Zona de actuación del alzado recayente a la C/ Antonio Peñalver objeto del Estudio de Detalle



Zona de actuación del alzado recayente a la C/ Fuenterrabía



Zona de actuación del alzado viviendas 1, 2, 3, y 4 recayente a patio



Zona de actuación del alzado viviendas 5 y 6 recayente a patio

La superficie construida del conjunto de la edificación, según Estudio de Detalle propuesto, es el que se refleja en el siguiente cuadro:

CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS SOBRE RASANTE			
VIVIENDA	m ² (existente)	m ² (incrementados)	m ² (totales) E.D.
1	140,90	7,65	148,55
2	140,90	7,65	148,55
3	140,90	7,65	148,55
4	140,90	7,65	148,55
5	139,45	7,55	147,00
6	139,45	7,55	147,00
TOTAL	842,50	45,70	888,20

Por lo tanto, se justifica que la propuesta del estudio de Detalle no sobrepasa la edificabilidad máxima que determina la Cédula Urbanística:

Superficie construida según E.D.: **888,20 m² (f)**

Superficie construida según Cédula Urbanística: **1.106,86 m² (f)**

5.5. Ordenanzas reguladoras del Estudio de Detalle.

A continuación, se indica las ordenanzas y determinaciones que regularan la construcción de estos espacios y su envolvente:

- **Fachada a calle**

- Los revestimientos a utilizar en los cerramientos recayentes a las calles, será del mismo material que el existente, es decir, con mortero monocapa del mismo color.
- La dimensión de los huecos, serán de 0,80 m de ancho por 1,10 m de alto, haciéndolos coincidir con las alturas de antepecho y dintel de los huecos contiguos y centrados a la terraza existente.
- La carpintería a utilizar en fachadas a calle y a patios, será de las mismas características que la existente, es decir, de aluminio lacado en color blanco.
- Las zona a cerrar, se cubrirán con el mismo tipo de teja que la existente.
- Se eliminarán las barandillas existentes, manteniéndose los vuelos del forjado que conforman las terrazas, sirviendo estos de aleros de protección sobre los accesos.

- **Fachada a patio**

- Los revestimientos a utilizar en los cerramientos recayente a los patios, será del mismo material que el existente, es decir, con mortero monocapa del mismo color (blanco).

- La dimensión de los huecos, serán de 1,50 m de ancho por 1,10 m de alto. Se dispondrán de dos huecos por vivienda, distribuyéndose de manera simétrica, con una distancia entre huecos de 0,80 cm.
- La carpintería a utilizar en fachadas a patios, también será de las mismas características que la existente, es decir, de aluminio lacado en color blanco.
- Las zona a cerrar, se cubrirán con el mismo tipo de teja que la existente.

6.- CONCLUSIÓN.

De lo expuesto en el apartado anterior comprobamos que se cumplen las determinaciones establecidas en La Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia que afectan a los proyectos y aprobación de los Estudios de Detalle, en concreto las especificadas en el *Artículo 139*:

1. *Este Estudios de Detalle tiene por finalidad ordenar el volumen de una edificación residencial ya ejecutada en suelo urbano directamente aumentando la edificabilidad actual y justificando que no se sobrepasan los límites establecidos en las determinaciones establecidas en el Plan General de Mazarrón.*

2. *Su contenido tiene como finalidad la ordenación del volumen de la edificación residencial de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.*

3. *Este Estudio de Detalle respeta las determinaciones del planeamiento que desarrolla, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni altera el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reduce la superficie de uso y dominio público.*

4. *No ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*

Con lo anteriormente expuesto y los planos adjuntos, los arquitectos que suscriben dan por terminada la redacción del presente Estudio de Detalle que afecta a la parcela donde se ubica la edificación residencial de la comunidad de propietarios "Residencial Virgen del Mar, manzana 7-4", elevándose ante el Ayuntamiento de Mazarrón para su tramitación administrativa.

Murcia, mayo de 2021

Los arquitectos

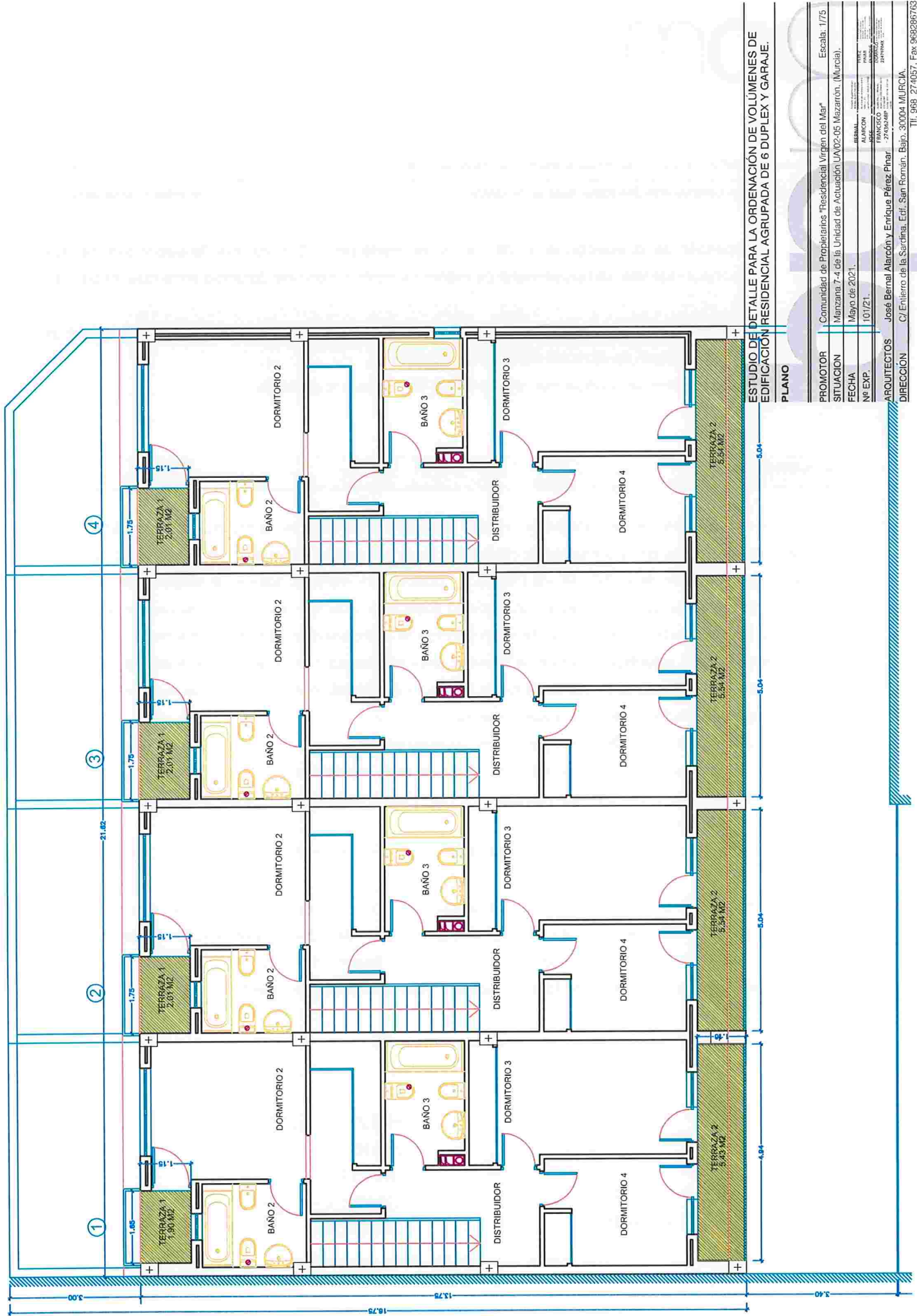
**BERNAL
ALARCON
JOSE
FRANCISCO
- 27436248P**

Firmado digitalmente por
BERNAL ALARCON JOSE
FRANCISCO - 27436248P
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-27436248P
, givenName=JOSE FRANCISCO,
sn=BERNAL ALARCON,
cn=BERNAL ALARCON JOSE
FRANCISCO - 27436248P
Fecha: 2021.05.18 11:52:08
+02'00'

**PEREZ
PINAR
ENRIQUE
DOMINGO -
22479704X**

Firmado digitalmente por
PEREZ PINAR ENRIQUE
DOMINGO - 22479704X
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-2247970
4X, givenName=ENRIQUE
DOMINGO, sn=PEREZ PINAR,
cn=PEREZ PINAR ENRIQUE
DOMINGO - 22479704X
Fecha: 2021.05.18 11:54:41
+02'00'

Fdo. José Bernal Alarcón y Enrique Pérez Pinar.

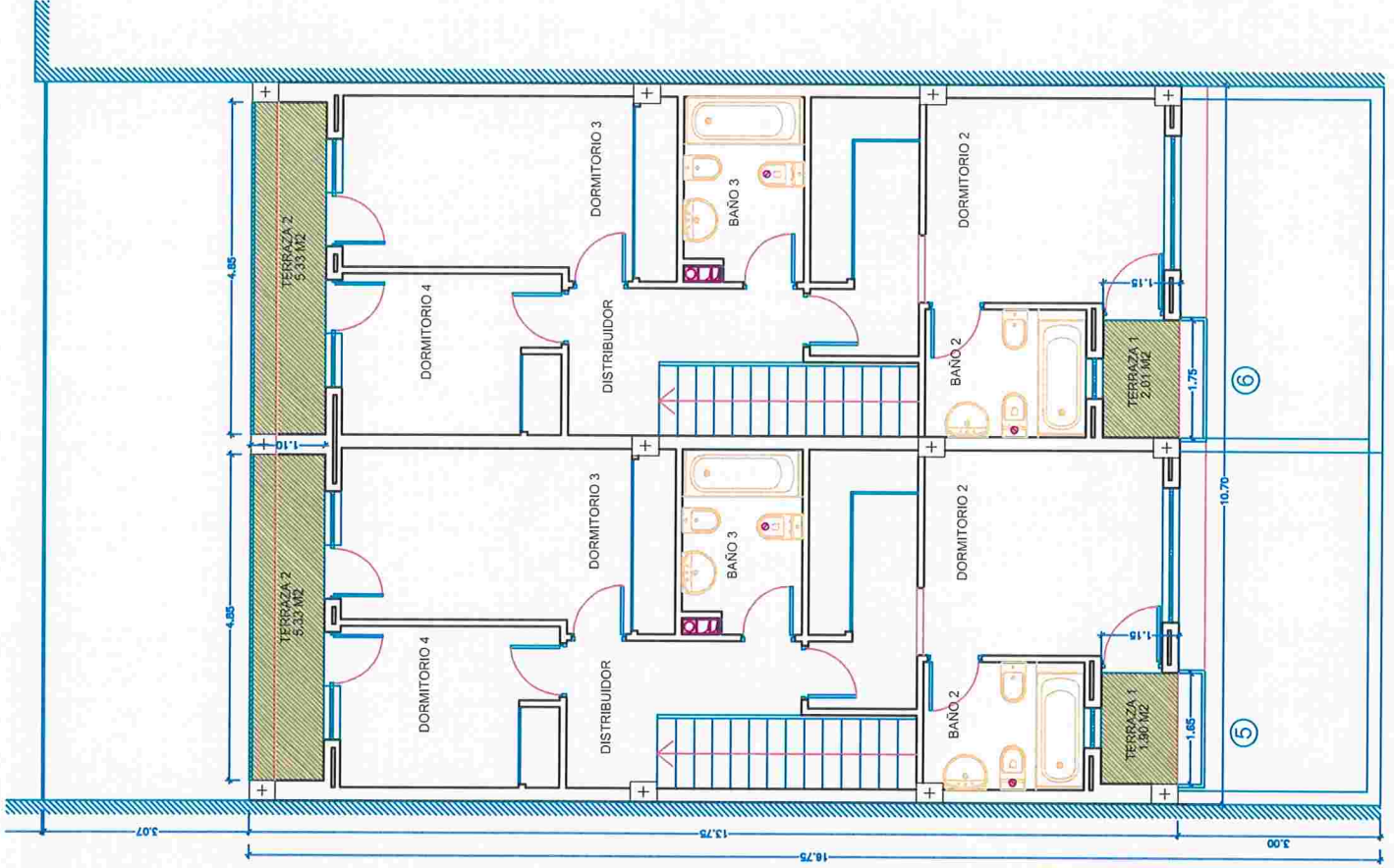


ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL AGRUPADA DE 6 DUPLEX Y GARAJE.

PLANO

PROMOTOR	Comunidad de Propietarios "Residencial Virgen del Mar"	Escala: 1/75
SITUACIÓN	Manzana 7-4 de la Unidad de Actuación UAO2-05 Mazarrón. (Murcia).	
FECHA	Mayo de 2021.	
Nº EXP.	101/21.	
ARQUITECTOS	José Bernal Alarcón y Enrique Pérez Pinar	
DIRECCIÓN	C/Enltero de la Sardina, Edif. San Román, Bajo. 30004 MURCIA.	

Tlf. 968 274057. Fax 968286763
 dpnarquitectos@telefonica.net



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE EDIFICACION RESIDENCIAL AGRUPADA DE 6 DUPLEX Y GARAJE.

PLANO

PROMOTOR	Comunidad de propietarios "Residencial Virgen del Mar"	Escala: 1/75
SITUACION	Manzana 7-4 de la Unidad de Actuación UA02-05 Mazarrón, (Murcia).	
FECHA	Mayo de 2021.	
Nº EXP.	101/21.	
ARQUITECTOS	José Bernal Alarcón y Enrique Pérez Pinar	
DIRECCION	C/ Entierro de la Sardina, Edf. San Román, Bajo, 30004 MURCIA.	
	Tel: 968 274057. Fax: 968266763	
	bpmarquitectos@telefonica.net	

