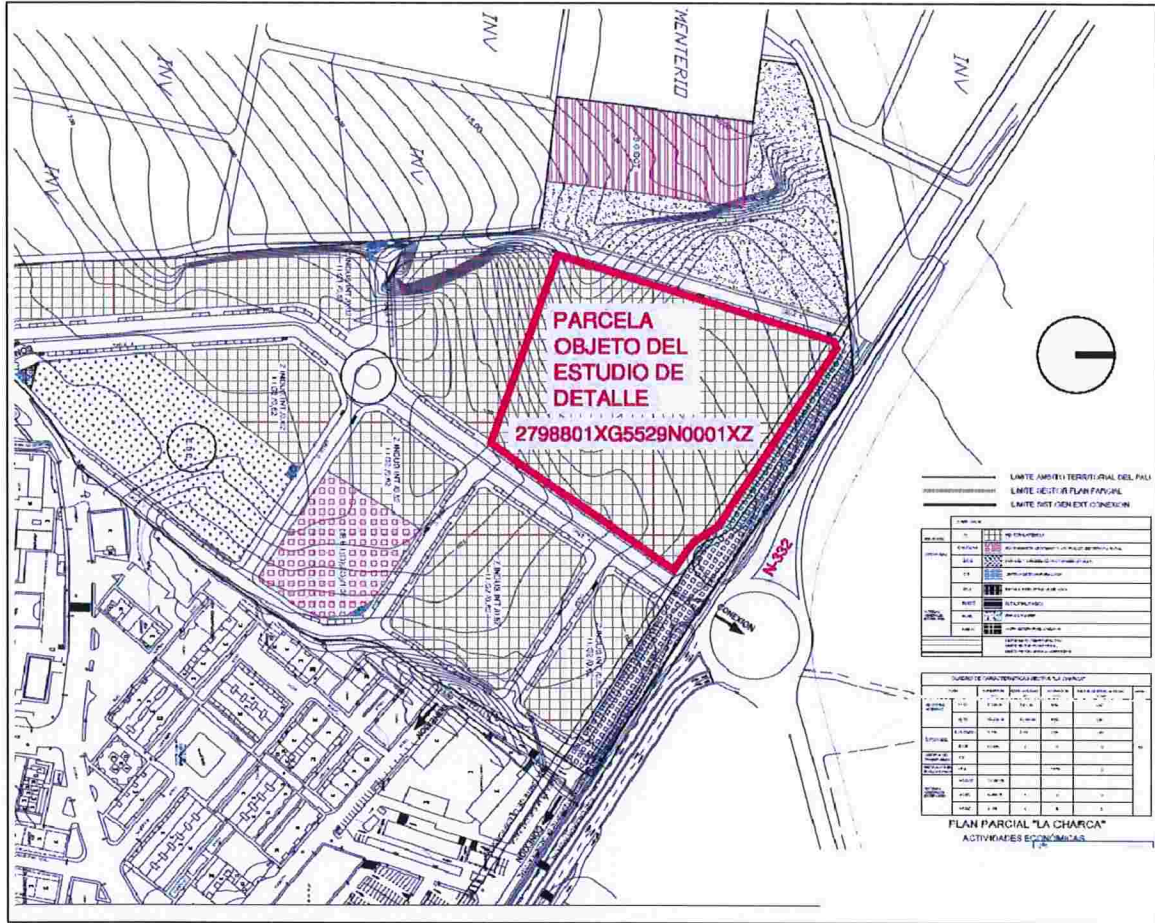


CUD:11774402251525120024. El presente documento podrá ser validado en la siguiente dirección <https://www.mazarron.es/sta/>



MODIFICADO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M-1-1.1 P.P. DEL PAU A06-05 "LA CHARCA" DE MAZARRÓN (MURCIA).


| | | |
|---|------------------------------------|--|
| COAMU COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGION DE MURCIA | VISADO Visado Telemático | 19/04/2018 |
| | | 186173/18264 |
| Autores: MANUEL LOPEZ SIEBEN RAFAEL VIDAL ASENSI | | SRG |
|  | | El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto |

CUD:11774402251525120024. El presente documento podrá ser validado en la siguiente dirección <https://www.mazarron.es/ta/>

PROMOTOR: EURO-ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES S.L. Y COMPAÑÍA, SOCIEDAD EN COMANDITA

ÁMBITO: PARCELA M-1-1.1 P.P. DEL PAU A06-05 "LA CHARCA". MAZARRÓN (MURCIA).
REF. CATASTRAL: 2798801XG5529N0001XZ.

FECHA: ABRIL 2018

| | | |
|---|--|-----------------------------------|
| COAMU COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA | VISADO Visado Telemático | 19/04/2018 186173/18264 SRG |
| Autores: MANUEL LOPEZ SIEBEN RAFAEL VIDAL ASENSI | | |
|  | El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto | |

INDICE

- I.- ANTECEDENTES.
- II.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
- III.- SOLUCIÓN ADOPTADA.
- IV.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD OBTENIDA Y LA PREVISTA POR EL PLANEAMIENTO.
- V.- CONDICIONES URBANISTICAS CONTEMPLADAS.
- VI.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN.
- VII.- PLANOS

| | | |
|---|--|-----------------------------------|
| COAMU COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA | VISADO Visado Telemático | 19/04/2018 186173/18264 SRG |
| Autores: MANUEL LOPEZ SIEBEN RAFAEL VIDAL ASENSI | | |
|  | El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto | |

I.- ANTECEDENTES

El presente documento contiene una propuesta de Estudio de Detalle de la parcela M-1-1.1 P.P. DEL PAU A06-05 "LA CHARCA" de Mazarrón (Murcia) para la definición de un espacio interior a la manzana, privado, para el acceso común a las edificaciones de uso terciario, comunicando con el viario público y la consiguiente ordenación volumétrica de la edificación de la parcela.

La presente modificación ha sido elaborada al amparo de la Ley 13/2015, de fecha 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, cumpliendo las exigencias establecidas en el artículo 139 de la citada ley y modifica el anterior Estudio de Detalle (visado 22/01/18), modificado (visado 23/03/18) y posterior modificado II (visado 04/04/2018).

Artículo 139.- Estudios de Detalle (Ley 13/2015)

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.*

No es el caso.

2. *Su contenido tendrá por finalidad:*



a) *Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.*

No es el caso.

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.*

Se cumple. El Estudio de Detalle se formula para la definición de viales interiores a la parcela, de carácter privado, para garantizar el acceso a la edificación terciaria desde el viario público y, por consiguiente, reordena los volúmenes de las edificaciones resultantes en la parcela.

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*

| | | |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|
|  | VISADO Visado Telemático | 19/04/2018 186173/18264 SRG |
| Autores: MANUEL LOPEZ SIEBEN RAFAEL VIDAL ASENSI | | |
|  | | |
| El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto | | |

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 formulado respeta absolutamente las determinaciones del planeamiento superior vigente, no sobrepasando edificabilidades ni alturas máximas, ni alterando usos.

Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.

No es el caso.

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.

No es el caso.

La redacción del Estudio de Detalle también cumple con lo establecido en el artículo B.2.3.1.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Mazarrón:

Artículo B.2.3.1.5.- Estudios de Detalle (PGOU Mazarrón)

Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- a) *Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.*
- b) *Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.*

- c) *Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso inferiores a una parcela y correspondientes a todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.*

En el caso que nos ocupa, se cumplen las determinaciones del Plan General, formulándose el Estudio de Detalle con el objetivo indicado en el apartado "c", para definir el viario interior privado de la parcela que garantice el acceso a las edificaciones y, por consiguiente, la reordenación de los volúmenes de las edificaciones comerciales de la parcela. Por supuesto, se respetan los parámetros de ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, así como de usos permitidos y prohibidos.

El ámbito de su actuación es la parcela M-1-1.1 P.P. DEL PAU A06-05 "LA CHARCA" de Mazarrón (Murcia).

El contenido del Estudio de Detalle se establece en el artículo 144 de la Ley 13/2015.


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.*

En el caso que nos ocupa, la reordenación de volúmenes es consecuencia, como se ha comentado, del establecimiento de un espacio interior (viario privado) para garantizar el acceso a las edificaciones desde el viario público exterior a la parcela. En ningún caso se excede con las edificaciones el sólido capaz resultante del cumplimiento de las ordenanzas del PGOU de Mazarrón.

| | | |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|
| COAMU COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA | VISADO Visado Telemático | 19/04/2018 186173/18264 SRG |
| Autores: MANUEL LOPEZ SIEBEN RAFAEL VIDAL ASENSI | | |
|  El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto | | |

La parcela se encuentra en Suelo Urbano Ordenanza 2 Industrial Intensivo Grado 2.

La tipología edificatoria característica son edificios mixtos formados por naves industriales y espacios comerciales de oficinas o auxiliares del uso característico.

Un tercio de la edificabilidad global de la parcela se destinará obligatoriamente a uso terciario.

Los Usos compatibles son:

- Equipamiento terciarios (ET).
- Equipamiento básico intensivo (EBI).
- Equipamiento básico extensivo (EBE).
- Equipamiento recreativo cerrado (ERC).
- Equipamiento recreativo descubierto (ERD).

La superficie mínima de parcela es de 100 m² y 6 m. de fachada.

La altura máxima de la edificación es de 2 plantas.

Los retranqueos entre el plano de fachada y la alineación oficial será de 4,00 en todos los casos excepto en las parcelas que dan frente a la vía de servicio de la carretera N-332, en que será obligatorio un retranqueo de 4,60 m. a dicha vía para respetar la distancia de 25 m. al borde del arcén prescrito por el Reglamento de carreteras.

La Separación de las fachadas a los linderos laterales será de 0 m excepto en los linderos con parcelas de equipamiento en que el retranqueo deberá ser de 4,00 m como mínimo.

Para los casos en que se queden medianeras vistas por diferencia de retranqueo entre parcelas colindantes, deberán ser tratadas como fachadas.

El espacio libre resultante del retranqueo o de la separación a la alineación oficial no podrá privatizarse, por tanto, no podrán disponerse vallas ni cerramientos de separación.

| | | |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|
| COAMU COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA | VISADO Visado Telemático | 19/04/2018 186173/18264 SRG |
| Autores: MANUEL LÓPEZ SIEBEN RAFAEL VIDAL ASENSI | | |
|  El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto | | |

En zonas de retranqueo se crearán zonas ajardinadas, mediante la construcción de parterres y plantación de arbolado, según modelo tipo que se definirá en el proyecto de urbanización.

La ocupación de la parcela del conjunto de las edificaciones situadas sobre rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de la parcela edificable el coeficiente del ochenta por ciento (80%).

Será obligatorio disponer de una plaza por cada 100 m² construidos, situada en el interior de la parcela. Para el caso de uso específico centro comercial se deberá justificar una reserva de aparcamiento mínima de la parcela de 3 plazas por cada 100 m² de la superficie de uso comercial, debiendo cumplir simultáneamente ambas limitaciones. Podrán disponerse en sótanos bajo rasante o en superficie exterior.

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en (0,62) metros cuadrados por metro cuadrado. La superficie edificable de cada manzana, obtenida mediante la aplicación de dicho coeficiente, aparece señalado en el plano de ordenación, en el cuadro de superficies y en el cuadro de características incluido en la memoria. El índice de edificabilidad será el que aparece grafiado por manzanas en plano de zonificación.

La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de 10,00 metros, excepto si se trata del uso específico Centro Comercial, en cuyo caso la altura máxima será $H_c = 6,80 + 5N_p$, siendo N_p el n^o de plantas a edificar sobre la baja (n^o plantas menos uno), medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja.

El presente Estudio se promueve por la mercantil EURO-ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES S.L. Y COMPAÑÍA, SOCIEDAD EN COMANDITA, interesada en el desarrollo y explotación de las actividades que se desarrollarán en los edificios-naves comerciales que se construirán en la parcela M-1-1.1 P.P. DEL PAU A06-05 "LA CHARCA", directamente afectada por el Estudio de Detalle que contiene el presente documento.

| | | |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|
| COAMU COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA | VISADO Visado Telemático | 19/04/2018 186173/18264 SRG |
| Autores: MANUEL LOPEZ SIEBEN RAFAEL VIDAL ASENSI | | |
|  El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto | | |

II.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de este Estudio de Detalle es la definición de viales interiores a la parcela, de carácter privado, para garantizar el acceso a la edificación terciaria desde el viario público y consiguiente reordenación volumétrica de las edificaciones de la parcela.

El ámbito es la parcela M-1-1.1 P.P. DEL PAU A06-05 "LA CHARCA".

La edificabilidad de la parcela es de 0,62 m²/m².

La parcela tiene 23.225 m², lo que da una edificabilidad total de 14.399,50 m².

La máxima ocupación es de 80%.

Se reducen los parámetros de ocupación de suelo y se mantiene la edificabilidad total permitida al reordenar los volúmenes. No se modifican alturas máximas, ni los usos permitidos y prohibidos establecidos en el planeamiento.

En consecuencia, la redacción del Estudio de Detalle es procedente.

III.- SOLUCIÓN ADOPTADA.

La solución adoptada consiste en la delimitación en el interior de la parcela de una superficie susceptible de ser edificada mediante naves para uso comercial, en los frentes noroeste y sureste de la parcela, otra edificación de menor tamaño para restauración y una última para estación de servicio; y una superficie libre para el acceso a las edificaciones desde el viario.

La superficie libre se destinará a viales interiores, plazas de aparcamiento y zonas ajardinadas y garantiza el cumplimiento de la reserva obligatoria.

Como consecuencia de la delimitación de este espacio libre común privado se produce la reordenación de los volúmenes de las edificaciones. Una de las edificaciones se propone de dos plantas (PB + I), mientras el resto se desarrollan solamente en planta baja.

La propuesta queda recogida en los planos que acompañan a la presente memoria.

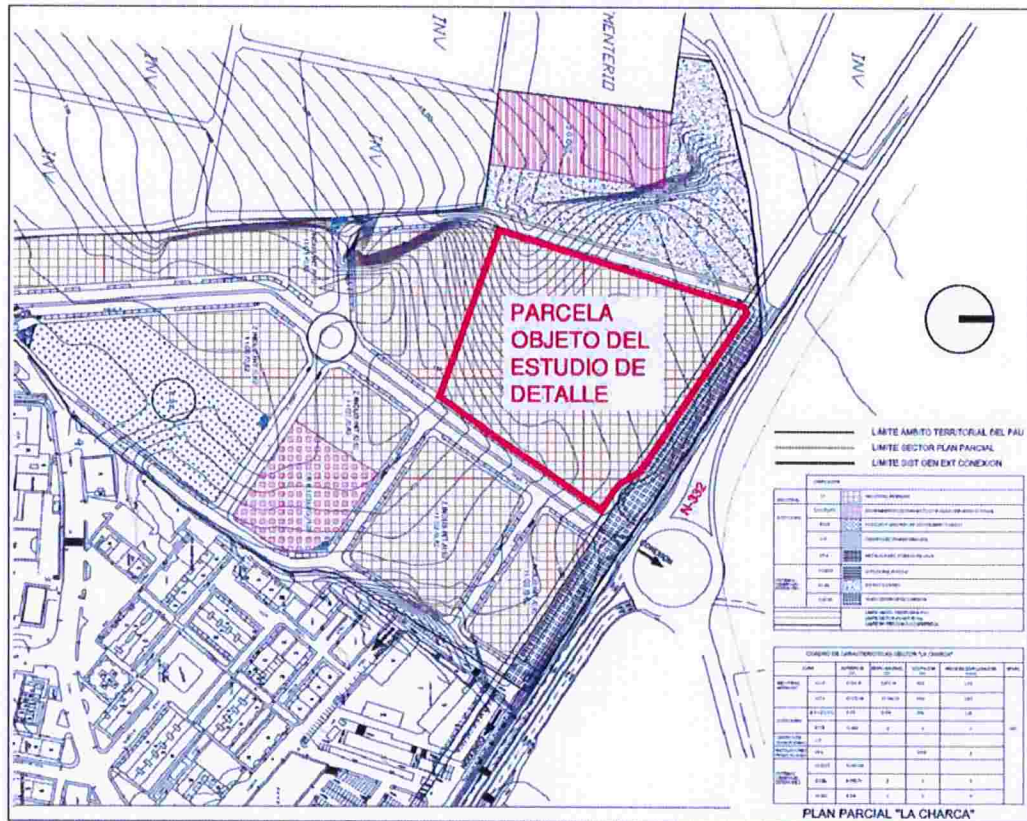
| | | |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|
| COAMU COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA | VISADO Visado Telemático | 19/04/2018 186173/18264 SRG |
| Autores: MANUEL LOPEZ SIEBEN RAFAEL VIDAL ASENSI | | |
|  El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto | | |

IV.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD OBTENIDA Y LA PREVISTA POR EL PLANEAMIENTO.

Las construcciones proyectadas en la parcela, según estos parámetros, tiene una ocupación y edificabilidad de los siguientes valores, que, como se puede ver en la tabla, son inferiores a los máximos previstos por el Plan Parcial:


| | Estudio de Detalle | Plan Parcial |
|----------------|--|--|
| Ocupación | 9.165,00 m ² / 39,46% | 18.580,00 m ² / 80% |
| Edificabilidad | 14.399,50 m ² t (*) / 0,62 m ² /m ² t | 14.399,50 m ² t / 0,62 m ² /m ² t |

SITUACION:



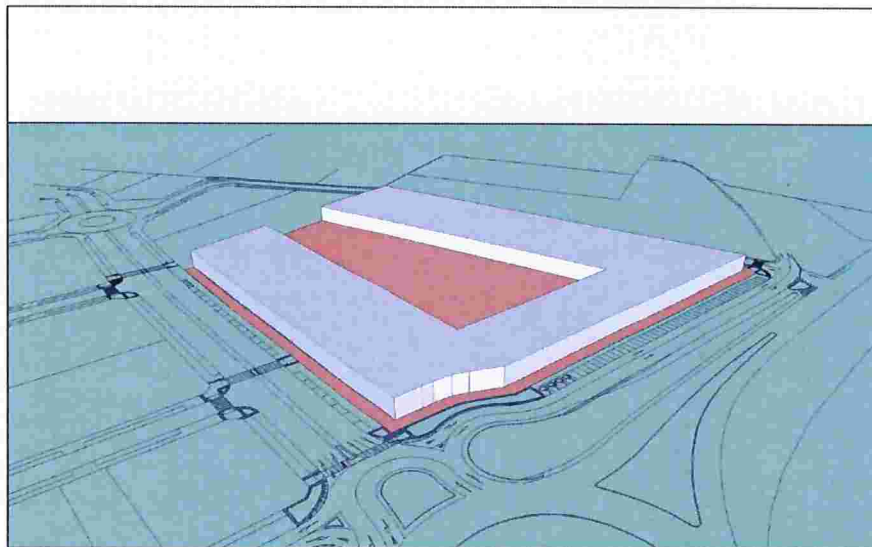
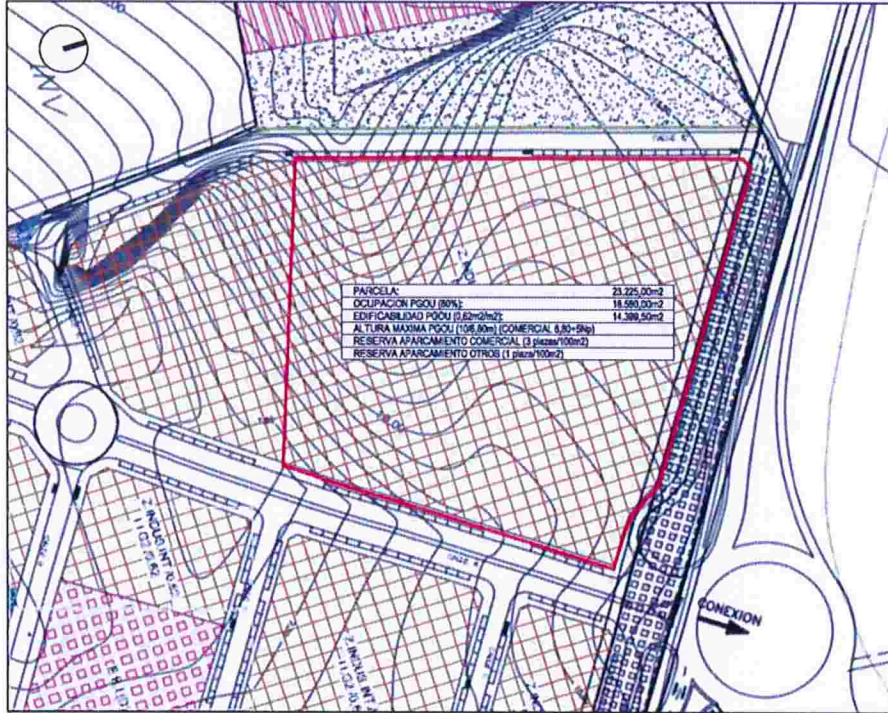
COAMU 19/04/2018
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS **VISADO** 186173/18264
REGIÓN DE MURCIA Visado Telemático SRG

Autores: MANUEL LOPEZ SIEBEN
 RAFAEL VIDAL ASENSI


 El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto

CUD:11774402251525120024. El presente documento podrá ser validado en la siguiente dirección <https://www.mazarron.es/sta/>

DETALLE DEL PLANEAMIENTO VIGENTE:

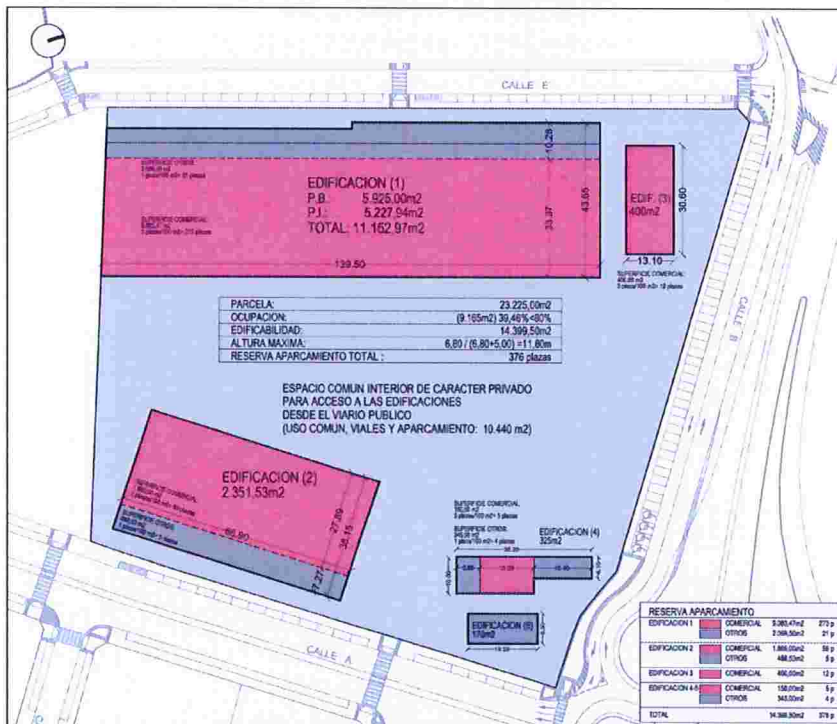
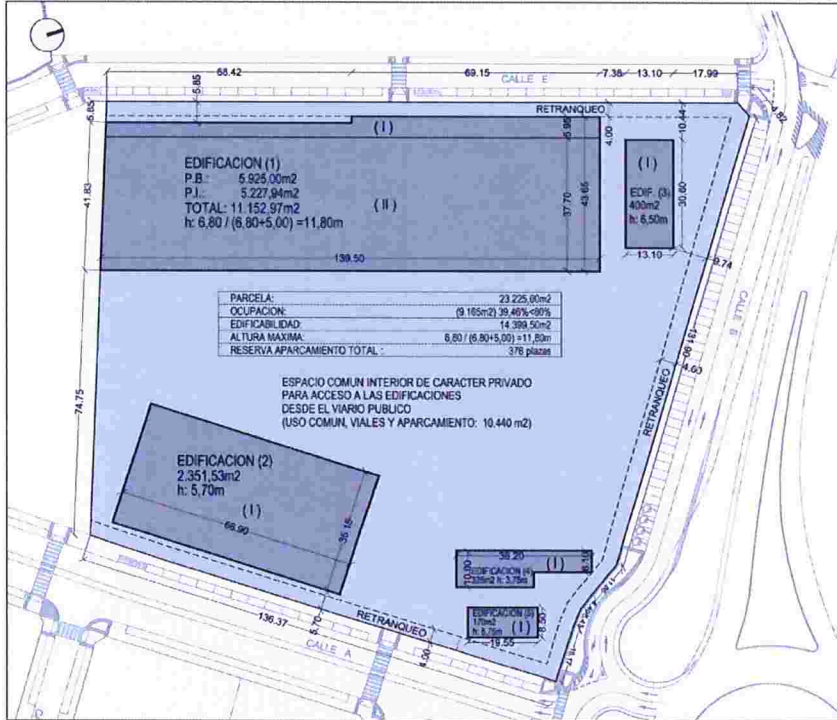


| | |
|--|-------------------------|
| PARCELA: | 23.225,00m ² |
| OCUPACION PGOU (80%): | 18.580,00m ² |
| EDIFICABILIDAD PGOU (0,62m ² /m ²): | 14.399,50m ² |
| ALTURA MAXIMA PGOU (10/6,80m) (COMERCIAL 6,80+5np) | |
| RESERVA APARCAMIENTO COMERCIAL (3 plazas/100m ²) | |
| RESERVA APARCAMIENTO OTROS (1 plaza/100m ²) | |

| | | |
|---|------------------------------------|--|
| COAMU COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGION DE MURCIA | VISADO Visado Telemático | 19/04/2018 |
| | | 186173/18264 |
| Autores: MANUEL LOPEZ SIEBEN RAFAEL VIDAL ASENSI | | SRG |
|  | | El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto |

CUD:1174402251525120024. El presente documento podrá ser validado en la siguiente dirección <https://www.mazarron.es/sta/>

DETALLE DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA:



COAMU
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGION DE MURCIA

VISADO
 Visado Telemático

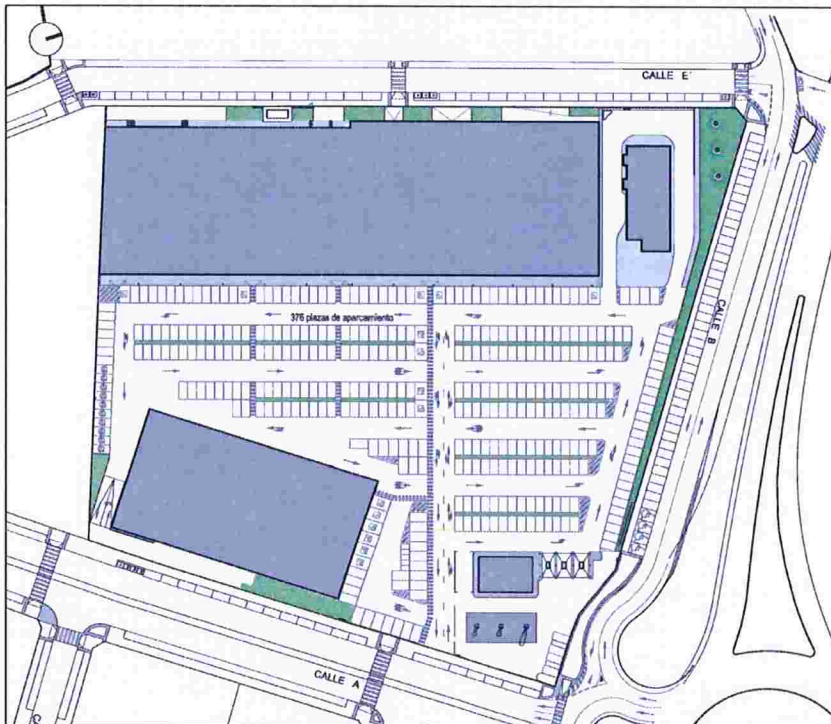
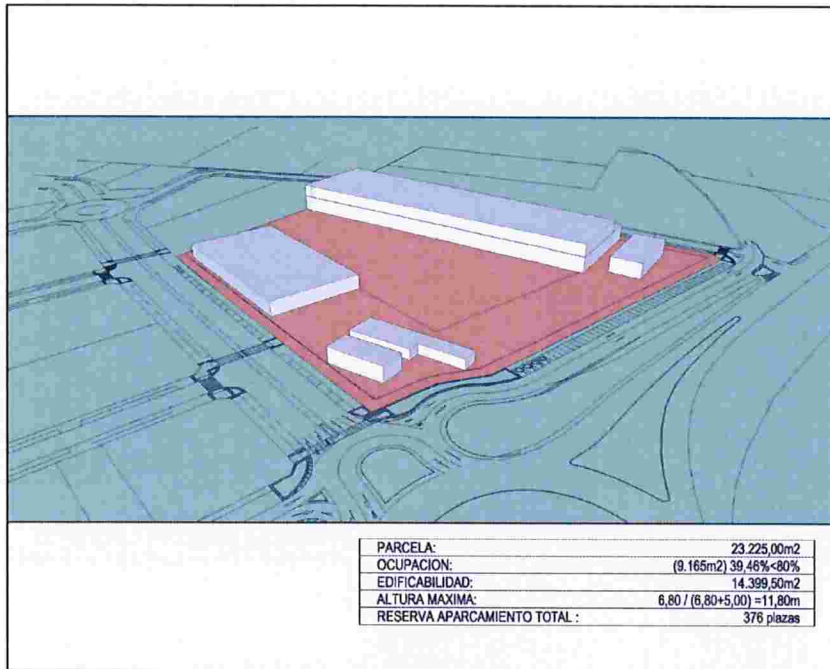
19/04/2018
 186173/18264
 SRG

Autores: MANUEL LOPEZ SIEBEN
 RAFAEL VIDAL ASENSI



El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto

CUD:11774402251525120024. El presente documento podrá ser validado en la siguiente dirección <https://www.mazarron.es/sta/>



| | | |
|--|------------------------------------|--|
| COAMU COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGION DE MURCIA | VISADO Visado Telemático | 19/04/2018 |
| | | 186173/18264 |
| Autores: MANUEL LOPEZ SIEBEN RAFAEL VIDAL ASENSI | | SRG |
| | | El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto |

V.- CONDICIONES URBANISTICAS CONTEMPLADAS.

La parcela se encuentra en Suelo Urbano Ordenanza 2 Industrial Intensivo Grado 2.

La tipología edificatoria característica son edificios mixtos formados por naves industriales y espacios comerciales de oficinas o auxiliares del uso característico.

Un tercio de la edificabilidad global de la parcela se destinará obligatoriamente a uso terciario.

Los Usos compatibles son:

- Equipamiento terciarios (ET).
- Equipamiento básico intensivo (EBI).
- Equipamiento básico extensivo (EBE).
- Equipamiento recreativo cerrado (ERC).
- Equipamiento recreativo descubierto (ERD).

La superficie mínima de parcela es de 100 m² y 6 m. de fachada.

La altura máxima de la edificación es de 2 plantas.

Los retranqueos entre el plano de fachada y la alineación oficial será de 4,00 en todos los casos excepto en las parcelas que dan frente a la vía de servicio de la carretera N-332, en que será obligatorio un retranqueo de 4,60 m. a dicha vía para respetar la distancia de 25 m. al borde del arcén prescrito por el Reglamento de carreteras.

La Separación de las fachadas a los linderos laterales será de 0 m excepto en los linderos con parcelas de equipamiento en que el retranqueo deberá ser de 4,00 m como mínimo.

Para los casos en que se queden medianeras vistas por diferencia de retranqueo entre parcelas colindantes, deberán ser tratadas como fachadas.

El espacio libre resultante del retranqueo o de la separación a la alineación oficial no podrá privatizarse, por tanto, no podrán disponerse vallas ni cerramientos de separación.

| | | |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|
|  COAMU COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA | VISADO Visado Telemático | 19/04/2018 186173/18264 SRG |
| Autores: MANUEL LOPEZ SIEBEN RAFAEL VIDAL ASENSI | | |
|  El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto | | |

En zonas de retranqueo se crearán zonas ajardinadas, mediante la construcción de parterres y plantación de arbolado, según modelo tipo que se definirá en el proyecto de urbanización.


La ocupación de la parcela del conjunto de las edificaciones situadas sobre rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de la parcela edificable el coeficiente del ochenta por ciento (80%).

Será obligatorio disponer de una plaza por cada 100 m² construidos, situada en el interior de la parcela. Para el caso de uso específico centro comercial se deberá justificar una reserva de aparcamiento mínima de la parcela de 3 plazas por cada 100 m² de la superficie de uso comercial, debiendo cumplir simultáneamente ambas limitaciones. Podrán disponerse en sótanos bajo rasante o en superficie exterior.

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en (0,62) metros cuadrados por metro cuadrado. La superficie edificable de cada manzana, obtenida mediante la aplicación de dicho coeficiente, aparece señalado en el plano de ordenación, en el cuadro de superficies y en el cuadro de características incluido en la memoria. El índice de edificabilidad será el que aparece grafiado por manzanas en plano de zonificación.

La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de 10,00 metros, excepto si se trata del uso específico Centro Comercial, en cuyo caso la altura máxima será $H_c=6,80 + 5N_p$, siendo N_p el nº de plantas a edificar sobre la baja (nº plantas menos uno), medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja.

CUD:11774402251525120024. El presente documento podrá ser validado en la siguiente dirección <https://www.mazarron.es/ista/>

| | | |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|
| COAMU COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA | VISADO Visado Telemático | 19/04/2018 186173/18264 SRG |
| Autores: MANUEL LOPEZ SIEBEN RAFAEL VIDAL ASENSI | | |
|  El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto | | |

La edificabilidad de la parcela es de 0,62 m²/m².

La parcela tiene 23.225 m², lo que da una edificabilidad total de 14.399,50 m², con el presente Estudio de Detalle se mantiene esta edificabilidad máxima de 14.399,50 m² y se reordena en los volúmenes delimitados en los planos.

La máxima ocupación es de 80%, quedando con el presente Estudio de Detalle en el 39,46%.

En el presente Estudio se realiza una propuesta de construcción de varios locales comerciales albergados en 2 edificios con tipología de nave comercial, rectangulares, con cubierta plana ligera y una concepción de líneas sencillas. Y de tres pequeños cuerpos para también comerciales.

La Edificación 1 se ha proyectado como un gran volumen contenedor de planta rectangular, desarrollado en dos plantas. Este volumen se dividirá en locales comerciales. La altura total es de 6,80 + 5 = 11,80 m. permitida por las ordenanzas del Plan Parcial dado que se trata de un uso comercial.

La Edificación 2, también diseñado como un contenedor de planta rectangular pero desarrollado en planta baja y albergará un único local comercial. La altura será de 5,70 m, por debajo de la permitida por el Plan Parcial.








La Edificación 3, es otro cuerpo rectangular para comercial. La altura de esta edificación es de 6,50 m, también por debajo de lo permitido.

Y las Edificaciones 4 y 5 formarán otros los volúmenes comerciales simples. La altura de estas edificaciones será de 3,75 y 5,75 m respectivamente.

El acceso a las edificaciones se realizará directamente desde la cota del aparcamiento, que se considera común para el Centro Comercial. Este aparcamiento común estará formado por 376 plazas, zonas de paso para circulación de vehículos y personas, zonas verdes.

Para el cumplimiento de la reserva de aparcamiento regulada en las ordenanzas del Plan Parcial se considera qué parte de la superficie edificada es "Uso Comercial" según la definición de la Ley de Comercio de la Comunidad de Murcia (art. 10): "Superficie útil de exposición y venta al público es aquella donde se produce el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a la exposición al público de los artículos ofertados, habitual u ocasionalmente, ya sea mediante mostradores, estanterías, vitrinas, góndolas, cámaras o murales, los probadores, las cajas registradoras y , en general, todos los espacios destinados a la permanencia y paso del público, excluyéndose expresamente las superficies destinadas a oficinas, aparcamientos, zonas de carga y descarga y almacenaje no visitable por el público".

El siguiente cuadro indica la superficie de cada edificación que se contabiliza con una reserva de aparcamiento de 3 plazas por cada 100 m2 por ser "comercial" y qué parte como 1 plaza por cada 100 m2 al ser de "otro uso".

| RESERVA APARCAMIENTO | | | | |
|----------------------|---|-----------|-------------|-------|
| EDIFICACION 1 |  | COMERCIAL | 9.083,47m2 | 273 p |
| |  | OTROS | 2.069,50m2 | 21 p |
| EDIFICACION 2 |  | COMERCIAL | 1.865,00m2 | 56 p |
| |  | OTROS | 486,53m2 | 5 p |
| EDIFICACION 3 |  | COMERCIAL | 400,00m2 | 12 p |
| EDIFICACION 4-5 |  | COMERCIAL | 150,00m2 | 5 p |
| |  | OTROS | 345,00m2 | 4 p |
| TOTAL | | | 14.399,50m2 | 376 p |

La ordenación propuesta cumple con la reserva de aparcamiento del Plan Parcial.

Podemos resumir que se proyectan unos contenedores que están preparados para recibir diferentes operadores comerciales que desarrollarán sus correspondientes actividades y que dispone de espacios comunes de aparcamiento y zonas de carga y descarga, correspondiendo a cada uno su legalización mediante la habilitación y proyecto de actividad.

Se grafía en los planos que acompañan al presente Estudio de Detalle que las instalaciones de conexión con los servicios generales así como el suministro a cada una de las edificaciones previstas desde los viales públicos y su conexión a las redes públicas con sus correspondientes contadores.

Igualmente en la documentación gráfica se indican las rasantes del conjunto, así como los accesos y circulaciones previstas.

VI.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN.

La tramitación de los Estudios de Detalle se regula en el artículo 166 de la Ley 13/2015, de fecha 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

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.*

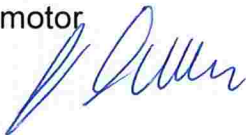
4. *El acuerdo definitivo se notificará a los interesados que consten en el expediente, así como a la dirección general competente en materia de urbanismo, remitiendo un ejemplar debidamente diligenciado para su conocimiento y efectos.*

Conforme se desprende de lo dispuesto en dicho precepto, corresponderá al Ayuntamiento de Mazarrón la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que se propone en el presente.

Con carácter previo a la aprobación del documento definitivo de Estudio de Detalle, se deberá proceder a exponer al público el mismo por el plazo de veinte días.

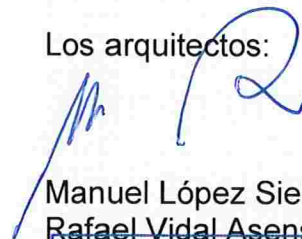
En Mazarrón (Murcia), Abril de 2018.

El promotor,




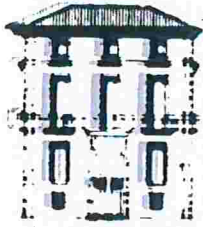
MATHIAS JOHANN BUTTKUS

Los arquitectos:



Manuel López Sieben,
Rafael Vidal Asensi

| | | |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|
| COAMU COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA | VISADO Visado Telemático | 19/04/2018 186173/18264 SRG |
| Autores: MANUEL LOPEZ SIEBEN RAFAEL VIDAL ASENSI | | |
|  El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto | | |



**COLEGIO
OFICIAL DE
ARQUITECTOS
DE MURCIA**

Jara carrillo 5 CP 30004
W www.coamu.es
T 968 213 268
F 968 220 983
E coamu@coamu.es

INFORME DE VISADO ANEXO AL EXPEDIENTE COLEGIAL

Nº 186173/010

fecha 19/04/2018

En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 13.2 de la Ley 25/2009 que modifica la Ley de Colegios Profesionales 2/1974, y de lo previsto en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial, la Oficina de Visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia ha procedido, en el ámbito de su competencia, a la revisión del siguiente trabajo profesional:

1. TRABAJO PROFESIONAL OBJETO DE VISADO

DENOMINACIÓN: PROYECTO DE URBANISMO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M-1-1.1 P.P. DEL PAU A06-05-LA CHARCA

EMPLAZAMIENTO: PARCELA M-1-1.1 P.P. DEL DEL PAU A06-05-LA CHARCA, MAZARRON CASCO URBANO, MAZARRON

PROYECTOR: EURO-ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYEC. COMERCIALES S.L. Y CIA. S.COM, NIF:D65142176

DOMICILIO: PZ DEL REY Nº8 4º, CARTAGENA, 30201, Murcia

Representante Legal:

ARQUITECTO/S AUTOR/ES DEL TRABAJO PROFESIONAL MANUEL LOPEZ SIEBEN, NIF19850976K

ARQUITECTO/S AUTOR/ES DEL TRABAJO PROFESIONAL RAFAEL VIDAL ASENSI, NIF24324703H

DOMICILIO PROFESIONAL: CIRILO AMOROS, 57, 1-1, VALENCIA, 46004, VALENCIA

SOLEDAD PROFESIONAL: ARQUITECTURA COMERCIAL HERNANDEZ VIDAL LOPEZ SIEBEN, S.C.P., NIFJ96301585

2. E VISADO COLEGIAL HA COMPROBADO LOS SIGUIENTES EXTREMOS:

- a) La identidad y la habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de colegiados previstos en el Artículo 10 punto 2 de la Ley 25/2009.
- b) La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable al trabajo del que se trate en el marco de referencia de control definido en el Artículo 6.3b y el Anexo 1 del R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, CTE, y la legislación vigente en las Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en cuanto a normativa de carácter técnico.
- c) En relación a los aspectos sometidos al visado colegial por existir una relación de causalidad directa entre el trabajo profesional y la afección a la integridad física y seguridad de las personas (RD 1000/2010, de 5 de agosto) se ha sometido a control la documentación gráfica y escrita presentada, todo ello según el procedimiento de comprobación propio del Departamento de Visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia hecho público mediante publicación de fecha 1 de diciembre de 2010 y expuesto en la web colegial.
- d) En el supuesto de que los proyectos parciales y documentación técnica que se incorporan en el trabajo profesional no hubieran sido visados por el colegio profesional correspondiente al técnico que los firma, se ha comprobado la identidad y la habilitación profesional del autor del trabajo y la corrección y la integridad formal de dicha documentación de acuerdo con lo previsto en el Artículo 13 de la Ley 25/2009, según el presente informe.

3. EXTREMOS NO SOMETIDOS A CONTROL COLEGIAL

El visado colegial no comprende:

- a) La determinación de los honorarios profesionales a percibir por el/los Arquitecto/s ni las demás condiciones contractuales pactadas entre las partes para la realización del trabajo profesional.
- b) El control técnico de los elementos facultativos del presente trabajo profesional, como son, entre otros, la corrección de las determinaciones funcionales, técnicas, económicas o constructivas, así como su adecuación a la normativa urbanística vigente, ni la congruencia del presupuesto de ejecución material de las obras con el contenido de las previsiones del proyecto.

4. RESPONSABILIDAD

A los efectos legales correspondientes, se informa que la responsabilidad del COAMU con respecto al visado, se determina en el art. 13.3 de la Ley 2/1974, de 13 de Febrero sobre Colegios Profesionales, y el art. 61 del Real Decreto 1000/10 de 5 de Agosto.

5. SALVEDADES Y LIMITACIONES DE ALCANCE

La responsabilidad del COAMU es la de emitir el informe de visado del trabajo profesional citado en el apartado 1, basado en el control de los extremos indicados en el apartado 2, con la salvedad de que se ha procedido a la revisión del trabajo profesional en base a la documentación presentada por el/los autor/es del trabajo profesional y de los datos contenidos en el mismo.

6. OBSERVACIONES PARTICULARES

Por los Servicios Técnicos de Visado

5. CONCLUSION

Visto todo lo anterior se informa que:

El trabajo profesional indicado en el apartado 1, cumple con los extremos del apartado 2, los cuales se encuentran cumplimentados de acuerdo con el procedimiento de control propio del Departamento de Visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, habiendo merecido el presente informe de visado con las observaciones anexas y expresadas

| | | |
|---|--|--------------|
| <p>COAMU COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA</p> | <p>VISADO Visado Telemático</p> | 19/04/2018 |
| | | 186173/18264 |
| <p>Autores: MANUEL LOPEZ SIEBEN RAFAEL VIDAL ASENSI</p> | | |
| <p> El Colegio emite el presente VISADO según el informe adjunto</p> | | |