

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 12 de septiembre de 2025.
Firmado por DIEGO MARTINEZ MONTALBAN - NIF:***8060**,
Secretario Accidental del M.I. Ayuntamiento de Mazarrón
(Murcia), el día 16/09/2025 con un certificado emitido por ACCV
RSA1 CLIENTE.

(PROYECTO REFORMADO)

PROYECTO DE REPARCELACIÓN EN SECTOR S-03/08 “EL FARO DE SANTA ELISA” EN PUERTO DE MAZARRÓN (MAZARRÓN).

MEMORIA

INDICE

MEMORIA

- 1.1- ENCARGO
- 1.2- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN APROBADO.
- 1.3- JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
- 1.4- DOCUMENTOS DE PROYECTO
- 1.5- DESCRIPCIÓN DEL SECTOR S-03708 “EL FARO”
- 1.6- SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA REPARCELACIÓN
- 1.7- DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO A EJECUTAR
- 1.8- CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS
 - 1.8.1.- Criterios de adjudicación de derechos
 - 1.8.2.- Criterios generales de definición de los derechos de los propietarios afectados
 - 1.8.3.- Criterios de valoración de los derechos de los propietarios de los terrenos aportados
 - 1.8.4.- Valoración de los terrenos aportados
 - 1.8.5.- Criterios de definición y valoración de las cargas de los terrenos afectados
- 1.9- CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES
 - 1.9.1- Determinación del valor de repercusión de suelo en cada parcela
 - 1.9.2- Cálculo del valor de suelo
 - 1.9.3- Deberes y cargas pendientes
- 1.10- CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE LAS PARCELAS
- 1.11- APROVECHAMIENTO MEDIO HOMOGENEIZADO
- 1.12- ASIGNACIÓN DE DERECHOS A LOS ADJUDICATARIOS DE PARCELAS DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO SOBRE UNIDADES DE VALOR HOMOGÉNEO
- 1.13- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES
- 1.14- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN
- 1.15- FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DOCUMENTO 2

RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DEFINICIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

- 2.1- RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS APORTADAS
- 2.2- OTROS INTERESADOS
- 2.3- RELACIÓN E INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

DOCUMENTO 3

PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

- 3.1- RELACIÓN DE LAS PARCELAS DE PARTIDA; RESULTANTES DEL PLANEAMIENTO
- 3.2- DISTRIBUCIÓN Y COMPENSACIÓN DE LOS DERECHOS EN U.V.H. ENTRE LOS ADJUDICATARIOS. ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES
 - 3.2.1- Compensaciones y adjudicaciones
 - 3.2.1.a- Compensación económica a D. Eusebio Nieto Raja por insuficiencia de derechos
 - 3.2.1.b- Compensación y adjudicación a Telefónica Servicios Móviles S.A. de la parcela nº 18 destinada a dotación privada de radio-trasmisión
 - 3.2.2- Asignación de parcelas de uso lucrativo
 - 3.2.3- asignación de resto de parcelas
- 3.3- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS ADJUDICADAS

DOCUMENTO 4

TASACIÓN DE LOS DERECHOS QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DEMOLERSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN

DOCUMENTO 5

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

- 5.1- CONCEPTO DE CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL
- 5.2- ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO
 - 5.2.1- Valoración de la urbanización
 - 5.2.2- Distribución de las indemnizaciones
 - 5.2.3- Compensaciones en metálico
- 5.3- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL
 - 5.3.1- Materialización de las compensaciones en metálico

DOCUMENTO 6

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD EN PARCELAS 07ª; 07b; Y 8

FICHAS JUSTIFICATIVAS Y CUADROS RESUMEN

PLANOS (DESCRIPCIÓN EN APARTADO 1.4)

(PROYECTO REFORMADO)
PROYECTO DE REPARCELACIÓN EN SECTOR S-03/08 “EL FARO DE SANTA ELISA” EN PUERTO DE MAZARRÓN (MAZARRÓN).

MEMORIA

1.1-ENCARGO.

Se redacta la presente modificación del Proyecto de Reparcelación, a solicitud de D. Francisco Cervantes Tous; mayor de edad, con N.I.F. 22.958.967 E, y domicilio social en c/ Juan Fernández nº 61. Bajo de Cartagena; actuando en nombre y representación de la mercantil Urbanizadora e Inmobiliaria Cartagenera S.A. (URBINCASA), C. I. F. A-30603716; constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública de 19 de septiembre de 1.977 autorizada por el Notario D. Amalio Menéndez Loras. Inscrita en el Registro mercantil de la Comunidad Autónoma de Murcia al tomo 13, Sección 3ª, -folio 188, hoja 229, Inscripción 1ª, en terrenos correspondientes al Sector S-03/08, así como a los Sistemas Generales adscritos.

Promovido por la iniciativa particular, el Proyecto aquí redactado cumplirá con las determinaciones que se establecen en la vigente Ley del Suelo de la Región de Murcia 13/2.015, de 30 de marzo de 2015 (artículos 201 al 203), así como las correspondientes al Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre), fundamentalmente en lo que corresponde a los artículos 19.5; art. 22 y art. 27.2.

El motivo de la presente modificación del proyecto de Reparcelación es la inclusión de la mercantil MAZARRÓN 29 S.L. como propietaria de los Sistemas Generales externos vinculados a este Sector, con el fin de que les sean adjudicadas directamente las parcelas resultantes que les correspondan en la reparcelación, tras la firma del convenio de expropiación, ocupación terrenos y mutuo acuerdo en el expediente de justiprecio suscrito con fecha 16 de julio de 2025 entre la mercantil MAZARRÓN 29, S.L y el Ilmo. Ayuntamiento de Mazarrón.

El objetivo del Proyecto de Reparcelación es la equitativa distribución de los beneficios y las cargas derivadas del Planeamiento entre los diferentes propietarios existentes en los terrenos afectados, así como la ejecución final de la Ordenación Urbanística.

1.2-ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN ABROBADO.

Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Mazarrón; aprobado definitivamente en fecha 9/5/1991, y toma de conocimiento el 24/5/1994.

En fecha 24 de septiembre de 2013, se Aprueba Definitivamente por la corporación municipal el Plan Parcial. El Programa de Actuación por cambio de Concertación Directa a Concertación Indirecta, se aprobó inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón en fecha 20 de octubre de 2017. Publicado en el BORM el 27 de noviembre de 2017 y aprobado definitivamente el 21 de septiembre de 2018.

En fecha 26 de febrero de 2021, se Aprueba Definitivamente por la corporación municipal el Proyecto de Reparcelación.

En fecha 26 de julio de 2025 se firma del convenio de expropiación, ocupación terrenos y mutuo acuerdo en el expediente de justiprecio entre la mercantil MAZARRÓN 29, S.L y el Ilmo. Ayuntamiento de Mazarrón.

El sistema de actuación aprobado en el Programa de Actuación es el de CONCERTACIÓN INDIRECTA al ser URBINCASA el propietario mayoritario del Sector, al contar con 83.960,33 m² de los 84.103 m² con los que cuenta el Sector, y de 18.801 m² de Sistemas Generales, pero no contar con la totalidad de la Unidad de Actuación, al haber tres propietarios más; D. Eusebio Nieto Raja, que cuenta con 210 m² en la parcela de Sistemas Generales que hay junto a la zona marítimo-terrestre; Telefónica Servicios Móviles S,A, que cuenta con una parcela vallada de 142,67 m² en el Sector, en la cual tiene instalado un sistema de radio-trasmisión y Mazarrón 29 S.L. cuenta con la parcela de 11.824,37 m² de Sistemas Generales externos. Mediante el Sistema de Actuación aprobado definitivamente, y previo concurso público, se le adjudica a Urbincasa la condición de urbanizador de los terrenos correspondientes al Sector S-03/08, en dos etapas con el 100% de la superficie a urbanizar.

La etapa 1ª a ejecutar en 4 años por un importe de 1.409.733,02 € (no incluye impuestos)

La etapa 2ª a ejecutar en 4 años por un importe de 3.288.008,98 € (no incluye impuestos)

Siendo la suma de ambos importes igual al presupuesto global de las obras de urbanización, de 4.697.742,00 €, que se corresponden con la cuantía resultante de los deberes y cargas sin ponderar, expresados en el apartado 1.9.3 de la presente memoria.

Las obras correspondientes a cada una de las dos etapas se definen en el proyecto de Urbanización presentado al Ayuntamiento de Mazarrón conjuntamente con el presente proyecto de Reparcelación.

1.3-JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

El presente Proyecto se redacta conforme a la normativa contenida en la vigente Ley del Suelo de la Región de Murcia, de 30 de marzo de 2015 (artículos 201 al 203), así como al Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre), fundamentalmente en lo que corresponde a los artículos 19.5; art. 22 y art. 27.2.

Se tramita de forma independiente al Programa de Actuación ya aprobado definitivamente, según el cual, se establece el sistema de Concertación Indirecta como el elegido para esta actuación urbanística.

La aprobación del presente Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:

- a) Transmisión al ayuntamiento de Mazarrón, en pleno dominio y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deben ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, en su caso.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas, siempre que quede establecida su correspondencia.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al Sistema de Actuación correspondiente.

Mediante este Proyecto de Reparcelación se efectúa un reparto equitativo de beneficios y cargas, tanto de la ordenación como de la urbanización de todos los propietarios afectados por el Planeamiento en el ámbito del Sector S-03/08, y de los sistemas Generales adscritos al mismo, adjudicando las parcelas netas resultantes en proporción a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, así como al Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón el 10% del aprovechamiento reconocido al Sector.

Al tratarse de iniciativa particular, El Ayuntamiento de Mazarrón queda eximido de las cargas que corresponden a dicho aprovechamiento; repartiéndose proporcionalmente a sus derechos entre los propietarios de los terrenos afectados.

Esta cesión del 10% así como el resto de cesiones al Ayuntamiento, han de realizarse libres de cargas, así como de gastos de urbanización.

El sector S-03/08 se encuentra integrado en el suelo urbano del Puerto de Mazarrón, estando consolidado en su entorno; completándose la trama urbana y el resto de los servicios urbanísticos a cargo de los propietarios, con el fin de que las parcelas netas resultantes alcancen la condición de solar.

1.4- DOCUMENTOS DE PROYECTO.

El presente Proyecto de Reparcelación cuenta con los siguientes documentos:

MEMORIA:

Incluye los antecedentes; bases legales; justificación de la actuación; descripción de los terrenos correspondientes al Sector; Estado actual y determinaciones específicas de las diferentes parcelas correspondientes al planeamiento aprobado en el Sector.

Referente a las valoraciones, se exponen los criterios de definición y valoración de los derechos y las cargas de los afectados; criterios de valoración de

las parcelas resultantes, así como su valoración y criterios de adjudicación de las parcelas resultantes.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DEFINICIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS:

Este documento consta de la identificación de los propietarios de las fincas afectadas por la actuación urbanística y sobre las que existen los derechos derivados del planeamiento en este Sector.

Igualmente define las fincas afectadas, con datos físicos y jurídicos, con indicación de superficie, descripción, titular, título y fecha de adquisición, inscripción registral, datos del Catastro, así como derechos y cargas con indicación expresa de cuantos elementos hubiere que fueran incompatibles con el planeamiento.

PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES:

Expone la relación de parcelas resultantes en función de los criterios expuestos previamente, conforme a los derechos de cada partícipe de la Reparcelación, con indicación de los titulares de las parcelas resultantes y la correspondencia con sus derechos en el Sector. También describe pormenorizadamente las parcelas adjudicadas.

TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, PLANTACIONES QUE DEBEN EXTINGUIRSE O DESTRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN:

Si los hubiere, habría que valorarlos independientemente de la valoración del suelo, satisfaciéndose su importe a los propietarios y titulares interesados, como gastos de urbanización complementarios a los propios del Proyecto/s de Urbanización.

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:

En este documento se determina la aportación financiera que se ha de imponer sobre cada una de las parcelas resultantes, consecuencia de los costos de la actuación urbanística, incluyendo indemnizaciones, en el caso de que las hubiera por los conceptos expresados en el documento precedente. Incluirá igualmente las compensaciones que procedan por diferencias de adjudicación y que hayan de compensarse en metálico, así como las que sean consecuencia de la imposibilidad de adjudicación de parcela por insuficiencia de derechos para recibir parcela edificable, tal y como se establece en el art.27.2 del Reglamento de Valoraciones.

PLANOS:

Contiene la documentación gráfica necesaria y complementaria de los documentos expresados previamente, que se concreta en los planos siguientes:

- 00.- Situación, catastral y topográfico de la parcela de Sist. Generales Externos
- 01.- Situación y emplazamiento del Sector S-03/08.
- 02.- Topográfico.
- 03.- Ordenación del Sector. P. P. Aprobado Definitivamente.
- 04.- Estructura de la propiedad.
- 05.- Catastral.
- 06.- Ordenación con parcelas resultantes.
- 07.- Parcela resultante. Viales públicos.
- 08.- Parcela resultante 15. Equipamiento Genérico.
- 09.- Parcela resultante 10. Sistema de Espacios Libres.
- 10.- Parcela resultante 11. Sistema de Espacios Libres.
- 11.- Parcela resultante 12. Sistema de Espacios Libres.
- 12.- Parcela resultante 13. Sistema de Espacios Libres.
- 13.- Parcela resultante 14. S.E.L.- Reserva Medioambiental
- 14.- Parcela resultante 16. Equipamiento Cultural.
- 15.- Parcela resultante 17.1 Centro de transformación 1
- 16.- Parcela resultante 17.2 Centro de transformación 2
- 17.- Parcela resultante 17.3. Centro de transformación 3
- 18.- Parcela resultante 18. Radio trasmisor faro.
- 19.- Parcela resultante 01.a
- 20.- Parcela resultante 01.b
- 21.- Parcela resultante 02
- 22.- Parcela resultante 03.a
- 23.- Parcela resultante 03.b
- 24.- Parcela resultante 03.c
- 25.- Parcela resultante 04
- 26.- Parcela resultante 05
- 27.- Parcela resultante 06
- 28.- Parcela resultante 07.a
- 29.- Parcela resultante 07.b
- 30.- Parcela resultante 08
- 31.- Parcela resultante 09
- 32.- Parcela de Sistemas Generales adscritos (1).
- 33.- Parcela de Sistemas Generales adscritos (2).
- 34.- Conjunto de cesiones a la Administración

1.5.- DESCRIPCIÓN DEL SECTOR S-03/08 “EL FARO”

Los linderos del Sector “FARO” S-03/08. (Puerto de Mazarrón), son los siguientes:

Norte: Calle subida al Faro Manuel Acosta, cerro del Sagrado Corazón destinado a Sistemas Generales y parcela de esta procedencia de la compañía de Águilas.

Sur: Suelo no urbanizable (Protección Costa).

Este: Suelos no urbanizable (Protección Costa) y camino que conduce al faro.

Oeste: Con zona marítimo terrestre, banda de 30 m de ancho destinada a Sistemas Generales, el mar mediterráneo y las salinas.

La superficie total del Sector es de **84.103 m²**, más los Sistemas Generales vinculados, que se desglosan de la siguiente manera:

4.731 m² en la banda de 30 m del Sistema General de Espacios Libres colindante al Sector.

14.280 m² en el Cerro del Sagrado Corazón. Sistema General de Espacios Libres colindante al Sector.

11.824,37 m² en Sistemas Generales 03. Externos al Sector.

La orografía del terreno, de forma irregular, presenta desniveles acusados en su perímetro, con una plataforma central plana.

Todo ello de acuerdo a la documentación gráfica que se acompaña.

1.6.- SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA REPARCELACIÓN.

El Plan General Municipal de Mazarrón, incluye estos terrenos entre los correspondientes al Urbanizable Programado del primer cuatrienio, a desarrollar mediante Plan parcial, en donde le corresponde un aprovechamiento global del 0,4m²/m². Al ser superior al aprovechamiento medio intersectorial, le corresponde incluir una cantidad de superficie de Sistemas Generales previstos en el primer cuatrienio del Plan General, que equilibre el sector con el aprovechamiento medio.

Se presenta y Aprueba Definitivamente Plan Parcial del Sector y el Programa de Actuación, en el cual se ordena y adjudican Sistemas Generales en la proporción exigida por el Plan General, de forma que se integran en la Actuación Urbanística con los mismos derechos y obligaciones que los propietarios del Sector.

Conforme a esos criterios, se incluyen las fincas correspondientes al Sector; a los Sistemas Generales adscritos, incluyendo a Sistemas Generales externos correspondientes al primer cuatrienio del P.G. y a los compromisos adquiridos con el Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón sobre cesión de terrenos que no generan aprovechamiento en el Sector pero que se vinculan a la Gestión del mismo, de forma que suponen un total de 114.938,37 m² (84.103 m² para el Sector y 30.835,37 m² para los Sistemas Generales adscritos).

FINCA INICIAL 1.- De propiedad de URBINCASA, con 180.073,67 m². Incluye:

Con aprovechamiento en el Sector:

83.960,33 m² correspondientes al 99,83% del Sector.

4.521 m² de la banda de 30 m de ancho de Sistemas Generales existentes entre el Sector y la costa.

14.280 m² correspondientes al cerro del Sagrado Corazón. Sistema General colindante al Sector.

Sin aprovechamiento en el Sector:

77.312,34 m² correspondientes al suelo No Urbanizable de Protección de Costa, colindante al Sector, que será necesario segregar del resto.

No contiene edificaciones. No existen plantaciones ni explotaciones agrarias que sean objeto de indemnización.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mazarrón con el número de finca registral 16.386, Libro 679, folio 179.

Descripción. -RESTO INDETERMINADO de una TIERRA DE SECANO en blanco, en el término municipal de la villa de Mazarrón, diputación de El Puerto, paraje de El Rincón de la Isla. Se formó por agrupación de los terrenos de donde estuvo instalada la antigua fundición de plomo denominada “Santa Elisa” y los ocupados por otras instalaciones auxiliares de dicha fundición. Su superficie es de dieciocho hectáreas, setenta y tres centiáreas con sesenta y siete decímetros cuadrados (180.073,67 m²). Linda por el NORTE con las salinas, camino que conduce al Rincón de la Isla y parcela de esta procedencia, de la compañía de Águilas; por el SUR, con la zona marítimo terrestre del Mar Mediterráneo; por el ESTE con playa, terreno de la antigua fábrica de fundición “Esperanza”, camino que conduce al Faro, terrenos de Doña Antonia Hernández García y terrenos segregados de esta finca matriz y por el OESTE con dicha zona marítimo terrestre y con terrenos de D. Eusebio Nieto Raja. Adquirida a la mercantil “CCF 21 Negocios Inmobiliarios S.A.” formalizada en escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Eduardo González Oviedo el 30 de abril de 2003, número 1.490 de protocolo por parte de la mercantil URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A., con C.I.F. A-30603716, con domicilio social en c/ Juan Fernández nº 63. Bajo. 30203 Cartagena (Murcia). Constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada el 19 de diciembre de 1967, por el Notario de Méntrida Don Amalio Menéndez Loras, como sustituto del Notario de Cartagena Don Francisco Lucas Fernández, adaptó sus estatutos a la legislación en vigor en escritura autorizada por el Notario de Cartagena Don Antonio Triguero Fernández el 27 de junio de 1991. Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo 146, folio 51, Hoja 3.047- 14ª. Presentada al Registro de la Propiedad a las nueve horas del dos de mayo del año 2003, bajo el número de asiento del Diario 26, y con asiento en el Registro de la Propiedad de fecha ocho e agosto de 2003. La segregación posterior de 9.713,66 m² consta igualmente en anotación registral adjunta, con fecha treinta de marzo de 2004.

Cargas.- Está sometida a las servidumbres legales establecidas en el capítulo II, título II de la vigente Ley de Costas. Salvo la afección de costas, está libre de cargas, gravámenes, arrendamientos, colonos, aparceros y precaristas; así como al corriente en el pago de impuestos, gastos, tasas y arbitrios.

Participación.- Equivale al 89,5297% de los terrenos que generan derechos en el Sector, descontando los 77.169,67 m² de suelo No Urbanizable de Protección de Costas, de cesión al Eximo. Ayuntamiento de Mazarrón, vinculados a la aprobación definitiva del Planeamiento afecto a este Sector.

SEGREGACIÓN.- Sobre la finca anteriormente descrita se realiza una segregación de 102.761,33 m² correspondientes al 99,83 de la superficie del Sector (83.960,33 m²) sumada a la de los Sistemas Generales vinculados al mismo e incluidos dentro de la finca matriz inicial (18.801 m²). Esta finca segregada tendrá la siguiente **descripción:**

RESTO INDETERMINADO de una TIERRA DE SECANO en blanco, en el término municipal de la villa de Mazarrón, diputación de El Puerto, paraje de El Rincón de la Isla. Se forma por segregación de la finca matriz de superficie dieciocho hectáreas, setenta y tres centiáreas con sesenta y siete decímetros cuadrados (180.073,67 m²). Tiene una superficie de diez hectáreas, veintisiete áreas y sesenta y una centiáreas, con 33 decímetros cuadrados (102.761,33 m²) y Linda por el NORTE con las salinas, camino que conduce al Rincón de la Isla y parcela de esta procedencia, de la compañía de Águilas; por el SUR, con resto de la finca matriz correspondiente a suelo no urbanizable de protección de costas; por el ESTE con terreno de la antigua fábrica de fundición “Esperanza”, camino que conduce al Faro, terrenos de Doña Antonia Hernández García y terrenos segregados de esta finca matriz y por el OESTE con dicha zona marítimo terrestre y con terrenos de D. Eusebio Nieto Raja. Adquirida a la mercantil “CCF 21 Negocios Inmobiliarios S.A.” formalizada en escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Eduardo González Oviedo el 30 de abril de 2003, número 1.490 de protocolo por parte de la mercantil URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A., con C.I.F. A-30603716, con domicilio social en c/ Juan Fernández nº 63. Bajo. 30203 Cartagena (Murcia). Constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada el 19 de diciembre de 1967, por el Notario de Mérida Don Amalio Menéndez Loras, como sustituto del Notario de Cartagena Don Francisco Lucas Fernández, adaptó sus estatutos a la legislación en vigor en escritura autorizada por el Notario de Cartagena Don Antonio Triguero Fernández el 27 de junio de 1991. Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo 146, folio 51, Hoja 3.047- 14ª. Presentada al Registro de la Propiedad a las nueve horas del dos de mayo del año 2003, bajo el número de asiento del Diario 26, y con asiento en el Registro de la Propiedad de fecha ocho e agosto de 2003.

Cargas.- Está sometida a las servidumbres legales establecidas en el capítulo II, título II de la vigente Ley de Costas. Salvo la afección de costas, está libre de cargas, gravámenes, arrendamientos, colonos, aparceros y precaristas; así como al corriente en el pago de impuestos, gastos, tasas y arbitrios.

Participación.- Equivale al 89,4056% de los terrenos que generan derechos en el Sector.

RESTO DE FINCA MATRIZ.- Sobre la finca matriz, una vez realizada la segregación de 102.761,33 m², nos queda un resto de finca matriz de 77.312,34 m². Este resto de finca matriz tendrá la siguiente **descripción:**

RESTO INDETERMINADO de una TIERRA DE SECANO en blanco, en el término municipal de la villa de Mazarrón, diputación de El Puerto, paraje de El Rincón de la Isla. Se forma como resto de finca consecuencia de la segregación de 102.761,33 m² realizada a la finca matriz, de superficie dieciocho hectáreas,

setenta y tres centiáreas con sesenta y siete decímetros cuadrados (180.073,67 m²). Tiene una superficie de siete hectáreas, setenta y tres áreas, doce centiáreas con treinta y cuatro decímetros cuadrados (77.312,34 m²) y Linda por el NORTE con la finca segregada de 102.904 m² perteneciente a la mercantil URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.; por el SUR, con la zona marítimo terrestre del Mar Mediterráneo ; por el ESTE con playa, terreno de la antigua fábrica de fundición “Esperanza” y terrenos segregados de esta finca matriz y por el OESTE con dicha zona marítimo terrestre. Adquirida a la mercantil “CCF 21 Negocios Inmobiliarios S.A.” formalizada en escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Eduardo González Oviedo el 30 de abril de 2003, número 1.490 de protocolo por parte de la mercantil URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A., con C.I.F. A-30603716, con domicilio social en c/ Juan Fernández nº 63. Bajo. 30203 Cartagena (Murcia). Constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada el 19 de diciembre de 1967, por el Notario de Mérida Don Amalio Menéndez Loras, como sustituto del Notario de Cartagena Don Francisco Lucas Fernández, adaptó sus estatutos a la legislación en vigor en escritura autorizada por el Notario de Cartagena Don Antonio Triguero Fernández el 27 de junio de 1991. Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo 146, folio 51, Hoja 3.047- 14ª. Presentada al Registro de la Propiedad a las nueve horas del dos de mayo del año 2003, bajo el número de asiento del Diario 26, y con asiento en el Registro de la Propiedad de fecha ocho e agosto de 2003.

Cargas.- Toda ella está afectada por las servidumbres legales establecidas en el capítulo II, título II de la vigente Ley de Costas y se destina a Suelo no Urbanizable de Protección de Costas. Salvo la afección de costas, está libre de cargas, gravámenes, arrendamientos, colonos, aparceros y precaristas; así como al corriente en el pago de impuestos, gastos, tasas y arbitrios.

Participación.- No participa de los terrenos que generan derechos en el Sector; es suelo No Urbanizable de Protección de Costas. En Programa de Actuación aprobado definitivamente se propone la cesión gratuita y libre de cargas al Eximo. Ayuntamiento de Mazarrón, a la aprobación definitiva del Planeamiento afecto a este Sector.

FINCA INICIAL 2.- De propiedad de D. EUSEBIO NIETO RAJA; de superficie 210 m² y forma trapezoidal. Está incluida dentro de la franja de 30 m de ancho de los Sistemas Generales existentes entre la costa y el Sector. No contiene edificaciones. No existen plantaciones ni explotaciones agrarias que sean objeto de indemnización.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mazarrón con el número de finca registral 44.039. Libro 547; Tomo 1.677; folio 196.

SEGÚN CONSTA EN INFORMACIÓN REGISTRAL ACTUALIZADA, SE DESCRIBE A CONTINUACIÓN.

URBANA: En el término de Mazarrón. El Puerto, Carretera del Gachero, un solar de doscientos diez metros cuadrados. Linda: frente, zona verde y Carretera de Gachero: derecha y fondo. Peñarroya; izquierda, José Aragón Cánovas, mayor

de edad, separado, con DNI 74.397.242; adquirida a D. Jose Antonio Tudela Cánovas por D. Eusebio Nieto Raja, mayor de edad, casado con María Soria López, con D.N.I 22.898.850, que la compró y adquirió para su sociedad conyugal, con carácter ganancial, mediante escritura otorgada en Mazarrón, el doce de junio de mil novecientos noventa, ante el Notario D. Pablo García Toral, presentada al registro de la propiedad a las once horas y dos minutos del día 12 de septiembre del año mil novecientos noventa y ocho y con asiento en el Registro de la Propiedad de fecha veintidós de octubre de mil novecientos noventa y ocho.

Cargas.- No figura carga alguna en la certificación del Registro de la Propiedad actualizada.

Participación.- Equivale al 0,1827% de los terrenos que generan derechos en el Sector.

FINCA INICIAL 3.- URBANA. En el término de Mazarrón. Trozo de tierra de inferior calidad, sito en la villa de Mazarrón, diputación del Puerto, en el paraje llamado El Faro. Tiene forma de polígono irregular, se ha delimitado con un vallado y ejecutado en su interior instalaciones de radiotransmisión, compuestas por centro de transformación y ocupa una superficie de 142,67 m². Linda: norte con Subida al faro Manuel Acosta; este, parcela de la que se segrega; sur y oeste con URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.

ESTA FINCA SE FORMA POR SEGREGACIÓN DE:

URBANA: En el término de Mazarrón. Trozo de tierra de inferior calidad, sito en la villa de Mazarrón, diputación del Puerto, en el paraje llamado el Faro. Tiene forma de polígono irregular y ocupa una superficie de doscientos ochenta metros cuadrados. Linda: norte, con resto de finca matriz, hoy calle cuesta del Faro; sur, este y oeste con resto de finca matriz. Adquirida por TELEFÓNICA SERVICIOS MÓVILES S.A. por aportación social en virtud de Escritura Pública, autoriza por el notario Miguel Mestanza Fraguero, en Madrid; el día 13 de diciembre de 1995, con nº de protocolo 5.137/1.995. Inscrita el 9 de julio de 1.999. Procede de segregación de la finca nº 7992 de Mazarrón, asiento de Nota al margen de la Inscripción 5 con fecha 24 de julio de 1991, Libro 438; Tomo 1.521; folio 178,

Cargas.- No figura carga alguna en la certificación del Registro de la Propiedad actualizada.

Inscripción: Registro de la Propiedad de Mazarrón con el número de finca registral 41.720. Libro 496; Tomo 1.626; Folio 115.

Participación.- Equivale al 0,1241% de los terrenos que generan derechos en el Sector.

DESCRIPCIÓN DEL RESTO:

URBANA: En el término de Mazarrón. Trozo de tierra de inferior calidad, sito en la villa de Mazarrón, diputación del Puerto, en el paraje llamado El Faro. Tiene forme de polígono irregular y ocupa una superficie de 137,33 m². Linda: norte con

Subida al Faro Manuel Acosta; sur, con la finca que se ha segregado de esta; este, zona no urbanizable de protección de costa y oeste, con URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.

El resto se ubica fuera del Sector 03/08 “El Faro”.

FINCA INICIAL 4.- De propiedad de MAZARRÓN 29 S.L., con 21.341,22 m². Incluye:

Con aprovechamiento en el Sector:

11.824,37 m² en Sistemas Generales 03. Externos al Sector.

Sin aprovechamiento en el Sector:

4.591,64 m² correspondientes al Sector Mar de Plata.

4.925,21 m² correspondientes a Sistemas de Espacios Libres 03 adscritos al SUP industrial del primer cuatrienio.

No contiene edificaciones. No existen plantaciones ni explotaciones agrarias que sean objeto de indemnización.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mazarrón con el número de finca registral 65.767, inscripción 1^a. Por título de segregación de fecha 5 de septiembre de 2024.

No se ha catastrado a la fecha la parcela original de la cual se segrega la parcela adscrita a este Sector, figurando en el Catastro la parcela catastral 30026A042000320000ZD. Está pendiente por tanto de catastrar la finca inicial 4.

Descripción. - RÚSTICA: Parte sur de la catastral 30026A042000320000ZD coincidente con el Parque de la Aceña adscrito al Sector S_03-01. Tierra de secano. Parcela de forma irregular sita en término de Mazarrón, diputación de Rincones, paraje de los Coronados, Madre de Dios y Cementerio Viejo, un trozo de tierra, de cabida veintiún mil trescientos cuarenta y un metros con veintidós centímetros cuadrados. Linda: Norte: Resto de la finca matriz registral 40.743/BIS (parte de la parcela catastral 30026A042000320000ZD y monte 0128 Sierra del Algarrobo, referencia catastral 30026A042000120000ZT (puntos de los montes públicos 2 y 112); Oeste, parte de la parcela catastral 30026A042000320000ZD y viales urbanos sin catastrar de la urbanización la Aceña; Este, camino casas Blancas 30026A042000330000ZX y Cementerio Viejo con referencia catastral 30026A042000330000ZX; Sur, con Cementerio Viejo con referencia catastral 30026A042000330000ZX y parcela municipal.

Cargas.- No figura carga alguna en la certificación del Registro de la Propiedad actualizada.

Participación.- Equivale al 10,2876% de los terrenos que generan derechos en el Sector.

SEGREGACIÓN.- Sobre la finca anteriormente descrita se realiza una segregación de 11.824,37 m² correspondientes a los Sistemas Generales externos vinculados a este Sector.

No se ha identificado sobre plano la superficie segregada de la registral 65.767, dado que el Ayuntamiento de Mazarrón mediante el convenio suscrito con la mercantil Mazarrón 29 S.L. va a resultar el titular dominical de 100% de la finca registral, es por tanto que en el documento municipal adjunto al acta de Ocupación Directa de Sistema General de Espacios Libres y Cesión de Terrenos, no figura físicamente la identificación concreta de la superficie y linderos de la finca segregada, por lo tanto se le asigna la misma descripción que a la finca matriz, salvo en la superficie de la parcela segregada.

Esta finca segregada tendrá la siguiente **descripción:**

RÚSTICA: Parte sur de la catastral 30026A042000320000ZD coincidente con el Parque de la Aceña adscrito al Sector S_03-01. Tierra de secano. Parcela de forma irregular sita en término de Mazarrón, diputación de Rincones, paraje de los Coronados, Madre de Dios y Cementerio Viejo, un trozo de tierra, de cabida once mil ochocientos veinticuatro metros con treinta y siete centímetros cuadrados. Linda: Norte: Resto de la finca matriz registral 40.743/BIS (parte de la parcela catastral 30026A042000320000ZD y monte 0128 Sierra del Algarrobo, referencia catastral 30026A042000120000ZT (puntos de los montes públicos 2 y 112); Oeste, parte de la parcela catastral 30026A042000320000ZD y viales urbanos sin catastrar de la urbanización la Aceña; Este, camino casas Blancas 30026A042000330000ZX y Cementerio Viejo con referencia catastral 30026A042000330000ZX; Sur, con Cementerio Viejo con referencia catastral 30026A042000330000ZX y parcela municipal.

Cargas.- No figura carga alguna en la certificación del Registro de la Propiedad actualizada.

Participación.- Equivale al 10,2876% de los terrenos que generan derechos en el Sector.

RESTO DE FINCA MATRIZ.- Sobre la finca matriz, una vez realizada la segregación de 11.824,37 m², nos queda un resto de finca matriz de 9.516,85 m².

No se ha identificado sobre plano las superficie en las cuales se dividiría la registral 65.767, dado que el Ayuntamiento de Mazarrón mediante el convenio suscrito con la mercantil Mazarrón 29 S.L. va a resultar el titular dominical de 100% de la finca registral, es por tanto que en el documento municipal adjunto al acta de Ocupación Directa de Sistema General de Espacios Libres y Cesión de Terrenos, no figura físicamente la identificación concreta de la superficie y linderos de ninguna de las fincas hipotéticamente segregadas, por lo tanto se le asigna al resto de finca matriz la misma descripción que a la finca matriz, salvo en la superficie de la parcela resultante de la segregación.

Este resto de finca matriz tendrá la siguiente **descripción:**

RÚSTICA: Parte sur de la catastral 30026A042000320000ZD coincidente con el Parque de la Aceña adscrito al Sector S_03-01. Tierra de secano. Parcela de forma irregular sita en término de Mazarrón, diputación de Rincones, paraje de los Coronados, Madre de Dios y Cementerio Viejo, un trozo de tierra, de cabida nueve mil quinientos dieciséis metros con ochenta y cinco centímetros cuadrados. Linda: Norte: Resto de la finca matriz registral 40.743/BIS (parte de la parcela catastral 30026A042000320000ZD y monte 0128 Sierra del Algarrobo, referencia catastral 30026A042000120000ZT (puntos de los montes públicos 2 y 112); Oeste, parte de la parcela catastral 30026A042000320000ZD y viales urbanos sin catastrar de la urbanización la Aceña; Este, camino casas Blancas 30026A042000330000ZX y Cementerio Viejo con referencia catastral 30026A042000330000ZX; Sur, con Cementerio Viejo con referencia catastral 30026A042000330000ZX y parcela municipal.

Cargas.- No figura carga alguna en la certificación del Registro de la Propiedad actualizada.

Participación.- No participa de los terrenos que generan derechos en el Sector.

1.7.- DESCRIPCION DEL PLANEAMIENTO A EJECUTAR.

La ordenación urbanística correspondiente al Sector S-03/08, con Aprobación Definitiva del Plan Parcial presentado en Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón el 24 de septiembre de 2013; publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia el 22 de octubre del 2013, se contiene en plano nº3, adjuntándose esquemáticamente en Memoria las principales determinaciones:

Condiciones arquitectónicas de las parcelas de uso residencial.

VIVIENDA COLECTIVA DE BLOQUES (RCB).

Edificabilidad: se encuentra comprendida entre 1,00 m²/m² y 1,20 m²/m², según parcela diferenciada.

Descrip. parcelas	Edif. m ² /m ²	Altura m ndp	Ocup. %	P.m. m ²	Rv m	Rf
RCB-1 (Parcelas 1 a 3)	1,20	16 5	30	800	5	5
RCB-2 (Parcela 4)	1,15	16 5	30	800	5	5
RCB-3 (Parcelas 5*** y 6)	1,20	10 3	50	800	3	3
RCB-4 (*) (Parcela 7)	1,20	16 5	30	500	5(**)	5
RCB-5 (Parcela 8)	1,00	16 5	30	800	5	5

(*) Uso residencial obligatorio de viviendas de Protección Oficial correspondiente con el 10% del aprovechamiento lucrativo, según determinaciones de la Ley 2/2004 de 24 de abril en su Artículo 101.3.d).

(**) A fin de cubrir la medianera existente con parcela colindante ya edificada con 5 plantas, se determina que la edificación se adosará a la medianera existente, discurriendo alineada a calle en el frente de parcela en avda. del Moro Santo. El resto de retranqueos a linderos, tanto a otros viales como a otras parcelas, será de 5m.

(***) La parcela nº 5 cuenta con una zona, colindante con la parcela de Sistema de Espacios Libres nº 14 de Reserva Medio Ambiental, en donde se prohíbe situar la edificación (ver plano F-15 de Medio Ambiente), ya que esa zona se destina a restituir y recuperar los hábitats de interés comunitario y especies protegidas, de conformidad con el informe de la Dirección General de Medio Ambiente. La edificación deberá concentrar en el resto de la parcela.

-La cota máxima de cornisa de las edificaciones sobre el nivel del mar no superará los 30m, salvo las correspondientes al extremo Levante del Sector (parcelas 5 y 6, RCB-3) en donde se permite la edificación con un máximo de 3 plantas, al objeto de ocultar la edificación existente. (Determinaciones de Plan General)

VIVIENDA UNIFAMILIAR UNIDA (RUU) EN PARCELA 9.

Uso genérico:

Residencial

TIPOLOGIA ARQUITECTONICA CARACTERISTICA:

Tipología de edificio de varias plantas dedicado a varias viviendas unifamiliares, independientes, con acceso y solar propio cada una de ellas, unidas entre sí por una medianera y separado el conjunto de otras edificaciones por todos sus lados.

OTRAS TIPOLOGIAS COMPATIBLES:

Edificios de una o dos plantas, una vivienda en la planta superior y garaje en la planta baja, con acceso y solar propio, unido a otros por uno o dos lados.

Residencial unifamiliar aislada (RUA)

Residencial unifamiliar pareada (RUP)

CONDICIONES DE USO:

Uso característico residencial.

Usos compatibles

- Equipamientos Básicos

Usos incompatibles

Industrial

Equipamiento terciario (ET)

Equipamiento recreativo abierto (ERA)

Condiciones arquitectónicas

Edificabilidad: 0,60 m²/m².

Alturas: 2 plantas y 7m de altura máxima.

Ocupación: 40%

Parcela mínima: 600m²

Retranqueos: A viales y a linderos con otras parcelas.- 3m.

Los garajes podrán adosarse a los linderos que no sean de fachada en una longitud máxima de 6m, respetando el retranqueo de fachada en toda su longitud.

Aparcamientos mínimos. 1 plaza cada vivienda.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES EN APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE.

CARÁCTER DEL SUELO		SUPERFICIE DEL SUELO			EDIFICABILIDAD	
PROPIEDAD	DESTINO	%	(m ²) SUP. PROYECTO	TOTALES (m ²)	INDICES (m ² /m ²)	EDIFICABIL. NETA (m ²)
TITULARIDAD PRIVADA	PARCELA 01	4,917	4.135,15	31.372,64	1,20	4.962,18
	PARCELA 02	4,867	4.093,49		1,20	4.912,19
	PARCELA 03	4,456	3.747,78		1,20	4.497,34
	PARCELA 04	4,642	3.903,82		1,15	4.489,39
	PARCELA 05	3,042	2.558,00		1,20	3.069,60
	PARCELA 06	2,644	2.223,94		1,20	2.668,73
	PARCELA 07	3,333	2.803,43		1,20	3.364,12
	PARCELA 08	2,775	2.333,57		1,00	2.333,57
	PARCELA 09	6,627	5.573,46		0,60	3.344,08
ADJUDICACIÓN TELEFÓNICA	ESTACIÓN RADIO-TRANSM.	0,170	142,67	142,67		
TITULARIDAD PÚBLICA	VIALES	24,65	20.732,02	52.522,95	-----	
	S. E. LIBRES	26,81	22.546,84		-----	
	EQUIPAM.	10,54	8.862,89		0,85	7.533,45
	E. CULTUR.	0,451	381,20		-----	
CESIÓN AYUNTAM. A EMPR. SERV. ELECTR.	C. TRANSF. ELECTRICOS	0,077	64,74	64,74		
TOTALES		100	84.103,00	84.103,00		41.174,65 *

* De esa edificabilidad, solamente 33.641,20 m² son de uso residencial lucrativo.

1.8.- CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

1.8.1.- Criterios de adjudicación de derechos.

Conforme a lo especificado en el informe de los servicios técnicos municipales, se establece la obligatoriedad de ceder libre de cargas y gratuitamente el 10% del aprovechamiento lucrativo adjudicado al Sector, que en el caso del Sector S-03/08, para una superficie del Sector de 84.103 m² y una edificabilidad bruta de 0,4 m²/m² supone:

$$84.103 \text{ m}^2 \times 0.4 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 0,1 = 3.364,12 \text{ m}^2 \text{ de edificabilidad}$$

Conforme a esos criterios, el reparto de aprovechamientos en el Sector sería el siguiente:

$$\begin{array}{ll} \text{Edificabilidad:} & 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ (según P.G.O.U).} \\ \text{M}^2 \text{ edificables:} & 84.103 \text{ m}^2 \cdot x 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2 = \underline{33.641,20 \text{ m}^2} \end{array}$$

$$\begin{array}{ll} \text{Aprovechamiento de referencia del sector y de los S.G.:} & 0,292688972 \text{ m}^2/\text{m}^2 \\ \text{Coeficiente de equivalencia del Sector} & 1,01010095 \\ \text{Conversión a Unidades de Aprovechamiento} & 33.641,20\text{m}^2/1,01010095=33.304,79 \\ \text{U.A.} & \\ \text{Aprovechamiento Medio del Sector} & 0,2897621 \text{ U.A.} \end{array}$$

Distribución del Aprovechamiento: Los 33.641,20 m² de edificabilidad adjudicados al Sector por el Plan General se distribuyen de la siguiente manera:

$$\begin{array}{l} \text{Derechos de la Promoción (Propietarios del Sector)} \\ 84.103 \text{ m}^2 \times 0,2897621 \text{ UA /m}^2 \times 0,9 = 21.932,88 \text{ UA} = \underline{22.154,42 \text{ m}^2 \text{ edif.}} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{Derechos municipales correspondientes a la superficie del Sector} \\ 84.103 \text{ m}^2 \times 0,2897621 \text{ UA /m}^2 \times 0,1 = 2.436,99 \text{ UA} = \underline{2.461,61 \text{ m}^2 \text{ edif.}} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{Sistemas Generales adscritos; 30.835,37 m}^2 \\ \text{Derechos de los propietarios de los Sistemas Generales} \\ 30.835,37 \text{ m}^2 \times 0,2897621 \text{ UA /m}^2 \times 0,9 = 8.041,43 \text{ UA} = \underline{8.122,66 \text{ m}^2 \text{ edif.}} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{Derechos municipales correspondientes a la superficie de suelo de los} \\ \text{Sistemas Generales adscritos} \\ 30.835,37 \text{ m}^2 \times 0,2897621 \text{ UA /m}^2 \times 0,1 = 893.49 \text{ UA} = \underline{902,51 \text{ m}^2 \text{ edif.}} \end{array}$$

Desglose de los Sistemas Generales adscritos:

Sistemas Generales colindantes:	
Cerro del Sagrado Corazón.-	14.280,00 m ²
<u>Banda de 30 m junto a Z.M.T.-</u>	<u>4.731,00 m²</u>
Total Sistemas Generales colindantes.-	19.011,00 m ²
<u>Sistemas Generales externos.-</u>	<u>11.824,37 m²</u>
Total Sistemas Generales adscritos.-	30.835,37 m ²

Derechos municipales.-

10% de los derechos de propietarios del Sector.-	2.461,61 m ²
<u>10% de los derechos de propietarios de Sist. Grales.-</u>	<u>902,51 m²</u>
Total de derechos municipales.-	3.364,12 m ²

1.8.2.- Criterios generales de definición de los derechos de los propietarios afectados.

Los derechos de los afectados se definirán de acuerdo con lo especificado en Reglamento de Gestión en sus artículos 85 a 97, y la Ley del Suelo de la Región de Murcia 13/2015, en sus artículos 219 al 220.

Con atención al artículo 103.3 del reglamento de Gestión en donde se especifica que, en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá esta sobre aquellos en el expediente de Reparcelación, ha de manifestarse que dadas las características concretas de las superficies y las ubicaciones de los terrenos correspondientes a los propietarios afectados, no va a existir tal discrepancia debido a:

URBINCASA es propietaria del 99,83% del Sector, así como de la casi totalidad de los Sistemas Generales colindantes, y su propiedad está incluida en una finca matriz de superficie muy superior, que incluye los terrenos correspondientes a la zona No Urbanizable de Protección de Costa colindante que también se cederá libre y gratuitamente al Ayuntamiento de Mazarrón, y coincidente con el plano Catastral, siendo que, el proyecto de Reparcelación servirá para dividir la finca en las parcelas resultantes, coincidentes con la realidad física y el Planeamiento.

La pequeña parcela de 210 m² de D. Eusebio Nieto Raja que posee en la zona de Sistemas Generales colindantes ya está identificada y deslindada, y su inclusión procede de una alegación al Plan Parcial que ya ha sido contemplada y corregida.

La pequeña parcela de Telefónica Servicios Móviles S.A. que tiene vallada dentro del Sector, y que cuenta con una superficie de 142,67 m² de recinto vallado, con las instalaciones de radio transmisión que se han levantado en su interior.

La parcela de 11.824,37 m², de Sistemas Generales externos, queda definida como integrante de la registral 65767, propiedad de la mercantil Mazarrón 29 S.L. Está deslindada e identificada la totalidad de la citada finca registral. No se identifica la parte segregada que se adscribe al Sector S- 03/08, al adjudicarse el Ayuntamiento de Mazarrón, mediante el convenio de expropiación, ocupación terrenos y mutuo acuerdo en el expediente de justiprecio suscrito con fecha 16 de julio de 2025 entre la mercantil MAZARRÓN 29, S.L y el Ilmo. Ayuntamiento de Mazarrón y convertirse en titular dominical de 100% de la finca registral 65767.

En caso de discrepancias relativas a la titularidad de los derechos, se atenderá a lo dispuesto en el art. 103.4 del Reglamento de Gestión.

Si los problemas son relativos a linderos, se atenderá a lo especificado en el art. 103.5, en el cual expone que los problemas por cuestiones de linderos se podrán resolver en el propio Expediente de Reparcelación si media conformidad

de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente.

La fecha de determinación de los derechos será la de iniciación del expediente de Reparcelación, según determina el art. 86.3 del Reglamento de Gestión.

1.8.3.- Criterios de valoración de los derechos de los propietarios de los terrenos aportados.

Los criterios de valoración deberán cumplir lo especificado en el art. 175.2 de la Ley del suelo de la Región de Murcia en todos sus apartados.

Debido a que las parcelas de uso residencial cuentan con diferentes tipologías y edificabilidades, se ha de tener en cuenta en especial el apartado b) “la valoración de las parcelas resultantes tendrá en cuenta el volumen edificable, el uso asignado por el Plan, la situación y cualquier otra característica diferencial, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal”.

1.8.4.- Valoración de los terrenos aportados.

La participación inicial de cada propietario será proporcional a la superficie aportada por él a la Reparcelación, según el siguiente detalle:

	SUPERFICIE APORTADA	PORCENTAJE DE DERECHOS
URBINCASA	102.761,33 m ²	89,4056%
D. EUSEBIO NIETO RAJA	210.00 m ²	0,1827%
TELEFONICA SERVICIOS MÓVILES S.A.	142,67 m ²	0,1241%
MAZARRÓN 29 S.L. (S.G. EXTERNOS)	1.824,37 m ²	10,2876%
TOTALES	114.938,37 m ²	100,0000%

Se dispondrá lo especificado en los artículos 22 y 27 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (1492/2011 de 24 de octubre), en cuanto a valoración de suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas; especificándose en el art. 27.1 que “el suelo se tasaré por el valor que les corresponda terminada su ejecución” y en el art. 27.2 que dice “en el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de insuficiencia de derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasaré por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del art. 22 de este reglamento”.

1.8.5.- Criterios de definición y valoración de las cargas de los terrenos afectados.

Existen dos tipos de cargas, las que se extinguen con la ejecución del planeamiento y las que no se extinguen.

Con referencia a las que no se extinguen con el planeamiento, se atenderá a lo especificado en el art. 85.2 del Reglamento de Gestión en el cual se

manifiesta; “los titulares de derechos reales que no se extingan con la Reparcelación, aunque no se les mencione en el proyecto, serán adjudicatarios en el mismo concepto, en que lo fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación legal”.

Las cargas y servidumbres incompatibles con el nuevo planeamiento se extinguirán, teniendo lugar la correspondiente indemnización a los titulares de las mismas si la supresión de la carga o servidumbre supone detrimento de sus derechos.

En el Sector S-03/08, no tiene constancia el técnico que suscribe, de la existencia de ninguna carga que no se haya de extinguir con el planeamiento. Sin embargo, sobre los terrenos afectados por la fundición de plomo “Santa Elisa”, existe la carga a extinguir de la descontaminación del suelo, si bien ya ha sido reflejado y valorado entre los gastos necesarios para desarrollar la urbanización, dentro de la documentación aprobada definitivamente del Plan Parcial, y su cuantía incrementará los gastos de urbanización de los terrenos a urbanizar. El coste de la descontaminación de los terrenos correrá a cargo de los propietarios en proporción a sus derechos, al igual que el resto de gastos de urbanización.

1.9.- CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

Se atenderá a lo dispuesto en el art. 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RD 1492/2011 de 24 de octubre, que especifica en su apartado 3:

“En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor de suelo determinado según el apartado 1 anterior, la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \times (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So}= Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S= Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G= Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR= Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR= Prima de riesgo en tanto por uno.”

Con referencia al valor del suelo según criterios del apartado 1, se aplicará la siguiente fórmula.

$$V_S = \sum E_i \times V_{RS_i}$$

Siendo:

V_S= Valor del suelo urbanizado no edificado. En euros por metro cuadrado de suelo.

E_i= Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i= Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Así pues, en un primer paso, habrá que determinar el valor del suelo urbanizado, para lo cual será necesario calcular el de cada parcela por separado, atendiendo en cada caso, al valor de repercusión de suelo para cada uso considerado, así como a la edificabilidad con que cuenta cada una de las parcelas. Una vez calculado, habrá que realizar el sumatorio de todas ellas para obtener el valor total de suelo urbanizado.

En un segundo paso, al valor suelo obtenido habrá que restarle el valor de los gastos de urbanización, así como el de todos los deberes y cargas pendientes, incrementado en la tasa libre de riesgo y en la prima de riesgo, ya que se trata de un suelo pendiente de urbanizar, cuyos gastos de urbanización aún no se han realizado.

Para determinar el valor de repercusión del suelo de todos los usos considerados, se tendrá en cuenta el apartado 2 del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones, que determina el método residual estático con arreglo a la siguiente expresión:

$$\mathbf{VRS=(V_v/ K)-V_c}$$

Siendo:

VRS= Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v= Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado.

K= Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Con carácter general, el valor es K=1,4; salvo para la VPO que el art. 22.2ª del Reglamento de Valoraciones lo fija K=1,2 como valor de referencia, si no se justifica otro diferente.

Se va proceder a la comprobación de esos valores para determinar el valor definitivo del coeficiente K.-

VIVIENDA LIBRE:

Gastos Generales del promotor:	14,00%
Beneficio Industrial del promotor	6,00%
Gastos financieros:	
Constitución de hipoteca	2,08%
Intereses	5,60%
Gastos comerciales	7,00%
Seguros y avales	1,00%
Impuestos y aranceles	0,75%
<u>Impuestos Obra Nueva y División Horizontal</u>	<u>3,20%</u>
TOTAL GASTOS	39,63%

Se aplica en el caso de vivienda libre el coeficiente de referencia **K = 1,40**

VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL:

Gastos Generales del promotor:	8,00%
Beneficio Industrial del promotor	5,00%
Gastos financieros:	
Constitución de hipoteca	2,08%
Intereses	1,60%
Gastos comerciales	4,00%
Seguros y avales	0,80%
Impuestos y aranceles	0,75%
<u>Impuestos Obra Nueva y División Horizontal</u>	<u>3,20%</u>
TOTAL GASTOS	25,43%

Se aplica en el caso de vivienda de Protección Oficial el coeficiente obtenido

K = 1,25, en sustitución del que figura inicialmente de referencia en el art. 22.2ª del Reglamento de Valoraciones (1,20).

Vc= Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Para calcularlo utilizaremos dos criterios para luego hacer un comparativo de ambos.

Primeramente utilizaremos el método para la determinación de los presupuestos de referencia en el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, que data de febrero de 2007 y que no ha sido revisado desde esa fecha, pero que se sigue utilizando como referencia en valoraciones de muchos municipios de la Región de Murcia.

El presupuesto de referencia utiliza varios factores; unos es el módulo de referencia de la tipología de vivienda (Mr), otro es el área geográfica (Ag) y otro es el coeficiente de calidad (Kc), según la siguiente fórmula:

$$Pr = (Mr \times Ag \times Kc)$$

Esto sería para obtener el valor €/m² de construcción.

Para el coeficiente de área, tendríamos el de Mazarrón, que es igual a 1.

El coeficiente de calidad, sería para todas las parcelas excepto para la de VPO, de nivel de acabados e instalaciones alto; es decir: Kc = 1,15

Para VPO, el nivel de calidades y acabados sería medio, siendo por tanto Kc = 1.

Los módulos de referencia serían los siguientes:

Plurifamiliares en bloque aislado (entre 16 y 40 viviendas).- 452,29 € / m²

Plurifamiliares en bloque aislado (más de 40 viviendas).- 423,42 € / m²

Unifamiliar en hilera (más de 25 viviendas).- 479,15 € / m²

Si las multiplicamos por los coeficientes de calidad, ya que el geográfico es igual a 1, tenemos:

PARCELAS 1, 2, 3 y 4.- 423,42 € / m² x 1,15 = 486,93 € / m²

PARCELAS 5; 6 y 8.- 452,29 € / m² x 1,15 = 520,13 € / m²

PARCELA 7 (VPO).- $423,42 \text{ €/ m}^2 \times 1 = 423,42 \text{ €/ m}^2$

PARCELA 9.- $479,15 \text{ €/ m}^2 \times 1,15 = 551,02 \text{ €/ m}^2$

Como segunda alternativa utilizamos el programa informático CYPE, y su generador de precios para la Comunidad Autónoma de Murcia, cuyos resultados para el término de Mazarrón; en Puerto de Mazarrón, con las especificaciones generales para todas las parcelas de accesibilidad buena y calidad media (exceptuando la parcela nº7 de VPO a la que se le adjudica una calidad básica), y particulares para las parcelas 1,2,3 y 4, de bloque de más de 40 viviendas; para las parcelas 5,6 y 8, de bloque de 16 a 40 viviendas; para la parcela 7 de VPO, bloque de más de 40 viviendas y calidad básica; así como para la parcela 9 de tipología unifamiliar en hilera de más de 25 viviendas. En cuanto a la orografía de parcela, se toma como referencia para todas las parcelas el de desniveles acusados, exceptuando la nº 9, situada en una zona plana del Sector, para la cual se toma la de desniveles mínimos.

GENERADOR DE PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Módulos. Costes de referencia según usos.

APLICABLE A LAS PARCELAS 1;2;3;4;5;6;7 y 8

Mazarrón; desniveles acusados; accesibilidad buena

ARQUITECTURA RESIDENCIAL	Con calidad básica	Con calidad media	Con calidad alta
VIVIENDAS UNIFAMILIARES			
Unifamiliar aislada	597.11 €/ m ²	943.43 €/ m ²	1409.17 €/ m ²
Unifamiliar en hilera (menos de 10 viviendas)	512.87 €/ m ²	764.18 €/ m ²	1128.32 €/ m ²
Unifamiliar en hilera (10 a 25 viviendas)	491.46 €/ m ²	727.37 €/ m ²	1071.40 €/ m ²
Unifamiliar en hilera (más de 25 viviendas)	470.06 €/ m ²	686.28 €/ m ²	1010.62 €/ m ²
Garaje en vivienda unifamiliar	287.62 €/ m ²	356.65 €/ m ²	517.71 €/ m ²
Almacenes y trasteros en vivienda unifamiliar	267.60 €/ m ²	315.76 €/ m ²	436.19 €/ m ²
Instalaciones y otros en vivienda unifamiliar	276.91 €/ m ²	304.61 €/ m ²	409.83 €/ m ²
VIVIENDAS PLURIFAMILIARES			
Plurifamiliares en bloque aislado (menos de 16 viviendas)	482.61 €/ m ²	641.88 €/ m ²	883.19 €/ m ²
<u>Plurifamiliares en bloque aislado (16 a 40 viviendas).</u>	453.77 €/ m ²	589.90 €/ m²	821.32 €/ m ²
<u>PARCELAS 5;6 y 8.</u>			
<u>Plurifamiliares en bloque aislado (más de 40 viviendas).</u>	424.91 €/ m²	543.88 €/ m²	760.59 €/ m ²
<u>1; 2; 3, 4 y 7*.</u>			
Plurifamiliares en manzana cerrada (menos de 16 viviendas)	465.40 €/ m ²	595.71 €/ m ²	781.87 €/ m ²

Plurifamiliares en manzana cerrada (16 a 40 viviendas)	437.48 €/ m ²	551.22 €/ m ²	721.84 €/ m ²
Plurifamiliares en manzana cerrada (más de 40 viviendas)	409.55 €/ m ²	507.84 €/ m ²	659.37 €/ m ²
Garaje en vivienda plurifamiliar	256.90 €/ m ²	295.43 €/ m ²	354.52 €/ m ²
Almacenes y trasteros en vivienda plurifamiliar	252.71 €/ m ²	265.35 €/ m ²	283.04 €/ m ²
Instalaciones y otros en vivienda plurifamiliar	254.58 €/ m ²	272.39 €/ m ²	300.40 €/ m ²
Oficinas en vivienda plurifamiliar, sin decoración ni instalaciones	335.09 €/ m ²	428.92 €/ m ²	546.20 €/ m ²
Locales en edificio plurifamiliar, diáfanos en estructura, sin acabados	190.35 €/ m ²	209.38 €/ m ²	237.94 €/ m ²

- A la parcela Nº7 de VPO se le aplica la calidad de construcción básica.

GENERADOR DE PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Módulos. Costes de referencia según usos.

APLICABLE A LA PARCELA 9

Mazarrón; desniveles mínimos; accesibilidad buena

ARQUITECTURA RESIDENCIAL	Con calidad básica	Con calidad media	Con calidad alta
VIVIENDAS UNIFAMILIARES			
Unifamiliar aislada	574.14 €/ m ²	907.14 €/ m ²	1354.97 €/ m ²
Unifamiliar en hilera (menos de 10 viviendas)	493.15 €/ m ²	734.79 €/ m ²	1084.92 €/ m ²
Unifamiliar en hilera (10 a 25 viviendas)	472.56 €/ m ²	699.39 €/ m ²	1030.19 €/ m ²
<u>Unifamiliar en hilera (más de 25 viviendas)</u>	451.98 €/ m ²	659.89 €/ m²	971.75 €/ m ²
Garaje en vivienda unifamiliar	276.56 €/ m ²	342.93 €/ m ²	497.80 €/ m ²
Almacenes y trasteros en vivienda unifamiliar	257.31 €/ m ²	303.62 €/ m ²	419.41 €/ m ²
Instalaciones y otros en vivienda unifamiliar	266.26 €/ m ²	292.89 €/ m ²	394.07 €/ m ²
VIVIENDAS PLURIFAMILIARES			
Plurifamiliares en bloque aislado (menos de 16 viviendas)	464.05 €/ m ²	617.19 €/ m ²	849.22 €/ m ²
Plurifamiliares en bloque aislado (16 a 40 viviendas)	436.31 €/ m ²	567.21 €/ m ²	789.73 €/ m ²
Plurifamiliares en bloque aislado (más de 40 viviendas)	408.57 €/ m ²	522.96 €/ m ²	731.34 €/ m ²
Plurifamiliares en manzana cerrada (menos de 16 viviendas)	447.50 €/ m ²	572.79 €/ m ²	751.80 €/ m ²

Plurifamiliares en manzana cerrada (16 a 40 viviendas)	420.65 €/ m ²	530.02 €/ m ²	694.08 €/ m ²
Plurifamiliares en manzana cerrada (más de 40 viviendas)	393.80 €/ m ²	488.31 €/ m ²	634.01 €/ m ²
Garaje en vivienda plurifamiliar	247.01 €/ m ²	284.07 €/ m ²	340.88 €/ m ²
Almacenes y trasteros en vivienda plurifamiliar	242.99 €/ m ²	255.14 €/ m ²	272.15 €/ m ²
Instalaciones y otros en vivienda plurifamiliar	244.79 €/ m ²	261.92 €/ m ²	288.85 €/ m ²
Oficinas en vivienda plurifamiliar, sin decoración ni instalaciones	322.20 €/ m ²	412.42 €/ m ²	525.19 €/ m ²
Locales en edificio plurifamiliar, diáfanos en estructura, sin acabados	183.03 €/ m ²	201.33 €/ m ²	228.79 €/ m ²

Como se puede apreciar en los módulos de referencia,(en VPO el precio de uno y de otro es 423,42 € / m² frente a 424,91 € / m² que es la de bloque de más de 40 viviendas con supuesta calidad básica; la de bloque entre 16 y 40 viviendas es de 452,29 € / m² frente a 453,77 € / m² y la de dúplex 479,15 € / m² frente a 451,98 € / m²) son prácticamente iguales, siendo la diferencia en precios de coste de construcción la que supone el coeficiente de calidad, que en la valoración del Colegio De Arquitectos es de 1,15, y la que propone CYPE para viviendas de calidad media, que equivale a la alta del COAMU, es de 1,3 aproximadamente, que equivaldría a la calidad denominada de lujo en el COAMU.

Como en los precios de venta vamos a utilizar los de estudio de mercado, como se podrá apreciar en el capítulo siguiente, y no los de la Consejería de Hacienda, que son excesivamente bajos y no dan apenas valor al suelo, se plantea igualmente en costes, aceptar los de CYPE, al estar más ajustados a la realidad, ya que de una parte los valores del COAMU, datan de 2007, y de otra, son bastante inferiores a los costes reales de la construcción, por lo que el criterio de CYPE, valorando el coeficiente de calidad algo más alto para unos módulos prácticamente idénticos, responde al mismo criterio que se utiliza en los precios de venta que ajustamos más a valores de mercado.

En los valores resultantes, el programa ha tenido en cuenta los costes directos e indirectos de la obra, pero no los gastos generales ni el beneficio industrial, así como otros conceptos, tales como gastos de proyectos, licencias, escrituras, seguros, etc, que se calcula según el siguiente detalle:

Licencia de obras (ICIO)	4,0%
Beneficio industrial	6,0%
Gastos Generales	8,0%
Honorarios profesionales:	
Arquitecto	5.6%
Aparejador	1,7%
Libro edificio	0.1%
Teleco+Electricidad	0,5%
ESS+Plan+Coordinación	0,6%
Total gastos vinculados a la construcción	26,5%

Todo ello nos da como resultado los valores del coste de la construcción para las diferentes parcelas siguiente:

Parcelas 1; 2; 3 y 4.-	$543,88 \text{ €/m}^2 \times 1,265 = \mathbf{688,01 \text{ €/m}^2}$
Parcelas 5; 6 y 8.-	$589,90 \text{ €/m}^2 \times 1,265 = \mathbf{746,22 \text{ €/m}^2}$
Parcela 7 (VPO).-	$424,91 \text{ €/m}^2 \times 1,265 = \mathbf{537,51 \text{ €/m}^2}$
Parcela 9.-	$659,89 \text{ €/m}^2 \times 1,265 = \mathbf{834,76 \text{ €/m}^2}$

DETERMINACIÓN DE VALORES DE VENTA DE VIVIENDAS.

Para la determinación de los valores de venta de viviendas libres nuevas en la zona (Puerto de Mazarrón) se han aplicado dos criterios diferentes: de una parte se ha utilizado el programa que elabora la Consejería de Hacienda de la Región de Murcia y que determina el precio medio en el mercado del bien inmueble urbano. Se ha obtenido una valoración y obtenido una ficha diferente para cada tipología diferenciada, las cuales se aportan a este documento. Sobre las fichas obtenidas se toma en consideración el precio unitario €/m² de cada una de ellas.

Se toma una primera tipología de vivienda en bloque de 5 plantas entre las del entorno próximo que tengan vistas al mar, unas más y otras menos, que podría equivaler a la de las viviendas situadas en parcelas 1; 2; 3 y 4. Se toma como referencia en este caso la promoción existente próxima denominada “Apartamento Residencial La Isla”, situado en c. tierno Galván nº48.

Se toma una segunda tipología de vivienda con vistas frontales al mar, que equivaldría a las de las parcelas 5,6 y 8. Para eso se toma la referencia de la urbanización que existe en las proximidades con vistas al mar y entre 3 y 5 plantas, denominada Residencial Puerto Bahía, situada en Av. De Bolnuevo nº 140.

Se toma una tercera tipología en el entorno que pueda equivaler a la parcela nº 9 de dúplex, en donde la mitad de ellos tendría vistas frontales al mar y la otra mitad estaría de espaldas al mar. De todas las urbanizaciones la que más se le puede parecer es la existente de dúplex adosados situada en la av. de Bolnuevo nº326.

Como se puede apreciar en las fichas-resultado obtenidas, las valoraciones son las siguientes:

Para la primera de bloques (parcelas 1, 2, 3 y 4).-	1.034,09 €/ m ²
Para la segunda de bloques (parcelas 5, 6 y 8).-	1.196,75 €/ m ²
Para la tercera de dúplex (parcela 9).-	1.265,53 €/ m ²

Esas valoraciones, aún siendo oficiales, dan un precio muy bajo de valoración en venta de viviendas, que debido a la singularidad de esta actuación urbanística y a los altos costes de urbanización y descontaminación de suelos que hay que repercutir sobre las mismas, daría como resultado una repercusión de suelo de las parcelas resultantes de entre 50 y 100€/m², o lo que es lo mismo, que las parcelas apenas tienen valor, lo cual haría inviable la urbanización y posterior edificación de los terrenos. Es por tanto que se ha elaborado una segunda opción,

en defensa de los intereses de los propietarios del Sector y los Sistemas Generales vinculados o que se han de vincular al mismo, a fin de que se obtenga una mínima rentabilidad positiva de la actuación urbanística.

A tal fin, se ha hecho un estudio de mercado de las promociones existentes, teniendo en cuenta las tipologías de vivienda de cada una de ellas, así como de las viviendas en venta de la zona, existentes en portales inmobiliarios. Debido a la diversidad de precios existente en la zona, se ha procedido a sacar una media, atendiendo igualmente a las características concretas de localización y tipología de vivienda, dando, para la misma tipología de vivienda, un valor superior a las que tienen mayor proximidad y vistas al mar.

Los resultados del estudio de mercado nos dan un valor medio para los dúplex de 1.615 €/m², y para los apartamentos en bloque de viviendas de 1.417 €/m². Dejando como valor en venta de dúplex el de referencia del estudio de mercado, y corrigiendo el valor de venta de los apartamentos en función de la ubicación de cada parcela, nos arroja los resultados siguientes:

PARCELA	PRECIOS DE VENTA DE VIVIENDAS SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO
01	1.392 €/m²
02	1.406 €/m²
03	1.378 €/m²
04	1.378 €/m²
05	1.492 €/m²
06	1.492 €/m²
07*	1.001 €/m²
08	1.492 €/m²
09	1.615 €/m²

* Para la determinación del precio máximo de venta de Viviendas de Protección Oficial, se ha multiplicado por 1,6 al precio actual del MBE.- 758 €/m². El resultado obtenido de 1.212,80 €/m² es sobre superficie útil, por lo que procederemos a aplicarle un coeficiente corrector de 0,825 para convertirlo en superficie edificada.

1.9.1.- Determinación del valor de repercusión de suelo en cada parcela.

PARCELA 01.- VRS= (1.392 €/m² / 1,40)- 688,01 €/m²= 306,28 €/m²

PARCELA 02.- VRS= (1.406 €/m² / 1,40)- 688,01 €/m²= 316,28 €/m²

PARCELA 03.- VRS= (1.378 €/m² / 1,40)- 688,01 €/m²= 296,28 €/m²

PARCELA 04.- VRS= (1.378 €/m² / 1,40)- 688,01 €/m²= 296,28 €/m²

PARCELA 05.- VRS= (1.492 €/m² / 1,40)- 746,22 €/m²= 319,49 €/m²

PARCELA 06.- VRS= (1.492 €/m² / 1,40)- 746,22 €/m²= 319,49 €/m²

PARCELA 07.- VRS= (1.001 €/m² / 1,25)- 537,51 €/m²= 263,29 €/m²

PARCELA 08.- VRS= (1.492 €/m² / 1,40)- 746,22 €/m²= 319,49 €/m²

PARCELA 09.- VRS= (1.615 €/m² / 1,40)- 834,76 €/m²= 318,81 €/m²

1.9.2.- Cálculo del valor del suelo.

Se aplica únicamente a las parcelas con aprovechamiento lucrativo, todas de uso residencial comunitario. Para calcularlo, aplicaremos la fórmula $VS = \sum E_i \times VRS_i$, cuyo resultado es el siguiente.

Valores de suelo por parcela:

Parcela 01.- $1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 306,28 \text{ €/m}^2 = 367,53 \text{ €/m}^2$ suelo.
 Parcela 02.- $1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 316,28 \text{ €/m}^2 = 379,53 \text{ €/m}^2$ suelo.
 Parcela 03.- $1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 296,28 \text{ €/m}^2 = 355,53 \text{ €/m}^2$ suelo.
 Parcela 04.- $1,15 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 296,28 \text{ €/m}^2 = 340,72 \text{ €/m}^2$ suelo.
 Parcela 05.- $1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 319,49 \text{ €/m}^2 = 383,39 \text{ €/m}^2$ suelo.
 Parcela 06.- $1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 319,49 \text{ €/m}^2 = 383,39 \text{ €/m}^2$ suelo.
 Parcela 07.- $1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 263,29 \text{ €/m}^2 = 315,95 \text{ €/m}^2$ suelo.
 Parcela 08.- $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 319,49 \text{ €/m}^2 = 319,49 \text{ €/m}^2$ suelo.
 Parcela 09.- $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 318,81 \text{ €/m}^2 = 191,29 \text{ €/m}^2$ suelo.

Con los valores de suelo por parcela, podemos calcular el montante total del valor de suelo urbanizado de cada una de ellas y del total del Sector.

PARCELA	SUP. SUELO (m ²)	VALOR SUELO (€/m ²)	VALOR TOTAL SUELO (€)
01	4.135,15	367,53	1.519.804,15
02	4.093,49	379,53	1.553.614,61
03	3.747,78	355,53	1.332.459,53
04	3.903,82	340,72	1.330.106,20
05	2.558,00	383,39	980.708,92
06	2.223,94	383,39	852.634,01
07	2.803,43	315,95	885.734,23
08	2.333,57	319,49	745.554,11
09	5.573,46	191,29	1.066.126,80
TOTALES	31.372,64	-----	10.266.742,57

El valor de suelo unitario $VS = 10.266.742,57\text{€} / 31.372,64 \text{ m}^2$ suelo.

$$VS = 327,25 \text{ €/ m}^2 \text{ suelo}$$

El valor de suelo calculado es el correspondiente a suelo urbanizado. Al valor obtenido hay que restarle el correspondiente a los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, conforme al art. 22.3 del Reglamento de Valoraciones, para obtener el VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros, conforme a la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

El valor de TLR (tasa libre de riesgo en tanto por uno) es del 8% para VPO (se asimila al de vivienda en primera residencia) y 12% para vivienda libre de segunda residencia. Como el 90% de la edificación es vivienda libre destinada fundamentalmente a segunda residencia, $TLR = (0,12 \times 9/10 + 0,08 \times 1/10) = 0,116$.

La prima de riesgo en tanto por uno (PR) obtenida como última referencia publicada por el banco de España a la hora de redactar el presente proyecto, es del 1,213% $\equiv$ 0,01213 en tanto por uno.

1.9.3.- Deberes y cargas pendientes.

Los únicos deberes y cargas pendientes son los derivados de los costos de la urbanización y los correspondientes a la descontaminación de suelos. Los costos aquí expuestos son provisionales, a falta de la liquidación final de las obras. Se parte de los presupuestos existentes en el plan Parcial aprobado definitivamente, modificándolos con los existentes en los diferentes documentos del Proyecto de urbanización, en los cuales se ha valorado las partidas a precios actuales de obra, según el siguiente detalle:

Presupuesto de descontaminación de suelos:

Existen dos presupuestos; ambos sobre ofertas de BEFESA; uno sobre los terrenos integrados en el Sector y otro sobre los correspondientes a la parcela de Sistemas Generales existente entre el Sector y la playa del Gachero. Los presupuestos de las ofertas son los siguientes:

Sobre el Sector	494.990,00€
Sobre la parcela de Sistemas Generales	314.648,76€
Total presupuesto descontaminación suelos.-	809.638,76€

Presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización, que incluye el movimiento de tierras, la red de abastecimiento de agua potable, la red de alcantarillado, la vialidad, la jardinería, la electrificación, el alumbrado público y la red de telefonía, así como el plan de restauración de hábitats y el plan con las medidas correctoras del patrimonio cultural, según el siguiente desglose:

*(Se adjunta cuadro de Excel con el desglose ampliado)

Movimiento de tierras; viales, jardinería, abastecimiento de agua; alcantarillado y sus acometidas	2.135.213,11€
Línea subterránea alta tensión a CT1; CT2 y CT3	72.968,23€
Redes subterráneas de distribución en BT	85.522,75€
Centros de transformación	170.195,13€
Alumbrado público	298.943,40€
Acometida eléctrica. Extensiones de red	58.019,19€
Infraestructura telecomunicaciones	59.340,68€
Plan de Actuación sobre patrimonio cultural	18.390,00€
<u>Plan de restauración de hábitats</u>	<u>17.970,00€</u>
Total presupuesto ej. material obras urbanización	2.916.562,89€

Si incluimos el presupuesto de descontaminación de suelos, obtenemos el coste de la obra.

COSTE DE OBRA.-	3.726.201,65€
14% GASTOS GENERALES.-	521.668,23€
6% BENEFICIO INDUSTRIAL.-	223.572,10€
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA.-	4.471.441,98€

Honorarios facultativos, por todos los conceptos, que incluyen los del plan Parcial; proyecto de Reparcelación; proyecto de Urbanización; Dirección de Obra, Seguridad y Salud; proyecto de electricidad, proyecto de telecomunicaciones; estudios ambientales, arqueológicos, tasas, etc.- **225.762,51€**

TASAS.- **537,51€**

TOTAL PRESUPUESTO DEBERES Y CARGAS PENDIENTES (SIN IVA) -

4.697.742,00€

A efectos de la Reparcelación, el Reglamento de Valoraciones 1492/2011, de 24 de octubre, en su artículo 22.3, a los costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, se les debe sumar TLR (Tasa libre de riesgo en tanto por uno) y PR (Prima de riesgo en tanto por uno), para calcular el presupuesto de deberes y cargas ponderado, que es el que finalmente se aplica.

TOTAL PRESUPUESTO DEBERES Y CARGAS PONDERADO, INCLUYENDO TLR y PR.

$$4.697.742,00€ \times (1 + 0.116 + 0,01213) = \underline{\underline{5.299.663,68€}}$$

Como el valor G es unitario, procedemos a dividir el valor total del presupuesto entre la superficie total de las parcelas objeto de aprovechamiento lucrativo, para obtener el citado valor.

$$G = 4.697.742,00 \text{ €} / 31.372,64 \text{ m}^2 \text{ suelo} = 149,74 \text{ €/ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Por tanto: } V_{So} &= 327,25 \text{ €/ m}^2 - 149,74 \text{ €/ m}^2 \times (1 + 0,116 + 0,01213) \\ V_{So} &= 327,25 \text{ €/ m}^2 - 168,93 \text{ €/ m}^2 = 158,32 \text{ €/ m}^2 \text{ suelo} \end{aligned}$$

VALOR HOMOGENEIZADO DE SUELO.- V_{So} =158,32 €/ m² suelo

El valor del suelo total del conjunto de las parcelas de uso lucrativo del Sector sería el correspondiente a restar el valor absoluto de suelo (VS) del total del presupuesto de deberes y cargas ponderado.

$$10.266.742,57 \text{ €} - 5.299.663,68 \text{ €} = 4.967.078,89 \text{ €}$$

VALOR TOTAL PARCELAS USO LUCRATIVO DE SUELO, INCLUYENDO LAS DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN.

4.967.078,89€

1.10.- CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE LAS PARCELAS.

Debido a que el Plan General no establece un sistema de coeficientes de homogeneización para los diferentes usos y tipologías existentes en el planeamiento, es necesario calcularlos en el Proyecto de Reparcelación, atendiendo a los factores de tipología y localización, ya que el uso residencial es el mismo para todo el Sector, y por tanto, no afecta a los diferentes coeficientes a calcular.

El aprovechamiento tipo variará en función de los usos, tipologías, densidades, etc., del ámbito de actuación, pero lo que trata de conseguir es que, sea cual sea el aprovechamiento objetivo (edificabilidad), lo que corresponda a cada propietario (aprovechamiento subjetivo) sea diferente pero equivalente entre sí, determinándose en función de las variables que se dan en la ordenación urbanística.

El aprovechamiento objetivo persigue fijar un referente unitario para determinar un aprovechamiento subjetivo que corresponde a cada propietario, para lo que deberán considerarse las múltiples variables que se dan en la ordenación urbanística. Variables que se dan y definen en el planeamiento y para su consideración uniforme la legislación regula los denominados coeficientes de ponderación, o lo que es lo mismo, el objetivo de los coeficientes es atemperar las desigualdades que se generan por la diferente calificación; localización; uso; etc., que el planeamiento otorga a las distintas clases de suelo.

Los citados coeficientes, en cuanto integrantes del aprovechamiento tipo, tienen por objeto garantizar la máxima igualdad posible, por lo que este será el bien jurídico fundamental a proteger con su fijación.

La finalidad de los coeficientes de homogeneización es compensar los distintos rendimientos económicos de los distintos usos y tipologías. Así pues, el proyecto de reparcelación debe garantizar que los propietarios reciban aprovechamientos que tengan el mismo equivalente económico, finalidad a la que sirven los coeficientes de homogeneización del aprovechamiento tipo. Y si este es calculado definitivamente con ocasión del proyecto de reparcelación, será también el instrumento idóneo y acaso último para fijarlos.

El instrumento del que nos vamos a servir para determinar los coeficientes de homogeneización, es el valor residual de las parcelas, o lo que es lo mismo, la rentabilidad o diferencia entre el valor en venta y el coste total de la construcción en cada una de ellas. Este cálculo ya se ha realizado en el capítulo precedente, denominándolo repercusión de suelo de cada una de las parcelas.

Partiendo como coeficiente de referencia para la parcela 2, cuyo valor residual es de 316,28 €/m², y asignándole al mismo el valor unidad, tendríamos que para la parcela 1, el coeficiente sería 0,9678; para las parcelas 3 y 4, el coeficiente sería 0,9356. Para las parcelas 5; 6 y 8 el coeficiente sería 1,0090. Para la parcela de VPO nº 7, el coeficiente sería 0,8313 y para la parcela 9, el coeficiente sería 1,008.

Aplicando unos mínimos márgenes de tolerancia, consecuencia de que los datos tomados en el muestreo de los precios de venta, así como en el valor de coste de la construcción, aun siendo muy aproximados y respondiendo fielmente a la realidad, no pueden ser absolutamente exactos, se procede a simplificar los coeficientes a aplicar en el Sector, de forma que quedan definitivamente:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:

PARCELAS	02; 05; 06; 08 y 09.-	1,00
PARCELA	01.-	0,97
PARCELAS	03 y 04.-	0,94
PARCELA VPO	07.-	0,83

1.11.- APROVECHAMIENTO MEDIO HOMOGENEIZADO.

Una vez obtenidos los coeficientes de homogeneización, para realizar la asignación de derechos a cada uno de los propietarios de suelo, así como al ayuntamiento de Mazarrón en las parcelas de aprovechamiento lucrativo, es necesario transformar la edificabilidad de cada parcela en unidades de valor homogéneo, que será el resultante de multiplicar la edificabilidad de cada una de ellas por su coeficiente de homogeneización, dando como resultado el cuadro siguiente:

MANZANA	EDIFICABILIDAD (m ²)	COEF. HOMOGENEIZ.	U.VALOR HOMOGENEO
01	4.962,18	0,97	4.813,31
02	4.912,19	1,00	4.912,19
03	4.497,34	0,94	4.227,50
04	4.489,39	0,94	4.220,03
05	3.069,60	1,00	3.069,60
06	2.668,73	1,00	2.668,73
07	3.364,12	0,83	2.792,22
08	2.333,57	1,00	2.333,57
09	3.344,08	1,00	3.344,08
TOTALES	33.641,20	-----	32.381,23

1.12.- ASIGNACIÓN DE DERECHOS A LOS ADJUDICATARIOS DE PARCELAS DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO SOBRE UNIDADES DE VALOR HOMOGENEO.

Las unidades de valor homogéneo tienen como fin el reparto justo y equitativo de los derechos de los adjudicatarios, independientemente de la parcela en la cual les sean adjudicados, para lo cual se han utilizado los coeficientes de homogeneización.

Una vez convertida la edificabilidad de cada parcela en unidades de valor homogéneo, procede la cuantificación de los derechos en U.V.H. de cada uno de los adjudicatarios de derechos en el Sector. Esos derechos, les podrán ser

asignados en una o varias manzanas, o bien convertidos en compensación económica, en caso de ser insuficientes sus derechos resultantes. La asignación de derechos viene reflejada en el cuadro siguiente:

PROPIETARIO	SUP. APORTADA (m ²)	EDIF. ASIGNADA EN P. PARCIAL	% DERECHOS	DERECHOS SOBRE U.V.H.
URBINCASA (SECTOR) (SIST. GRALES.)	83.960,33 18.801,00	22.116,85 4.952,56	65,7433 14,7217	21.288,50 4.767,07
MAZARRON 29 S.L. (S.G. EXTERNOS)	11.824,37	3.114,78	9,2588	2.998,12
D. EUSEBIO NIETO RAJA	210,00	55,32	0,1644	53,25
TELEFONICA	142,67	37,57	0,1117	36,17
AYUNTAM.(10%)	-----	3.364,12	10,0000	3.238,12
TOTALES	114.938,37	33.641,20	100,0000	32.381,23

El porcentaje de derechos se ha obtenido, no sobre los porcentajes de suelo sino sobre el aprovechamiento que se adjudica a los propietarios, una vez deducido el 10% de cesión al Ayuntamiento. Como ejemplo, los derechos de D. Eusebio Nieto Raja, pasan del 0.1827% al 0.1644%, y de igual manera el resto de propietarios.

1.13.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES.

Los criterios que se han de aplicar en el caso de valorar las indemnizaciones pertinentes como consecuencia de la ejecución del planeamiento serán los siguientes:

Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

Lo dispuesto en el artículo anterior será igualmente aplicable a las servidumbres y cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse con el acuerdo de reparcelación.

Las indemnizaciones resultantes, en el caso de que las hubiera, serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto.

La tasación de estos derechos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa.

1.14.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicatarias estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

Las parcelas cuya división suponga la imposibilidad o gran dificultad para consumir el aprovechamiento que le corresponde a cada una de las parcelas resultantes, debido fundamentalmente a las separaciones a linderos necesarias con cada subdivisión, se adjudicarán a un solo propietario y no serán por tanto divididas. Esta situación ocurre en las parcelas 5; 6 y 8.

Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios.

Si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el artículo anterior no alcancen dicho porcentaje.

Tanto URBINCASA; MAZARRÓN 29 S.L. y el Ayuntamiento de Mazarrón por el 10% que le corresponde de aprovechamiento lucrativo, libre de cargas y gravámenes, cuentan con derechos para que les sean adjudicadas parcelas independientes.

D. EUSEBIO NIETO RAJA, cuenta con unos derechos de edificabilidad de 53,25 U.V.H., insuficientes para que le sea adjudicada parcela independiente. Tampoco alcanza el 15% de la parcela mínima edificable. Procederá compensación económica por insuficiencia de derechos.

TELEFÓNICA SERVICIOS MÓVILES S.A., cuenta con derechos de edificabilidad de 36,17 U.V.H. sobre hipotética parcela residencial, pero en este caso particular, dado que es su interés en adjudicarse la parcela de la cual es propietaria para utilizarla como estación radio-transmisora, al igual que lo viene haciendo en la actualidad, de manera que se legalice con el nuevo planeamiento su actual uso y ubicación dentro del Sector, se sustituye la compensación en metálico por la adjudicación de la parcela de uso dotacional privado destinada a ese uso, conforme a las determinaciones del plan Parcial aprobado definitivamente, con superficie de 142,67 m², y en la cual la actual edificación existente que se corresponde con centro de transformación anexo a las antenas, se asimila a lo especificado para los centros de transformación en las determinaciones del Plan Parcial, que les asigna un 0,6 m²/m² sobre parcela, sin que computen en la edificabilidad total del Sector. (Apartado 4.2.2 de las ordenanzas del Plan Parcial aprobado definitivamente)

1.15.- FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Conforme a las determinaciones del art. 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, se describen los pasos necesarios para la inscripción del proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.

Una vez firme en vía administrativa la aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación, el Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón lo notificará a todos los interesados y procederá a otorgar escritura pública o a expedir documento con todas las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos.

La escritura pública o el documento administrativo descrito anteriormente, protocolizado notarialmente, será inscrito en el Registro de la Propiedad.

Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de Reparcelación ni al plan que se ejecute, se aprobarán por el Ayuntamiento de Mazarrón, el cual procederá a extender documento con los requisitos y solemnidades necesarios; este documento se protocolizará notarialmente o bien se procederá a otorgar escritura pública. Uno u otro documento se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

En reparcelaciones voluntarias, conforme igualmente al apartado 2 del artículo 115, se especifica lo siguiente. “Cuando recaiga aprobación definitiva, no será necesaria ninguna nueva formalización, bastando, para la inscripción en el Registro de la Propiedad, con la presentación de la citada escritura y la certificación del acuerdo de su aprobación”.

DOCUMENTO 2

RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DEFINICIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.

En este documento se exponen:

La relación y estado de las propiedades que componen la totalidad de los derechos que afectan al Sector, incluyendo los Sistemas Generales, tanto colindantes como externos.

Los datos correspondientes a los propietarios de las citadas fincas, así como de sus representantes si los hubiera, con expresión de su nombre y apellidos o razón social, así como de su domicilio a efectos de notificación.

La relación de otros interesados en la reparcelación, con sus datos personales y, en su caso, los correspondientes representantes de los mismos.

La información completa, registral y catastral de las fincas aportadas.

2.1.-RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS APORTADAS.

FINCA 1.- Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”, con domicilio en c/ Juan Fernández nº 61. Bajo – Cartagena. Con C.I.F. A-30603716, representada por D. Francisco José Cervantes Tous, con N.I.F. 22.958.967 E y domicilio a efectos de notificaciones en c/ Juan Fernández nº61 bajo. Cartagena.

FINCA 2.- Propietario D. EUSEBIO NIETO RAJA con domicilio en c/ Trafalgar nº 57 de Mazarrón, el Puerto. Con N.I.F.- 22.898.850 G.

FINCA 3.- Propietario “ TELEFÓNICA SERVICIOS MÓVILES S.A.”, con domicilio social en Ronda de la Comunicación s/n Distrito 3. Edificio Sur 3. 28050 Madrid.. Con C.I.F. A-78923125

FINCA 4.- Propietario “MAZARRÓN 29 S.L.”, con domicilio en c/ Fundación nº 20 –Mazarrón. Con C.I.F. B-30487318, representada por Dña. Sandra Aznar Sánchez y Dña. Raquel Navarro Yepes, con N.I.F. 23.064.160J y 77564027T respectivamente, como administradoras mancomunadas.

2.2.-RELACIÓN DE OTROS INTERESADOS.

No existen a la fecha otros interesados aparte de los anteriormente mencionados.

2.3.-RELACIÓN E INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.

A continuación se describen cada una de las fincas aportadas, con sus datos registrales. Las copias de los certificados registrales de las mismas, se acompañan al presente proyecto.

FINCA INICIAL 1.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mazarrón con el número de finca registral 16.386, Libro 679, folio 179.

Descripción.- RESTO INDETERMINADO de una TIERRA DE SECANO en blanco, en el término municipal de la villa de Mazarrón, diputación de El Puerto, paraje de El Rincón de la Isla. Se formó por agrupación de los terrenos de donde estuvo instalada la antigua fundición de plomo denominada “Santa Elisa” y los ocupados por otras instalaciones auxiliares de dicha fundición. Su superficie es de dieciocho hectáreas, setenta y tres centiáreas con sesenta y siete decímetros cuadrados (180.073,67 m²). Linda por el NORTE con las salinas, camino que conduce al Rincón de la Isla y parcela de esta procedencia, de la compañía de Águilas; por el SUR, con la zona marítimo terrestre del Mar Mediterráneo; por el ESTE con playa, terreno de la antigua fábrica de fundición “Esperanza”, camino que conduce al Faro, terrenos de Doña Antonia Hernández García y terrenos segregados de esta finca matriz y por el OESTE con dicha zona marítimo terrestre y con terrenos de D. Eusebio Nieto Raja. Adquirida a la mercantil “CCF 21 Negocios Inmobiliarios S.A.” formalizada en escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Eduardo González Oviedo el 30 de abril de 2003, número 1.490 de protocolo por parte de la mercantil URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A., con C.I.F. A-30603716, con domicilio social en c/ Juan Fernández nº 63. Bajo. 30203 Cartagena (Murcia). Constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada el 19 de diciembre de 1967, por el Notario de Méntrida Don Amalio Menéndez Loras, como sustituto del Notario de Cartagena Don Francisco Lucas Fernández, adaptó sus estatutos a la legislación en vigor en escritura autorizada por el Notario de Cartagena Don Antonio Triguero Fernández el 27 de junio de 1991. Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo 146, folio 51, Hoja 3.047- 14ª. Presentada al Registro de la Propiedad a las nueve horas del dos de mayo del año 2003, bajo el número de asiento del Diario 26, y con asiento en el Registro de la Propiedad de fecha ocho de agosto de 2003. La segregación posterior de 9.713,66 m² consta igualmente en anotación registral adjunta, con fecha treinta de marzo de 2004.

Cargas.- Está sometida a las servidumbres legales establecidas en el capítulo II, título II de la vigente Ley de Costas. Salvo la afección de costas, está libre de cargas, gravámenes, arrendamientos, colonos, aparceros y precaristas; así como al corriente en el pago de impuestos, gastos, tasas y arbitrios.

Participación.- Equivale al 89,4056% de los terrenos que generan derechos en el Sector, descontando los 77.312,34 m² de suelo No Urbanizable de Protección de Costas, de cesión al Eximo. Ayuntamiento de Mazarrón, vinculados a la aprobación definitiva del Planeamiento afecto a este Sector.

SEGREGACIÓN.- Sobre la finca anteriormente descrita se realiza una segregación de 102.761,33 m² correspondientes al 99,83% de la superficie del Sector (83.960,33 m²) sumada a la de los Sistemas Generales vinculados al mismo e incluidos dentro de la finca matriz inicial (18.801 m²). Esta finca segregada tendrá la siguiente **descripción:**

RESTO INDETERMINADO de una TIERRA DE SECANO en blanco, en el término municipal de la villa de Mazarrón, diputación de El Puerto, paraje de El Rincón de la Isla. Se forma por segregación de la finca matriz de superficie dieciocho hectáreas, setenta y tres centiáreas con sesenta y siete decímetros cuadrados (180.073,67 m²). Tiene una superficie de diez hectáreas, veintisiete áreas y sesenta y una centiáreas, con treinta y tres decímetros cuadrados (102.761,33 m²) y Linda por el NORTE con las salinas, camino que conduce al Rincón de la Isla y parcela de esta procedencia, de la compañía de Águilas; por el SUR, con resto de la finca matriz correspondiente a suelo no urbanizable de protección de costas; por el ESTE con terreno de la antigua fábrica de fundición “Esperanza”, camino que conduce al Faro, terrenos de Doña Antonia Hernández García y terrenos segregados de esta finca matriz y por el OESTE con dicha zona marítimo terrestre y con terrenos de D. Eusebio Nieto Raja. Adquirida a la mercantil “CCF 21 Negocios Inmobiliarios S.A.” formalizada en escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Eduardo González Oviedo el 30 de abril de 2003, número 1.490 de protocolo por parte de la mercantil URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A., con C.I.F. A-30603716, con domicilio social en c/ Juan Fernández nº 63. Bajo. 30203 Cartagena (Murcia). Constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada el 19 de diciembre de 1967, por el Notario de Mérida Don Amalio Menéndez Loras, como sustituto del Notario de Cartagena Don Francisco Lucas Fernández, adaptó sus estatutos a la legislación en vigor en escritura autorizada por el Notario de Cartagena Don Antonio Triguero Fernández el 27 de junio de 1991. Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo 146, folio 51, Hoja 3.047- 14ª. Presentada al Registro de la Propiedad a las nueve horas del dos de mayo del año 2003, bajo el número de asiento del Diario 26, y con asiento en el Registro de la Propiedad de fecha ocho e agosto de 2003.

Cargas.- Está sometida a las servidumbres legales establecidas en el capítulo II, título II de la vigente Ley de Costas. Salvo la afección de costas, está libre de cargas, gravámenes, arrendamientos, colonos, aparceros y precaristas; así como al corriente en el pago de impuestos, gastos, tasas y arbitrios.

Participación.- Equivale al 89,4056% de los terrenos que generan derechos en el Sector, descontando los 77.312,34 m² de suelo No Urbanizable de Protección de Costas, de cesión al Eximo. Ayuntamiento de Mazarrón, vinculados a la aprobación definitiva del Planeamiento afecto a este Sector.

RESTO DE FINCA MATRIZ.- Sobre la finca matriz, una vez realizada la segregación de 102.761,33 m², nos queda un resto de finca matriz de 77.312,34 m². Este resto de finca matriz tendrá la siguiente **descripción:**

RESTO INDETERMINADO de una TIERRA DE SECANO en blanco, en el término municipal de la villa de Mazarrón, diputación de El Puerto, paraje de El

Rincón de la Isla. Se forma como resto de finca consecuencia de la segregación de 102.904 m² realizada a la finca matriz, de superficie dieciocho hectáreas, setenta y tres centiáreas con sesenta y siete decímetros cuadrados (180.073,67 m²). Tiene una superficie de siete hectáreas, setenta y tres áreas, doce centiáreas con treinta y cuatro decímetros cuadrados (77.312,34 m²) y Linda por el NORTE con la finca segregada de 102.904 m² perteneciente a la mercantil URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.; por el SUR, con la zona marítimo terrestre del Mar Mediterráneo ; por el ESTE con playa, terreno de la antigua fábrica de fundición “Esperanza” y terrenos segregados de esta finca matriz y por el OESTE con dicha zona marítimo terrestre. Adquirida a la mercantil “CCF 21 Negocios Inmobiliarios S.A.” formalizada en escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Eduardo González Oviedo el 30 de abril de 2003, número 1.490 de protocolo por parte de la mercantil URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A., con C.I.F. A-30603716, con domicilio social en c/ Juan Fernández nº 63. Bajo. 30203 Cartagena (Murcia). Constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada el 19 de diciembre de 1967, por el Notario de Mérida Don Amalio Menéndez Loras, como sustituto del Notario de Cartagena Don Francisco Lucas Fernández, adaptó sus estatutos a la legislación en vigor en escritura autorizada por el Notario de Cartagena Don Antonio Triguero Fernández el 27 de junio de 1991. Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo 146, folio 51, Hoja 3.047- 14ª. Presentada al Registro de la Propiedad a las nueve horas del dos de mayo del año 2003, bajo el número de asiento del Diario 26, y con asiento en el Registro de la Propiedad de fecha ocho e agosto de 2003.

Cargas.- Toda ella está afectada por las servidumbres legales establecidas en el capítulo II, título II de la vigente Ley de Costas y se destina a Suelo no Urbanizable de Protección de Costas. Salvo la afección de costas, está libre de cargas, gravámenes, arrendamientos, colonos, aparceros y precaristas; así como al corriente en el pago de impuestos, gastos, tasas y arbitrios.

Participación.- No participa de los terrenos que generan derechos en el Sector; es suelo No Urbanizable de Protección de Costas.

FINCA INICIAL 2.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mazarrón con el número de finca registral 44.039. Libro 547; Tomo 1.677; folio 196.

SEGÚN CONSTA EN INFORMACIÓN REGISTRAL ACTUALIZADA, SE DESCRIBE A CONTINUACIÓN.

URBANA: En el término de Mazarrón. El Puerto, Carretera del Gachero, un solar de doscientos diez metros cuadrados. Linda: frente, zona verde y Carretera de Gachero: derecha y fondo. Peñarroya; izquierda, José Aragón Cánovas, mayor de edad, separado, con DNI 74.397.242; adquirida a D. Jose Antonio Tudela Cánovas por D. Eusebio Nieto Raja, mayor de edad, casado con María Soria López, con D.N.I 22.898.850, que la compró y adquirió para su sociedad conyugal, con carácter ganancial, mediante escritura otorgada en Mazarrón, el doce de junio de mil novecientos noventa, ante el Notario D. Pablo García Toral, presentada al registro de la propiedad a las once horas y dos minutos del día 12 de septiembre del año mil novecientos noventa y ocho y con asiento en

el Registro de la Propiedad de fecha veintidós de octubre de mil novecientos noventa y ocho.

Cargas.- No figura carga alguna en la certificación del Registro de la Propiedad actualizada.

Participación.- Equivale al 0,1827% de los terrenos que generan derechos en el Sector.

FINCA INICIAL 3.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mazarrón con el número de finca registral 41.720. Libro 496; Tomo 1.626; folio 115.

SEGÚN CONSTA EN INFORMACIÓN REGISTRAL ACTUALIZADA, SE DESCRIBE A CONTINUACIÓN.

URBANA. En el término de Mazarrón. Trozo de tierra de inferior calidad, sito en la villa de Mazarrón, diputación del Puerto, en el paraje llamado El Faro. Tiene forma de polígono irregular, se ha delimitado con un vallado y ejecutado en su interior instalaciones de radiotransmisión, compuestas por centro de transformación y ocupa una superficie de 142,67 m². Linda: norte con Subida al faro Manuel Acosta; este, parcela de la que se segrega; sur y oeste con URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.

ESTA FINCA SE FORMA POR SEGREGACIÓN DE:

URBANA: En el término de Mazarrón. Trozo de tierra de inferior calidad, sito en la villa de Mazarrón, diputación del Puerto, en el paraje llamado el Faro. Tiene forma de polígono irregular y ocupa una superficie de doscientos ochenta metros cuadrados. Linda: norte, con resto de finca matriz, hoy calle cuesta del Faro; sur, este y oeste con resto de finca matriz. Adquirida por TELEFÓNICA SERVICIOS MÓVILES S.A. por aportación social en virtud de Escritura Pública, autoriza por el notario Miguel Mestanza Fraguero, en Madrid; el día 13 de diciembre de 1995, con nº de protocolo 5.137/1.995. Inscrita el 9 de julio de 1.999. Procede de segregación de la finca nº 7992 de Mazarrón, asiento de Nota al margen de la Inscripción 5 con fecha 24 de julio de 1991, Libro 438; Tomo 1.521; folio 178,

Cargas.- No figura carga alguna en la certificación del Registro de la Propiedad actualizada.

Participación.- Equivale al 0,1241% de los terrenos que generan derechos en el Sector.

DESCRIPCIÓN DEL RESTO:

URBANA: En el término de Mazarrón. Trozo de tierra de inferior calidad, sito en la villa de Mazarrón, diputación del Puerto, en el paraje llamado El Faro. Tiene forme de polígono irregular y ocupa una superficie de 137,33 m². Linda: norte con Subida al Faro Manuel Acosta; sur, con la finca que se ha segregado de esta; este, zona no urbanizable de protección de costa y oeste, con URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.

El resto se ubica fuera del Sector 03/08 “El Faro”.

FINCA INICIAL 4.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mazarrón con el número de finca registral 65.767, inscripción 1ª. Por título de segregación de fecha 5 de septiembre de 2024.

Descripción. - RÚSTICA: Parte sur de la catastral 30026A042000320000ZD coincidente con el Parque de la Aceña adscrito al Sector S_03-01. Tierra de secano. Parcela de forma irregular sita en término de Mazarrón, diputación de Rincones, paraje de los Coronados, Madre de Dios y Cementerio Viejo, un trozo de tierra, de cabida veintiún mil trescientos cuarenta y un metros con veintidós centímetros cuadrados. Linda: Norte: Resto de la finca matriz registral 40.743/BIS (parte de la parcela catastral 30026A042000320000ZD y monte 0128 Sierra del Algarrobo, referencia catastral 30026A042000120000ZT (puntos de los montes públicos 2 y 112); Oeste, parte de la parcela catastral 30026A042000320000ZD y viales urbanos sin catastrar de la urbanización la Aceña; Este, camino casas Blancas 30026A042000330000ZX y Cementerio Viejo con referencia catastral 30026A042000330000ZX; Sur, con Cementerio Viejo con referencia catastral 30026A042000330000ZX y parcela municipal.

Cargas.- No figura carga alguna en la certificación del Registro de la Propiedad actualizada.

Participación.- Equivale al 10,2876% de los terrenos que generan derechos en el Sector.

SEGREGACIÓN.- Sobre la finca anteriormente descrita se realiza una segregación de 11.824,37 m² m² correspondientes a los Sistemas Generales externos vinculados a este Sector.

No se ha identificado sobre plano la superficie segregada de la registral 65.767, dado que el Ayuntamiento de Mazarrón mediante el convenio suscrito con la mercantil Mazarrón 29 S.L. va a resultar el titular dominical de 100% de la finca registral, es por tanto que en el documento municipal adjunto al acta de Ocupación Directa de Sistema General de Espacios Libres y Cesión de Terrenos, no figura físicamente la identificación concreta de la superficie y linderos de la finca segregada, por lo tanto se le asigna la misma descripción que a la finca matriz, salvo en la superficie de la parcela segregada.

Esta finca segregada tendrá la siguiente **descripción:**

RÚSTICA: Parte sur de la catastral 30026A042000320000ZD coincidente con el Parque de la Aceña adscrito al Sector S_03-01. Tierra de secano. Parcela de forma irregular sita en término de Mazarrón, diputación de Rincones, paraje de los Coronados, Madre de Dios y Cementerio Viejo, un trozo de tierra, de cabida once mil ochocientos veinticuatro metros con treinta y siete centímetros cuadrados. Linda: Norte: Resto de la finca matriz registral 40.743/BIS (parte de la parcela catastral 30026A042000320000ZD y monte 0128 Sierra del Algarrobo, referencia catastral 30026A042000120000ZT (puntos de los montes públicos 2 y 112);

Oeste, parte de la parcela catastral 30026A042000320000ZD y viales urbanos sin catastrar de la urbanización la Aceña; Este, camino casas Blancas 30026A042000330000ZX y Cementerio Viejo con referencia catastral 30026A042000330000ZX; Sur, con Cementerio Viejo con referencia catastral 30026A042000330000ZX y parcela municipal.

Cargas.- No figura carga alguna en la certificación del Registro de la Propiedad actualizada.

Participación.- Equivale al 10,2876% de los terrenos que generan derechos en el Sector.

RESTO DE FINCA MATRIZ.- Sobre la finca matriz, una vez realizada la segregación de 11.824,37 m², nos queda un resto de finca matriz de 9.516,85 m².

No se ha identificado sobre plano las superficie en las cuales se dividiría la registral 65.767, dado que el Ayuntamiento de Mazarrón mediante el convenio suscrito con la mercantil Mazarrón 29 S.L. va a resultar el titular dominical de 100% de la finca registral, es por tanto que en el documento municipal adjunto al acta de Ocupación Directa de Sistema General de Espacios Libres y Cesión de Terrenos, no figura físicamente la identificación concreta de la superficie y linderos de ninguna de las fincas hipotéticamente segregadas, por lo tanto se le asigna al resto de finca matriz la misma descripción que a la finca matriz, salvo en la superficie de la parcela resultante de la segregación.

Este resto de finca matriz tendrá la siguiente **descripción:**

RÚSTICA: Parte sur de la catastral 30026A042000320000ZD coincidente con el Parque de la Aceña adscrito al Sector S_03-01. Tierra de secano. Parcela de forma irregular sita en término de Mazarrón, diputación de Rincones, paraje de los Coronados, Madre de Dios y Cementerio Viejo, un trozo de tierra, de cabida nueve mil quinientos dieciséis metros con ochenta y cinco centímetros cuadrados. Linda: Norte: Resto de la finca matriz registral 40.743/BIS (parte de la parcela catastral 30026A042000320000ZD y monte 0128 Sierra del Algarrobo, referencia catastral 30026A042000120000ZT (puntos de los montes públicos 2 y 112); Oeste, parte de la parcela catastral 30026A042000320000ZD y viales urbanos sin catastrar de la urbanización la Aceña; Este, camino casas Blancas 30026A042000330000ZX y Cementerio Viejo con referencia catastral 30026A042000330000ZX; Sur, con Cementerio Viejo con referencia catastral 30026A042000330000ZX y parcela municipal.

Cargas.- No figura carga alguna en la certificación del Registro de la Propiedad actualizada.

Participación.- No participa de los terrenos que generan derechos en el Sector.

DOCUMENTO 3

PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

En el presente documento se procede a relacionar, adjudicar y describir las parcelas resultantes de la actuación urbanística, conforme a las determinaciones del Plan General de Mazarrón y del Plan Parcial en el Sector S-03/08 al cual desarrolla.

La descripción de cada una de las parcelas contiene la expresión del aprovechamiento urbanístico correspondiente, así como los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria para su inscripción en el registro de la Propiedad (Artículos 82.c y 172.b del Reglamento de Gestión); También contará con la descripción de los titulares a los cuales se adjudican, con referencia a las fincas aportadas, y en su caso, las compensaciones en metálico correspondientes a cargas, gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que puedan afectarles por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico.

3.1.- RELACIÓN DE LAS PARCELAS DE PARTIDA; RESULTANTES DEL PLANEAMIENTO.

La relación de las parcelas sobre las cuales se parte, y que son las resultantes del Plan Parcial aprobado definitivamente, queda expresada en el cuadro adjunto, así como la superficie de las mismas, uso y la edificabilidad que el planeamiento les otorga.

La expresión gráfica de la misma, se refleja en el Plano nº 6 (de ordenación).

TITULAR FINAL	PARCELA Nº	USO	SUPERFICIE (m²)	EDIFICAB. (m²/ m²)	TOTAL EDIFICABILIDAD (m²)	
					EQUIPAM	RESIDENCIAL
PRIVADA	01	RESID.	4.135,15	1,20	-----	4.962,18
PRIVADA	02	RESID.	4.093,49	1,20	-----	4.912,19
PRIVADA	03	RESID.	3.747,78	1,20	-----	4.497,34
PRIVADA	04	RESID.	3.903,82	1,15	-----	4.489,39
PRIVADA	05	RESID.	2.558,00	1,20	-----	3.069,60
PRIVADA	06	RESID.	2.223,94	1,20	-----	2.668,73
PRIVADA	07	RESID.	2.803,43	1,20	-----	3.364,12
PRIVADA	08	RESID.	2.333,57	1,00	-----	2.333,57
PRIVADA	09	RESID.	5.573,46	0,60	-----	3.344,08
PÚBLICA	10	S.E.L.	2.620,38	-----	-----	-----
PÚBLICA	11	S.E.L.	16.093,39	-----	-----	-----
PÚBLICA	12	S.E.L.	583,69	-----	-----	-----
PÚBLICA	13	S.E.L.	1.561,92	-----	-----	-----
PÚBLICA	14	S.E.L.*	1.687,46	-----	-----	-----

PÚBLICA	15	EQUIP. GEN.	8.862,89	0,85	7.533,45	-----
PÚBLICA	16	EQUIP. CULT.	381,20	-----	-----	-----
PRIVADA S. PÚBL.	17.1	CENTRO TRANS.	26,24	0,60	15,74	-----
PRIVADA S. PÚBL.	17.2	CENTRO TRANS.	19,25	0,60	11,55	-----
PRIVADA S. PÚBL.	17.3	CENTRO TRANS.	19,25	0,60	11,55	-----
PRIVADA S. PÚBL.	18	RADIO TRANS.	142,67	0,60	85,60	-----
PÚBLICA	-----	VIALES	20.732,02	-----	-----	-----
TOTALES	-----	SECTOR	84.103,00	-----	7.657,89	33.641,20

*RESERVA MEDIO AMBIENTAL

PARCELAS DE SISTEMAS GENERALES

PÚBLICA	S.G.E.L.-1	S.G.E.L.	14.280,00	-----	-----	-----
PÚBLICA	S.G.E.L.-2	S.G.E.L.	4.731,00	-----	-----	-----

3.2.- DISTRIBUCIÓN Y COMPENSACIÓN DE LOS DERECHOS EN U.V.H. ENTRE LOS ADJUDICATARIOS. ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

De acuerdo con los coeficientes resultantes, teniendo como partida la aportación de suelo de cada propietario a la reparcelación, a la cual incluimos los derechos municipales sobre el aprovechamiento lucrativo, así como la asignación de derechos en función de las Unidades de Valor Homogéneo calculadas, y que vienen reflejadas en cuadro precedente que a continuación se reproduce, la edificación resultante que el plan otorga se va a distribuir entre los adjudicatarios de los derechos reflejados en el cuadro.

PROPIETARIO	SUP. APORTADA (m²)	EDIF. ASIGNADA EN P. PARCIAL	% DERECHOS	DERECHOS SOBRE U.V.H.
URBINCASA (SECTOR) (SIST. GRALES.)	83.960,33 18.801,00	22.116,85 4.952,56	65,7433 14,7217	21.288,50 4.767,07
MAZARRON 29 S.L. (S.G. EXTERNOS)	11.824,37	3.114,78	9,2588	2.998,12
D. EUSEBIO NIETO RAJA	210,00	55,32	0,1644	53,25
TELEFONICA	142,67	37,57	0,1117	36,17
AYUNTAM.(10%)	-----	3.364,12	10,0000	3.238,12
TOTALES	114.938,37	33.641,20	100,0000	32.381,23

El porcentaje de derechos se ha obtenido, no sobre los porcentajes de suelo sino sobre el aprovechamiento que se adjudica a los propietarios, una vez deducido el 10% de cesión al Ayuntamiento. Como ejemplo, los derechos de D. Eusebio Nieto Raja, pasan del 0.1827% al 0.1644%, y de igual manera el resto de propietarios.

3.2.1.- COMPENSACIONES Y ADJUDICACIONES

3.2.1.a.- COMPENSACIÓN ECONÓMICA A D. EUSEBIO NIETO RAJA POR INSUFICIENCIA DE DERECHOS.

D. EUSEBIO NIETO RAJA, cuenta con unos derechos de edificabilidad de 53,25 U.V.H., que representan una cuantía inferior al 15% de la superficie de parcela mínima de todas las tipologías residenciales existentes en el Sector, que se corresponde con la Parcela 7, cuya parcela mínima es de 500 m². Siendo de 75 m² el correspondiente al 15% de la parcela mínima edificable, superior a los 53,44 m² que le correspondería de suelo en la parcela 7, por equivalencia con los 53,25 U.V.H. con los que cuenta. Corresponderá por tanto indemnización en metálico, que será abonada por el resto de propietarios de suelo afectados, en proporción a sus derechos, siéndoles adjudicados los derechos de edificación que le corresponden a D. Eusebio Nieto Raja, en el mismo porcentaje, sumándolos a los derechos que cada uno poseen.

CÁLCULO DE LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA.

Para calcular la compensación económica a aplicar por los derechos que posee, partiremos del porcentaje de sus derechos para obtener los derechos equivalentes en Unidades de Valor Homogéneo.

Porcentaje de derechos que posee.-	0,1644%
Unidades de Valor homogéneo totales.-	32.381,23 m ²
Cálculo en Unidades de Valor Homogéneo.-	$0,1644 \times 32.381,23 = 53,25 \text{ U.V.H.}$

Para calcular la compensación económica, hemos de valorar el valor del suelo urbanizado de los derechos que posee, al cual le restamos los gastos de urbanización correspondientes. El valor neto de suelo resultante de la diferencia, es el que habría que compensarle por sus derechos.

Valor del suelo urbanizado de los derechos de D. Eusebio Nieto Raja:

Urbanizado: $10.266.742,57 \text{ €} \times 0,1644/100 = 16.882,07 \text{ €}$

Gastos de urbanización:

Para calcular el porcentaje correspondiente, ha de excluirse las parcelas de cesión al Ayuntamiento de Mazarrón, que están exentas de gastos de urbanización, por lo cual, el porcentaje que le corresponde soportar, pasa del 0,1644% al 0,1827%.

Como el costo total de la urbanización (sin IVA) es de: 5.299.663,68 €, los gastos que le corresponden son los siguientes:

$$5.299.663,68 \text{ €} \times 0,1827/100 = 9.682,49 \text{ €}$$

El valor neto de los derechos de D. Eusebio Nieto Raja sería:

$$16.882,07 \text{ €} - 9.682,49 \text{ €} = \underline{\underline{7.199,58 \text{ €}}}$$

Esta indemnización será abonada por los propietarios finales de suelo residencial, en la cuantía del porcentaje del suelo que aportan. Adjudicándose los derechos en la misma proporción, según el detalle siguiente:

PROPIETARIO	SUELO APORTADO (m²)	PORCENTAJE SOBRE SUELO (%)	ADJUDICACIÓN DERECHOS SOBRE U.V.H.	COMPENSAC. ECONÓMICA €
URBINCASA	102.761,33	89,68	47,750	6.456,58
MAZARRÓN 29 S.L.	11.824,37	10,32	5,500	743,00
TOTALES	114.585,70	100,00	53,250	7.199,58

El resultado final de las valoraciones y compensaciones vendrá reflejado en la cuenta de liquidación provisional.

3.2.1.b- COMPENSACIÓN Y ADJUDICACIÓN A TELEFÓNICA SERVICIOS MÓVILES S.A. DE LA PARCELA Nº 18 DESTINADA A DOTACIÓN PRIVADA DE RADIO-TRASMISIÓN.

TELEFÓNICA SERVICIOS MÓVILES S.A. cuenta con unos derechos de edificabilidad de 36,17 U.V.H., que representan una cuantía inferior al 15% de la superficie de parcela mínima de todas las tipologías residenciales existentes en el Sector, que se corresponde con la Parcela 7, cuya parcela mínima es de 500 m². Siendo de 75 m² el correspondiente al 15% de la parcela mínima edificable, superior a los 36,21 m² que le correspondería de suelo en la parcela 7, por equivalencia con los 36,17 U.V.H. con los que cuenta. Por lo cual no podría asignársele parcela residencial alguna, pudiéndosele asignar igual que a D. Eusebio Nieto Raja compensación en metálico, pero en este caso se va a utilizar otro tipo de compensación, y es el adjudicarle su parcela original perteneciente al Sector, de 142,67 m², con sus instalaciones incluidas, ya que es el deseo de la mercantil propietaria de ese terreno el continuar y legalizar la instalación existente. Dado que su edificabilidad no computa en el aprovechamiento del Sector, como viene establecido en la aprobación definitiva del Plan Parcial al cual hace referencia, los derechos edificatorios de 36,17 U.V.H. que posee inicialmente, les serán adjudicados a los propietarios finales del Sector, en el mismo porcentaje con el que cuentan cada uno de ellos, sumándolos a los derechos que cada uno poseen.

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS DERECHOS DE TELEFÓNICA SERVICIOS MÓVILES S.A. Y DE LA PARCELA 18.

Para valorar los derechos de Telefónica Servicios Móviles S.A. vamos a hacer un cálculo similar al que habríamos hecho caso de existir una compensación en metálico, al igual que se ha hecho con D. Eusebio Nieto Raja.

Se parte de los derechos de 36,17 U.V.H. que posee. Para calcular la valoración económica de sus derechos, hemos de valorar el valor del suelo urbanizado de los derechos que posee, al cual le restamos los gastos de urbanización correspondientes. El valor neto de suelo resultante de la diferencia, es el que habría que compensarle por sus derechos.

Valor del suelo urbanizado de los derechos de TELEFÓNICA SERVICIOS MÓVILES S.A.:

Urbanizado: $10.266.742,57 \text{ €} \times 0,1117/100 = 11.469,46 \text{ €}$

Gastos de urbanización:

Para calcular el porcentaje correspondiente, ha de excluirse las parcelas de cesión al Ayuntamiento de Mazarrón, que están exentas de gastos de urbanización, por lo cual, el porcentaje que le corresponde soportar, pasa del 0,1117% al 0,1241%.

Como el costo total de la urbanización (sin IVA) es de: 5.299.663,68 €, los gastos que le corresponden son los siguientes:

$$5.299.663,68 \text{ €} \times 0,1241/100 = 6.578,33 \text{ €}$$

El valor neto de los derechos de Telefónica Servicios Móviles S.A. sería:

$$11.467,95 \text{ €} - 6.576,88 \text{ €} = \underline{4.891,12 \text{ €}}$$

Para compensar el valor de sus derechos por la parcela 18 dotacional privado de uso radio-transmisión y superficie 142,67 m², le asignamos a esa parcela el valor que le corresponde a sus derechos, por lo cual la parcela 18 tendría un valor de 4.891,12 €.

Así pues, a URBINCASA, al tener un 89,68% de los derechos finales, se le adjudicarían unos derechos en función de ese porcentaje, que equivaldrían a 32,44 U.V.H.; y a MAZARRÓN 29 S.L. por el 10,32% de los derechos finales, la adjudicación de unos derechos de 3,73 U.V.H. Todos estos derechos, tanto los pertenecientes a URBINCASA como a MAZARRÓN 29 S.L., son de uso residencial debido a que en este Sector las U.V.H. se circunscriben únicamente al uso residencial, tal y como queda fijado por el Plan Parcial aprobado definitivamente.

3.2.2.- ASIGNACIÓN DE PARCELAS DE USO LUCRATIVO:

CUADRO DE ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO A CADA PROPIETARIO; TRASFERENCIAS PRODUCIDAS POR COMPENSACIÓN ENTRE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS.

TITULAR	APROVECHAMIENTO (U.V.H.)			COEFICIENTE DERECHOS FINALES %	IMPORTE COMPENSACIÓN
	DERECHO	ASIGNADO	DIFERENCIA		
URBINCASA	26.055,57	26.135,76	+ 47,750 + 32,440	80,7127	+ 6.456,58 €
MAZARRÓN 29 S.L. S.G. EXT.	2.998,12	3.007,35	+ 5,500 + 3,730	9,2873	+ 743,00 €
EUSEBIO NIETO RAJA	53,23	0,00	- 53,250	0,0000	- 7.199,58 €
TELEFÓNICA	36,17	0,00	-36,17	0,0000	PARCELA 18 (4.891,07 €)
AY.MAZARRÓN (10% AP. LUCR.)	3.238,12	3.238,12	0,00	10,0000	0,00
TOTALES	32.381,23	32.381,23	0,00	100,0000	0,00

SIGNO + COMPENSA EDIFICABILIDAD SOBRANTE MONETARIAMENTE.
SIGNO – COMPENSA EDIFICABILIDAD REQUERIDA MONETARIAMENTE.

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE PARCELAS A LOS ADJUDICATARIOS DE APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL.

TITULAR	PARCELA	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD		PORCENTAJE DERECHOS (%)	DERECHOS POR TITULAR (%)
			(m²)	U.V.H.		
URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A. (URBINCACASA)	01.b	2.460,81	2.952,97	2.864,40	8,8458	80,7127
	02	4.093,49	4.912,19	4.912,19	15,1699	
	03.a	1.293,55	1.552,26	1.459,12	4,5061	
	04	3.903,82	4.489,39	4.220,03	13,0323	
	05	2.558,00	3.069,60	3.069,60	9,4796	
	06	2.223,94	2.668,73	2.668,73	8,2416	
	07.b	1.269,12	1.522,94	1.264,04	3,9036	
	08	2.333,57	2.333,57	2.333,57	7,2066	
	09	5.573,46	3.344,08	3.344,08	10,3272	
MAZARRÓN 29 S.L.	01.a	1.674,34	2.009,21	1.948,93	6,0187	9,2873
	03.c	938,32	1.125,98	1.058,42	3,2686	
AY. MAZARRÓN POR 10% AP.LUC.	03.b	1.515,91	1.819,09	1.709,94	5,2807	10,0000
	07.a	1.534,31	1.841,18	1.528,18	4,7193	
TOTALES	RESIDENC.	31.372,64	33.641,20	32.381,23	100,0000	100,0000

3.2.3.- ASIGNACIÓN DE RESTO DE PARCELAS.

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE PARCELAS DOTACIONALES PRIVADAS Y PÚBLICAS, ASÍ COMO SERVICIOS PÚBLICOS.

TITULAR FINAL	PARCELA	USO	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)
AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN	10	SISTEMA ESPACIOS LIBRES	2.620,68	-----
	11		16.093,39	-----
	12		583,69	-----
	13		1.561,92	-----
	14*		1.687,46	-----
	15	EQUIPAM. GENÉRICO	8.862,89	7.533,45
	16	EQUIPAM. CULTURAL	381,20	-----
	VIALES	VIALES Y APARCAM.	20.732,02	-----
TELEFONICA	18	RADIO TRANSMISOR	142,67	85,60*
E. SERV. ELECTR. POR CESIÓN DEL AY. MAZARRÓN	17.1	C. TRASFORMACIÓN	26,24	15,74
	17.2	C. TRASFORMACIÓN	19,25	11,55
	17.3	C. TRASFORMACIÓN	19,25	11,55
TOTALES	-----	-----	52.730,36	7.657,89

*Se asimila al de centros de transformación.

PARCELAS DE SISTEMAS GENERALES

AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN	S.G.E.L.-1	SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	14.280,00	-----
	S.G.E.L.-2		4.731,00	-----

3.3.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS ADJUDICADAS.

La descripción de las parcelas adjudicadas contiene lo dispuesto en el art. 82.1 del Reglamento de Gestión relativo a la descripción de las parcelas resultantes, que incluyen:

Titular al que se le adjudica la parcela
 Identificación de la parcela
 Aprovechamiento urbanístico que le corresponde
 Construcciones y vuelos que, en su caso, permanecen
 Cargas, gravámenes, etc.

PARCELA 01a.

URBANA: Parcela con forma poligonal, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 1.674,34 m². Linda por el Norte con la calle Subida al Faro Manuel Acosta y con la parcela 17.1 destinada a centro de transformación; al Este con parcela 1b; al Sur con calle E, y al Oeste con calle B y la parcela 17.1.

El uso de la parcela es Residencial Colectivo (RCB-1), con coeficiente de edificabilidad de 1,20 m²/m².

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica a la mercantil MAZARRÓN 29 S.L. en pleno dominio con carácter de SUBROGACIÓN DIRECTA.

Le corresponde un aprovechamiento del 6,0187% del total de los derechos edificatorios lucrativos del Sector.

Título de la adjudicación de la finca.- Cesión por exceso de aprovechamiento.

Cargas: Las correspondientes a los gastos de urbanización adjudicados a esta parcela y descritos en las cuentas de liquidación provisional en apartado 5.3 de la presente memoria.

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 01b.

URBANA: Parcela con forma trapezoidal, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 2.460,81 m². Linda por el Norte con la calle subida al faro Manuel Acosta; al Este con calle C; al Sur con calle E, y al Oeste con parcela 01a.

El uso de la parcela es Residencial Colectivo (RCB-1), con coeficiente de edificabilidad de 1,20 m²/m².

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica a la mercantil URBANIZADORA E INMOBILIARA CARTAGENERA S.A. en pleno dominio con carácter de SUBROGACIÓN DIRECTA. Le corresponde un aprovechamiento del 8,8458% del total de los derechos edificatorios lucrativos del Sector.

Título de la adjudicación de la finca.- Subrogación real.

Cargas: Las correspondientes a los gastos de urbanización adjudicados a esta parcela y descritos en las cuentas de liquidación provisional en apartado 5.3 de la presente memoria.

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 02.

URBANA: Parcela con forma poligonal, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 4.093,49 m². Linda por el Norte con la calle E; al Este con calle C; al Sur con la calle F y calle L, y al Oeste con la calle L y con la calle L y calle I.

El uso de la parcela es Residencial Colectivo (RCB-1), con coeficiente de edificabilidad de 1,20 m²/m².

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica a la mercantil URBANIZADORA E INMOBILIARA CARTAGENERA S.A. en pleno dominio con carácter de SUBROGACIÓN DIRECTA. Le corresponde un aprovechamiento del 15,1699% del total de los derechos edificatorios lucrativos del Sector.

Título de la adjudicación de la finca.- Subrogación real.

Cargas: Las correspondientes a los gastos de urbanización adjudicados a esta parcela y descritos en las cuentas de liquidación provisional en apartado 5.3 de la presente memoria.

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 03a.

URBANA: Parcela con forma irregular, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 1.293,55 m². Linda por el Norte con la calle subida al faro Manuel Acosta; al Este con parcela 03b; al Sur con parcela 12 de S.E.L. y parcela 03b, y al Oeste con la calle C y con parcela 12 de S.E.L.

El uso de la parcela es Residencial Colectivo (RCB-1), con coeficiente de edificabilidad de 1,20 m²/m².

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica a la mercantil URBANIZADORA E INMOBILIARA CARTAGENERA S.A. en pleno dominio con carácter de SUBROGACIÓN DIRECTA. Le corresponde un aprovechamiento del 4,5061% del total de los derechos edificatorios lucrativos del Sector.

Título de la adjudicación de la finca.- Subrogación real.

Cargas: Las correspondientes a los gastos de urbanización adjudicados a esta parcela y descritos en las cuentas de liquidación provisional en apartado 5.3 de la presente memoria.

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 03b.

URBANA: Parcela con forma trapezoidal, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 1.515,91 m². Linda por el Norte con la calle subida al faro Manuel Acosta y parcela 03a; al Este con parcela 03c; al Sur con la calle J, y al Oeste con la parcela 03ª y parcela 12.

El uso de la parcela es Residencial Colectivo (RCB-1), con coeficiente de edificabilidad de 1,20 m²/m².

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN en pleno dominio con carácter PATRIMONIAL. Le corresponde un aprovechamiento del 5,2807% del total de los derechos edificatorios lucrativos del Sector.

Título de la adjudicación de la finca.- Cesión obligatoria.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 03c.

URBANA: Parcela con forma trapezoidal, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 938,32 m². Linda por el Norte con la calle subida al faro Manuel Acosta; al Este con calle D; al Sur con la calle J, y al Oeste con la parcela 03b.

El uso de la parcela es Residencial Colectivo (RCB-1), con coeficiente de edificabilidad de 1,20 m²/m².

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica a La finca descrita se adjudica a la mercantil MAZARRÓN 29 S.L. en pleno dominio con carácter de SUBROGACIÓN DIRECTA.

Le corresponde un aprovechamiento del 3,2686% del total de los derechos edificatorios lucrativos del Sector.

Título de la adjudicación de la finca.- Cesión por exceso de aprovechamiento.

Cargas: Las correspondientes a los gastos de urbanización adjudicados a esta parcela y descritos en las cuentas de liquidación provisional en apartado 5.3 de la presente memoria.

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 04.

URBANA: Parcela con forma irregular, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 3.903,82 m². Linda por el Norte con calle J; al Este con calle D; al Sur con la calle F, y al Oeste con la calle C.

El uso de la parcela es Residencial Colectivo (RCB-2), con coeficiente de edificabilidad de 1,15 m²/m².

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica a la mercantil URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A. en pleno dominio con carácter de SUBROGACIÓN DIRECTA.

Le corresponde un aprovechamiento del 13,0323% del total de los derechos edificatorios lucrativos del Sector.

Título de la adjudicación de la finca.- Subrogación real.

Cargas: Las correspondientes a los gastos de urbanización adjudicados a esta parcela y descritos en las cuentas de liquidación provisional en apartado 5.3 de la presente memoria.

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 05.

URBANA: Parcela con forma irregular, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 2.558,00 m². Linda por el Norte con calle M, parcela 6, con zona no urbanizable de protección de costa y parcela 13; al Este con parcela 14 de S.E.L., al Sur con parcela 14 de S.E.L. y con zona no urbanizable de protección de costa, y al Oeste con la parcela 13 de S.E.L. y calle M.

El uso de la parcela es Residencial Colectivo (RCB-3), con coeficiente de edificabilidad de 1,20 m²/m².

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica a la mercantil URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A. en pleno dominio con carácter de SUBROGACIÓN DIRECTA. Le corresponde un aprovechamiento del 9,4796% del total de los derechos edificatorios lucrativos del Sector.

Título de la adjudicación de la finca.- Subrogación real.

Cargas: Las correspondientes a los gastos de urbanización adjudicados a esta parcela y descritos en las cuentas de liquidación provisional en apartado 5.3 de la presente memoria.

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 06.

URBANA: Parcela con forma irregular, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa

una superficie de 2.223,94 m². Linda por el Norte con calle M, parcela 17.3 y parcela 18; al Este con parcela 17.3, parcela 18, zona no urbanizable de protección de costa y lindero externo (30026A01600113); al Sur con calle M, parcela 05, y lindero externo (30026A01600113) y al Oeste con calle M.

El uso de la parcela es Residencial Colectivo (RCB-3), con coeficiente de edificabilidad de 1,20 m²/m².

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica a la mercantil URBANIZADORA E INMOBILIARA CARTAGENERA S.A. en pleno dominio con carácter de SUBROGACIÓN DIRECTA. Le corresponde un aprovechamiento del 8,2416% del total de los derechos edificatorios lucrativos del Sector.

Cargas: Las correspondientes a los gastos de urbanización adjudicados a esta parcela y descritos en las cuentas de liquidación provisional en apartado 5.3 de la presente memoria.

Título de la adjudicación de la finca.- Subrogación real.

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 07a.

URBANA: Parcela con forma poligonal, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 1.534,31 m². Linda por el Norte con la calle subida al faro Manuel Acosta y lindero externo (3786003XG5538N); al Este con calle B y con parcela 7b; al Sur con parcela 08 y parcela 07b, y al Oeste con linderos externos (3786001XG5538N y 3786003XG5538N)) El uso de la parcela es Residencial Colectivo (RCB-4), con coeficiente de edificabilidad de 1,20 m²/m² y destino obligatorio a Viviendas de Protección Oficial.

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN en pleno dominio con carácter PATRIMONIAL. Le corresponde un aprovechamiento del 4,7193% del total de los derechos edificatorios lucrativos del Sector.

Título de la adjudicación de la finca.- Cesión obligatoria.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 07b.

URBANA: Parcela con forma poligonal, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 1.269,12 m². Linda por el Norte con parcela 07a; al Este con calle B; al Sur con parcela 08, y al Oeste con parcela 07a y parcela 08.

El uso de la parcela es Residencial Colectivo (RCB-4), con coeficiente de edificabilidad de 1,20 m²/m² y destino obligatorio a Viviendas de Protección Oficial.

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica a la mercantil URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A. en pleno dominio con carácter de SUBROGACIÓN DIRECTA. Le corresponde un aprovechamiento del 3,9036% del total de los derechos edificatorios lucrativos del Sector.

Título de la adjudicación de la finca.- Subrogación real.

Cargas: Las correspondientes a los gastos de urbanización adjudicados a esta parcela y descritos en las cuentas de liquidación provisional en apartado 5.3 de la presente memoria.

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 08.

URBANA: Parcela con forma poligonal, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 2.333,57 m². Linda por el Norte parcela 07a; con parcela 07b y con linderos externos (3786001XG5538N y 30026A01609524), al Este con calle B y parcela 07b; al Sur con la calle A y con calle G, y al Oeste con parcela de Sistema General de Espacios Libres 2, de 4.731 m².

El uso de la parcela es Residencial Colectivo (RCB-5), con coeficiente de edificabilidad de 1,00 m²/m².

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica a la mercantil URBANIZADORA E INMOBILIARA CARTAGENERA S.A. en pleno dominio con carácter de SUBROGACIÓN DIRECTA. Le corresponde un aprovechamiento del 7,2066% del total de los derechos edificatorios lucrativos del Sector.

Título de la adjudicación de la finca.- Subrogación real.

Cargas: Las correspondientes a los gastos de urbanización adjudicados a esta parcela y descritos en las cuentas de liquidación provisional en apartado 5.3 de la presente memoria.

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 09.

URBANA: Parcela con forma irregular, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 5.573,46 m². Linda por el Norte con la calle A; al Este con calle I y calle L; al Sur con la calle F y calle L, y al Oeste con la calle A.

El uso de la parcela es Residencial Unifamiliar Unida (RUU), con coeficiente de edificabilidad de 0,60 m²/m².

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica a la mercantil URBANIZADORA E INMOBILIARA CARTAGENERA S.A. en pleno dominio con carácter de SUBROGACIÓN DIRECTA. Le corresponde un aprovechamiento del 10,3272% del total de los derechos edificatorios lucrativos del Sector.

Título de la adjudicación de la finca.- Subrogación real.

Cargas: Las correspondientes a los gastos de urbanización adjudicados a esta parcela y descritos en las cuentas de liquidación provisional en apartado 5.3 de la presente memoria.

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 10.

URBANA: Parcela con forma irregular, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 2.620,38 m². Linda por el Norte con calle G (aparcamientos); al Este con calle A; al Sur con calle H (aparcamientos), y al Oeste con calle G y calle H. El uso de la parcela es Sistema de Espacios Libres de Plan Parcial, sin edificabilidad asignada a la parcela.

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN en pleno dominio con carácter DEMANIAL.

Título de la adjudicación de la finca.- Cesión obligatoria.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 11.

URBANA: Parcela con forma poligonal, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 16.093,39 m². Linda por el Norte con calle H, con calle F y con parcela 17.2, al Este con parcela 15, parcela 17.2 y zona no urbanizable de protección de cotas; al Sur con zona no urbanizable de protección de costas, y al Oeste con parcela de Sistema General de Espacios Libres 2 de 4.731 m² y zona no urbanizable de protección de costas.

El uso de la parcela es Sistema de Espacios Libres de Plan Parcial, sin edificabilidad asignada a la parcela.

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN en pleno dominio con carácter DEMANIAL.

Título de la adjudicación de la finca.- Cesión obligatoria.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 12.

URBANA: Parcela con forma de trapecio circular, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 583,69 m². Linda por el Norte con parcela 03a; al Este con parcelas 03a y 03b; al Sur con calle peatonal J, y al Oeste con calle C.

El uso de la parcela es Sistema de Espacios Libres de Plan Parcial, sin edificabilidad asignada a la parcela.

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN en pleno dominio con carácter DEMANIAL.

Título de la adjudicación de la finca.- Cesión obligatoria.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 13.

URBANA: Parcela con forma irregular, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 1.561,92 m². Linda por el Norte con parcela 15 de Equipamiento Genérico, con calle K, con calle M y con parcela de Sistema General de Espacios Libres 1 de 14.280 m²; al Este con parcela 05, con parcela de Sistema General de Espacios Libres 1 de 14.280 m² y con zona no urbanizable de protección de costas; al Sur con zona no urbanizable de protección de costas y con parcela 05, y al Oeste con parcela 15, con parcela de Sistema General de Espacios Libres 1 de 14.280 m² y con zona no urbanizable de protección de costas.

El uso de la parcela es Sistema de Espacios Libres de Plan Parcial, sin edificabilidad asignada a la parcela.

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN en pleno dominio con carácter DEMANIAL.

Título de la adjudicación de la finca.- Cesión obligatoria.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 14.

URBANA: Parcela con forma poligonal, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 1.687,46 m². Linda por el Norte con parcela 05 y con zona no urbanizable de protección de costas; al Este con zona no urbanizable de protección de costas; al Sur con zona no urbanizable de protección de costas, y al Oeste con parcela 5 y con zona no urbanizable de protección de costas.

El uso de la parcela es Sistema de Espacios Libres de Plan Parcial (Reserva Medio Ambiental), sin edificabilidad asignada a la parcela.

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN en pleno dominio con carácter DEMANIAL.

Título de la adjudicación de la finca.- Cesión obligatoria.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 15.

URBANA: Parcela con forma irregular, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 8.862,89 m². Linda por el Norte con Subida al faro Manuel Acosta y con calle F; al Este con calle K, con parcela 13 y con zona no urbanizable de protección de costas; al Sur con parcela 13 y con zona no urbanizable de protección de costas, y al Oeste con parcela 11, con parcela 17.2, con calle D y con zona no urbanizable de protección de costas.

El uso de la parcela es Equipamiento Genérico, con coeficiente de edificabilidad de 0,85 m²/m² para una edificabilidad total de 7.533,45 m².

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN en pleno dominio con carácter PATRIMONIAL.

Título de la adjudicación de la finca.- Cesión obligatoria.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 16.

URBANA: Parcela con forma trapezoidal, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 381,20 m². Linda por el Norte con calle L; al Este con calle L; al Sur con calle F, y al Oeste con calle L.

El uso de la parcela es Equipamiento Cultural, sin edificabilidad asignada a la parcela.

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN en pleno dominio con carácter PATRIMONIAL.

Título de la adjudicación de la finca.- Cesión obligatoria.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 17.1.

URBANA: Parcela con forma trapezoidal, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 26,24 m². Linda por el Norte con Subida al faro Manuel Acosta; al Este con parcela 1a y Subida al faro Manuel Acosta; al Sur con parcela 01a, y al Oeste con calle B.

El uso de la parcela es Centro de Transformación Eléctrica, con edificabilidad 0,60 m²/m², y un total de 15,74 m² edificables.

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN en pleno dominio con carácter FIDUCIARIO.

Título de la adjudicación de la finca.- Cesión obligatoria.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 17.2.

URBANA: Parcela con forma rectangular, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 19,25 m². Linda por el Norte con calle F; al Este con parcela 15; al Sur con parcela 11, y al Oeste con parcela 11.

El uso de la parcela es Centro de Transformación Eléctrica, con edificabilidad 0,60 m²/m², y un total de 11,55 m² edificables.

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN en pleno dominio con carácter FIDUCIARIO.

Título de la adjudicación de la finca.- Cesión obligatoria.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 17.3.

URBANA: Parcela con forma rectangular, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 19,25 m². Linda por el Norte con calle M y lindero externo (40842X1XG5548S); al Este con parcela 18 y lindero externo (40842X1XG5548S); al Sur con parcela 18 y parcela 06 y al Oeste con calle M y parcela 06.

El uso de la parcela es Centro de Transformación Eléctrica, con edificabilidad 0,60 m²/m², y un total de 11,55 m² edificables.

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN en pleno dominio con carácter FIDUCIARIO.

Título de la adjudicación de la finca.- Cesión obligatoria.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA 18.

URBANA: Parcela con forma poligonal, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 142,67 m², cuenta con edificación existente dedicada al uso a que se destina la parcela. Linda por el Norte con parcela 17.3 y lindero externo (40842X1XG5548S); al Este con linderos externos (40842X1XG5548S y 30026A01600113); al Sur con parcela 06 y con lindero externo (30026A01600113), y al Oeste con parcela 17.3 y parcela 06.

El uso de la parcela es Estación Radio Transmisora, con edificabilidad 0,60 m²/m², y un total de 85,60 m² edificables.

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica al TELEFÓNICA SERVICIOS MÓVILES S.A. en pleno dominio con carácter de SUBROGACIÓN DIRECTA.

Título de la adjudicación de la finca.- Subrogación real.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº3; (finca registral 41.720). Propietario “TELEFÓNICA SERVICIOS MÓVILES S.A.”

VIALES.

URBANA: Parcela/s con forma irregular, situada en el Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 20.732,02 m². El conjunto de viales linda al norte con Subida al faro Manuel Acosta; al Este con parcela de Sistema General de Espacios Libres 1 y con parcelas 05 y 06; al Sur con parcelas 05; 11; 15 y 17.2, y al Oeste con parcelas de Sistema

General de Espacios Libres 1 y 2 y con urbanización existente (apartamentos Montefaro).

El uso de la parcela es viales, tanto peatonales como de tráfico rodado y aparcamientos públicos.

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica al EXCMO AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN en pleno dominio con carácter DEMANIAL.

Título de la adjudicación de la finca.- Cesión obligatoria.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES- 1.

URBANA: Parcela con forma irregular, situada al norte del Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 14.280 m². Linda por el Norte con calle Subida la Faro Manuel Acosta y con linderos externos (40887002XG5548N y 4087001XG5548N); al Este con parcela 13 y con calle M; al Sur con parcela 13, y al Oeste con calle K, con parcela 13 y con Subida al faro Manuel Acosta.

El uso de la parcela es Sistema General de Espacios Libres de Plan General, sin edificabilidad asignada a la parcela.

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN en pleno dominio con carácter DEMANIAL.

Título de la adjudicación de la finca.- Cesión obligatoria.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Correspondencia con la finca de origen:

Está incluida íntegramente dentro de la superficie correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.”

PARCELA DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES- 2.

URBANA: Parcela con forma irregular, situada al oeste del Sector S-03/08 “El Faro de Santa Elisa” de Puerto de Mazarrón. Mazarrón. Ocupa una superficie de 4.731 m². Linda por el Norte con lindero externo (30026A1609524); al Este con parcela 08, con parcela 11, con Calle H y Calle G; al Sur con zona no urbanizable de protección de costa y lindero externo (3786004XG5538N), y al Oeste con zona no urbanizable de protección de costa y con linderos externos (3786004XG5538N, 30026A01609524 y 30026A01609520).

El uso de la parcela es Sistema General de Espacios Libres de Plan General, sin edificabilidad asignada a la parcela.

Adjudicatario de la finca: La finca descrita se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN en pleno dominio con carácter DEMANIAL.

Título de la adjudicación de la finca.- Cesión obligatoria.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Correspondencia con la finca de origen:

Cuenta con una superficie de 4.521 m² dentro de la correspondiente a la finca inicial nº1; (finca registral 16.386). Propietario “URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.” y con la totalidad de la finca inicial nº2, de 210 m²; (finca registral 44.039). Propietario D. EUSEBIO NIETO RAJA.

DOCUMENTO 4

TASACIÓN DE LOS DERECHOS QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DEMOLERSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN.

Los bienes y derechos reales que no puedan conservarse o deban extinguirse por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, se han de valorar conforme a los criterios de la legislación de expropiación forzosa, satisfaciéndose su importe a los titulares afectados con cargo al Proyecto de Reparcelación en concepto de gastos de urbanización.

Las indemnizaciones, si las hubiere, se deberán incluir dentro del presente Proyecto de Reparcelación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación, en su caso, y por gastos de urbanización y de proyecto.

La descripción pormenorizada de los derechos a extinguir o demoler y que son susceptibles de indemnización en el presente Proyecto de Reparcelación son los siguientes:

PLANTACIONES Y EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS:

No existen terrenos dedicados a plantaciones ni explotaciones agrícolas.

INSTALACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES:

No existen.

EDIFICACIONES (CONSTRUCCIONES):

No existen edificaciones a demoler, ni pendientes de indemnización. La existente en la estación radio transmisora se va a mantener en su ubicación y estado actual.

DERECHOS DE ARRENDAMIENTO:

No existen.

SERVIDUMBRES Y CARGAS:

No existen.

En resumen; no existen bienes ni derechos reales que no puedan conservarse o deban extinguirse por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, no siendo necesaria ninguna indemnización por esos conceptos.

DOCUMENTO 5

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

5.1.- CONCEPTO DE CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

La Cuenta de Liquidación Provisional contiene, junto con la enumeración de todas las parcelas adjudicadas (excluyendo los terrenos destinados a viales y equipamientos), las cantidades de signo positivo o negativo resultantes de los siguientes conceptos:

Costes de las obras de urbanización (incluidas las demoliciones y en nuestro caso, la descontaminación de suelo). Art. 100.3 del Reglamento de Gestión.

Gastos de Proyectos y otros. Art. 100.4 R.G.

Indemnizaciones (positivas o negativas). Art. 98 y 99 R.G.

Compensaciones en metálico por diferencias de aprovechamiento, ya sean por exceso o defecto (Arts. 100.1 y 100.2 del R.G.). Compensaciones sustitutorias por cuantías de derechos inferiores al 15% de la parcela mínima edificable.

La Cuenta de Liquidación Provisional es el resumen de los cálculos contables del análisis económico financiero.

5.2.- ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO.

Para determinar la carga económica que ha de gravar las parcelas adjudicadas, es preciso realizar un cálculo previo que permita conocer con suficiente aproximación el coste de la actuación urbanística, incluyendo las previsiones del Proyecto de Urbanización, en cuanto al importe de obras, los honorarios profesionales y demás gastos. En los apartados siguientes se va a proceder a la evaluación de las diversas partidas, para finalmente concluir con los repartos que, tras las oportunas indemnizaciones y compensaciones procedentes de los ajustes, nos den como resultado la Cuenta de Liquidación Provisional.

5.2.1.- VALORACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Si bien, en el proyecto de Reparcelación inicial no se habían redactado los Proyectos de Urbanización correspondientes a todos los servicios urbanísticos, a la fecha sí se han redactado y cotejado con precios reales de mercado, por lo cual el presupuesto actual reflejado en el proyecto de Reparcelación responde de una manera más fiel a los gastos reales de urbanización que han de producirse en el Sector. Como puede comprobarse los gastos aquí incluidos se corresponden los existentes en los diferentes documentos del Proyecto de Urbanización, de una parte, y de otra a los presupuestos obtenidos de Befesa por la descontaminación de suelos, en donde se ha incluido el presupuesto correspondiente a la parcela de Sistemas Generales junto al deslinde marítimo-terrestre, por exigencia de los servicios técnicos municipales en la revisión del proyecto de Urbanización.

Así pues, los costes de las obras de urbanización calculados se incluyen en la Cuenta de Liquidación Provisional. El montante de los gastos de urbanización ya viene determinado en el apartado 1.9.3 de la presente memoria.

Es preciso tener en cuenta que los costes aquí indicados tienen carácter provisional, en tanto en cuanto no se realicen y liquiden las obras reales de urbanización, cuyos costes serán asignados a los propietarios de parcelas resultantes de uso residencial lucrativo (exceptuando las correspondientes al Ayuntamiento de Mazarrón) en proporción a los derechos que posee cada una de ellas.

Así pues, el coste total de la urbanización, incluyendo los gastos de descontaminación de suelos (sin incluir IVA), coincide con el expresado en el apartado 1.9.3 de la presente memoria (presupuesto deberes y cargas ponderado), en donde se ha descrito el resumen por capítulos del mismo, y que asciende a **5.299.633,68 €**.

De acuerdo con los artículos 98, 99 y 100 del Reglamento de Gestión, se cargarán como gastos repartibles a prorrata entre los adjudicatarios de las parcelas resultantes que generan U.V.H, con excepción de las adjudicadas al Eximo. Ayuntamiento de Mazarrón, los gastos de urbanización en sentido estricto (obras de urbanización), los de descontaminación de suelo, los gastos de proyectos y otros que se hayan producido antes del acuerdo de reparcelación y las indemnizaciones procedentes (si las hubiera). Por tanto, los gastos imputables al presente proyecto de Reparcelación, son los indicados en el **CUADRO RESUMEN 3**, de datos; derechos; indemnizaciones; compensaciones y participación en gastos de urbanización.

5.2.2.- DISTRIBUCIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES.

No es necesaria la indemnización a ninguno de los propietarios.

5.2.3.- COMPENSACIONES EN METÁLICO.

Tal y como se ha descrito en el apartado 3.2.1, es necesaria la compensación en metálico a D. Eusebio Nieto Raja por insuficiencia de derechos, así como la compensación y adjudicación de la parcela nº 18 a Telefónica Servicios Móviles S.A. según el cuadro que a continuación se reproduce:

TITULAR	APROVECHAMIENTO (U.V.H.)			COEFICIENTE DERECHOS FINALES %	IMPORTE COMPENSACIÓN
	DERECHO	ASIGNADO	DIFERENCIA		
URBINCASA	26.055,57	26.135,76	+ 47,750 + 32,440	80,7127	+ 6.456,58 €
MAZARRÓN 29 S.L. S.G. EXT.	2.998,12	3.007,35	+ 5,500 + 3,730	9,2873	+ 743,00 €
EUSEBIO NIETO RAJA	53,23	0,00	- 53,250	0,0000	- 7.199,58 €
TELFÓNICA	36,17	0,00	-36,17	0,0000	PARCELA 18 (4.891,07 €)
AY.MAZARRÓN (10% AP. LUCR.)	3.238,12	3.238,12	0,00	10,0000	0,00
TOTALES	32.381,23	32.381,23	0,00	100,0000	0,00

SIGNO + COMPENSA EDIFICABILIDAD SOBRANTE MONETARIAMENTE.
SIGNO – COMPENSA EDIFICABILIDAD REQUERIDA MONETARIAMENTE.

5.3.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 83.f y 100 del Reglamento de Gestión, y con el contenido de los cuadros precedentes, la aportación financiera que se ha de imputar a cada parcela resultante, con indicación de su titular, es la contenida en el **CUADRO RESUMEN 4**. Siendo la descripción por parcela la siguiente:

PARCELA 01a.

Adjudicada a MAZARRÓN 29 S.L.

Superficie de parcela.-	1.674,34 m ²
Derechos de edificabilidad de la parcela.-	2.009,21 m ²
Aportación financiera imputable a la parcela.-	354.411,32 €
Porcentaje de cuota de gastos correspondiente.-	6,6874 %

PARCELA 01b.

Adjudicada a URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A

Superficie de parcela.-	2.460,81 m ²
Derechos de edificabilidad de la parcela.-	2.952,98 m ²
Aportación financiera imputable a la parcela.-	520.888,59 €
Porcentaje de cuota de gastos correspondiente.-	9,8287 %

PARCELA 02.

Adjudicada a URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.

Superficie de parcela.-	4.093,49 m ²
Derechos de edificabilidad de la parcela.-	4.912,19 m ²
Aportación financiera imputable a la parcela.-	893.280,16 €
Porcentaje de cuota de gastos correspondiente.-	16,8554 %

PARCELA 03a.

Adjudicada a URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.

Superficie de parcela.-	1.293,55 m ²
Derechos de edificabilidad de la parcela.-	1.552,26 m ²
Aportación financiera imputable a la parcela.-	265.341,30 €
Porcentaje de cuota de gastos correspondiente.-	5,0068 %

PARCELA 03b.

Adjudicada a EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN.

Superficie de parcela.-	1.515,91 m ²
Derechos de edificabilidad de la parcela.-	1.819,09 m ²
Aportación financiera imputable a la parcela.-	0,00 €
Porcentaje de cuota de gastos correspondiente.-	0,00 %

PARCELA 03c.

Adjudicada a MAZARRÓN 29 S.L.

Superficie de parcela.-	938,32 m ²
Derechos de edificabilidad de la parcela.-	1.125,98 m ²
Aportación financiera imputable a la parcela.-	192.474,07 €
Porcentaje de cuota de gastos correspondiente.-	3,6318 %

PARCELA 04.

Adjudicada a URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.

Superficie de parcela.-	3.903,82 m ²
Derechos de edificabilidad de la parcela.-	4.489,39 m ²
Aportación financiera imputable a la parcela.-	767.410,47 €
Porcentaje de cuota de gastos correspondiente.-	14,4804 %

PARCELA 05.

Adjudicada a URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.

Superficie de parcela.-	2.558,00 m ²
Derechos de edificabilidad de la parcela.-	3.069,60 m ²
Aportación financiera imputable a la parcela.-	558.205,77 €
Porcentaje de cuota de gastos correspondiente.-	10,5329 %

PARCELA 06.

Adjudicada a URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.

Superficie de parcela.-	2.223,94 m ²
Derechos de edificabilidad de la parcela.-	2.668,73 m ²
Aportación financiera imputable a la parcela.-	485.307,69 €
Porcentaje de cuota de gastos correspondiente.-	9,1573 %

PARCELA 07a.

Adjudicada a “EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN”.

Superficie de parcela.-	1.534,31 m ²
Derechos de edificabilidad de la parcela.-	1.841,18 m ²
Aportación financiera imputable a la parcela.-	0,00 €
Porcentaje de cuota de gastos correspondiente.-	0,00 %

PARCELA 07b.

Adjudicada a URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.

Superficie de parcela.-	1.269,12 m ²
Derechos de edificabilidad de la parcela.-	1.522,94 m ²
Aportación financiera imputable a la parcela.-	229.865,30 €
Porcentaje de cuota de gastos correspondiente.-	4.3374 %

PARCELA 08.

Adjudicada a URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.

Superficie de parcela.-	2.333,57 m ²
Derechos de edificabilidad de la parcela.-	2.333,57 m ²
Aportación financiera imputable a la parcela.-	424.358,95 €
Porcentaje de cuota de gastos correspondiente.-	8,0073 %

PARCELA 09.

Adjudicada a URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.

Superficie de parcela.-	5.573,46 m ²
Derechos de edificabilidad de la parcela.-	3.344,08 m ²
Aportación financiera imputable a la parcela.-	608.119,87 €
Porcentaje de cuota de gastos correspondiente.-	11,4747 %

5.3.1.- MATERIALIZACIÓN DE LAS COMPENSACIONES; EN METÁLICO Y ADJUDICACIONES.

Las compensaciones; tanto la compensación en metálico a D. Eusebio Nieto Raja como la adjudicación de la parcela 18, previa compensación económica a Telefónica Servicios Móviles S.A. no han sido añadidas al desglose de los gastos de urbanización por parcela, de los adjudicatarios de los derechos compensados. El cálculo de los gastos de urbanización se realiza sobre U.V.H. y en ninguno de los dos casos los propietarios cuentan con ninguna U.V.H. final, al haber sido compensadas; uno económicamente y no poseer parcela final alguna, y el otro con parcela dotacional privada de servicios públicos, cuya edificabilidad

no computa y por lo tanto sus U.V.H. han sido compensadas y adjudicadas a los propietarios finales de las parcelas lucrativas de uso residencial.

Así pues, las cantidades que inicialmente podían considerarse de gastos de urbanización de ambos propietarios, han sido añadidas conjuntamente con los U.V.H. e incrementan los gastos de urbanización por propietario final, según lo especificado en la última columna del Cuadro Resumen nº 3.

El gasto de la compensación en metálico ha de hacerse a la aprobación del Proyecto de Reparcelación y registro de las nuevas parcelas, y con carácter previo a la urbanización del Sector, quedando el propietario inicial excluido de los propietarios actuantes en la urbanización del mismo.

Igualmente el propietario de la parcela de radio-trasmisión queda excluido de los gastos de urbanización, al tenerse en cuenta los gastos de urbanización en la valoración de la parcela 18, y al haber compensado sus U.V.H. al resto de propietarios en proporción a sus porcentajes de derechos en el Sector.

DOCUMENTO 6

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD EN PARCELAS 07a; 07b y 8.

En el proyecto de Reparcelación que se presentó en marzo de 2015 sobre el mismo Sector por parte de Urbincasa, en el informe técnico municipal se solicitaba justificación del ajuste de las parcelas 07a; 07b y 08 a los coeficientes de homogeneización contando igualmente con la fachada a calle de cada una de ellas, así como de la posibilidad de agotamiento de la edificabilidad en cada una de ellas.

Referente al agotamiento de la edificabilidad se ha elaborado un plano justificativo, en el cual se ha grafiado el polígono capaz para sustentar la edificación cumpliendo las normas específicas de cada parcela, con cotas de distancias a linderos y de fachada a vial de cada una de ellas. En la justificación escrita de ese plano, se puede comprobar que se puede agotar sobradamente la edificabilidad de todas y cada una de ellas.

Los coeficientes de homogeneización se han elaborado teniendo en cuenta varios factores, entre ellos las vistas al mar, la tipología de vivienda, también la longitud de fachada a calle, la proximidad a línea de costa, etc., por ello la parcela 8 y el resto de parcelas cuentan con mayor coeficiente que la 7, pero en este caso el aspecto fundamental que incide en los coeficientes de homogeneización es el hecho de considerar que la parcela 7 se destina a VPO y el resto a vivienda libre, en una zona fundamentalmente de segunda residencia en la cual la vivienda VPO tiene limitado el precio de venta y el resto no.

Por otra parte, la parcela 8, aun contando con una gran longitud de fachada, la limitación de verse afectada por la servidumbre de protección de Costas, de 100 m desde la línea de mojones, deja a la parcela con una fachada efectiva de la zona edificable con respecto a la calle de aproximadamente un 50% sobre la total de la parcela, limitando igualmente su capacidad de movimiento de la edificación en la parcela y concentrándolo en la zona de la parcela que queda fuera de la línea de servidumbre de protección. Todo ello puede apreciarse en plano justificativo adjunto. Por todo ello, su coeficiente de homogeneización se ha ajustado más a los de las parcelas de edificación en bloque de viviendas libres, que al coeficiente de la parcela 7 de VPO.

En cuanto a la división de la parcela 07 de Plan Parcial en parcelas 07a y 07b, se les ha dado a ambas el mismo coeficiente de homogeneización por varios motivos, a saber:

Ambas cuentan con la misma tipología de vivienda específica y diferenciada del resto, que es la VPO.

Ambas cuentan con una longitud de fachada proporcional a su superficie y volumetría; es decir, para la 07a, la superficie es de 1.534,31 m² y la suma de sus

longitudes a fachada es de 51,60 m. Para la parcela 07b, la superficie es de 1.269,12 m² y la longitud de fachada es de 38,44 m.

A la parcela 07a le favorece la especificidad de la norma, en cuanto la necesidad de adosarse a la medianera existente, lo que incrementa en 5 m la longitud efectiva de la fachada de la edificación a calle en esa parcela. Eso se compensa en la parcela 07b dando una forma algo más regular para que pueda disponer su edificación en el interior de la parcela de la forma que queda grafiada en plano y así agotar la edificabilidad, que colocándola exclusivamente en fachada tendría más dificultad.

En ambas parcelas puede agotarse la edificabilidad con holgura, y ambas disponen de zona en el interior de la parcela para espacios comunes, piscina, etc.

Por todo ello, el técnico que suscribe entiende que queda justificada la elección de los coeficientes de homogeneización elegidos en el Proyecto de reparcelación, fundamentalmente en las parcelas a las que hace referencia este apartado de la memoria, así como la justificación del agotamiento de la edificabilidad en el interior de cada una de ellas con los parámetros urbanísticos que les afectan.



EL ARQUITECTO.

Firmado por ZAMORA RODRIGUEZ JUAN CARLOS -
***2002** el día 07/08/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

FICHAS JUSTIFICATIVAS Y CUADROS RESUMEN

FICHA JUSTIFICATIVA DEL AGOTAMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD EN PARCELAS 07a; 07b y 8.

FICHAS VALORACIONES MEDIAS, PRECIOS POR TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA, SEGÚN CONSEJERÍA DE HACIENDA DE LA REGIÓN DE MURCIA.

FICHA 1.- En Bloque, para parcelas 1, 2, 3 y 4

FICHA 2.- En Bloque, para parcelas 5, 6 y 8

FICHA 3.- Dúplex adosados, para parcela 9

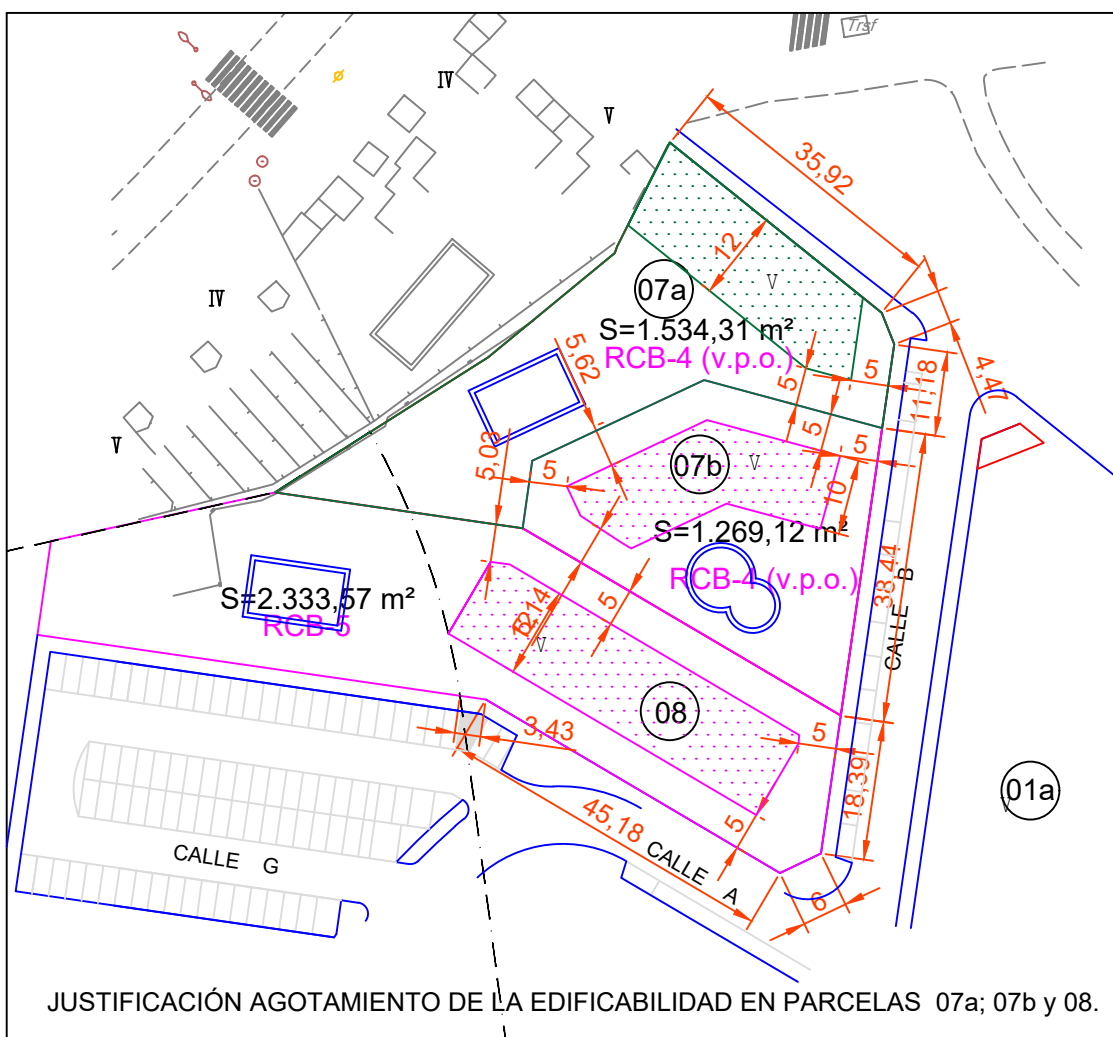
CUADROS RESUMEN

CUADRO 1.- Gastos.

CUADRO 2.- Adjudicación de parcelas; valores de suelo y coeficientes de homogeneización.

CUADRO 3.- Datos, derechos, indemnizaciones y participación en gastos de urbanización por propietario.

CUADRO 4.- Aportación financiera imputable a cada parcela resultante.



PARCELA 7.a.-

Superficie.- 1.534,31 m²
 Edificabilidad.- 1,2 m²/m² = 1.841,17 m²
 Base del polígono capaz.- 412 m²
 Alturas.- 5
 Longitud de fachada a calle.- 51,60 m
 m² edificados máximos para esa base.- 2.060 m²
 LA EDIFICABILIDAD CABE SOBRADAMENTE EN LA PARCELA

PARCELA 7.b.-

Superficie.- 1.269,12 m²
 Edificabilidad.- 1,2 m²/m² = 1.522,94 m²
 Base del polígono capaz.- 355 m²
 Alturas.- 5
 Longitud de fachada a calle.- 38,44 m
 m² edificados máximos para esa base.- 1.775 m²
 LA EDIFICABILIDAD CABE SOBRADAMENTE EN LA PARCELA

PARCELA 8.-

Superficie.- 2.333,57 m²
 Edificabilidad.- 1 m²/m² = 2.333,57 m²
 Base del polígono capaz.- 565,80 m²
 Alturas.- 5
 Longitud de fachada a calle (no afectada por serv. costas).- 73,00 m
 m² edificados máximos para esa base.- 2.829 m²
 LA EDIFICABILIDAD CABE SOBRADAMENTE EN LA PARCELA



Con fecha 21/03/2017, el solicitante que se describe ha formulado una consulta de Valoración por Precios Medios en el Mercado del bien inmueble URBANO cuyos datos declarados por él mismo han sido los que se consignan en el presente documento. La valoración se ha practicado con referencia a la **Fecha de la Operación: 21/03/2017 que el interesado ha manifestado:**

I.- SOLICITANTE		
Apellidos y nombre o denominación social	N.I.F. ó C.I.F.	Domicilio Fiscal
Urbanizadora e Inmobiliaria Cartagenera S.A.	A30603716	BOLNUEVO, nº 140 - MAZARRON - Murcia

II.- DATOS DECLARADOS DE LA FINCA URBANA				
Situación		Año de construcción	Uso declarado (Marcado con X)	
Municipio	MAZARRON	2017	X	Residencial
Ubicación (Cl, Pz, ...)	BOLNUEVO, DE - BOLNUEVO, nº 140			Industrial
				Oficinas
				Comercial

III.- DATOS DECLARADOS.- Superficies construidas o computables según usos y tipologías	
Uso Residencial	
VIVIENDA EN EDIFICIO CON ASCENSOR, EN BLOQUE ABIERTO	m² / Nº
VIVIENDAS EN EDIF. CON ASCENSOR, EN BLOQUE ABIERTO	1,00

El interesado ha aportado la siguiente documentación a efectos de esta valoración previa:

De acuerdo con los anteriores datos declarados, el valor resultante según los parámetros de Precios Medios en el Mercado, aprobados para el ejercicio de 2017, por Orden de 28 de diciembre de 2015 de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, por la que se aprueban los precios medios en el mercado de determinados inmuebles urbanos y rústicos de la Región de Murcia para el 2016 (BORM de 31/12/2015) , es el siguiente:

IV.- PRECIO MEDIO EN EL MERCADO, RESULTANTE PARA EL BIEN URBANO ANTERIOR							
Cód. Tipologías	Descripción Tipologías	Municipio y Zona de ubicación del inmueble	Precio unitario m²/unidad (€/m² ó €/un)	Valor m² construcción	Superficies Computables o unidades	Coficiente Antigüedad	VALOR RESULTANTE SEGÚN PMM (euros)
111.110	VIVIENDAS EN EDIF. CON ASCENSOR, EN BLOQUE ABIERTO	MAZARRON	1.196,75		1,00	1,00	1.196,75
TOTAL VALOR PMM DEL INMUEBLE							1.196,75

La presente información sobre el valor de los bienes inmuebles que van a ser objeto de adquisición o transmisión, se proporciona conforme a lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, GENERAL TRIBUTARIA quedando supeditada la validez de la valoración a las siguientes condiciones:

- El valor se refiere única y exclusivamente al bien descrito, con arreglo a los datos aportados por el propio interesado y a los solos efectos de los tributos cuya gestión está encomendada a esta Administración Autonómica.
- Su validez queda supeditada a la veracidad de los datos y antecedentes consignados por los interesados.
- La Administración tributaria no asume ninguna responsabilidad en el caso de error en la identificación o declaración de datos erróneos o incorrectos por el interesado.
- Esta información será válida durante el ejercicio de la fecha y en todo caso para adquisiciones o transmisiones de la finca realizados dentro de dicho ejercicio.
- Si en el Documento -privado, judicial, administrativo- o Escritura Pública, el valor declarado de la operación o el Valor Catastral de los bienes inmuebles fuese mayor que el obtenido por el sistema de precios medios, el Valor a consignar como Base Imponible, será el correspondiente al mayor de esos valores.

Cuando se celebre el negocio jurídico, junto con la escritura o documento de adquisición, deberá adjuntar el presente documento.
IMPORTANTE: REVISE Y CONFIRME QUE LOS DATOS FISICOS, TIPOLOGÍAS Y ANTIGÜEDAD DECLARADOS SON CORRECTOS



Con fecha 21/03/2017, el solicitante que se describe ha formulado una consulta de Valoración por Precios Medios en el Mercado del bien inmueble URBANO cuyos datos declarados por él mismo han sido los que se consignan en el presente documento. La valoración se ha practicado con referencia a la **Fecha de la Operación: 21/03/2017 que el interesado ha manifestado:**

I.- SOLICITANTE		
Apellidos y nombre o denominación social	N.I.F. ó C.I.F.	Domicilio Fiscal
Urbanizadora e Inmobiliaria Cartagenera S.A.	A30603716	TIERNO GALVAN, nº 48 - MAZARRON - Murcia

II.- DATOS DECLARADOS DE LA FINCA URBANA				
Situación		Año de construcción	Uso declarado (Marcado con X)	
Municipio	MAZARRON	2017	X	Residencial
Ubicación (Cl, Pz, ...)	TIERNO GALVAN, nº 48			Industrial
				Oficinas
				Comercial

III.- DATOS DECLARADOS.- Superficies construidas o computables según usos y tipologías	
Uso Residencial	
VIVIENDA EN EDIFICIO CON ASCENSOR, EN BLOQUE ABIERTO	m² / Nº
VIVIENDAS EN EDIF. CON ASCENSOR, EN BLOQUE ABIERTO	1,00

El interesado ha aportado la siguiente documentación a efectos de esta valoración previa:

De acuerdo con los anteriores datos declarados, el valor resultante según los parámetros de Precios Medios en el Mercado, aprobados para el ejercicio de 2017, por Orden de 28 de diciembre de 2015 de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, por la que se aprueban los precios medios en el mercado de determinados inmuebles urbanos y rústicos de la Región de Murcia para el 2016 (BORM de 31/12/2015) , es el siguiente:

IV.- PRECIO MEDIO EN EL MERCADO, RESULTANTE PARA EL BIEN URBANO ANTERIOR							
Cód. Tipologías	Descripción Tipologías	Municipio y Zona de ubicación del inmueble	Precio unitario m²/unidad (€/m² ó €/un)	Valor m² construcción	Superficies Computables o unidades	Coficiente Antigüedad	VALOR RESULTANTE SEGÚN PMM (euros)
111.110	VIVIENDAS EN EDIF. CON ASCENSOR, EN BLOQUE ABIERTO	MAZARRON	1.034,09		1,00	1,00	1.034,09
TOTAL VALOR PMM DEL INMUEBLE							1.034,09

La presente información sobre el valor de los bienes inmuebles que van a ser objeto de adquisición o transmisión, se proporciona conforme a lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, GENERAL TRIBUTARIA quedando supeditada la validez de la valoración a las siguientes condiciones:

- El valor se refiere única y exclusivamente al bien descrito, con arreglo a los datos aportados por el propio interesado y a los solos efectos de los tributos cuya gestión está encomendada a esta Administración Autonómica.
- Su validez queda supeditada a la veracidad de los datos y antecedentes consignados por los interesados.
- La Administración tributaria no asume ninguna responsabilidad en el caso de error en la identificación o declaración de datos erróneos o incorrectos por el interesado.
- Esta información será válida durante el ejercicio de la fecha y en todo caso para adquisiciones o transmisiones de la finca realizados dentro de dicho ejercicio.
- Si en el Documento -privado, judicial, administrativo- o Escritura Pública, el valor declarado de la operación o el Valor Catastral de los bienes inmuebles fuese mayor que el obtenido por el sistema de precios medios, el Valor a consignar como Base Imponible, será el correspondiente al mayor de esos valores.

Cuando se celebre el negocio jurídico, junto con la escritura o documento de adquisición, deberá adjuntar el presente documento.

IMPORTANTE: REVISE Y CONFIRME QUE LOS DATOS FISICOS, TIPOLOGÍAS Y ANTIGÜEDAD DECLARADOS SON CORRECTOS



Con fecha 21/03/2017, el solicitante que se describe ha formulado una consulta de Valoración por Precios Medios en el Mercado del bien inmueble URBANO cuyos datos declarados por él mismo han sido los que se consignan en el presente documento. La valoración se ha practicado con referencia a la **Fecha de la Operación: 21/03/2017 que el interesado ha manifestado:**

I.- SOLICITANTE		
Apellidos y nombre o denominación social	N.I.F. ó C.I.F.	Domicilio Fiscal
Urbanizadora e Inmobiliaria Cartagenera S.A.	A30603716	BOLNUEVO, nº 326 - MAZARRON - Murcia

II.- DATOS DECLARADOS DE LA FINCA URBANA				
Situación		Año de construcción	Uso declarado (Marcado con X)	
Municipio	MAZARRON	2017	X	Residencial
Ubicación (Cl, Pz, ...)	BOLNUEVO, DE - BOLNUEVO, nº 326			Industrial
				Oficinas
				Comercial

III.- DATOS DECLARADOS.- Superficies construidas o computables según usos y tipologías	
Uso Residencial	
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA URBANA, ADOSADO O DUPLEX, EN HILERA.	m² / Nº
VIV.UNIFAM.EN PARCELA URBANA, ADOSADOS Y DUPLEX, EN HILERA.	1,00

El interesado ha aportado la siguiente documentación a efectos de esta valoración previa:

De acuerdo con los anteriores datos declarados, el valor resultante según los parámetros de Precios Medios en el Mercado, aprobados para el ejercicio de 2017, por Orden de 28 de diciembre de 2015 de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, por la que se aprueban los precios medios en el mercado de determinados inmuebles urbanos y rústicos de la Región de Murcia para el 2016 (BORM de 31/12/2015) , es el siguiente:

IV.- PRECIO MEDIO EN EL MERCADO, RESULTANTE PARA EL BIEN URBANO ANTERIOR							
Cód. Tipologías	Descripción Tipologías	Municipio y Zona de ubicación del inmueble	Precio unitario m²/unidad (€/m² ó €/un)	Valor m² construcción	Superficies Computables o unidades	Coficiente Antigüedad	VALOR RESULTANTE SEGÚN PMM (euros)
122.110	VIV.UNIFAM.EN PARCELA URBANA, ADOSADOS Y DUPLEX, EN HILERA.	MAZARRON	1.265,53		1,00	1,00	1.265,53
TOTAL VALOR PMM DEL INMUEBLE						1.265,53	

La presente información sobre el valor de los bienes inmuebles que van a ser objeto de adquisición o transmisión, se proporciona conforme a lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, GENERAL TRIBUTARIA quedando supeditada la validez de la valoración a las siguientes condiciones:

- El valor se refiere única y exclusivamente al bien descrito, con arreglo a los datos aportados por el propio interesado y a los solos efectos de los tributos cuya gestión está encomendada a esta Administración Autonómica.
- Su validez queda supeditada a la veracidad de los datos y antecedentes consignados por los interesados.
- La Administración tributaria no asume ninguna responsabilidad en el caso de error en la identificación o declaración de datos erróneos o incorrectos por el interesado.
- Esta información será válida durante el ejercicio de la fecha y en todo caso para adquisiciones o transmisiones de la finca realizados dentro de dicho ejercicio.
- Si en el Documento -privado, judicial, administrativo- o Escritura Pública, el valor declarado de la operación o el Valor Catastral de los bienes inmuebles fuese mayor que el obtenido por el sistema de precios medios, el Valor a consignar como Base Imponible, será el correspondiente al mayor de esos valores.

Cuando se celebre el negocio jurídico, junto con la escritura o documento de adquisición, deberá adjuntar el presente documento.

IMPORTANTE: REVISE Y CONFIRME QUE LOS DATOS FISICOS, TIPOLOGÍAS Y ANTIGÜEDAD DECLARADOS SON CORRECTOS

CUADRO 1.- GASTOS

Vinculados a la construcción		26,50%	Vinculados a la promoción		39,63%	Vinculados a la promoción (VP)		25,43%
(sobre el v construcción)			(sobre el precio de venta)			(sobre el precio de venta)		
GG +BIC		14,00%	GG+BI		20,00%	GG+BI		13,00%
GG del constructor		8,00%	GG del promotor		14,00%	GG del promotor		8,00%
BI del constructor		6,00%	BI del promotor		10,00%	BI del promotor		5,00%
ICIO		4,00%	Gastos financieros		7,68%	Gastos financieros		3,68%
Honorarios		8,50%	Constitución hipoteca		2,08%	Constitución hipoteca		2,08%
arquitecto (sup: 4-6 mil m.)		5,60%	Intereses		5,60%	Intereses		1,60%
aparejador		1,68%	Gastos comerciales		7,00%	Gastos comerciales		4,00%
Libro edif		0,10%	Seguros y avales		1,00%	Seguros y avales		0,80%
teleco+elect		0,50%	Impuestos y arenceles		0,75%	Impuestos y arenceles		0,75%
Ess+plan + coordinación		0,62%	Impuestos Obra nueva y E		3,20%	Impuestos Obra nueva y		3,20%
			ON- AJD		1,50%	ON- AJD		1,50%
			DH ajd		1,50%	DH ajd		1,50%
			Notaria y reg		0,20%	Notaria y reg		0,20%

EL ARQUITECTO



CUADRO 2.- ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESIDENCIALES; VALORES DEL SUELO Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

ADJUDICACIONES							valor de suelo urbanizado Vs								Coeficientes de homogeneización				
TITULARIDAD		SUPERFICIE DEL SUELO			EDIFICABILIDAD		Valor de construcción			K	Valor/ venta	VRS	VS	Valor	Directo	aplicado	U.V.H.	PORCENTAJE	
PROPIEDAD	DESTINO	s / Sector %	(m²) SUP. PROYECTO	TOTALES (m²)	Edificab (m²/m²)	EDIFICABIL. NETA (m²)	Coste construccion	26,50% Gastos	Total VC		VV		edif*VRS	total parcela				DERECHOS (%)	
Mazarrón 29 S.L.	PARCELA 01a	1,987	1.674,34	31.372,64	1,2	2.009,21	543,88	144,13	688,01	1,4	1.392 €	306,28	367,53	615.375,23	0,9684	0,97	1.948,93	6,0187	
Urbincasa	PARCELA 01b	2,930	2.460,81		1,2	2.952,97								904.428,92			2.864,38	8,8458	
Urbincasa	PARCELA 02	4,867	4.093,49		1,2	4.912,19					1.406 €	316,28	379,53	1.553.614,61	1,0000	1	4.912,19	15,1699	
Urbincasa	PARCELA 03a	1,538	1.293,55		1,2	1.552,26					1.378 €	296,28	355,53	459.899,73	0,9368	0,94	1.459,12	4,5061	
Ay. Mazarrón	PARCELA 03b	1,802	1.515,91		1,2	1.819,09					1.378 €			538.956,06			1.709,95	5,2807	
Mazarrón 29 S.L.	PARCELA 03c	1,116	938,32		1,2	1.125,98					1.378 €			333.603,74			1.058,42	3,2686	
Urbincasa	PARCELA 04	4,642	3.903,82		1,15	4.489,39	1.378 €	296,28	340,72	1.330.106,20	0,9368	0,94	4.220,03	13,0323					
Urbincasa	PARCELA 05	3,042	2.558,00		1,2	3.069,60	589,9	156,32	746,22	1,4	1.492 €	319,49	383,39	980.708,92	1,0102	1	3.069,60	9,4796	
Urbincasa	PARCELA 06	2,644	2.223,94		1,2	2.668,73					1.492 €	319,49	383,39	852.634,01	1,0102	1	2.668,73	8,2416	
Urbincasa	PARCELA 08	2,775	2.333,57		1	2.333,57					1.492 €	319,49	319,49	745.554,11	1,0102	1	2.333,57	7,2066	
Urbincasa	PARCELA 09	6,627	5.573,46		0,6	3.344,08	659,89	174,87	834,76	1,4	1.615 €	318,81	191,29	1.066.126,80	1,0080	1	3.344,08	10,3272	
Ay. Mazarrón	PARCELA 07a	1,824	1.534,31		1,2	1.841,17	424,91	112,60	537,51	1,25	1.001 €	263,29	315,95	484.760,06	0,8325	0,83	1.528,17	4,7193	
Urbincasa	PARCELA 07b	1,509	1.269,12		1,2	1.522,94								400.974,17			1.264,04	3,9036	
TOTAL						33.641,19	Valor unitario /m² suelo (VS).-						327,25	10.266.742,57	TOTAL		32.381,22	100,0000	
Valor unitario /m² edif.													305,18	Valor unitario de UVH-€		317,0586			

Calculo del coste de urbanizar :

G		Vso= 158,3252		VS-G×(1+TR+TLR)	
Costes de urbanización pendientes		TLR		0,01213	
OTROS GASTOS URB:		PR		0,08 para 1ª residencia	
cultural	18.390,00 €			0,12 Para 2ª residencia	
rest. Habitat	17.970,00 €	Media pond.		0,116	
Descontaminación:		809.638,76 €			
Urbanización interior		2.880.202,89 €			
Total coste de la obra		3.726.201,65 €			
GG	14%	521.668,23 €			
BI	6%	223.572,10 €			
Total coste de urbaniz		4.471.441,98 €			
Honorarios facultativos		225.762,51 €			
Tasas		537,51 €			
Total G		4.697.742,00 €			
G ponderados		5.299.663,68 €			
Valor total suelo sin urbanizar		4.967.078,88 €			

EL ARQUITECTO

Datos de partida

SECTOR:

Superficie total

84.103,00 m²

SG

EL (30m)

4.731,00

EL (Cerro)

14.280,00

Externos

11.824,37

30.835,37 m²

114.938,37 m² (generan aprovechamiento)

total de suelo

114.938,37 m²

CUADRO 3.- DATOS; DERECHOS; INDEMNIZACIONES Y PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN POR PROPIETARIO

PROPIETARIOS INTERVINIENTES EN LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA	suelo aportado		derechos de edificabilidad				Valor suelo urbanizado		Participación gastos urbaniz.		Valor Suelo(Vso)	Compensaciones		Indemnizaciones		Derechos finales			Particip. final en g. urb.		G. urb. + indemiz.
	superficie (m²)	%	Sector/S.G. (m²)	ay/priv. (m²)	m² edif.	% dchos	UVH	(VS) Euros	%	Euros	Euros	Euros	derechos	Euros	derechos	%	En UVH	v. suelo urb.	%	Euros	Euros
PROPIETARIOS + AYUNTAM. MAZARRÓN	114.795,70	100,0000%	33,641,20	33.641,20	33.641,20	100,000%	32.381,22	10.266.742,57	100,00	5.299.663,68	4.967.078,89	0,00	UVH	0,00	UVH	100,0000%	32.381,22	10.266.742,57	100,00	5.299.663,68	5.299.663,68
Urbincasa: SECTOR: 83.960,33 m²	83.960,33	73,0481%	22.116,84	30.277,08	22.116,84	65,743%	21.288,49	6.749.697,12	73,0481	3.871.305,22	2.878.391,90	4.386,40	32,44	6.456,46	47,75	80,7127%	26.135,75	8.286.563,76	89,6808%	4.752.778,82	4.759.235,28
Sist. Gen. S.E.L.(30m) 4.521,00 m² S.E.L.(cerro) 14.280,00 m² (Generan aprovechamiento) 102.904,00	18.801,00	16,3575%	4.952,56		4.952,56	14,722%	4.767,07	1.511.440,65	16,3575	866.890,46	644.550,18										
No Urbanizable Protección Costa 77.169,67 (No genera aprovechamiento) total aportado (m²) 179.931,00																					
Eusebio Nieto Raja S.G.E.L. (30m) 210,00 m²	210,00	0,1827%	55,32		55,32	0,164%	53,25	16.882,22	0,1827	9.682,84	7.199,38			-7.199,38	-53,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.199,38
Telefónica Servicios Móviles S.A.	142,67	0,1241%	37,58		37,58	0,112%	36,17	11.469,46	0,1241	6.578,33	4.891,12	-4.891,12	-36,17			0,00	0,00		0,00	0,00	PARCELA 18
Mazarrón 29 S.L. S.G.E.L. Externos 11.824,37 m²	11.824,37	10,2876%	3.114,78		3.114,78	9,259%	2.998,12	950.578,88	10,2876	545.206,83	405.372,05	504,73	3,73	742,92	5,49	9,2873%	3.007,35	953.504,55	10,3192%	546.884,86	547.627,78
Ayuntamiento	0	0%	3.364,12	3.364,12	3.364,12	10,000%	3.238,12	1.026.674,26	0,0000	0,00	1.026.674,26	0,00	0,00	0,00	0,00	10,0000%	3.238,12	1.026.674,26	0,00	0,00	0,00
Propietarios fincas aportadas	114.938,37	100,0000%	30.277,08	30.277,08	30.277,08	90,000%	29.143,10	9.240.068,31	100,0000	5.299.663,68	3.940.404,63	0,00	0,00	0,00	0,000	90,0000%	29.143,10	9.240.068,31	100,0000%	5.299.663,68	5.299.663,68

NOTA.- En caso de que haya alguna pequeña discrepancia en algún dato, consecuencia del redondeo del programa Excell, prevalecerán los datos expuestos en la memoria y planos del documento.

EL ARQUITECTO

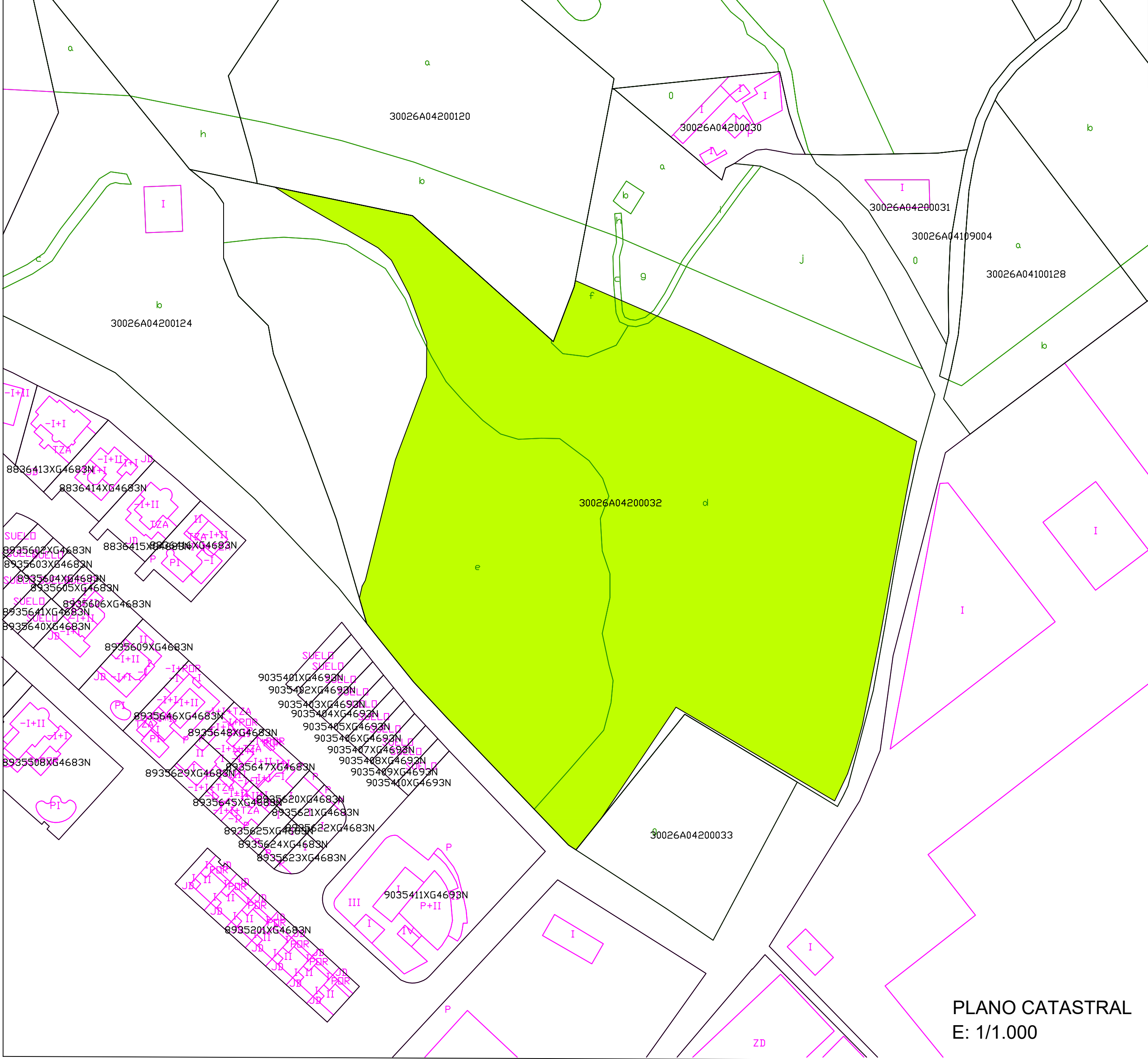
CUADRO 4.- APORTACIÓN FINANCIERA IMPUTABLE A CADA PARCELA RESULTANTE RESIDENCIAL

VALOR GASTOS DE URBANIZACIÓN SOBRE UNIDADES DE VALOR HOMOGÉNEO 176,8674154 €/UVH

								CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL		
TITULARIDAD		SUPERFICIE DEL SUELO		EDIFICABILIDAD		COEFICIENTES HOMOGENEIZ.	U.V.H. POR PARCELA	VALOR GASTOS DE URBANIZACIÓN		PORCENTAJE
PROPIEDAD	DESTINO	Sobre total Sector %	SUPERFICIE PARCELA (m²)	Edificab (m²/m²)	EDIFICABIL. NETA (m²)			POR PARCELA (€)	POR PROPIETARIO (€)	CUOTA DE GASTOS (%)
Mazarrón 29 S.L.	PARCELA 01a	1,987	1.674,34	1,2	2.009,21	0,97	1.948,93	354.411,32	546.884,86	6,6874
Mazarrón 29 S.L.	PARCELA 03c	1,116	938,32	1,2	1.125,98	0,94	1.058,42	192.473,54		3,6318
Urbincasa	PARCELA 01b	2,930	2.460,81	1,2	2.952,98	0,97	2.864,39	520.888,59	4.752.778,82	9,8287
Urbincasa	PARCELA 02	4,867	4.093,49	1,2	4.912,19	1	4.912,19	893.280,32		16,8554
Urbincasa	PARCELA 03a	1,538	1.293,55	1,2	1.552,26	0,94	1.459,12	265.341,35		5,0068
Urbincasa	PARCELA 04	4,642	3.903,82	1,15	4.489,39	0,94	4.220,03	767.410,60		14,4804
Urbincasa	PARCELA 05	3,042	2.558,00	1,2	3.069,60	1	3.069,60	558.205,86		10,5329
Urbincasa	PARCELA 06	2,644	2.223,94	1,2	2.668,73	1	2.668,73	485.307,77		9,1573
Urbincasa	PARCELA 08	2,775	2.333,57	1	2.333,57	1	2.333,57	424.359,02		8,0073
Urbincasa	PARCELA 09	6,627	5.573,46	0,6	3.344,08	1	3.344,08	608.119,97		11,4747
Urbincasa	PARCELA 07b	1,509	1.269,12	1,2	1.522,94	0,83	1.264,04	229.865,34		4,3374
Ay. Mazarrón	PARCELA 03b	1,802	1.515,91	1,2	1.819,09	0,94	1.709,94	0,00	0,00	0,0000
Ay. Mazarrón	PARCELA 07a	1,824	1.534,31	1,2	1.841,17	0,83	1.528,17	0,00		0,0000
TOTALES		37,303	31.372,64		33.641,19		32.381,22	5.299.663,68	5.299.663,68	100,0000
				SUMA DERECHOS URBINCASA (U.V.H.)			26.135,75			
SUMA DERECHOS AY. MAZARRON (U.V.H.)			3.238,12	SUMA DERECHOS MAZARRON 29 S.L. (U.V.H.)			3.007,36			

EL ARQUITECTO





NOMBRE	COORDENADA UTM X (m)	COORDENADA UTM Y (m)
1	648886.801	4163535.267
MP-2	2 648929.914	4163526.295
MP-3	3 648973.907	4163486.980
MP-112	4 648980.418	4163504.120
5	648980.806	4163506.147
6	649018.871	4163489.573
7	649047.105	4163476.210
8	649074.746	4163462.641
9	649087.377	4163455.864
10	649084.123	4163439.476
11	649080.021	4163417.002
12	649075.521	4163392.539
13	649070.391	4163367.113
14	649068.294	4163359.366
15	649065.782	4163351.954
16	649061.786	4163343.446
17	649011.840	4163373.006
18	648991.353	4163341.112
19	648980.970	4163328.170
20	648978.630	4163329.690
21	648967.920	4163340.900
22	648940.980	4163369.100
23	648930.260	4163380.620
24	648919.060	4163394.510
25	648915.600	4163398.910
26	648913.319	4163406.744
27	648915.155	4163412.407
28	648924.540	4163449.973
29	648934.284	4163475.922
30	648934.352	4163486.784
31	648928.916	4163501.548
32	648923.299	4163512.419
33	648919.143	4163516.264
34	648891.544	4163532.262

Sup. tras Expropiación: 16.416,01 m2

EXPROPIACIÓN EN ZONA ANEXA AL

ÁREA DEL CEMENTERIO VIEJO

(PENDIENTE DE DEFINIR EN COORDENADAS UTM)

AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN

PLANO:

PROPUESTA SUPERFICIE DE EXPROPIACIÓN EN

PARCELA S.G.E.L. 03 - ALTOS DE LAS

CANTERAS, MAZARRÓN

TÉRMINO MUNICIPAL DE MAZARRÓN: DIPUTACIÓN RINCONES

PARAJE DE LOS CORONADOS, MADRE DE DIOS Y CEMENTERIO VIEJO

ESCALA:

1:4.000

AUTOR DEL DOCUMENTO:

CONCEJALÍA DE URBANISMO

AYTO. DE MAZARRÓN

FECHA:

OCTUBRE 2024



NOTA:

LA PARCELA OBJETO DE LA SEGREGACIÓN SOBRE LA FINCA CATASTRAL 30026A04200032 QUE SE CORRESPONDE CON LA FINCA REGISTRAL 65767 DE 21.341,22 m2, NO SE HA REFLEJADO A LA FECHA EN EL CATASTRO, POR LO CUAL SE HA DIBUJADO SOBRE LA CATASTRAL ORIGINAL, LA FINCA SEGREGADA QUE SE CORRESPONDE CON EL PLANO TOPOGRÁFICO MUNICIPAL ADJUNTO.

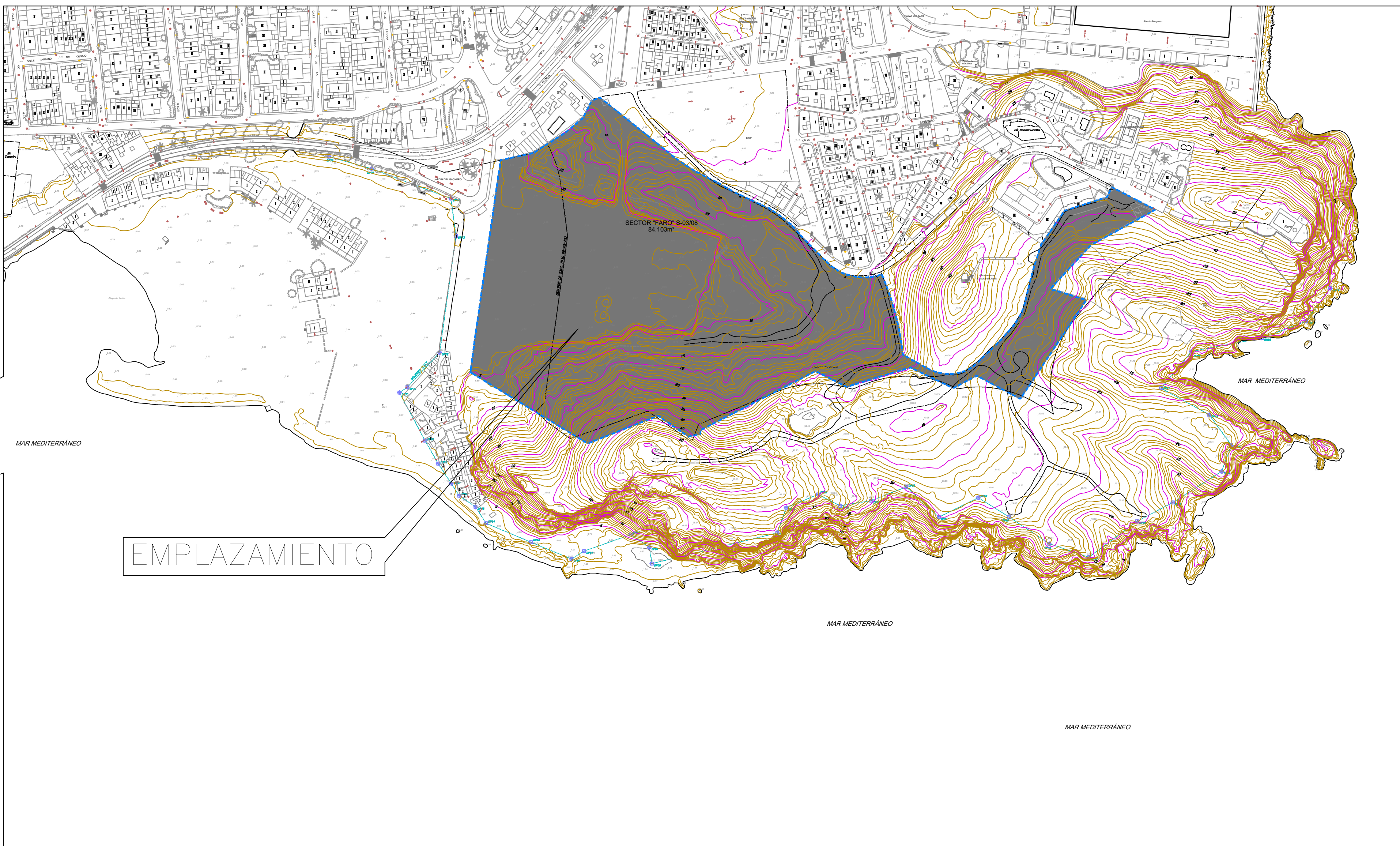
PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR : URBINCASA	HOJA N 00
PLANO: SITUACIÓN, CATASTRAL Y TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA DE SS.GG. EXTERNOS	ESCALA: 1/1000-1/2000
PROYECTO DE REPARCELACIÓN SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRON)	EL ARQUITECTO JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ FECHA: AGOSTO - 2025
-MAZARRON-	



SITUACION

E= 1/ 10.000

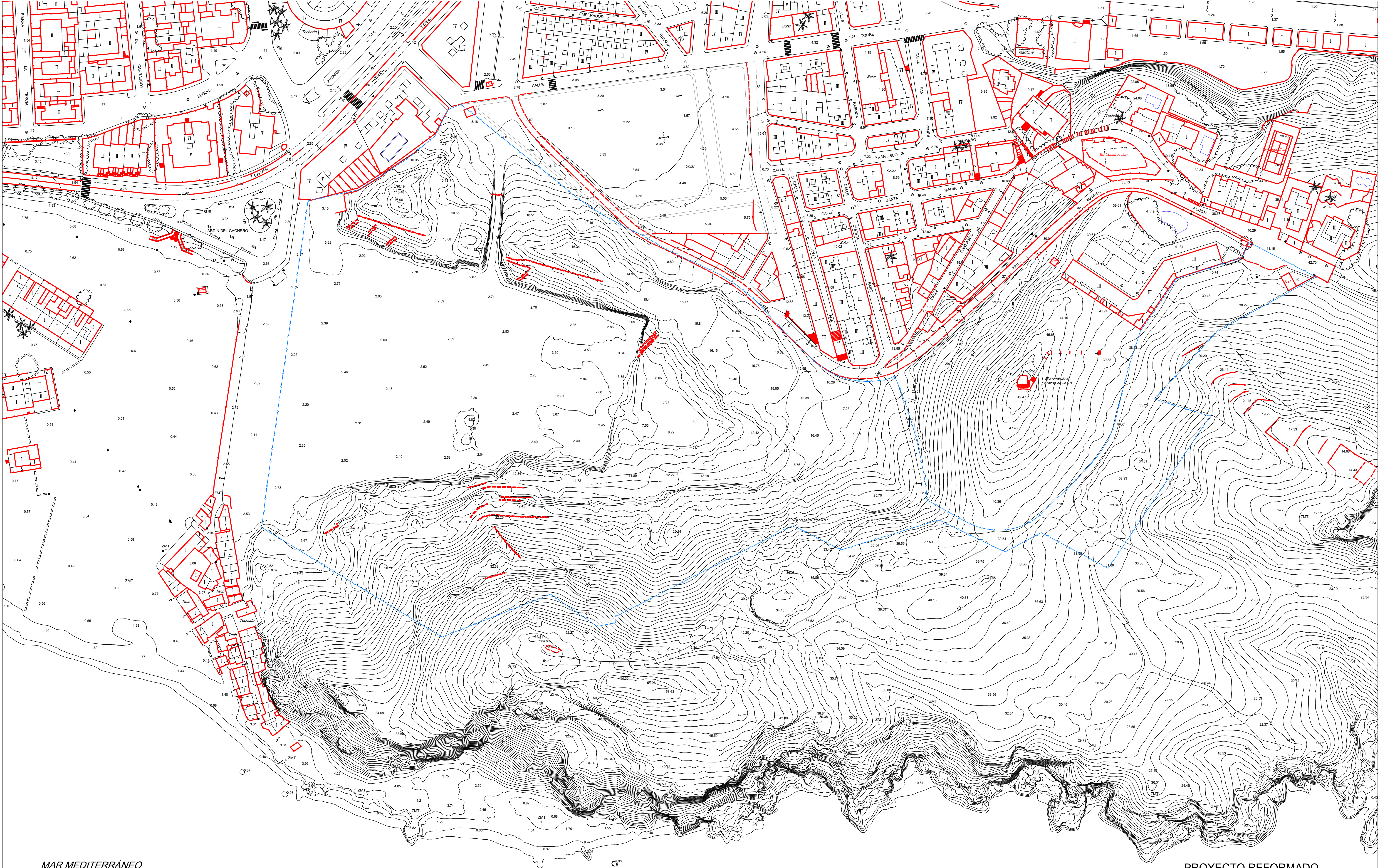


EMPLAZAMIENTO

E= 1/ 2.500

PROYECTO REFORMADO

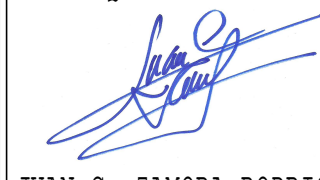
PROMOTOR :	URBINCASA	HOJA N
PLANO :	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	01
PROYECTO DE REPARCELACIÓN SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRON)		EL ARQUITECTO JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ FECHA: AGOSTO - 2025
-MAZARRON-		



MAR MEDITERRÁNEO

TOPOGRAFICO

MAR MEDITERRÁNEO

PROYECTO REFORMADO			HOJA N
PROMOTOR :	URBINCASA		02
PLANO:	TOPOGRAFICO	ESCALA:	1/1000
PROYECTO DE REPARCELACIÓN SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRON)			EL ARQUITECTO  JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ FECHA: AGOSTO - 2025
-MAZARRON-			

MAR MEDITERRÁNEO

MAR MEDITERRÁNEO

MAR MEDITERRÁNEO

MAR MEDITERRÁNEO

CUADRO RESUMEN GENERAL DEL SECTOR "FARO" S-03/08

NOMENCLATURA ZONIFICACION				ANÁLISIS DE SUPERFICIES				APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS																							
Zonas Uso	Zonificación	Nomenclatura	Superficie	Superficies Acumuladas	% sobre Superficie Sector	Subtotales Acumulados		Edificabilidad			Edificabil. Acumulada		Ocupación		Ocupación Acumulada		Alturas Máximas	Retranqueos Mínimos													
						m²	%	Edif. tipo	m²	m²	Tipologías	Localizables y reservas	%	Superficie ocupada m²	Tipologías	Localizables y reservas															
LUCRATIVOS	Residencial y Comerciales Compatibles	RCB-1	01	4.135,15 m²	11.976,42 m²	14,240 %	31.372,64 m²	37,303 %	1,20 m²/m²	4.962,18 m²	14.371,71 m²	30%	1.240,55 m²	3.592,93 m²	10.925,53 m²	5 plantas	5,00 m.														
			02	4.093,49 m²																											
			03	3.747,78 m²																											
		RCB-2	04	3.903,82 m²	3.903,82 m²	4,642 %			1,15 m²/m²	4.489,39 m²	4.489,39 m²	1.171,15 m²	1.171,15 m²																		
			05	2.558,00 m²																											
			06	2.223,94 m²																											
		RCB-3	07	2.803,43 m²	2.803,43 m²	3,333 %			1,20 m²/m²	3.069,60 m²	5.738,33 m²	50%	1.279,00 m²	2.390,97 m²																	
			08	2.333,57 m²																											
			09	2.333,57 m²																											
		RCB-4 (*)	10	2.803,43 m²	2.803,43 m²	3,333 %			1,20 m²/m²	3.364,12 m²	5.738,33 m²	30%	841,03 m²	841,03 m²																	
11	2.333,57 m²																														
12	2.333,57 m²																														
RCB-5	13	2.333,57 m²	2.333,57 m²	2,775 %	1,00 m²/m²	2.333,57 m²	2.333,57 m²	30%	700,07 m²	700,07 m²																					
	14	5.573,46 m²																													
	15	5.573,46 m²																													
CESIONES	Dotaciones Sistema de Espacios Libres Equipam.	S.E.L.	10	2.620,38 m²	22.546,84 m²	26,809 %	31.790,93 m²	37,800 %				35%			3.102,01 m²		3 plantas	5,00 m.													
			11	16.093,39 m²																											
			12	583,69 m²																											
			13	1.561,92 m²																											
			14 (***)	1.687,46 m²																											
		E.GENERICO	15	8.862,89 m²	9.244,09 m²	10,991 %			0,85 m²/m²	7.533,45 m²	7.533,45 m²		3.102,01 m²	3.102,01 m²																	
			16	381,20 m²																											
			17	26,24 m²																											
		E.CULTURAL	18	381,20 m²	381,20 m²	0,077 %			---	---	---		---	---																	
			19	19,25 m²																											
20	19,25 m²																														
Sistema Vial	VIAL PEATONAL	VP1	7.613,41 m²	7.613,41 m²	9,053 %	20.732,02	24,650 %	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---														
		VP2	9.395,95 m²	9.395,95 m²	11,171 %																										
		VP3	3.722,66 m²	3.722,66 m²	4,426 %																										
		APARCAMENTOS	17.1	26,24 m²	64,74 m²													0,077 %	---	---	---	---	---								
			17.2	19,25 m²																											
			17.3	19,25 m²																											
		Radio Centros Transmisor/Transformador	C.T.	17.1	26,24 m²													64,74 m²	0,077 %	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
				17.2	19,25 m²																										
		Radio Centros Transmisor/Transformador	R.T.F.	17.1	26,24 m²													64,74 m²	0,077 %	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
				17.2	19,25 m²																										

(*) Uso Residencial obligatorio U.P.O.

(**) En parcela 07 (RCB-3) el retanqueo mínimo se establece en:
- 5,00 m en calle B del Sector "Faro" S-03/08
- Alrededor de la fachada de Avda. del Mar Surto
- Alrededor de la fachada de Avda. del Mar Surto
- 5,00 m a metro de predios colindantes

(***) Esta parcela se destina a Reserva Medio Ambiental

RESUMEN DE SUPERFICIES

63.370,98 m²	PARCELACION OBTENIDA
20.732,02 m²	SISTEMA VIARIO
342	Total plazas aparcamientos
10	Plazas aparcamientos minusválidos
84.103,00 m²	TOTAL DEL SECTOR

SUPERFICIES DE PARCELAS

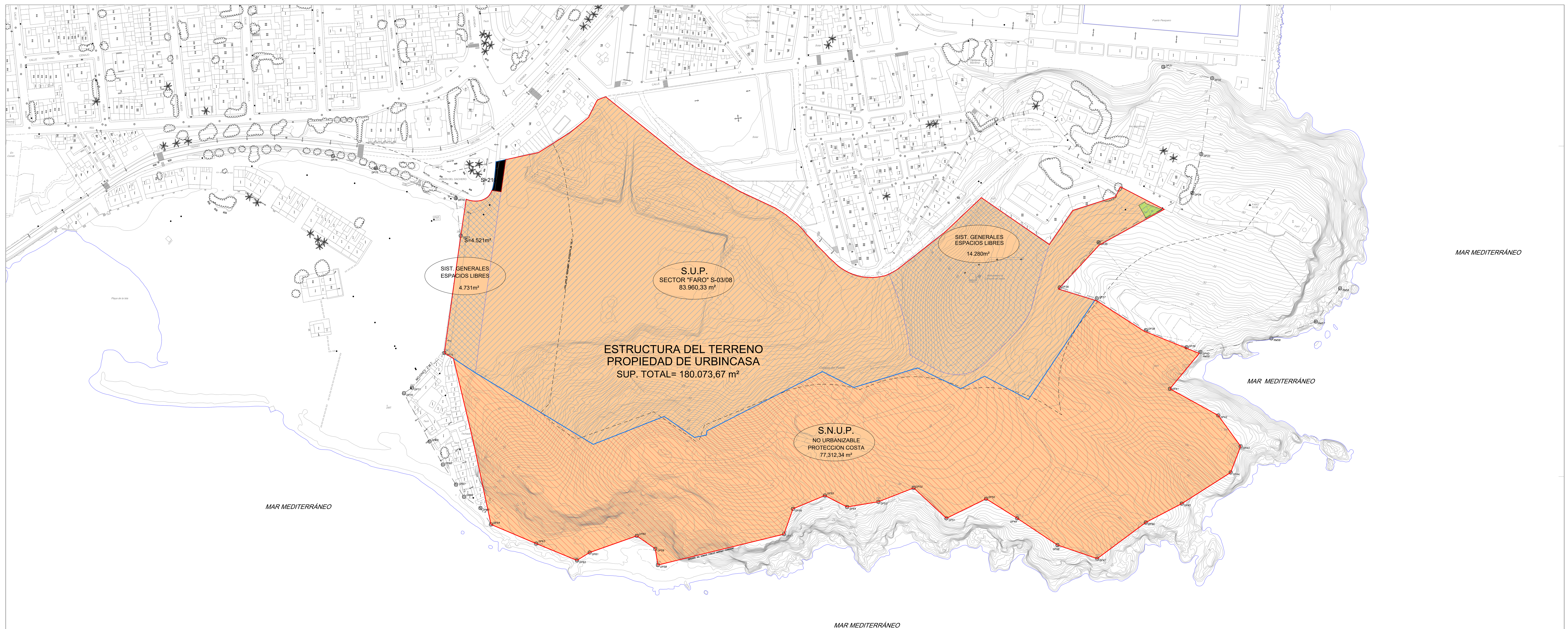
Parcela	Sup. Suelo
01	4.135,15 m²
02	4.093,49 m²
03	3.747,78 m²
04	3.903,82 m²
05	2.558,00 m²
06	2.223,94 m²
07	2.803,43 m²
08	2.333,57 m²
09	5.573,46 m²
10	2.620,38 m²
11	16.093,39 m²
12	583,69 m²
13	1.561,92 m²
14	1.687,46 m²
15	8.862,89 m²
16	381,20 m²
17.1	26,24 m²
17.2	19,25 m²
17.3	19,25 m²
18	142,67 m²
TOTAL PARCELAS	63.370,98 m²

SIMBOLOGIA

RCB-1	RESIDENCIAL Y COMERCIAL COMPATIBLE
RCB-2	RESIDENCIAL Y COMERCIAL COMPATIBLE
RCB-3	RESIDENCIAL Y COMERCIAL COMPATIBLE
RCB-4	RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (V.P.O.)
RCB-5	RESIDENCIAL Y COMERCIAL COMPATIBLE
RUU	RESIDENCIAL Y COMERCIAL COMPATIBLE
S.E.L.	SISTEMAS ESPACIOS LIBRES DEL SECTOR
E.A.	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
SS.GG.	SISTEMAS GENERALES ESPACIOS LIBRES ADSCRITOS
R.T.F.	SERVICIOS DEL SECTOR (Radio Transmisor Faro)
C.T.	SERVICIOS DEL SECTOR (Centros Transformación Eléctrica)
VP1	SISTEMAS VIARIOS (Vial Peatonal)
VP2	SISTEMAS VIARIOS (Vial Rodado)
VP3	SISTEMAS VIARIOS (Aparcamientos Públicos)

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR :	URBINCASA	HOJA N°	03
PLANO:	ORDENACION SECTOR. P.P. APROBADO DEFINITIVAMENTE	ESCALA:	1/1000
PROYECTO DE REPARCELACIÓN SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRON)		EL ARQUITECTO JUAN C. RAMOS RODRIGUEZ FECHA: AGOSTO - 2025	
-MAZARRON-			



TERRENOS PROPIEDAD URBINCASA= 180.073,67 m²

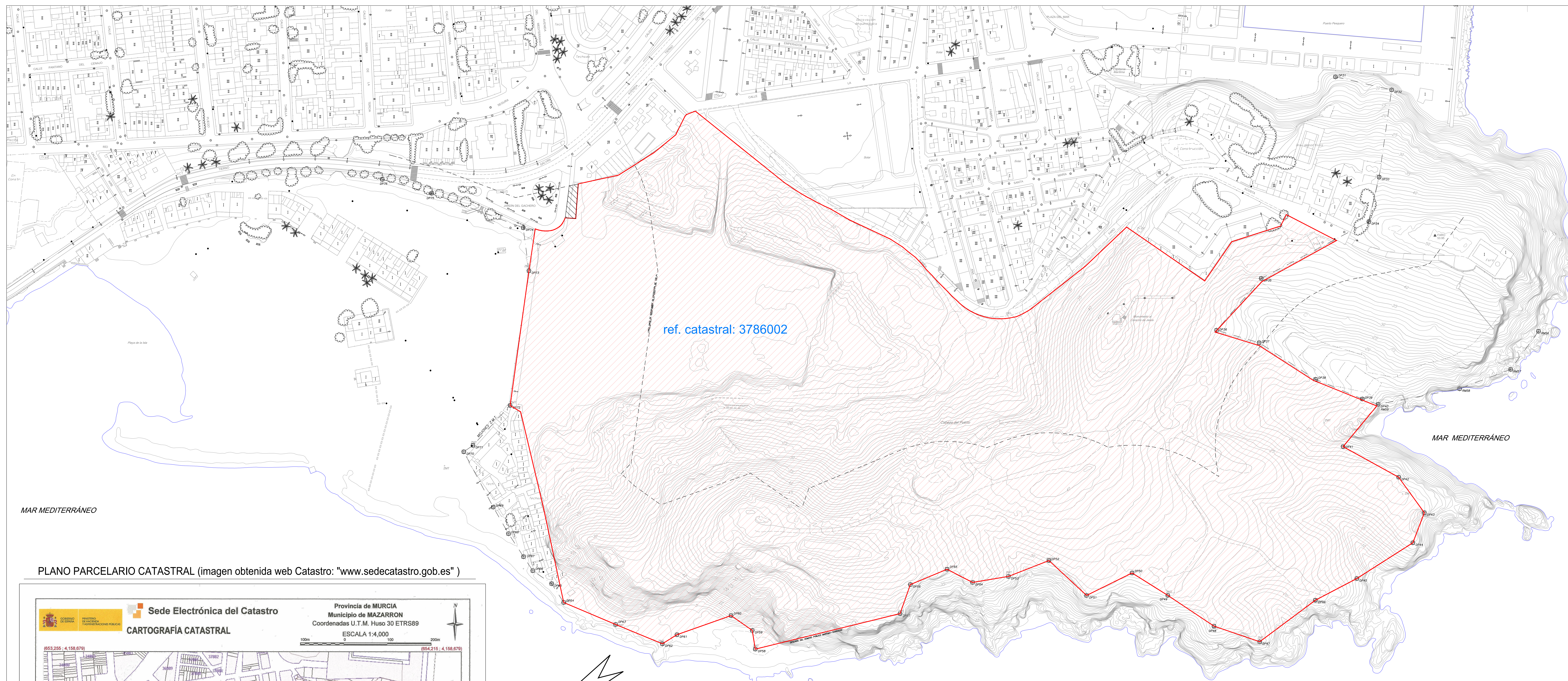
TERRENOS PROPIEDAD DE D. EUSEBIO NIETO RAJA= 210 m²

TERRENOS PROPIEDAD DE TELEFÓNICA SERVICIOS MÓVILES S.A. = 142,67 m²

SECTOR + SIST. GENERALES ADSCRITOS = 102.761,33 m²
NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE COSTA = 77.312,34 m²

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PROYECTO REFORMADO		HOJA N°	
PROMOTOR :	URBINCASA	ESCALA:	04
PLANO:	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	1/1000	
PROYECTO DE REPARCELACIÓN		EL ARQUITECTO	
SECTOR "FARO" S-03/08.		JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ	
(PUERTO DE MAZARRON)		FECHA: AGOSTO - 2025	
-MAZARRON-			



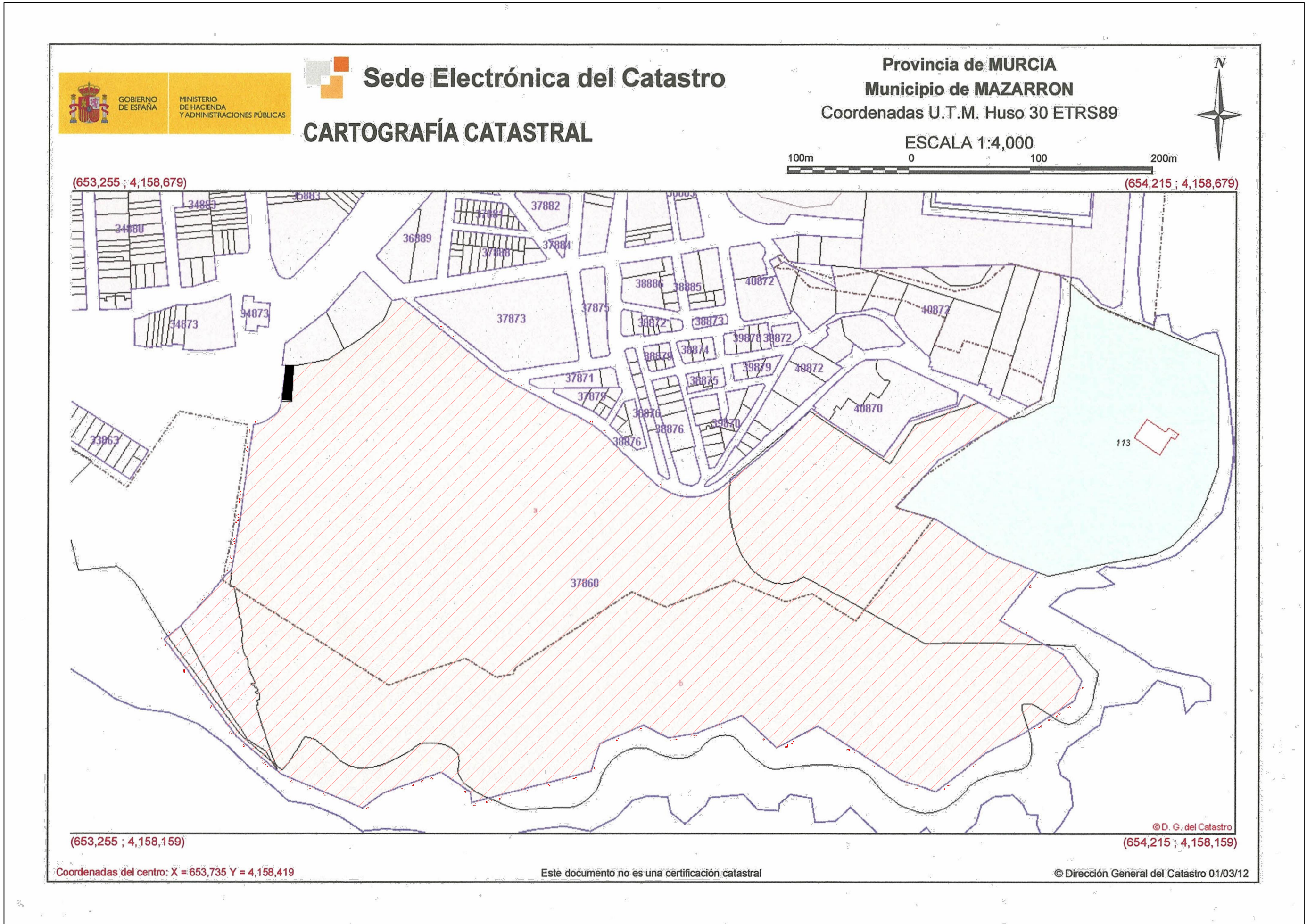
MAR MEDITERRÁNEO

MAR MEDITERRÁNEO

MAR MEDITERRÁNEO

MAR MEDITERRÁNEO

PLANO PARCELARIO CATASTRAL (imagen obtenida web Catastro: "www.sedecatastro.gob.es")



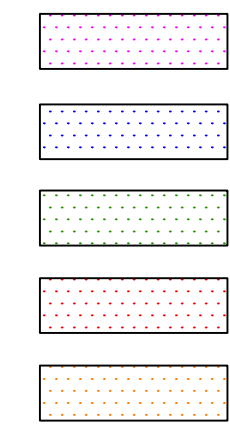
- TERRENOS PROPIEDAD URBINCASA= 180.073,67 m²
- TERRENOS PROPIEDAD d. EUSEBIO NIETO RAJA= 210 m²
- NO CONSTAN EN EL CATASTRO LOS TERRENOS PROPIEDAD DE TELEFÓNICA SERVICIOS MÓVILES S.A.

CATASTRAL

PROYECTO REFORMADO	
PROMOTOR : URBINCASA	HOJA N° 05
PLANO: CATASTRAL	ESCALA: 1/1000
PROYECTO DE REPARCELACIÓN SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRÓN)	
-MAZARRÓN-	
JUAN C. RAMORA RODRIGUEZ FECHA: AGOSTO - 2025	

Adjudicaciones	Parcela	Sup. Suelo
MAZARRÓN 29 S.L.	01.a	1.674,34 m²
URBINCASA	01.b	2.460,81 m²
URBINCASA	02	4.093,49 m²
URBINCASA	03.a	1.293,55 m²
A. MAZARRÓN	03.b	1.515,91 m²
MAZARRÓN 29 S.L.	03.c	938,32 m²
URBINCASA	04	3.903,82 m²
URBINCASA	05	2.558,00 m²
URBINCASA	06	2.223,94 m²
A. MAZARRÓN	07.a	1.534,31 m²
URBINCASA	07.b	1.269,12 m²
URBINCASA	08	2.333,57 m²
URBINCASA	09	5.573,46 m²
A. MAZARRÓN	10	2.620,38 m²
A. MAZARRÓN	11	16.093,39 m²
A. MAZARRÓN	12	583,69 m²
A. MAZARRÓN	13	1.561,92 m²
A. MAZARRÓN	14	1.687,46 m²
A. MAZARRÓN	15	8.862,89 m²
A. MAZARRÓN	16	381,20 m²
A. MAZARRÓN	17.1	26,24 m²
A. MAZARRÓN	17.2	19,25 m²
A. MAZARRÓN	17.3	19,25 m²
TELEFÓNICA	18	142,67 m²
A. MAZARRÓN	SIST. VIARIO	20.732,02 m²

TOTAL PARCELAS 84.103,00 m²



PARCELAS ADJUDICADAS A URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A. (URBINCASA)

PARCELAS ADJUDICADAS A MAZARRÓN 29 S.L.

PARCELAS RESIDENCIALES ADJUDICADAS AL AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN (A. MAZARRÓN)

PARCELAS ADJUDICADAS AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN PARA CEDER A LA EMPRESA DE SERVICIOS ELÉCTRICOS QUE DETERMINE

PARCELA ADJUDICADA A TELEFÓNICA SERVICIOS MÓVILES S.A.

RESTO DE PARCELAS ADJUDICADAS AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN (A. MAZARRÓN)

MAR MEDITERRÁNEO

ADJUDICACIÓN DE PARCELAS

NO URBANIZABLE
PROTECCION COSTA
77.169,67m²

SECTOR "FARO" S-03/08
84.103m²

15
EQUIPAMIENTO GENÉRICO
S=8.862,89 m²

17.2
S=19,25 m²
C.T.

11
S=16.093,39 m²
S.E.L.
(ESPACIOS LIBRES P.P.)

13
S=1.561,92 m²
(ESPACIOS LIBRES P.P.)

14
RESERVA
MEDIO AMBIENTAL
S=1.687,46 m²
(ESPACIOS LIBRES P.P.)

05
S=2.558,00 m²
RCB-3

06
S=2.223,94 m²
RCB-3

18
S=142,67 m²
R.T.F.

17.3
S=19,25 m²
C.T.

SIST. GENERALES
ESPACIOS LIBRES
SS.GG.
14.280m²

SIST. GENERALES
ESPACIOS LIBRES
SS.GG.
S=4.731m²

10
S=2.620,38 m²
S.E.L.
(ESPACIOS LIBRES P.P.)

09
S=5.573,46 m²
RUU

02
S=4.093,49 m²
RCB-1

04
S=3.903,82 m²
RCB-2

03a
S=1.293,55 m²
RCB-1

03b
S=1.515,91 m²
RCB-1

03c
S=938,32 m²
RCB-1

01a
S=1.674,34 m²
RCB-1

01b
S=2.460,81 m²
RCB-1

08
S=2.333,57 m²
RCB-5

07b
S=1.269,12 m²
RCB-4 (v.p.o.)

07a
S=1.534,31 m²
RCB-4 (v.p.o.)

17.1
S=26,24 m²
C.T.

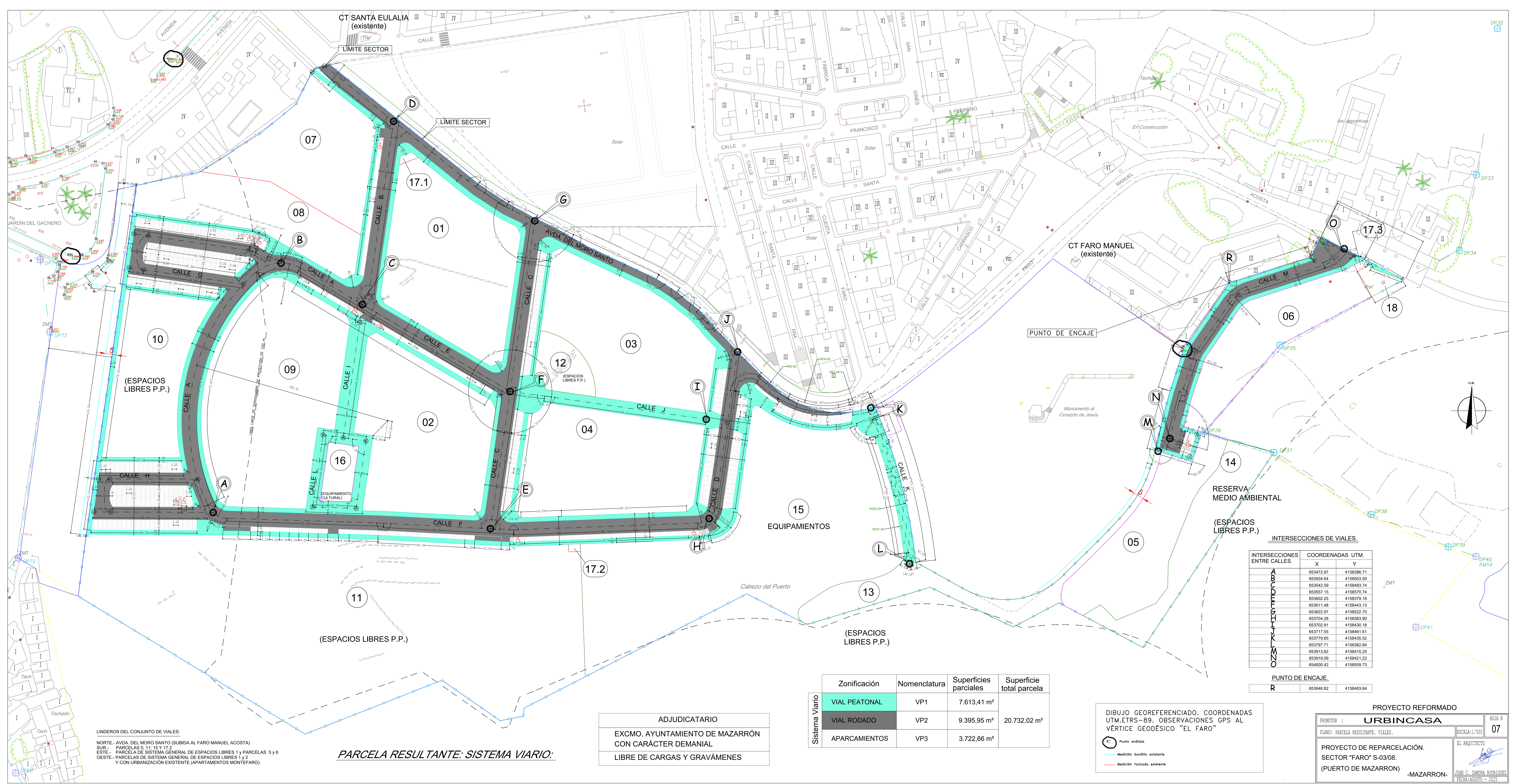
Monumento al
Corazón de Jesús

Cabezo del Puerto

DESLIZANTE DEL DOMINIO PÚBLICO MARITIMO-TERRITRIE

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR :	URBINCASA	HOJA N	06
PLANO:	ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES	ESCALA:	1/1000
PROYECTO DE REPARCELACIÓN SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRON)		EL ARQUITECTO JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ FECHA: AGOSTO-2025	
-MAZARRON-			



LINDEROS DEL CONJUNTO DE VIALES:

NORTE.- AVDA. DEL MORO SANTO (SUBIDA AL FARO MANUEL ACOSTA)

SUR.- PARCELAS 5-11; 15 Y 17.2

ESTE.- PARCELA DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 1 y PARCELAS 5 y 6

OESTE.- PARCELAS DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 1 y 2

Y CON URBANIZACIÓN EXISTENTE (APARTAMENTOS MONTEFARO)

PARCELA RESULTANTE: SISTEMA VIARIO:

ADJUDICATARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN
CON CARÁCTER DEMANIAL
LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

Sistema Viario	Zonificación	Nomenclatura	Superficies parciales	Superficie total parcela
	VIAL PEATONAL	VP1	7.613,41 m²	20.732,02 m²
	VIAL RODADO	VP2	9.395,95 m²	
	APARCAMIENTOS	VP3	3.722,66 m²	

DIBUJO GEOREFERENCIADO. COORDENADAS UTM.ETRS-89. OBSERVACIONES GPS AL VÉRTICE GEODÉSICO "EL FARO"

- Punto anfidis
- Medición bordillo existente
- Medición fachada existente

INTERSECCIONES ENTRE CALLES.	COORDENADAS UTM.	
	X	Y
CALLE A	653472.97	4158386.71
	653504.64	4158503.00
	653542.59	4158483.74
	653597.15	4158670.74
	653602.25	4158379.16
	653611.48	4158443.13
	653622.97	4158522.70
	653704.28	4158383.90
	653702.91	4158430.18
	653717.55	4158461.61
	653779.65	4158435.52
	653797.71	4158362.84
	653913.62	4158415.25
	653919.09	4158421.22
	654000.42	4158509.73
PUNTO DE ENCAJE.		
R	653946.82	4158493.64

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR : **URBINCASA**

PLANO: PARCELA RESULTANTE. VIALES.

ESCALA: 1/500

HOJA N° **07**

EL ARQUITECTO

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRÓN)

-MAZARRÓN-

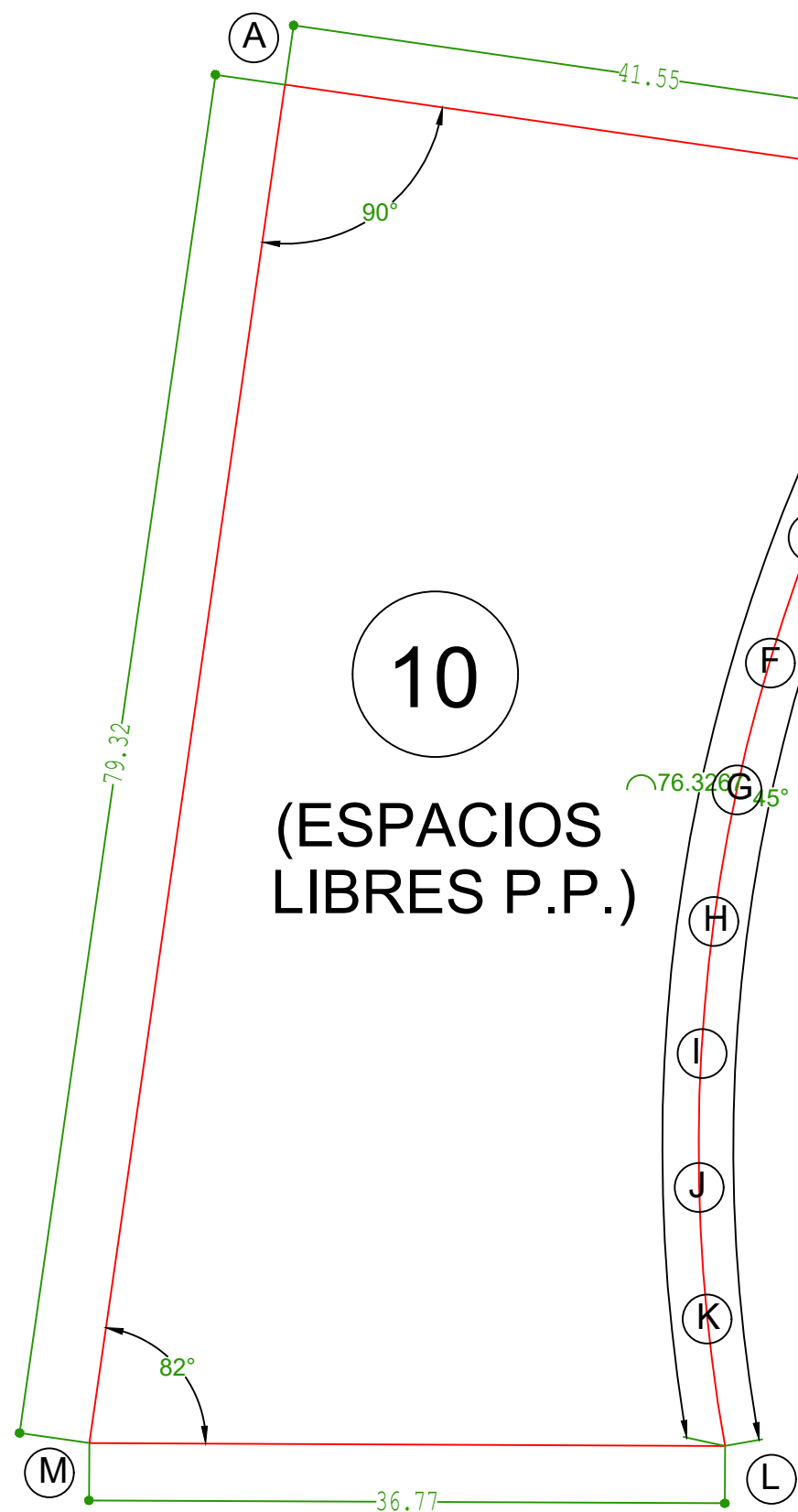
JUAN C. RAMERA RODRIGUEZ
FECHA: AGOSTO - 2023

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA	
PARCELA	15
NORMA DE APLICACIÓN	E.G.
USOS	EQ. GENÉRICO
SUPERFICIE	S=8.862,89 m ²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	S=7.533,45 m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,85 m ² /m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	35%
ALTURA MÁXIMA	3 PLANTAS

NORTE.- SUBIDA AL FARO MANUEL ACOSTA Y CALLE F
SUR.- ZONA N.U. PROTECCIÓN COSTA y PARCELA 13
ESTE.- CALLE K, PARCELA 13 Y ZONA N.U. PROTEC. COSTA
OESTE.- PARCELA 11; PARCELA 17.2; CALLE D Y ZONA N.U. PROTEC. COSTA

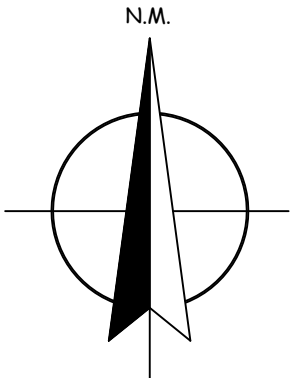


LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES		
PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 0,00%		
SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 0,00 €		
ADJUDICATARIO		
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN CON CARÁCTER DEMANIAL		
PROYECTO REFORMADO		
PROMOTOR :	URBINCASA	HOJA: 00
PLANO: PARCELA RESULTANTE 15. EQUIPAMIENTO GENÉRICO.	ESCALA: 1/500	EL ARQUITECTO  JUAN C. ZAMORA RODRI FECHA: AGOSTO - 202
PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRON) -MAZARRON-		

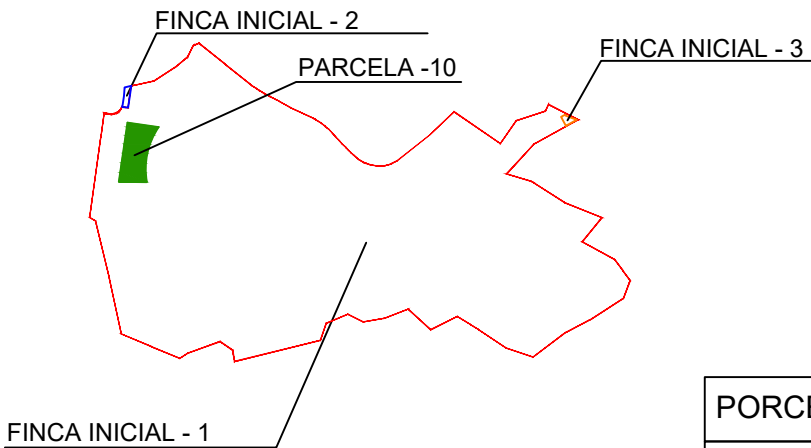


LINDEROS:

NORTE.- CALLE G (aparcamientos)
SUR.- CALLE H (aparcamientos)
ESTE.- CALLE A
OESTE.- CALLE G y CALLE H



CORRESPONDENCIA CON LA FINCA DE ORIGEN



COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	653432,30	4158490,96
B	653473,43	4158485,02
C	653469,34	4158478,58
D	653465,80	4158471,80
E	653462,78	4158464,79
F	653460,31	4158457,54
G	653458,42	4158450,19
H	653457,09	4158442,59
I	653456,37	4158434,95
J	653456,25	4158427,21
K	653456,70	4158419,61
L	653457,74	4158412,28
M	653420,97	4158412,45

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

PARCELA	10
NORMA DE APLICACIÓN	S.E.L.
USOS	S. ESP. LIBRES
SUPERFICIE	2.620,38 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	-----
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	-----
OCUPACIÓN MÁXIMA	-----
ALTURA MÁXIMA	-----

PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 0,00%
SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 0,00 €

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

ADJUDICATARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN
CON CARÁCTER DEMANIAL

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR :
URBINCASA

PLANO: PARCELA RESULTANTE 10. S.E.L. DE PLAN PARCIAL.

ESCALA:
1/400

HOJA N
09

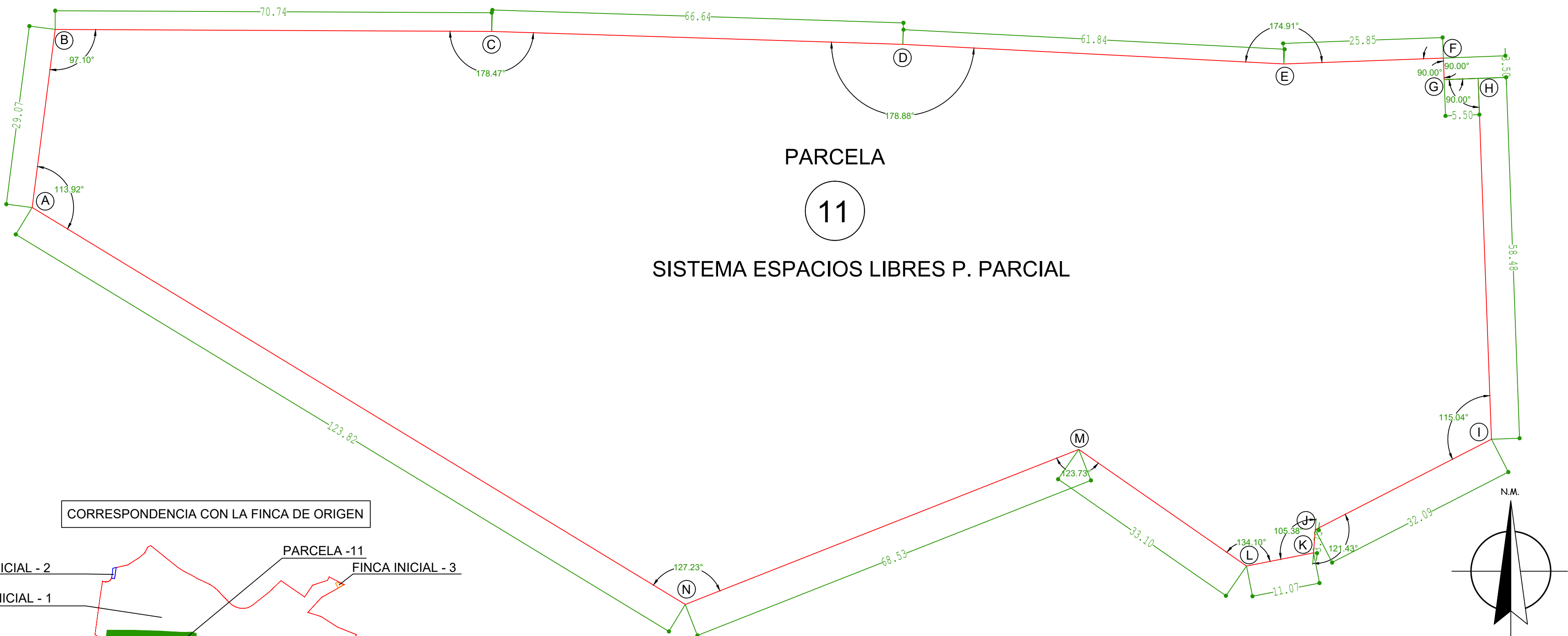
PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
SECTOR "FARO" S-03/08.
(PUERTO DE MAZARRON)

EL ARQUITECTO

JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ
FECHA: AGOSTO - 2025

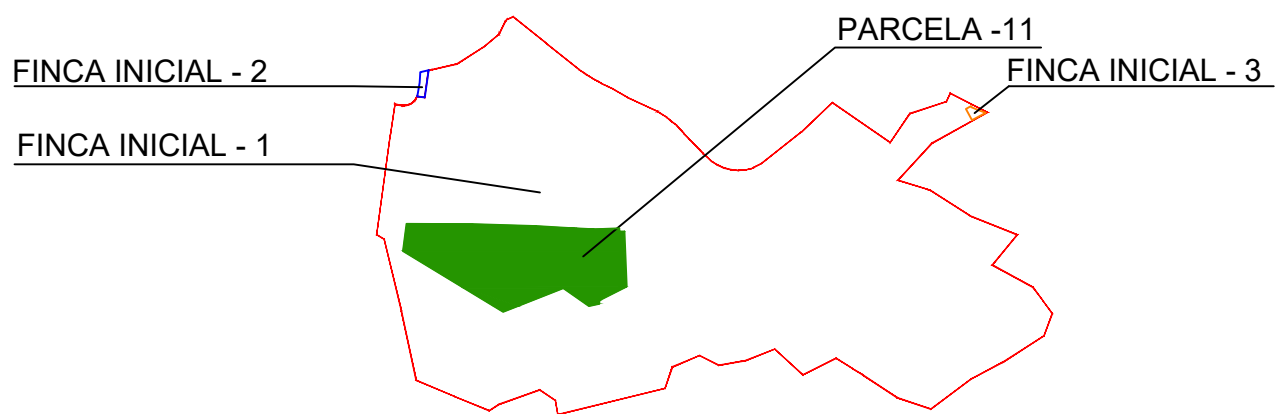
-MAZARRON-

PARCELA RESULTANTE: PARCELA 10



PARCELA
11
SISTEMA ESPACIOS LIBRES P. PARCIAL

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA DE ORIGEN



CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA	
PARCELA	11
NORMA DE APLICACIÓN	S.E.L.
USOS	S.E.L.
SUPERFICIE	16.093,39 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	-----
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	-----
OCUPACIÓN MÁXIMA	-----
ALTURA MÁXIMA	-----

COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	653410,04	4158347,65
B	653413,77	4158376,48
C	653484,51	4158376,15
D	653551,12	4158374,06
E	653612,87	4158370,88
F	653638,71	4158371,84
G	653638,84	4158368,35
H	653644,33	4158368,55
I	653646,52	4158310,12
J	653617,95	4158295,46
K	653617,68	4158291,72
L	653606,82	4158289,58
M	653579,63	4158308,46
N	653515,87	4158283,35

PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 0,00%
SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 0,00 €

ADJUDICATARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN
CON CARÁCTER DEMANIAL
LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

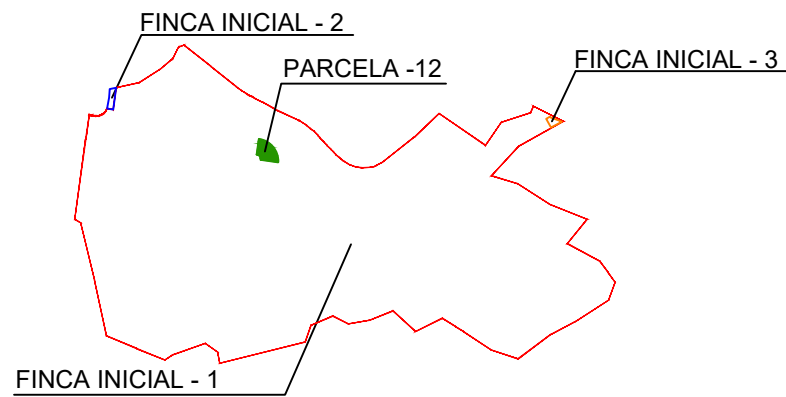
PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR :	URBINCASA	HOJA N
PLANO: PARCELA RESULTANTE 11. SISTEMA ESP. LIBRES P. PARCIAL	ESCALA: 1/500	10
PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRON)		EL ARQUITECTO JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ FECHA: AGOSTO - 2025
-MAZARRON-		

LINDEROS:
NORTE.- CALLE H; CALLE F y PARCELA 17.2
SUR.- ZONA NO URB. PROTECCIÓN COSTA
ESTE.- PARCELA 15 y PARCELA 17.2 y ZONA N.U. PROTEC. COSTA
OESTE.- PARCELA SIST. GRAL. ESP. LIBRES JUNTO A Z.M.T. y ZONA N.U. PROTEC. COSTA

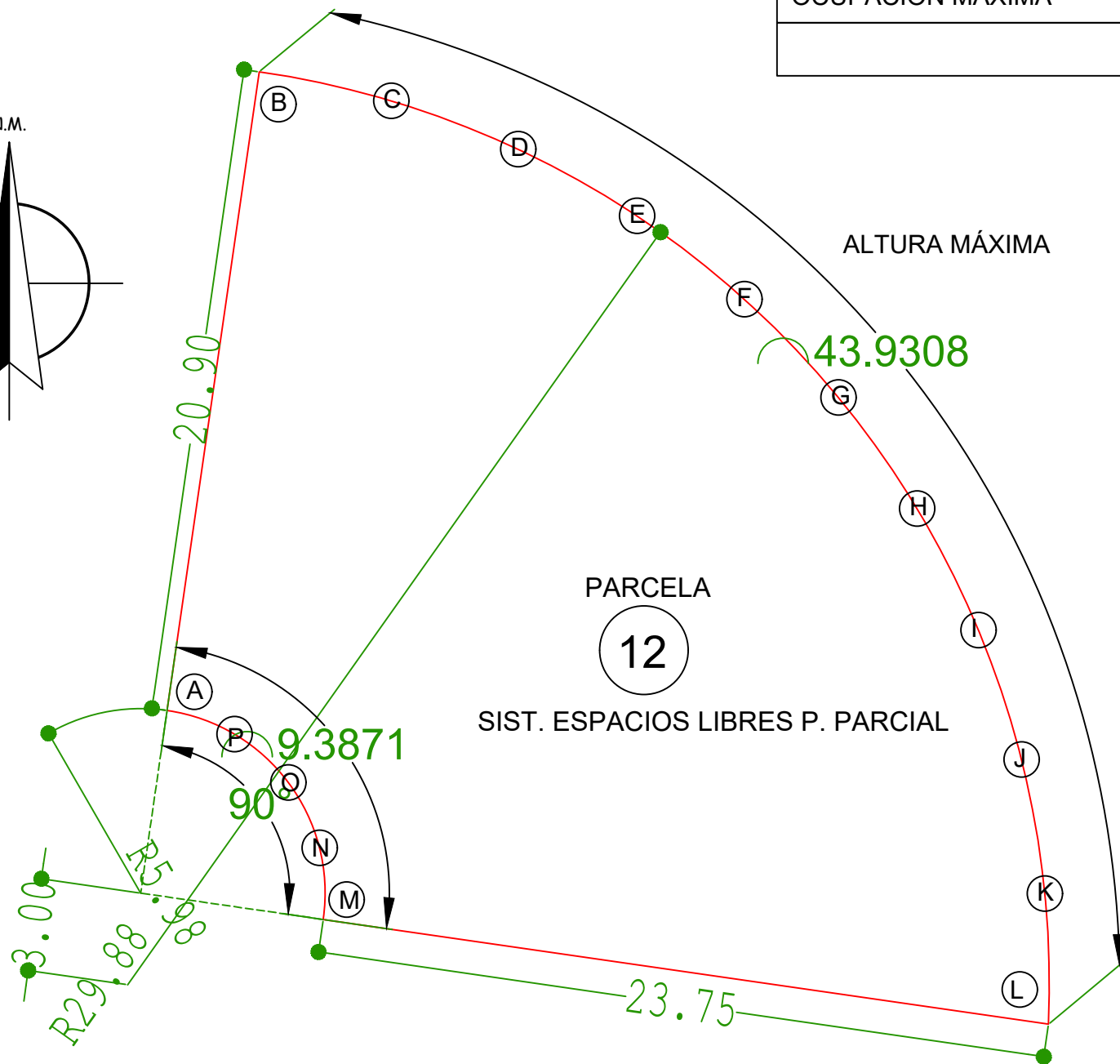
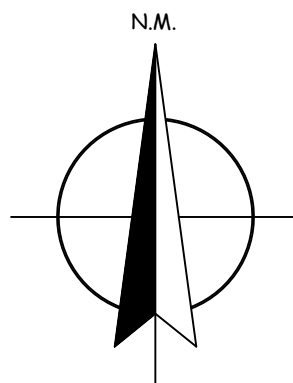
PARCELA RESULTANTE: PARCELA 11

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA DE ORIGEN



CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA	
PARCELA	12
NORMA DE APLICACIÓN	S.E.L.
USOS	S. ESP. LIBRES
SUPERFICIE	583,69 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	-----
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	-----
OCUPACIÓN MÁXIMA	-----

COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	653622,69	4158450,78
B	653625,68	4158471,47
C	653629,95	4158470,53
D	653634,08	4158468,96
E	653637,92	4158466,80
F	653641,41	4158464,10
G	653644,46	4158460,92
H	653647,01	4158457,32
I	653649,00	4158453,38
J	653650,39	4158449,20
K	653651,14	4158444,85
L	653651,26	4158440,62
M	653627,75	4158444,02
N	653627,63	4158446,33
O	653626,64	4158448,43
P	653624,88	4158450,01



PARCELA RESULTANTE: PARCELA 12

LINDEROS:

NORTE.- PARCELA 3a
SUR.- CALLE J
ESTE.- PARCELAS 3a y 3b
OESTE.- CALLE C

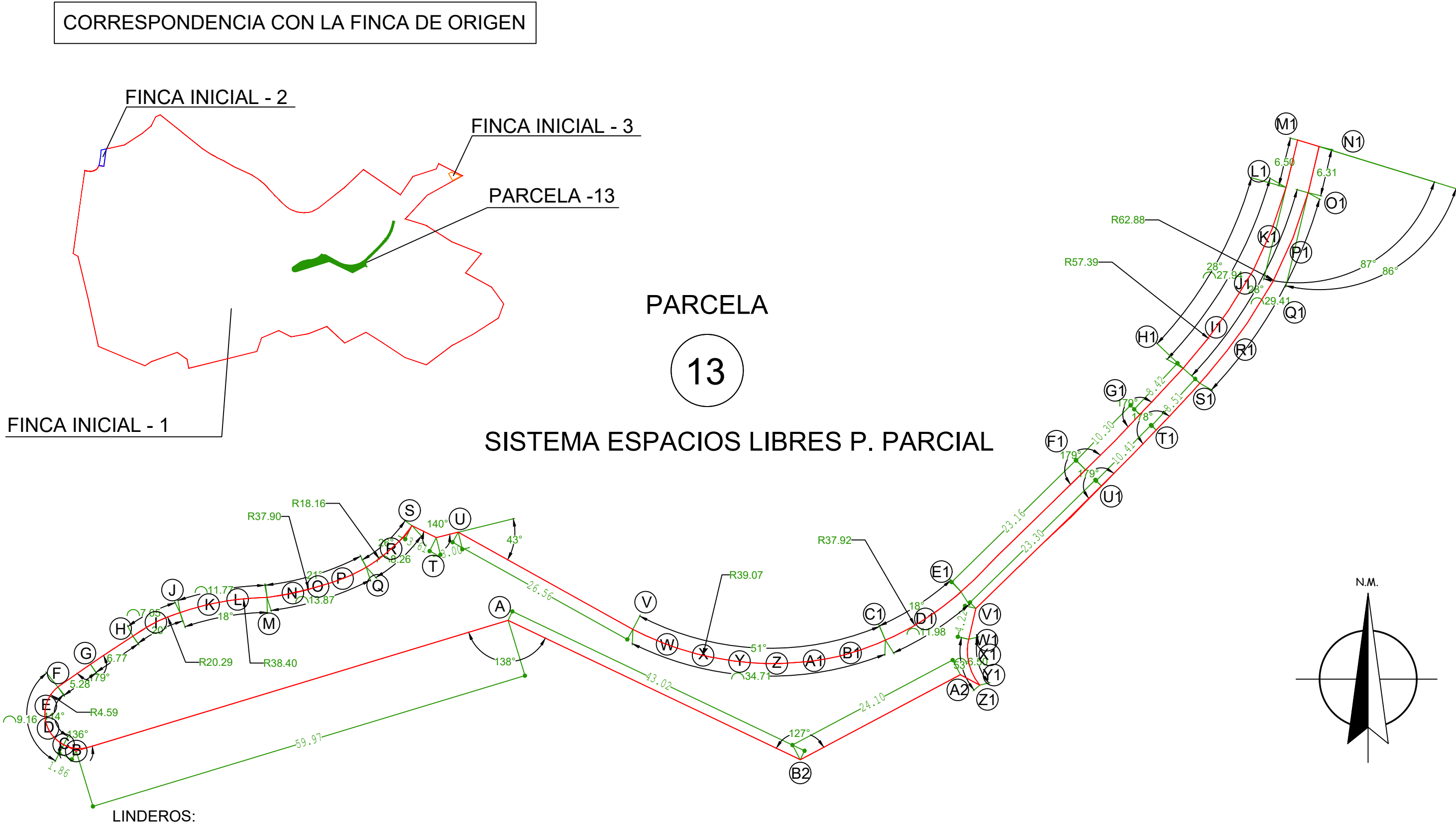
PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 0,00%
SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 0,00 €

ADJUDICATARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN CON CARÁCTER DEMANIAL
LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR : URBINCASA	HOJA N 11
PLANO: PARCELA RESULTANTE 12. S.E.L. DE PLAN PARCIAL.	ESCALA: 1/200
PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRON)	EL ARQUITECTO JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ FECHA: AGOSTO - 2025
-MAZARRON-	

COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	653807,29	4158351,82
B	653749,89	4158334,45
C	653748,24	4158335,30
D	653746,15	4158337,46
E	653745,86	4158340,44
F	653747,46	4158342,97
G	653751,79	4158345,98
H	653757,43	4158349,72
I	653760,48	4158351,58
J	653757,43	4158349,72
K	653767,48	4158353,92
L	653771,34	4158354,60
M	653775,25	4158354,87
N	653778,68	4158355,43
O	653782,03	4158356,31
P	653785,28	4158357,36
Q	653788,45	4158358,90
R	653791,75	4158361,35
S	653794,50	4158364,42
T	653797,74	4158362,83
U	653800,66	4158363,54
V	653823,87	4158350,63
W	653828,41	4158348,62
X	653833,16	4158347,18
Y	653838,04	4158346,34
Z	653842,99	4158346,09
A1	653847,94	4158346,46
B1	653852,79	4158347,48
C1	653857,43	4158349,19
D1	653862,71	4158352,02
E1	653867,48	4158355,63
F1	653884,01	4158371,85
G1	653891,23	4158379,18
H1	653896,98	4158385,33
I1	653901,37	4158390,78
J1	653905,22	4158396,60
K1	653908,36	4158402,85
L1	653910,66	4158409,37
M1	653912,17	4158415,69
N1	653915,06	4158414,81
O1	653913,60	4158408,67
P1	653911,09	4158401,59
Q1	653907,78	4158395,02
R1	653903,79	4158389,00
S1	653899,21	4158383,35
T1	653893,41	4158377,12
U1	653886,11	4158369,70
V1	653869,45	4158353,42
W1	653868,49	4158349,32
X1	653868,34	4158347,17
Y1	653868,85	4158345,05
Z1	653869,96	4158343,21
A2	653867,40	4158344,60
B2	653846,11	4158333,30



CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA	
PARCELA	13
NORMA DE APLICACIÓN	S.E.L.
USOS	S.E.L.
SUPERFICIE	1.561,92 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	-----
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	-----
OCUPACIÓN MÁXIMA	-----
ALTURA MÁXIMA	-----

PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 0,00%
SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 0,00 €

ADJUDICATARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN CON CARÁCTER DEMANIAL
LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

PROMOTOR : URBINCASA		HOJA N
PLANO: PARCELA RESULTANTE 13. SISTEMA ESP. LIBRES P. PARCIAL		12
PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRON)		EL ARQUITECTO JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ FECHA: AGOSTO - 2025
-MAZARRON-		

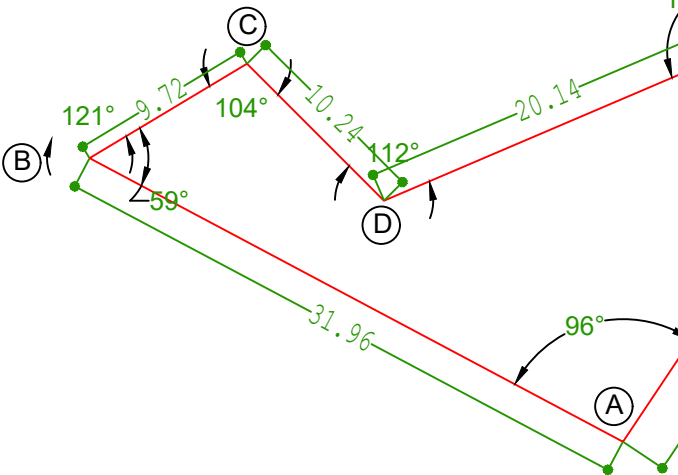
PARCELA RESULTANTE: PARCELA 13

COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	653906,75	4158323,66
B	653878,54	4158338,67
C	653886,86	4158343,66
D	653894,11	4158336,41
E	653912,63	4158344,32
F	653918,11	4158351,63
G	653918,40	4158363,49
H	653929,90	4158392,47
I	653933,50	4158398,43
J	653941,38	4158407,15
K	653946,27	4158420,49
L	653967,63	4158414,72

PARCELA

14

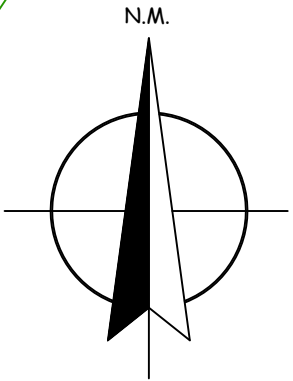
SIST. ESPACIOS
LIBRES P. PARCIAL
(RESERVA MEDIO AMBIENTAL)



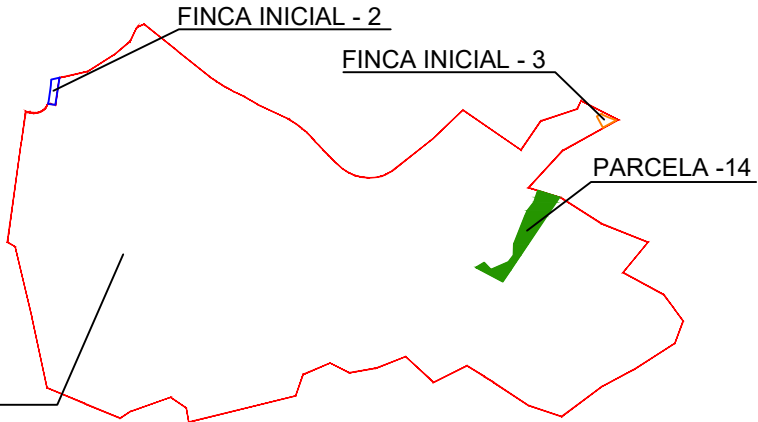
PARCELA RESULTANTE: PARCELA 14

LINDEROS:

NORTE.- PARCELA 5 Y SUELO NO URB. PROTEC. COSTA
SUR.- SUELO NO URB. PROTECCIÓN DE COSTA
ESTE.- SUELO NO URB. PROTECCIÓN DE COSTA
OESTE.- PARCELA 5 y SUELO NO URB. PROTEC. COSTA



CORRESPONDENCIA CON LA FINCA DE ORIGEN



CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

PARCELA	14
NORMA DE APLICACIÓN	S.E.L.
USOS	RESERVA MEDIO AMBIENTAL
SUPERFICIE	1.687,46 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	-----
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	-----
OCUPACIÓN MÁXIMA	-----
ALTURA MÁXIMA	-----

PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 0,00%
SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 0,00 €

ADJUDICATARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN
CON CARÁCTER DEMANIAL

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR : URBINCASA

PLANO: PARCELA RESULTANTE 14. S.E.L. DE PLAN PARCIAL.

ESCALA:
1/400

HOJA N
13

PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
SECTOR "FARO" S-03/08.
(PUERTO DE MAZARRON)

-MAZARRON-

EL ARQUITECTO

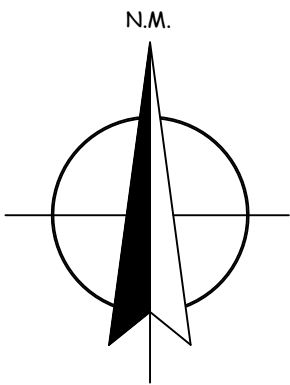
JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ

FECHA:AGOSTO - 2025

COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	653526,77	4158419,51
B	653540,82	4158417,48
C	653537,10	4158391,70
D	653522,82	4158392,15

LINDEROS:

NORTE.- CALLE L
SUR.- CALLE F
ESTE.- CALLE L
OESTE.- CALLE L

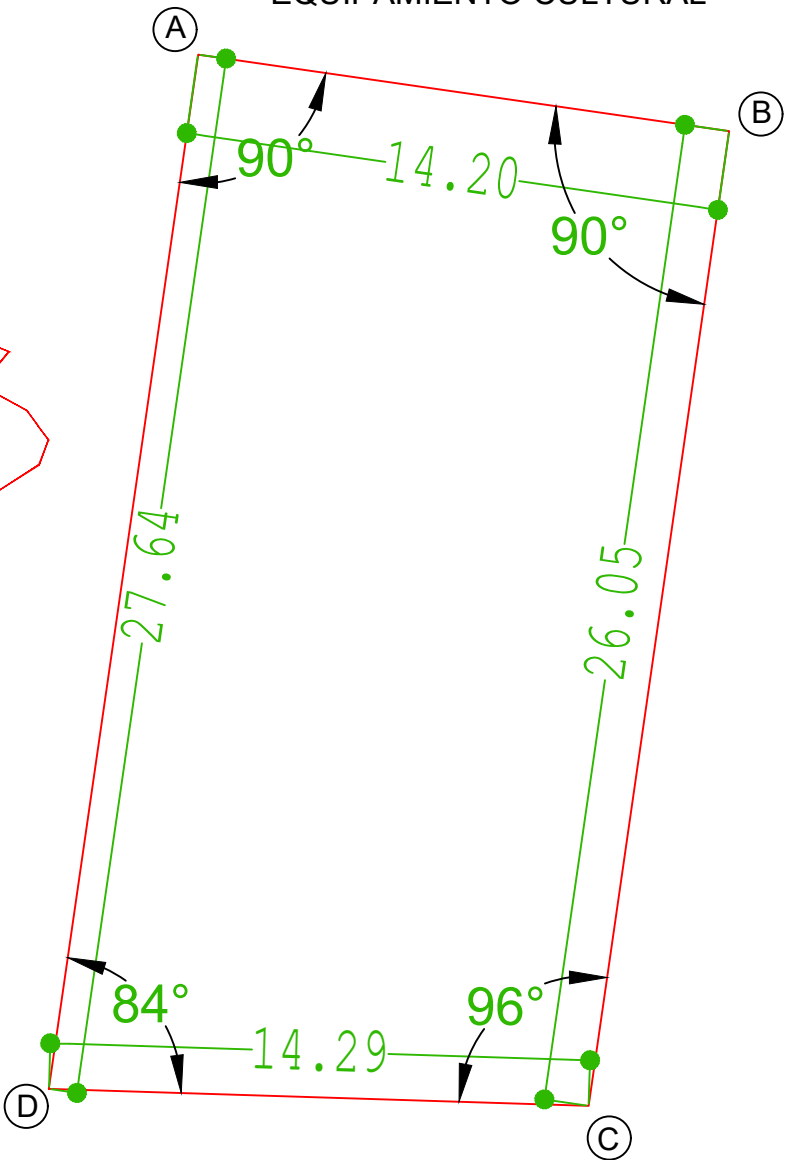
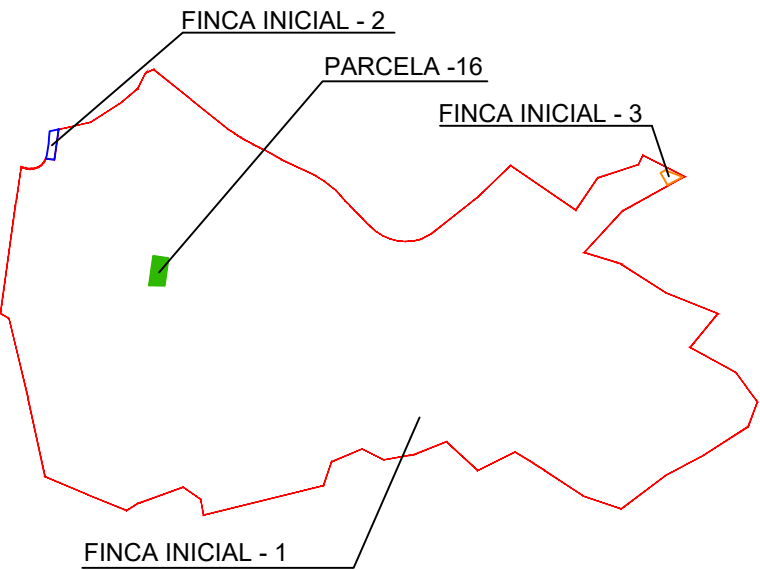


PARCELA

16

EQUIPAMIENTO CULTURAL

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA DE ORIGEN



PARCELA RESULTANTE: PARCELA 16

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

PARCELA	16
NORMA DE APLICACIÓN	E.C.
USOS	EQUIP. CULTURAL
SUPERFICIE	381,20 m ²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	-----
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	-----
OCUPACIÓN MÁXIMA	-----
ALTURA MÁXIMA	-----

PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 0,00%
SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 0,00 €

ADJUDICATARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN
CON CARÁCTER DEMANIAL
LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR : **URBINCASA**

HOJA N

14

PLANO: PARCELA RESULTANTE 16. EQUIPAMIENTO CULTURAL

ESCALA:
1/200

PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
SECTOR "FARO" S-03/08.
(PUERTO DE MAZARRON)

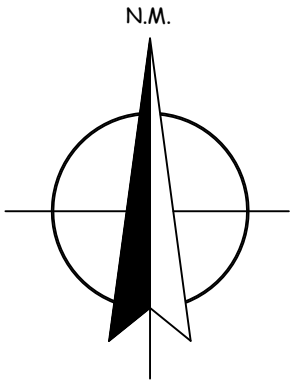
-MAZARRON-

EL ARQUITECTO

JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ

FECHA:AGOSTO - 2025

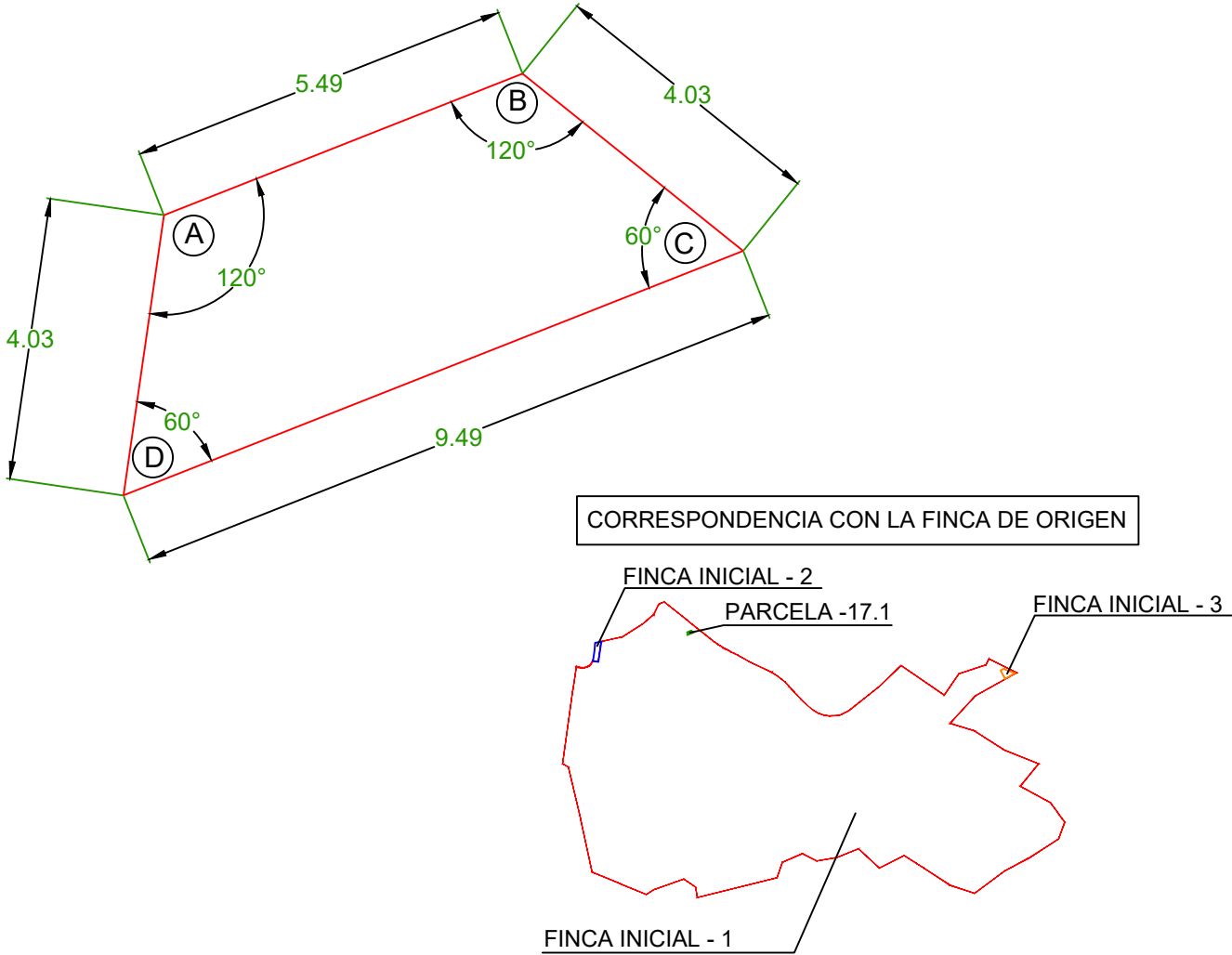
COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	653560,34	4158552,77
B	653565,46	4158554,79
C	653568,59	4158552,26
D	653559,77	4158548,78



CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA	
PARCELA	17.1
NORMA DE APLICACIÓN	C.T.E
USOS	C. TRANSF. ELEC.
SUPERFICIE	26,24 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	15,74 m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,6 m²/m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	60%
ALTURA MÁXIMA	1 PLANTA

PARCELA
17.1
CENTRO TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICA

LINDEROS:
NORTE.- SUBIDA AL FARO MANUEL ACOSTA
SUR.- PARCELA 1a
ESTE.- PARCELA 1a y SUBIDA AL FARO MANUEL ACOSTA
OESTE.- CALLE B



PARCELA RESULTANTE: PARCELA 17.1

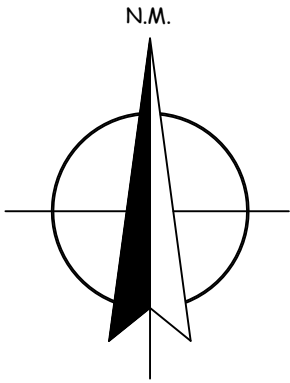
PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 0,00%
SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 0,00 €

ADJUDICATARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN CON CARÁCTER FIDUCIARIO PARA CEDER A LA EMPRESA DE SERVICIOS ELÉCTRICOS QUE DETERMINE
LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

PROYECTO REFORMADO		
PROMOTOR : URBINCASA	ESCALA: 1/100	HOJA N 15
PLANO: PARCELA RESULTANTE 17.1. C. TRANSFORM. ELÉCTRICA	EL ARQUITECTO  JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ	
PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRON) -MAZARRON-	FECHA: AGOSTO - 2025	

COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	653638,71	4158371,84
B	653644,21	4158372,05
C	653644,33	4158368,55
D	653638,84	4158368,35

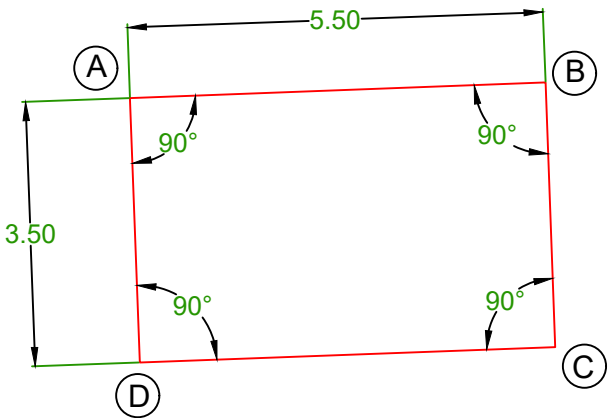
PARCELA
17.2
CENTRO TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICA



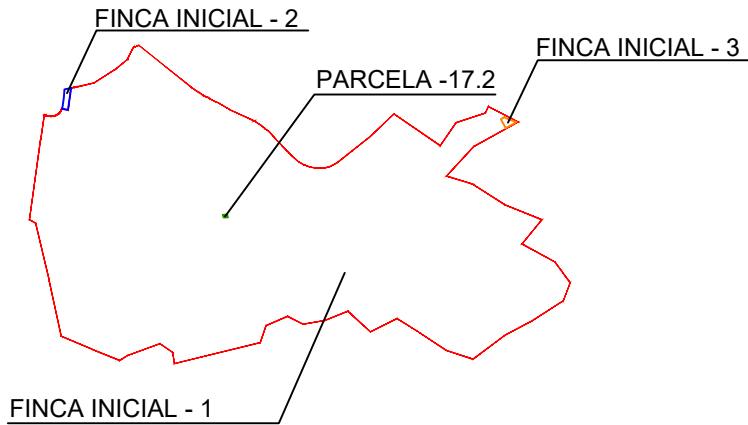
LINDEROS:

NORTE.- CALLE F
SUR.- PARCELA 11
ESTE.- PARCELA 15
OESTE.- PARCELA 11

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA	
PARCELA	17.2
NORMA DE APLICACIÓN	C.T.E
USOS	C. TRANSF. ELEC.
SUPERFICIE	19,25 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	11,55 m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,6 m²/m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	60%
ALTURA MÁXIMA	1 PLANTA



CORRESPONDENCIA CON LA FINCA DE ORIGEN



PARCELA RESULTANTE: PARCELA 17.2

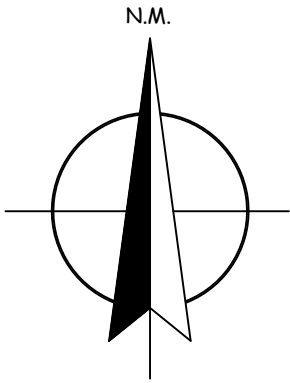
PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 0,00%
SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 0,00 €

ADJUDICATARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN CON CARÁCTER FIDUCIARIO PARA CEDER A LA EMPRESA DE SERVICIOS ELÉCTRICOS QUE DETERMINE
LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR :	URBINCASA	HOJA N
PLANO: PARCELA RESULTANTE 17.2. C. TRANSFORM. ELÉCTRICA	ESCALA: 1/100	16
PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRON)		EL ARQUITECTO  JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ
-MAZARRON-		FECHA: AGOSTO - 2025

COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	654005,07	4158502,15
B	654009,89	4158504,81
C	654011,58	4158501,75
D	654006,78	4158499,09

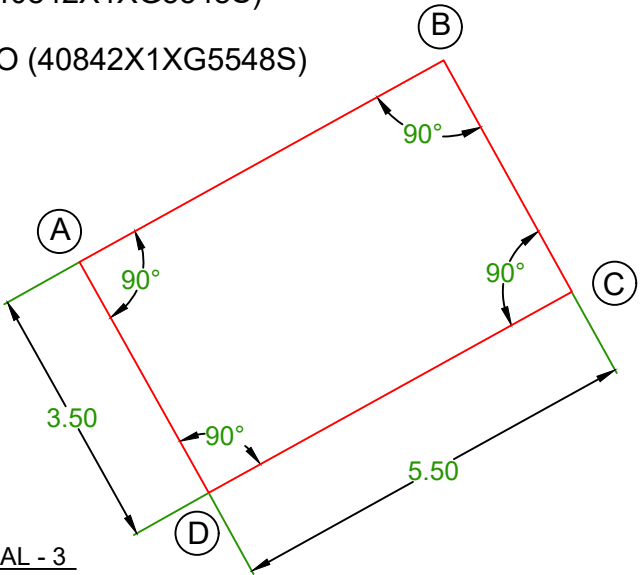


PARCELA
17.3

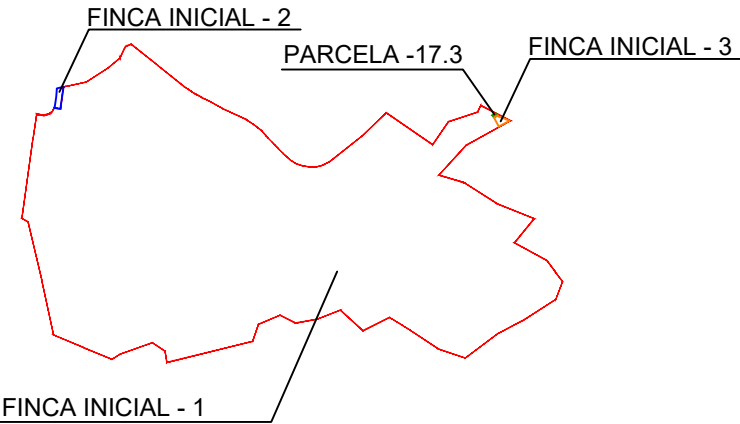
LINDEROS:

CENTRO TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICA

NORTE.- CALLE M y LINDERO EXTERNO (40842X1XG5548S)
SUR.- PARCELA 18 y PARCELA 6
ESTE.- PARCELA 18 y LINDERO EXTERNO (40842X1XG5548S)
OESTE.- PARCELA 6 y CALLE M



CORRESPONDENCIA CON LA FINCA DE ORIGEN



PARCELA RESULTANTE: PARCELA 17.3

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

PARCELA	17.3
NORMA DE APLICACIÓN	C.T.E
USOS	C. TRANSF. ELEC.
SUPERFICIE	19,25 m ²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	11,55 m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,6 m ² /m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	60%
ALTURA MÁXIMA	1 PLANTA

PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 0,00%

SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 0,00 €

ADJUDICATARIO

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN
CON CARÁCTER FIDUCIARIO
PARA CEDER A LA EMPRESA DE SERVICIOS
ELÉCTRICOS QUE DETERMINE**

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR : **URBINCASA**

PLANO: PARCELA RESULTANTE 17.3. C. TRANSFORM. ELÉCTRICA

ESCALA:
1/100

HOJA N

17

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
SECTOR "FARO" S-03/08.
(PUERTO DE MAZARRON)**

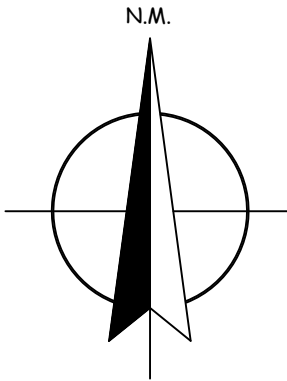
-MAZARRON-

EL ARQUITECTO

JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ

FECHA: AGOSTO - 2025

COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	654006,78	4158499,09
B	654012,20	4158502,09
C	654012,87	4158500,71
D	654027,70	4158495,17
E	654013,34	4158487,39



CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA	
PARCELA	18
NORMA DE APLICACIÓN	R.T.F.
USOS	E. RADIO TRANS.
SUPERFICIE	142,67 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	85,60 m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,6 m²/m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	60%
ALTURA MÁXIMA	1 PLANTA

LINDEROS:

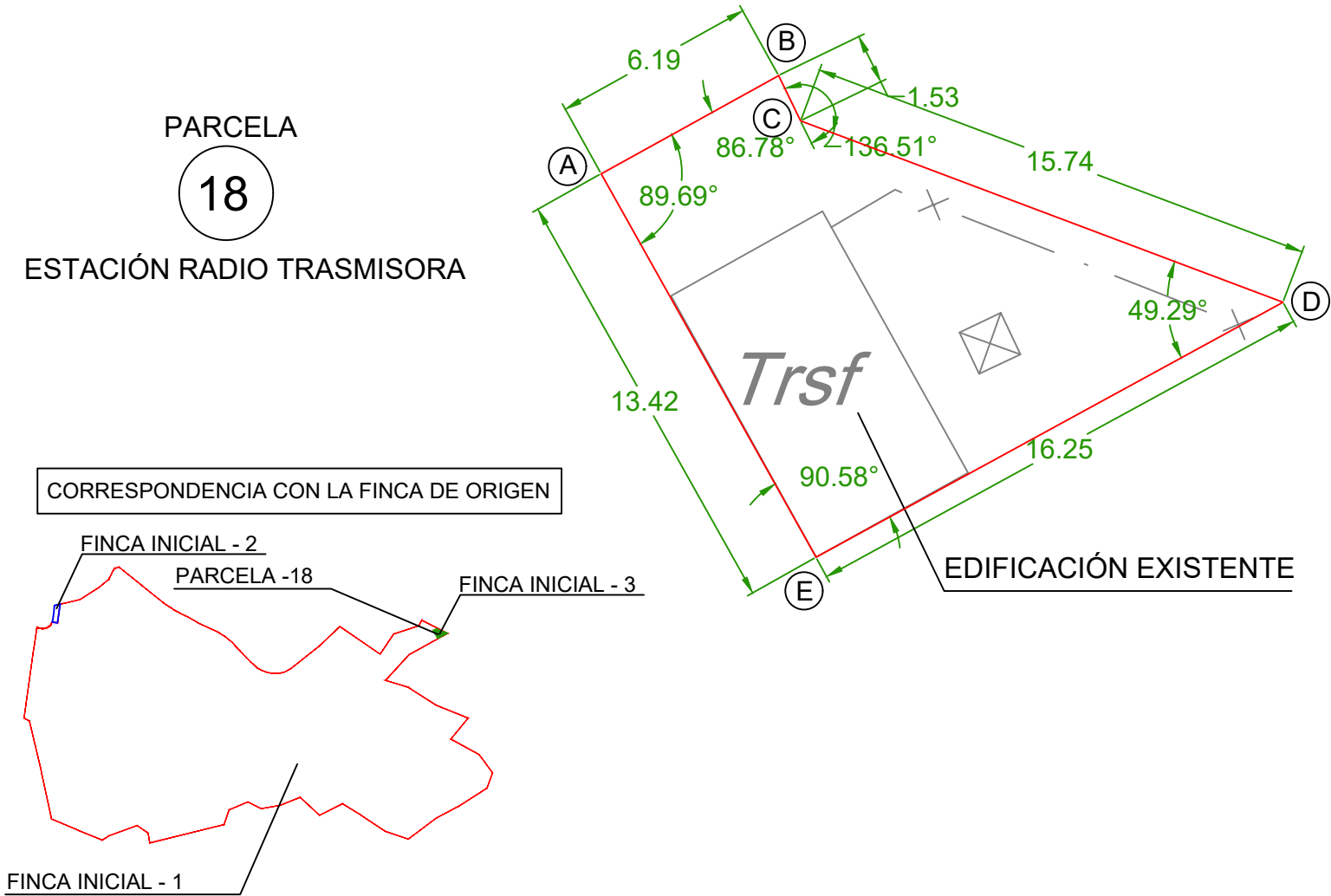
NORTE.- PARCELA 17.3 y LINDERO EXTERNO (40842X1XG5548S)
SUR.- PARCELA 6 y LINDERO EXTERNO (30026A01600113)
ESTE.- LINDEROS EXTERNOS (40842X1XG5548S) y (30026A01600113)
OESTE.- PARCELA 17.3 y PARCELA 6

PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 0,00%
SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 0,00 €

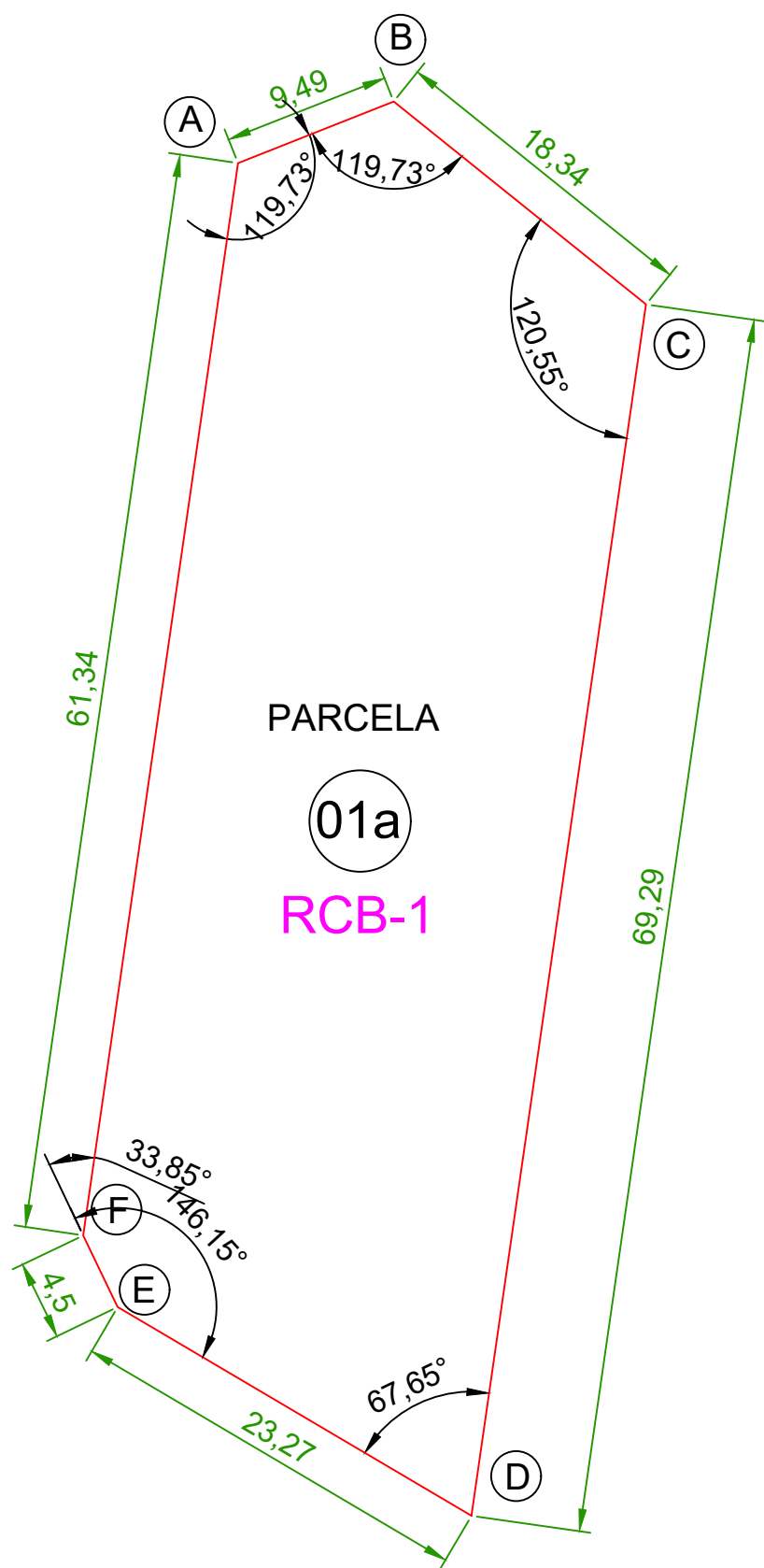
ADJUDICATARIO
TELEFÓNICA SERVICIOS MÓVILES S.A. CON CARÁCTER DE SUBROGACIÓN DIRECTA
LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR : URBINCASA	HOJA N 18
PLANO: PARCELA RESULTANTE 18. ESTACIÓN RADIO TRASMISORA	ESCALA: 1/200
PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRON) -MAZARRON-	EL ARQUITECTO JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ FECHA: AGOSTO - 2025



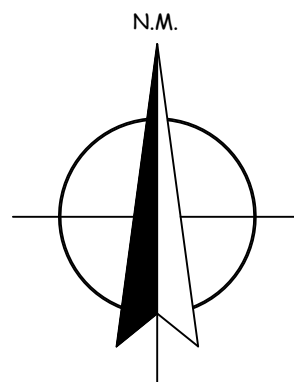
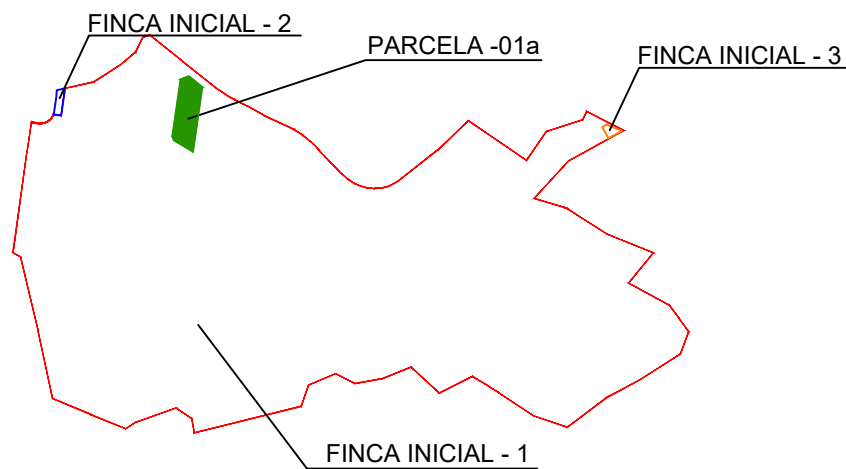
PARCELA RESULTANTE: PARCELA 18



PARCELA RESULTANTE: PARCELA 01a

COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	653559,77	4158548,78
B	653568,59	4158552,26
C	653582,89	4158540,78
D	653573,00	4158472,20
E	653552,95	4158484,01
F	653551,01	4158488,07

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA DE ORIGEN



CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA	
PARCELA	01a
NORMA DE APLICACIÓN	RCB-1
USOS	RES. COLECTIVO, BLOQUES
SUPERFICIE	1.674,34 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	2.009,21 m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	1,2 m²/m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	30%
ALTURA MÁXIMA	5 PLANTAS

LINDEROS:

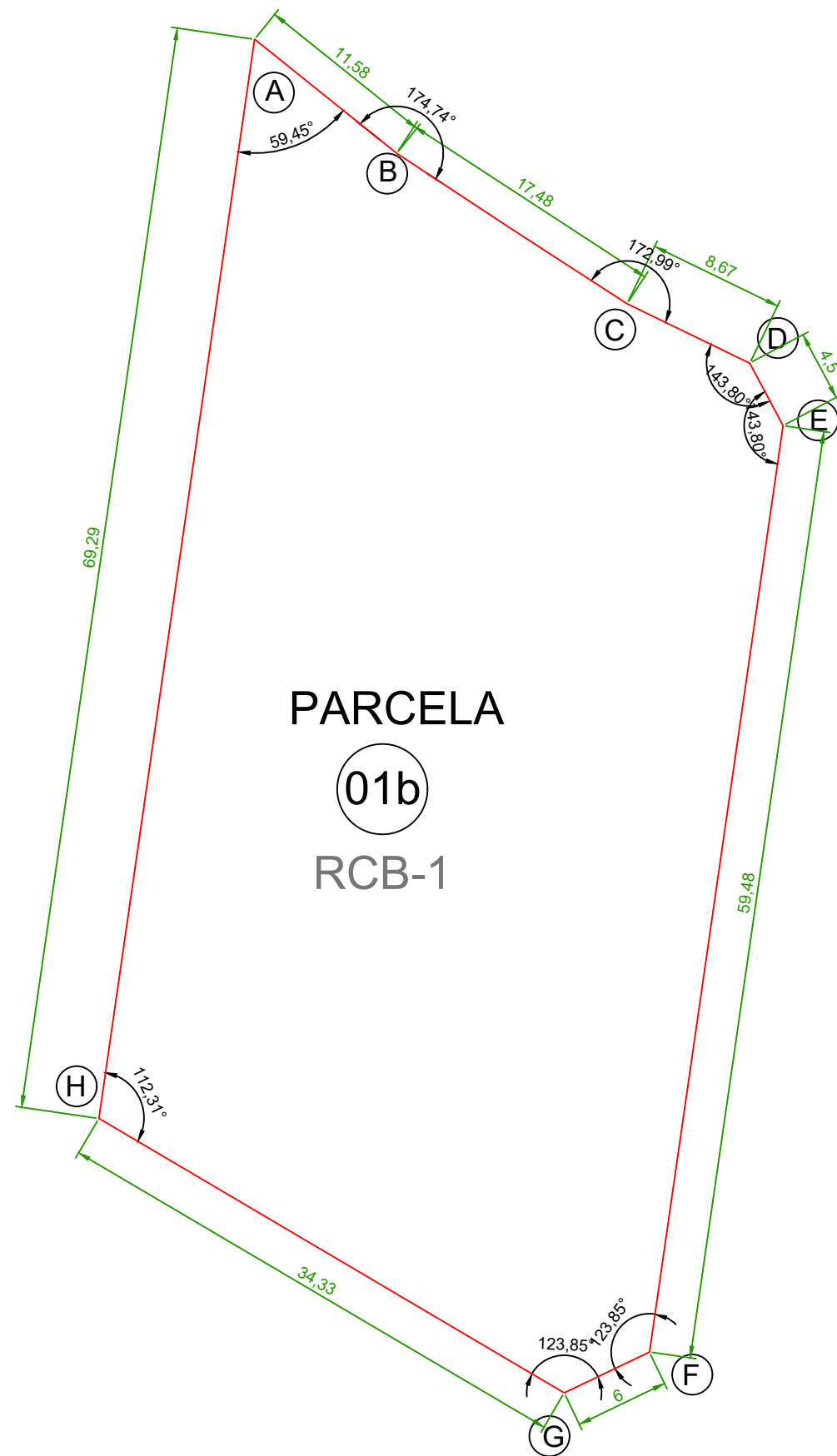
NORTE.- SUBIDA AL FARO MANUEL ACOSTA y PARCELA 17.1
SUR.- CALLE E
ESTE.- PARCELA 1b
OESTE.- CALLE B y PARCELA 17.1

PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 6,6874%
SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 354.411,32 €

ADJUDICATARIO
MAZARRÓN 29 S.L. CON CARÁCTER DE SUBROGACIÓN DIRECTA

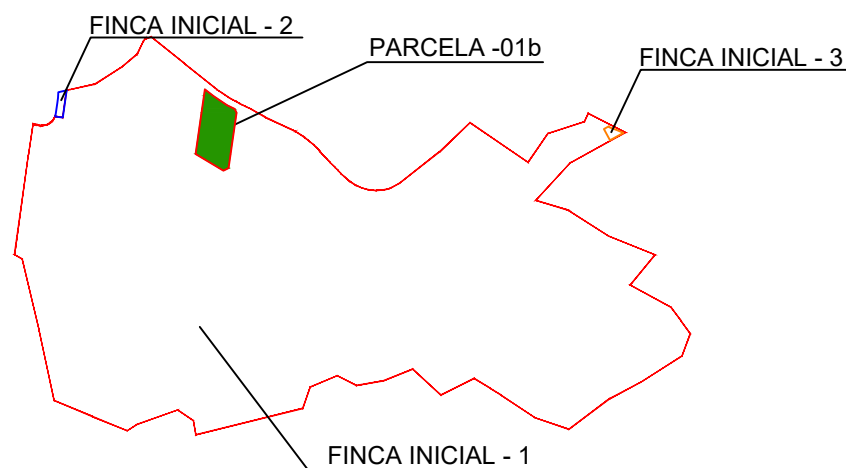
PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR : URBINCASA		HOJA N 19
PLANO: PARCELA RESULTANTE 01a. RES. COLECTIVO EN BLOQUE-1	ESCALA: 1/400	
PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRON) -MAZARRON-		EL ARQUITECTO  JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ FECHA: AGOSTO - 2025



COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	653582,89	4158540,78
B	653591,92	4158533,53
C	653606,56	4158523,97
D	653614,36	4158520,20
E	653616,47	4158516,23
F	653607,98	4158457,36
G	653602,57	4158454,76
H	653573,00	4158472,20

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA DE ORIGEN



CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA	
PARCELA	01b
NORMA DE APLICACIÓN	RCB-1
USOS	RES. COLECTIVO, BLOQUES
SUPERFICIE	2.460,81 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	2.952,98 m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	1,2 m²/m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	30%
ALTURA MÁXIMA	5 PLANTAS

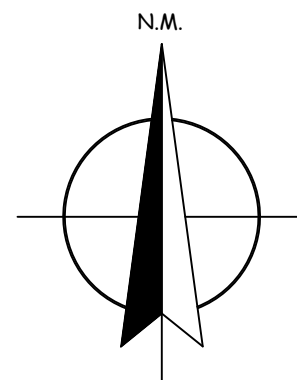
LINDEROS:

NORTE.- SUBIDA AL FARO MANUEL ACOSTA
SUR.- CALLE E
ESTE.- CALLE C
OESTE.- PARCELA 1a

PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 9,8287 %
SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 520.888,59 €

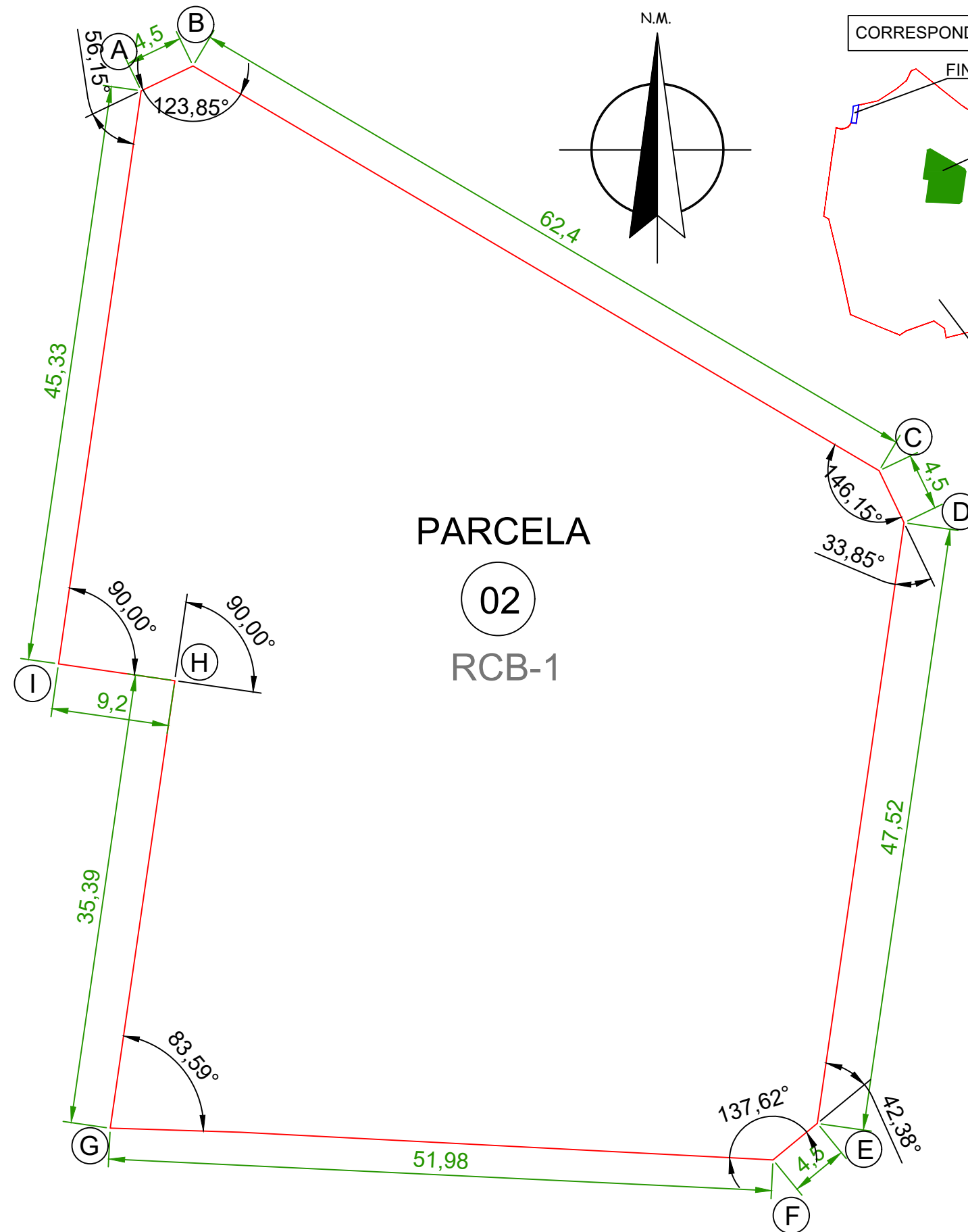
ADJUDICATARIO
URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A. CON CARÁCTER DE SUBROGACIÓN DIRECTA

PARCELA RESULTANTE: PARCELA 01b



PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR :	URBINCASA	HOJA N
PLANO: PARCELA RESULTANTE 01b. RES. COLECTIVO EN BLOQUE-1	ESCALA: 1/400	20
PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRON) -MAZARRON-		EL ARQUITECTO JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ FECHA: AGOSTO- 2025



PARCELA
02
RCB-1

PARCELA RESULTANTE: PARCELA 02

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA DE ORIGEN

FINCA INICIAL - 2

PARCELA -02

FINCA INICIAL - 3

FINCA INICIAL - 1

LINDEROS:

NORTE.- CALLE E
SUR.- CALLE F y CALLE L
ESTE.- CALLE C
OESTE.- CALLE L y CALLE I

COORDENADAS UTM

PUNTO	X	Y
A	653544,99	4158468,74
B	653549,04	4158470,69
C	653602,80	4158439,00
D	653604,75	4158434,94
E	653597,96	4158387,91
F	653594,48	4158385,05
G	653542,56	4158387,54
H	653547,62	4158422,57
I	653538,51	4158423,88

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

PARCELA	02
NORMA DE APLICACIÓN	RCB-1
USOS	RES. COLECTIVO, BLOQUES
SUPERFICIE	S=4.093,49 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	4.912,19 m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	1,2 m²/m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	30%
ALTURA MÁXIMA	5 PLANTAS

PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 16,8553%

SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 893.280,16 €

ADJUDICATARIO

URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.
CON CARÁCTER DE SUBROGACIÓN DIRECTA

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR : **URBINCASA**

HOJA N

21

PLANO: PARCELA RESULTANTE 02. RES. COLECTIVO EN BLOQUE-1

ESCALA:
1/400

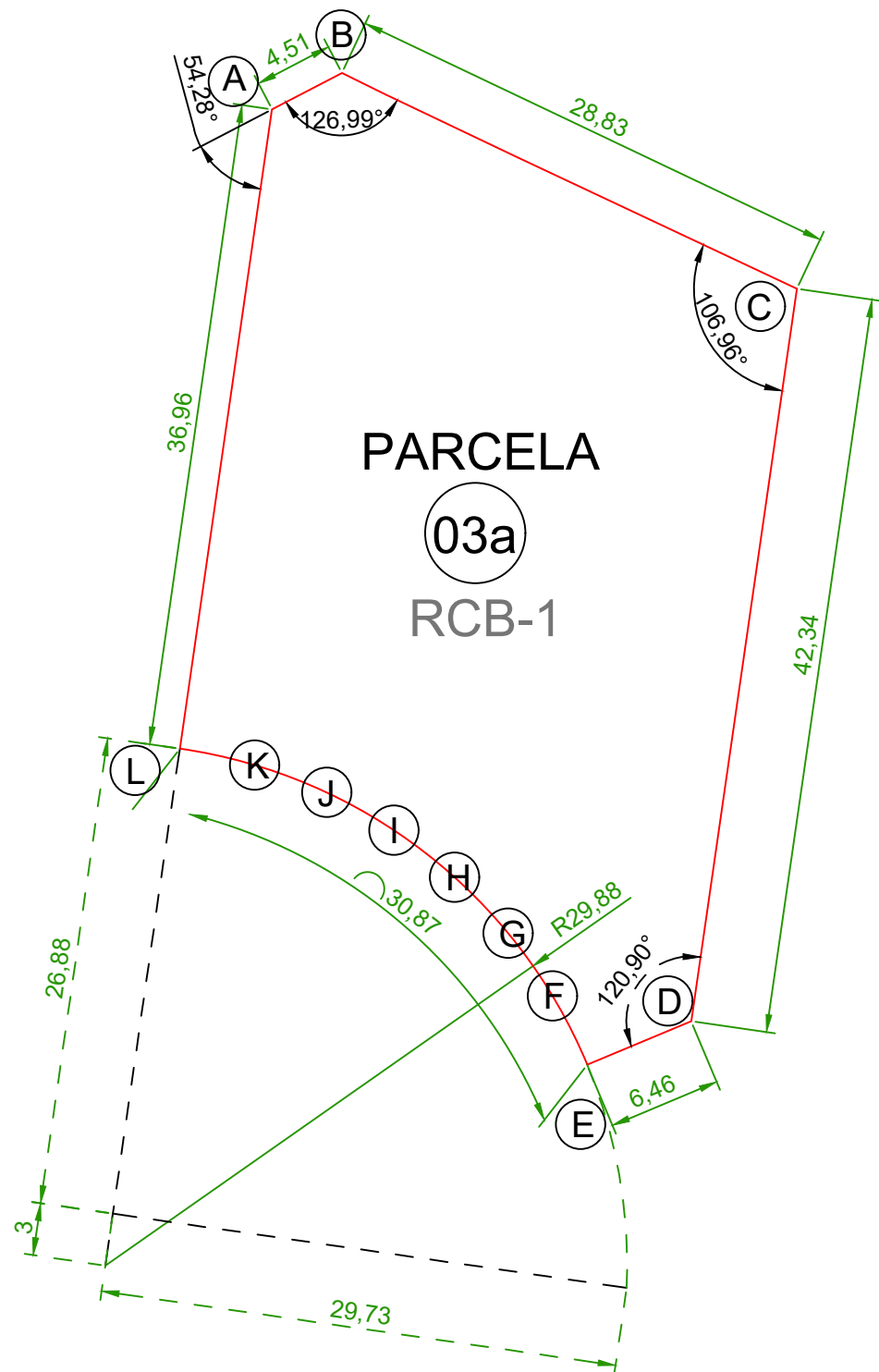
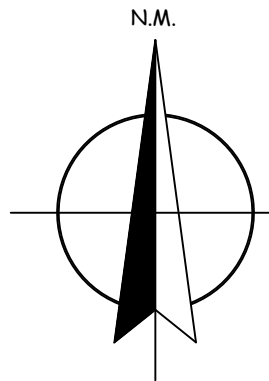
PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
SECTOR "FARO" S-03/08.
(PUERTO DE MAZARRON)

-MAZARRON-

EL ARQUITECTO

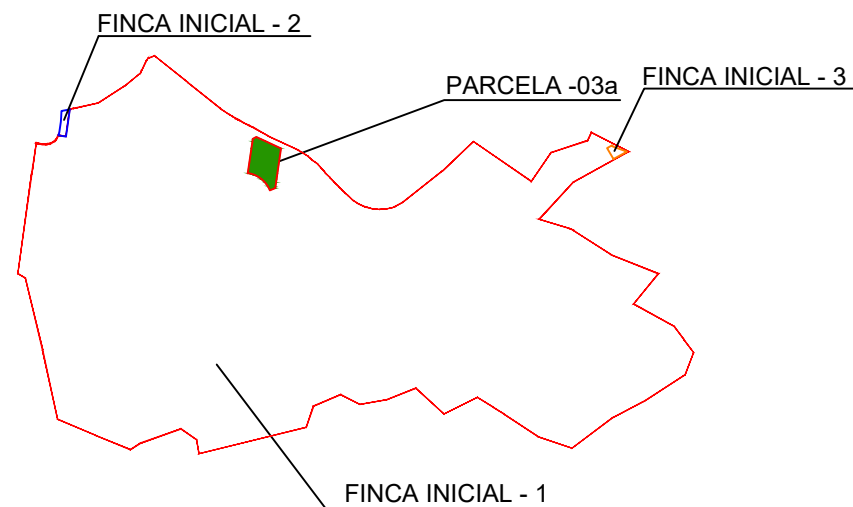
JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ

FECHA: AGOSTO - 2025



PARCELA RESULTANTE: PARCELA 03a

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA DE ORIGEN



COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	653630,96	4158508,06
B	653634,96	4158510,14
C	653661,01	4158497,79
D	653654,96	4158455,88
E	653649,00	4158453,38
F	653647,01	4158457,32
G	653644,46	4158460,92
H	653641,41	4158464,10
I	653637,92	4158466,80
J	653634,08	4158468,96
K	653629,95	4158470,53
L	653625,68	4158471,47

LINDEROS:

NORTE.- SUBIDA AL FARO MANUEL ACOSTA
SUR.- PARCELA 12 y PARCELA 03b
ESTE.- PARCELA 03b
OESTE.- CALLE C y PARCELA 12

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

PARCELA	03a
NORMA DE APLICACIÓN	RCB-1
USOS	RES. COLECTIVO, BLOQUES
SUPERFICIE	1.293,55 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	1.552,26 m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	1,2 m²/m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	30%
ALTURA MÁXIMA	5 PLANTAS

PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 5,0068 %

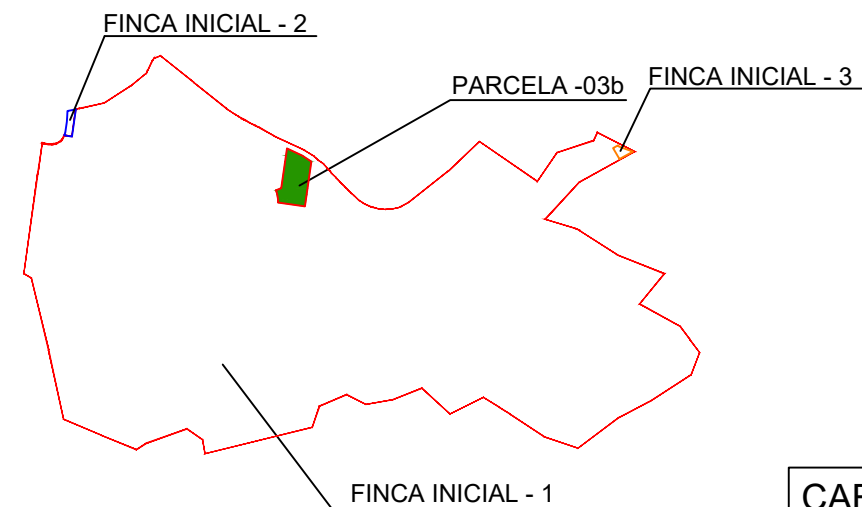
SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 265.341,30 €

ADJUDICATARIO

URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.
CON CARÁCTER DE SUBROGACIÓN DIRECTA

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR :	URBINCASA	HOJA N
PLANO: PARCELA RESULTANTE 03a. RES. COLECTIVO EN BLOQUE-1	ESCALA: 1/400	22
PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRON)		EL ARQUITECTO JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ
-MAZARRON-		FECHA: AGOSTO - 2025



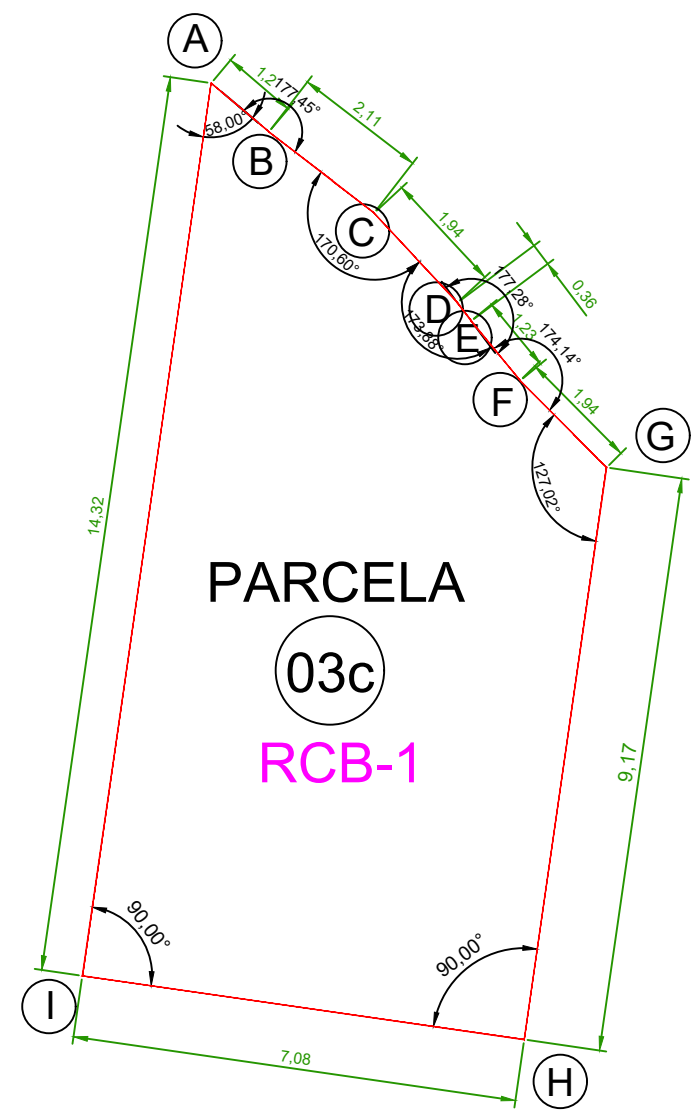
COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	653661,01	4158497,79
B	653676,69	4158490,42
C	653685,67	4158484,64
D	653686,76	4158483,72
E	653679,95	4158436,49
F	653651,26	4158440,62
G	653651,14	4158444,85
H	653650,39	4158449,20
I	653649,00	4158453,38
J	653654,96	4158455,88

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA	
PARCELA	03b
NORMA DE APLICACIÓN	RCB-1
USOS	RES. COLECTIVO, BLOQUES
SUPERFICIE	1.515,91 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	1.819,09 m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	1,2 m²/m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	30%
ALTURA MÁXIMA	5 PLANTAS

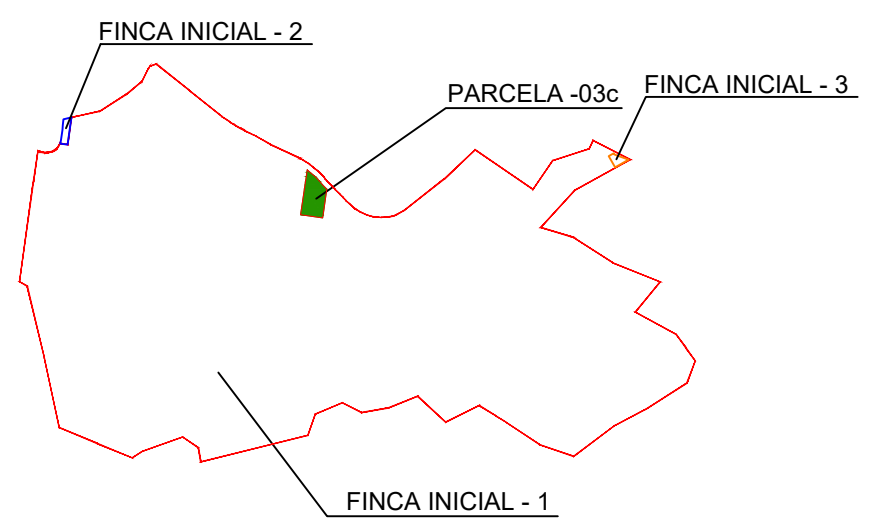
PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 0,00 %
SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 0,00 €
ADJUDICATARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN CON CARÁCTER PATRIMONIAL
LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR :		URBINCASA		HOJA N	
PLANO: PARCELA RESULTANTE 03b. RES. COLECTIVO EN BLOQUE-1		ESCALA: 1/400		23	
PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRON) -MAZARRON-				EL ARQUITECTO	
					
				JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ	
				FECHA: AGOSTO - 2025	



CORRESPONDENCIA CON LA FINCA DE ORIGEN

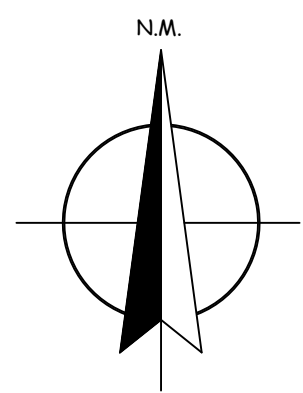


LINDEROS:
NORTE.- SUBIDA AL FARO MANUEL ACOSTA
SUR.- CALLE J
ESTE.- CALLE D
OESTE.- PARCELA 03b

COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	653686,76	4158483,72
B	653689,82	4158481,30
C	653695,39	4158476,84
D	653699,79	4158472,10
E	653700,52	4158471,13
F	653703,12	4158467,98
G	653707,69	4158463,38
H	653703,32	4158433,11
I	653679,95	4158436,49

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA	
PARCELA	03c
NORMA DE APLICACIÓN	RCB-1
USOS	RES. COLECTIVO, BLOQUES
SUPERFICIE	938,32 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	1.125,98 m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	1,2 m²/m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	30%
ALTURA MÁXIMA	5 PLANTAS

PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 3,6318 %
SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 192.474,07 €
ADJUDICATARIO
MAZARRÓN 29 S.L. CON CARÁCTER DE SUBROGACIÓN DIRECTA



PARCELA RESULTANTE: PARCELA 03c

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR : URBINCASA		HOJA N 24
PLANO: PARCELA RESULTANTE 03c. RES. COLECTIVO EN BLOQUE-1	ESCALA: 1/400	
PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRON)	EL ARQUITECTO  JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ	
-MAZARRON-	FECHA: AGOSTO - 2025	

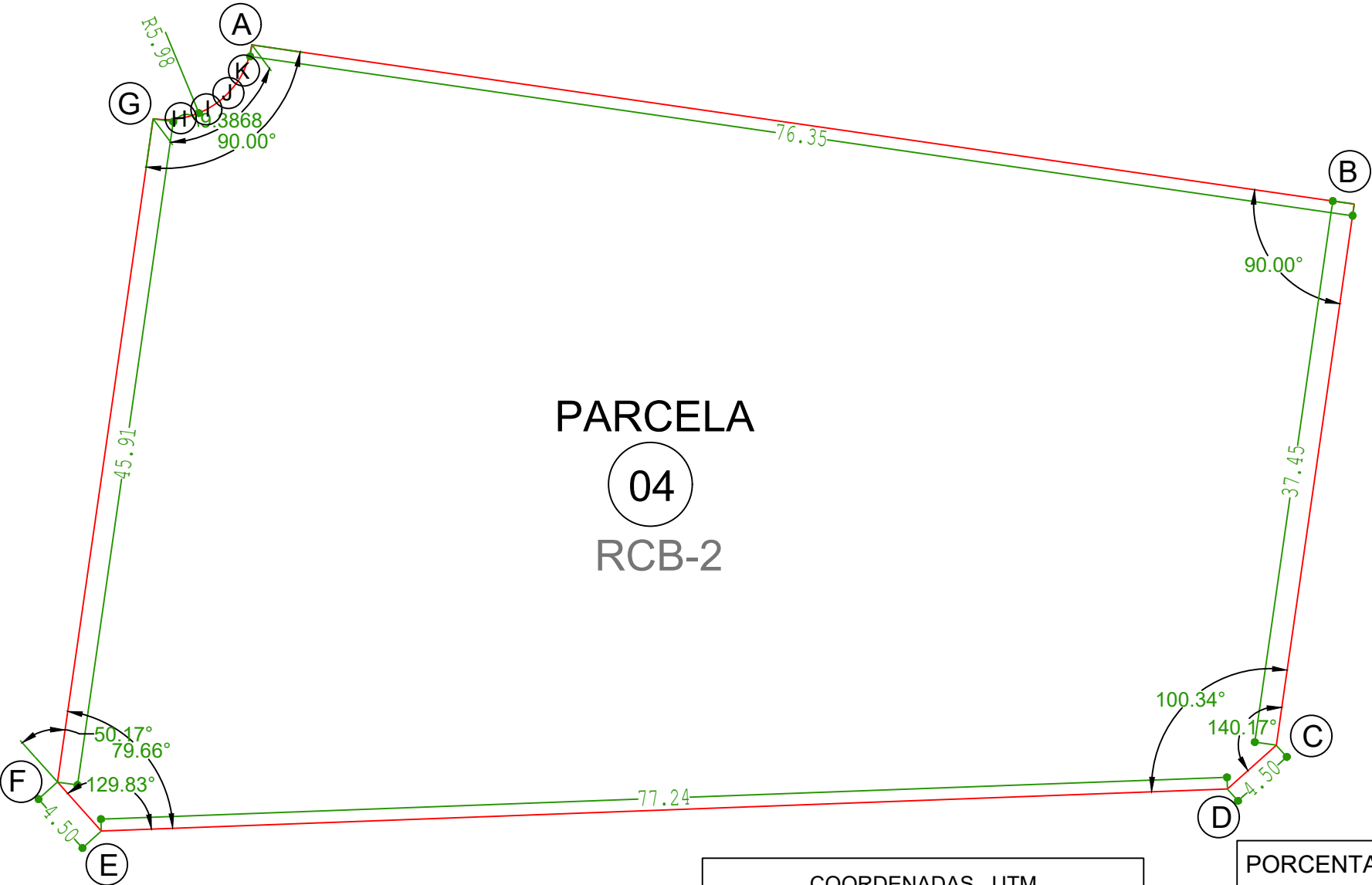
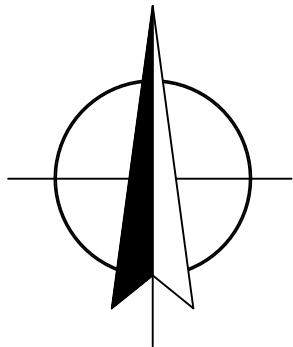
CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

PARCELA	04
NORMA DE APLICACIÓN	RCB-2
USOS	RES. COLECTIVO, BLOQUES
SUPERFICIE	S=3.903,82 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	4.489,39 m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	1,15 m²/m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	30%
ALTURA MÁXIMA	5 PLANTAS

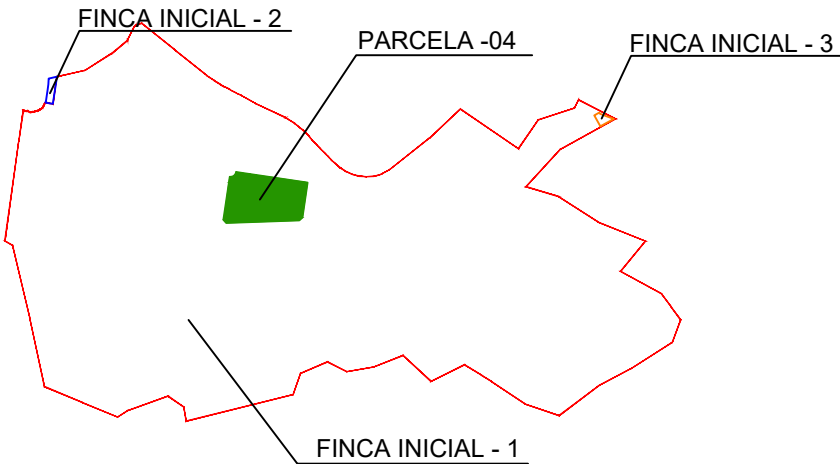
LINDEROS:

NORTE.- CALLE J
SUR.- CALLE F
ESTE.- CALLE D
OESTE.- CALLE C

N.M.



CORRESPONDENCIA CON LA FINCA DE ORIGEN



COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	653626,90	4158438,08
B	653702,46	4158427,17
C	653697,11	4158390,11
D	653693,77	4158387,10
E	653616,58	4158384,23
F	653613,57	4158387,58
G	653620,13	4158433,02
H	653622,00	4158433,04
I	653623,78	4158433,65
J	653625,28	4158434,78
K	653626,35	4158436,31

PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 14,4804%

SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 767.410,47 €

ADJUDICATARIO

URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.
CON CARÁCTER DE SUBROGACIÓN DIRECTA

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR : **URBINCASA**

HOJA N

25

PLANO: PARCELA RESULTANTE 04. RES. COLECTIVO EN BLOQUE-2

ESCALA:
1/400

PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
SECTOR "FARO" S-03/08.
(PUERTO DE MAZARRON)

-MAZARRON-

EL ARQUITECTO

JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ

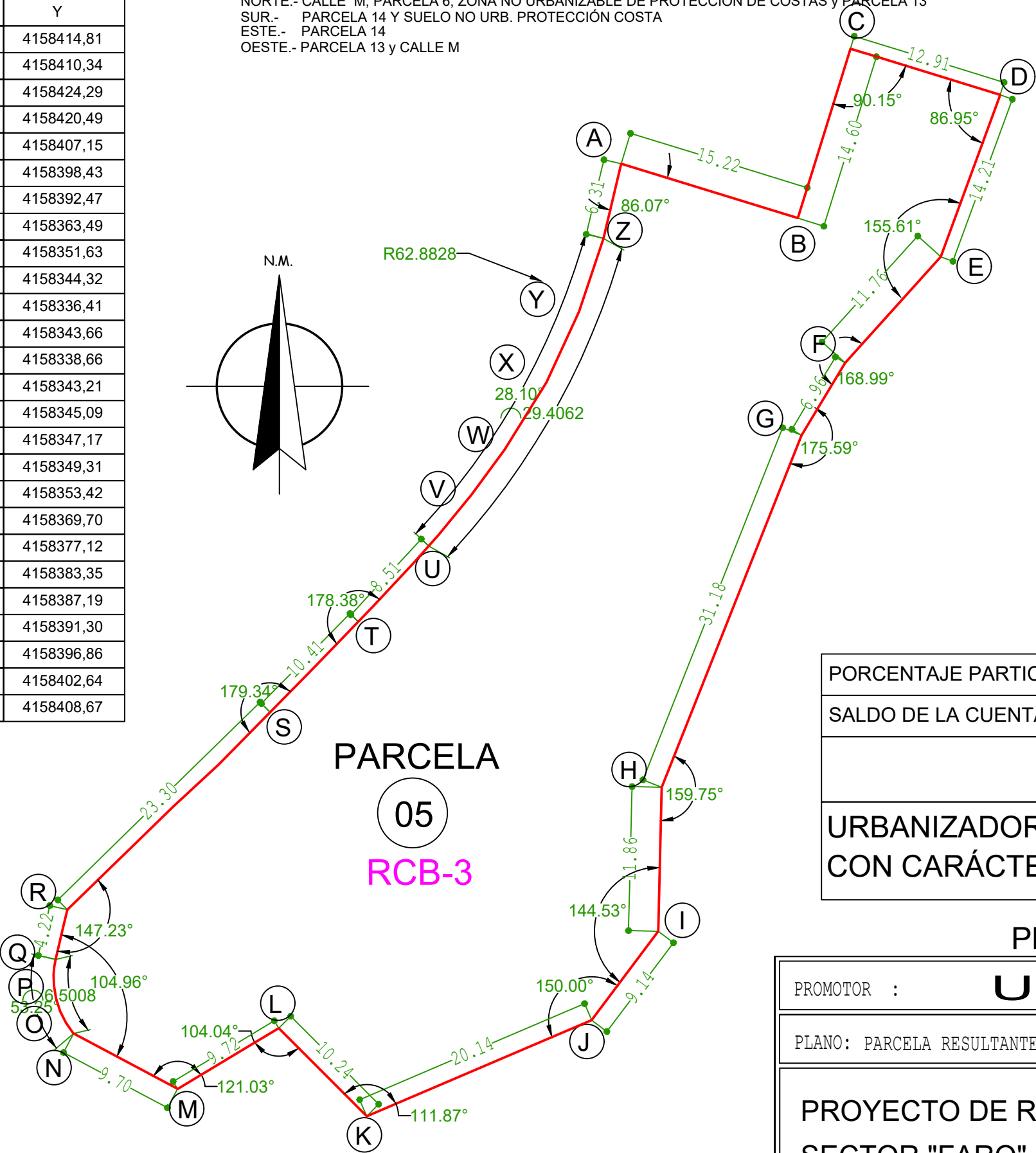
FECHA: AGOSTO - 2025

PARCELA RESULTANTE: PARCELA 04

COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	653915,05	4158414,81
B	653929,59	4158410,34
C	653933,91	4158424,29
D	653946,27	4158420,49
E	653941,38	4158407,15
F	653933,50	4158398,43
G	653929,90	4158392,47
H	653918,40	4158363,49
I	653918,11	4158351,63
J	653912,63	4158344,32
K	653894,11	4158336,41
L	653886,86	4158343,66
M	653878,53	4158338,66
N	653869,96	4158343,21
O	653868,83	4158345,09
P	653868,34	4158347,17
Q	653868,49	4158349,31
R	653869,45	4158353,42
S	653886,11	4158369,70
T	653893,41	4158377,12
U	653899,21	4158383,35
V	653902,46	4158387,19
W	653905,48	4158391,30
X	653908,90	4158396,86
Y	653911,58	4158402,64
Z	653913,60	4158408,67

LINDEROS:

NORTE.- CALLE M; PARCELA 6; ZONA NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE COSTAS y PARCELA 13
SUR.- PARCELA 14 Y SUELO NO URB. PROTECCIÓN COSTA
ESTE.- PARCELA 14
OESTE.- PARCELA 13 y CALLE M

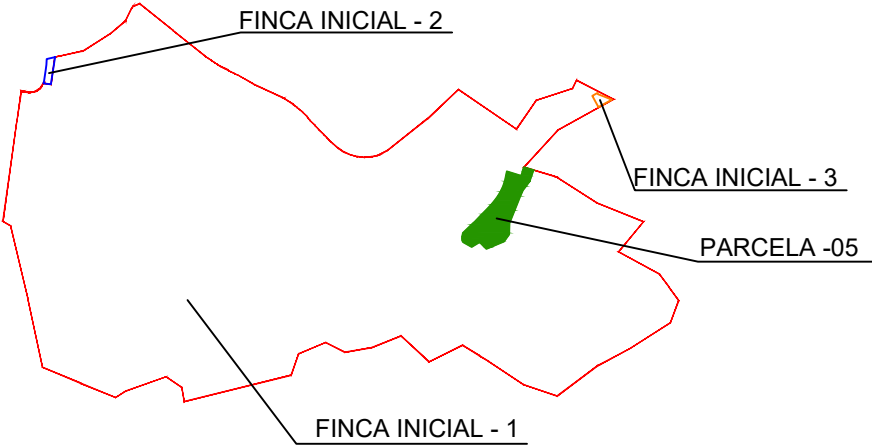


PARCELA RESULTANTE: PARCELA 05

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

PARCELA	05
NORMA DE APLICACIÓN	RCB-3
USOS	RES. COLECTIVO, BLOQUES
SUPERFICIE	2.558,00 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	3.069,60 m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	1,20 m²/m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	50%
ALTURA MÁXIMA	3 PLANTAS

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA DE ORIGEN



PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 10,5329%

SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 558.205,77 €

ADJUDICATARIO

URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.
CON CARÁCTER DE SUBROGACIÓN DIRECTA

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR : URBINCASA

HOJA N

26

PLANO: PARCELA RESULTANTE 05. RES. COLECTIVO EN BLOQUE-3

ESCALA:
1/400

PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
SECTOR "FARO" S-03/08.
(PUERTO DE MAZARRON)

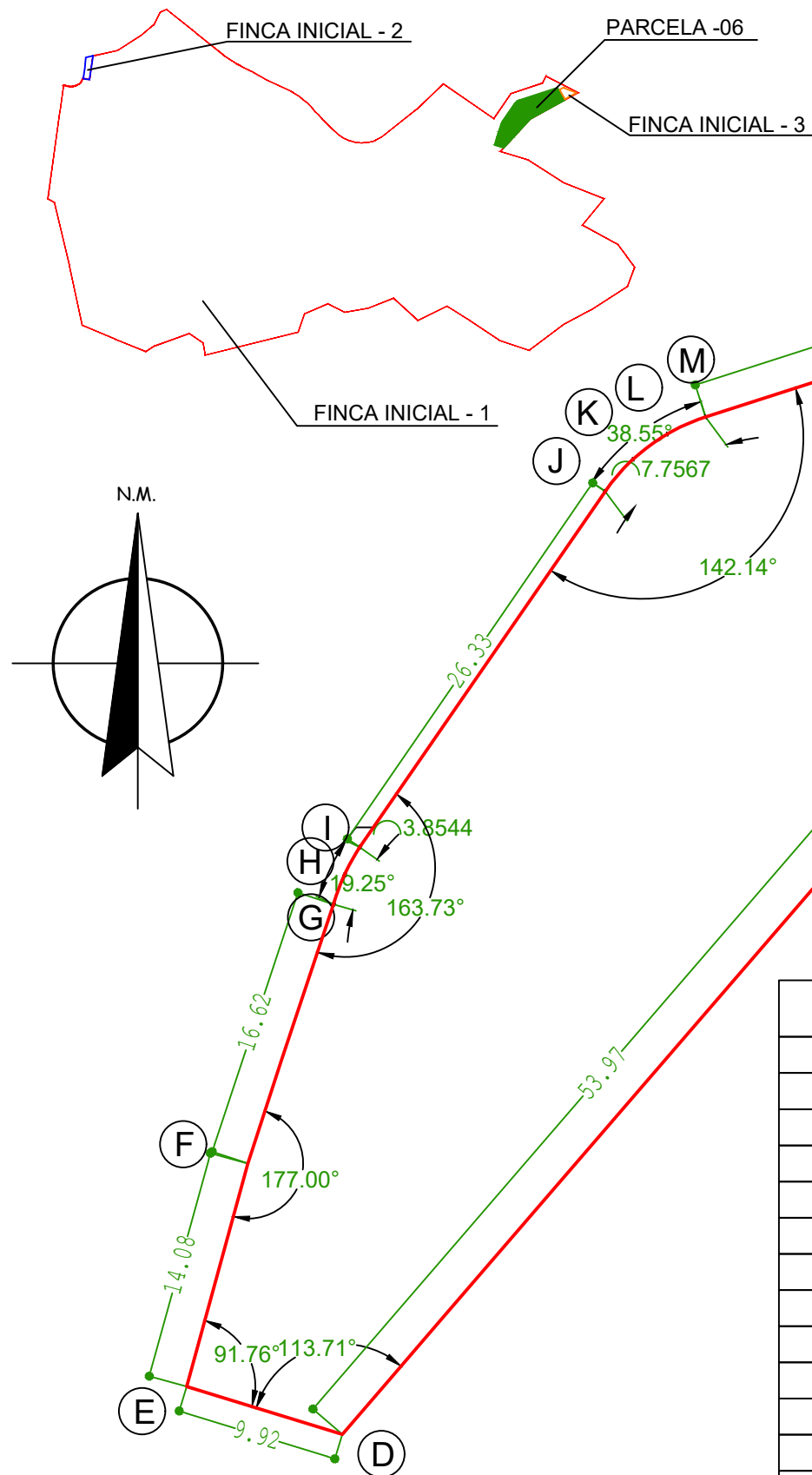
-MAZARRON-

EL ARQUITECTO

JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ

FECHA: AGOSTO - 2025

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA DE ORIGEN



CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

PARCELA	06
NORMA DE APLICACIÓN	RCB-3
USOS	RES. COLECTIVO, BLOQUES
SUPERFICIE	2.223,94 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	2.668,73 m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	1,20 m²/m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	50%
ALTURA MÁXIMA	3 PLANTAS

PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 9,1573%

SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 485.307,69 €

ADJUDICATARIO

URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.
CON CARÁCTER DE SUBROGACIÓN DIRECTA

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR : **URBINCASA**

HOJA N

27

PLANO: PARCELA RESULTANTE 06. RES. COLECTIVO EN BLOQUE-3

ESCALA:
1/400

PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
SECTOR "FARO" S-03/08.
(PUERTO DE MAZARRON)

-MAZARRON-

EL ARQUITECTO

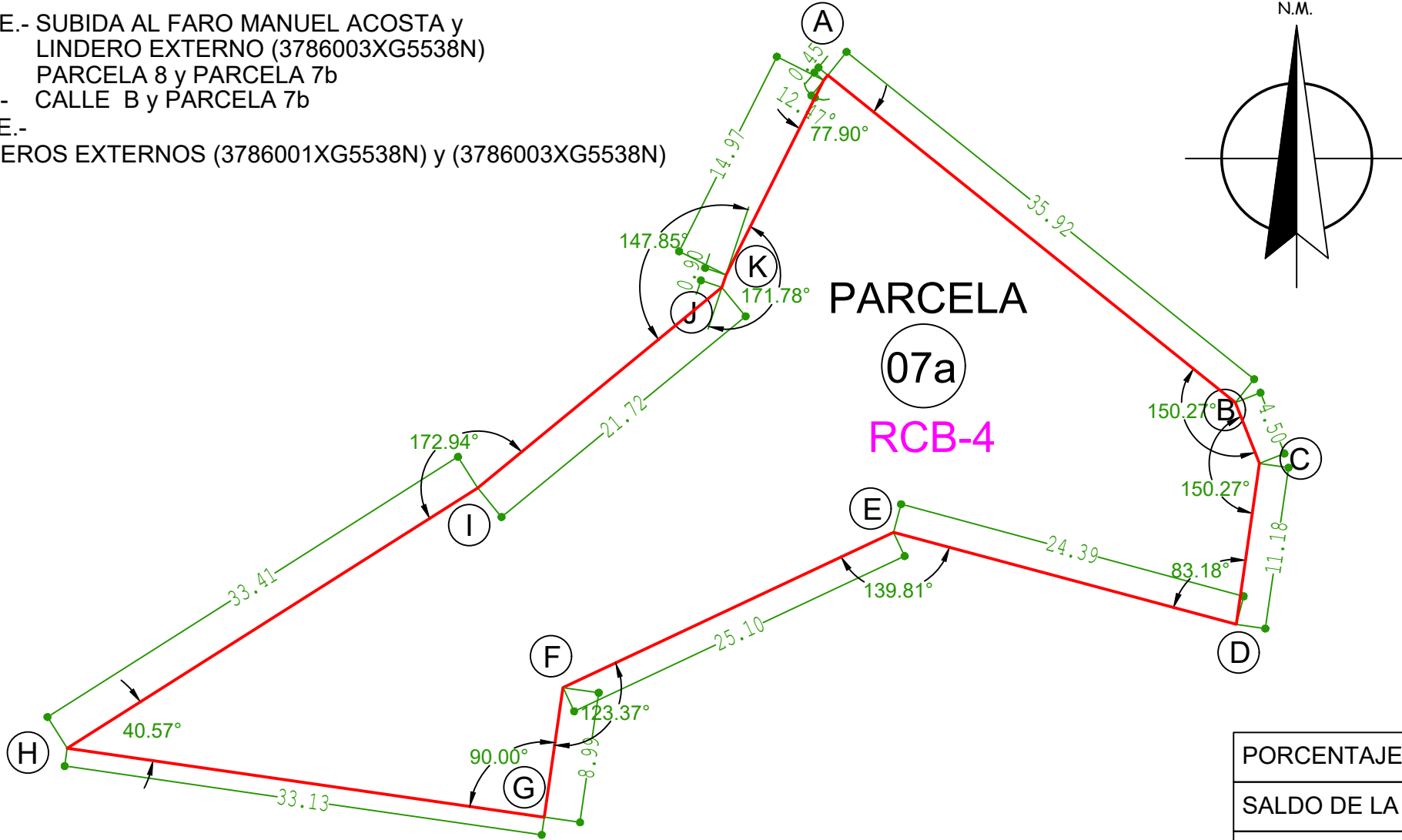
JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ

FECHA: AGOSTO - 2025

PARCELA RESULTANTE: PARCELA 06

LINDEROS:

NORTE.- SUBIDA AL FARO MANUEL ACOSTA y
 LINDERO EXTERNO (3786003XG5538N)
SUR.- PARCELA 8 y PARCELA 7b
ESTE.- CALLE B y PARCELA 7b
OESTE.-
 LINDEROS EXTERNOS (3786001XG5538N) y (3786003XG5538N)



CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

PARCELA	07a
NORMA DE APLICACIÓN	RCB-4*
USOS	RES. COL. BLOQUES (VPO)
SUPERFICIE	1.534,31 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	1.841,18 m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	1,20 m²/m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	30%
ALTURA MÁXIMA	5 PLANTAS

(*) - RESERVADO PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 0,00%

SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 0,00 €

ADJUDICATARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN
CON CARÁCTER PATRIMONIAL

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR : URBINCASA

HOJA N

28

PLANO: PARCELA RESULTANTE 07a. RES. COL. EN BLOQUE-(V.P.O.)

ESCALA:
1/400

PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
SECTOR "FARO" S-03/08.
(PUERTO DE MAZARRON)

-MAZARRON-

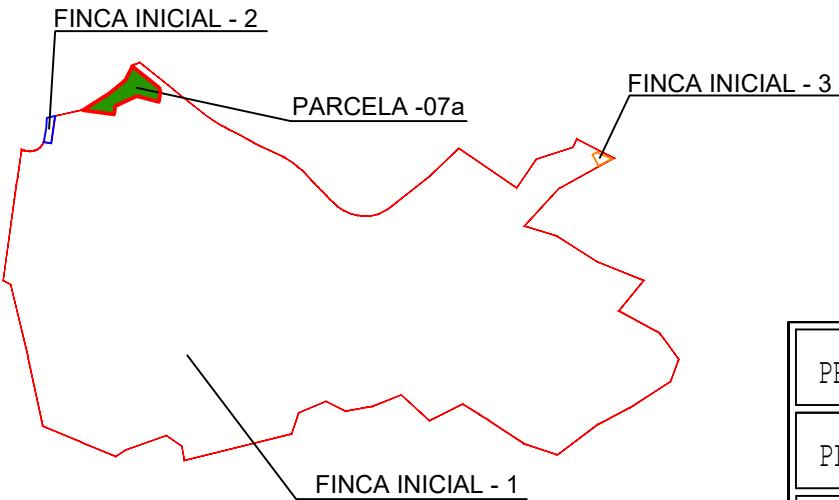
EL ARQUITECTO

JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ

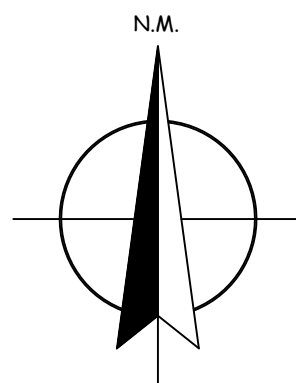
FECHA: AGOSTO - 2025

COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	653519,15	4158591,95
B	653547,16	4158569,46
C	653548,81	4158565,28
D	653547,22	4158554,22
E	653523,66	4158560,55
F	653500,94	4158549,88
G	653499,66	4158540,97
H	653466,86	4158545,71
I	653495,08	4158563,59
J	653511,86	4158577,38
K	653512,15	4158578,23

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA DE ORIGEN



PARCELA RESULTANTE: PARCELA 07a



COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	653523,66	4158560,55
B	653547,22	4158554,22
C	653541,73	4158516,17
D	653499,66	4158540,97
E	653500,94	4158549,88

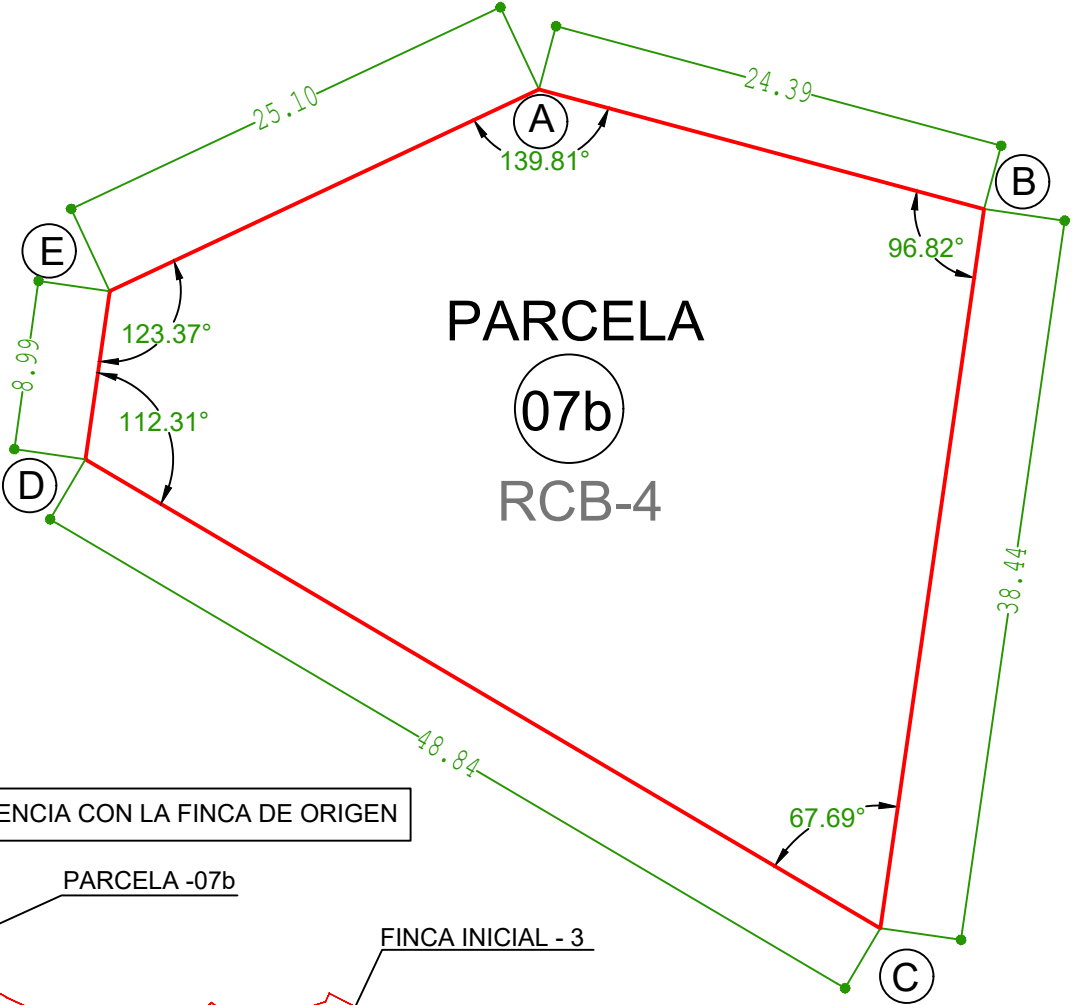
CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

PARCELA	07b
NORMA DE APLICACIÓN	RCB-4*
USOS	RES. COL. BLOQUES (VPO)
SUPERFICIE	1.269.12 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	1.522,94 m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	1,20 m²/m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	30%
ALTURA MÁXIMA	5 PLANTAS

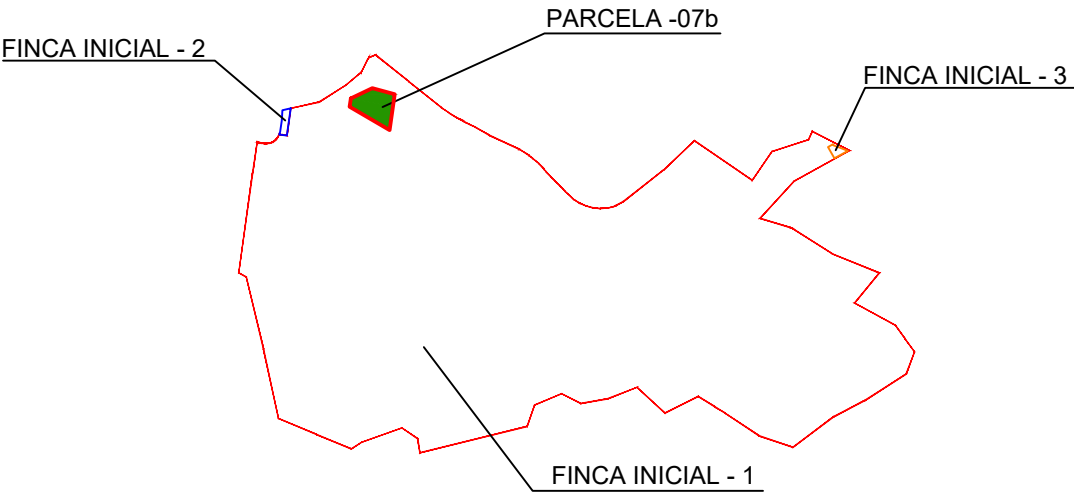
(*) - RESERVADO PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

LINDEROS:

NORTE.- PARCELA 7a
SUR.- PARCELA 8
ESTE.- CALLE B
OESTE.- PARCELA 7a y PARCELA 8



CORRESPONDENCIA CON LA FINCA DE ORIGEN



PARCELA RESULTANTE: PARCELA 07b

PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 4,3374 %

SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 229.865,30 €

ADJUDICATARIO

URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A.
CON CARÁCTER DE SUBROGACIÓN DIRECTA

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR : **URBINCASA**

HOJA N

PLANO: PARCELA RESULTANTE 07b. RES. COL. EN BLOQUE-(V.P.O.)

ESCALA:
1/400

29

PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
SECTOR "FARO" S-03/08.
(PUERTO DE MAZARRON)

-MAZARRON-

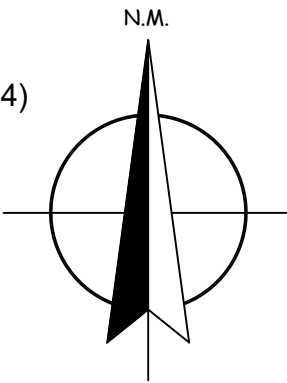
EL ARQUITECTO

JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ

FECHA: AGOSTO - 2025

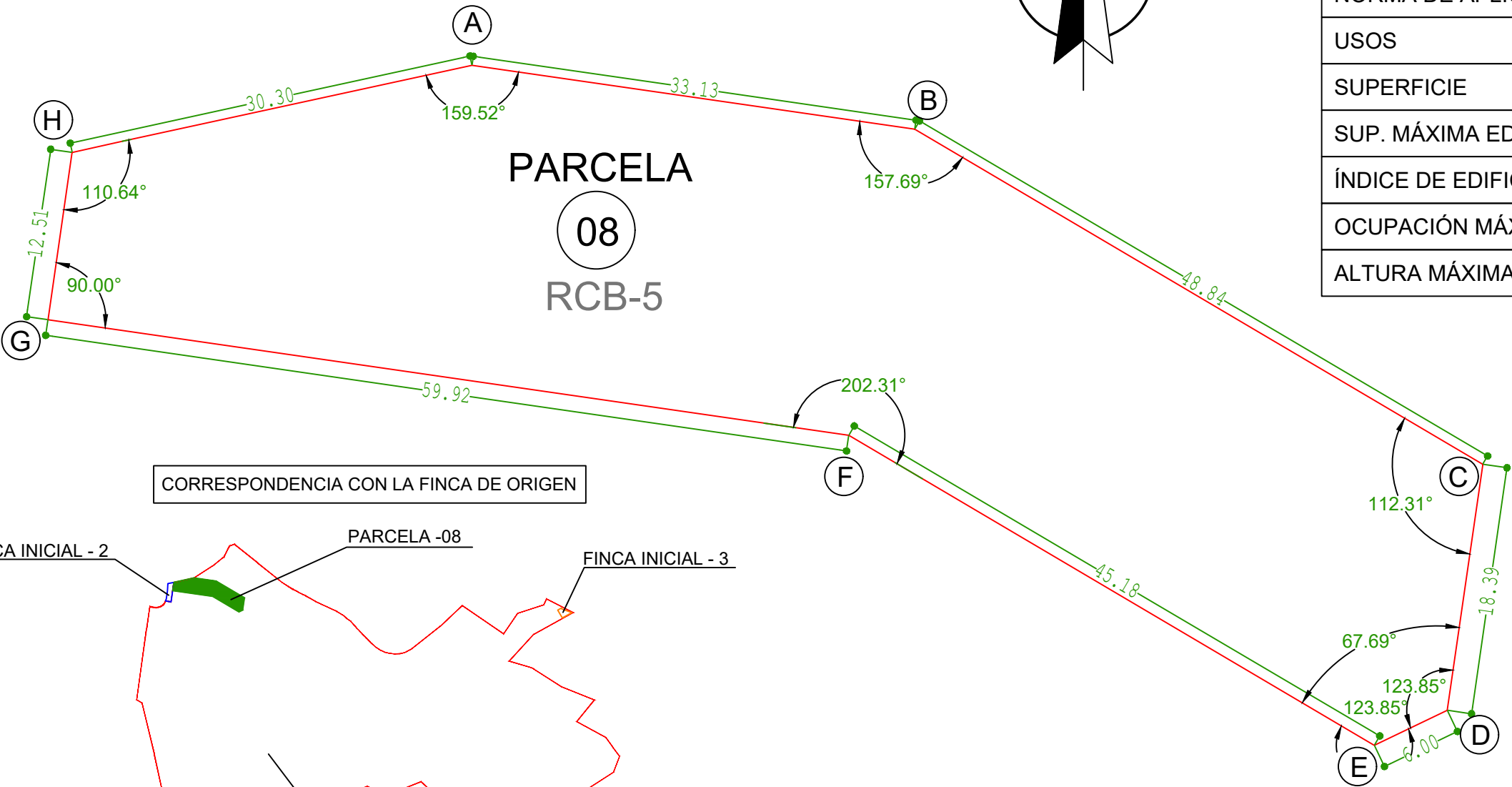
LINDEROS:

NORTE.- PARCELAS 7a; 7b y LINDEROS EXTERNOS (3786001XG5538N) y (30026A01609524)
SUR.- CALLE A y CALLE G
ESTE.- CALLE B y PARCELA 7b
OESTE.- PARCELA DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 2

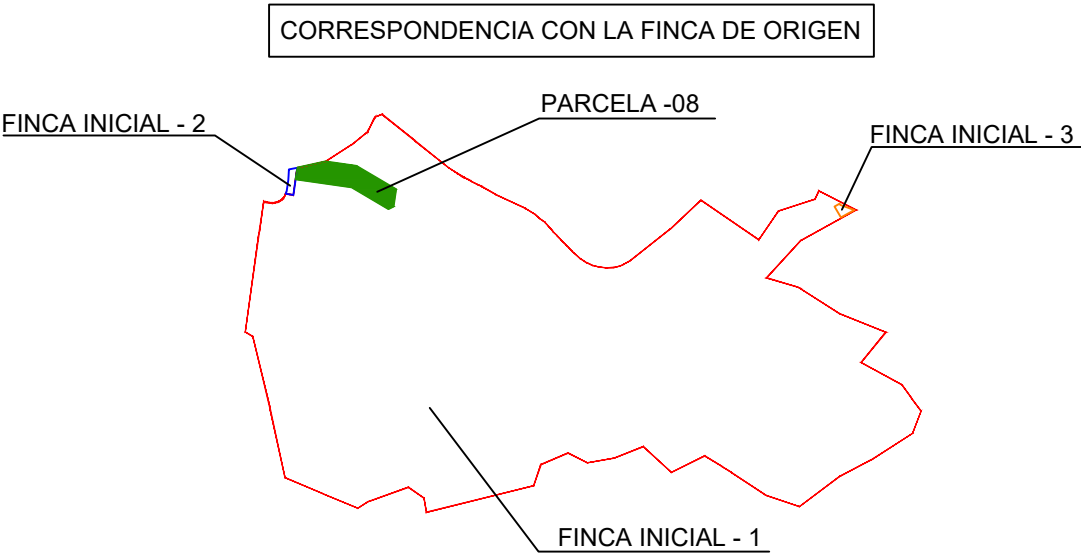


CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

PARCELA	08
NORMA DE APLICACIÓN	RCB-5
USOS	RES. COLECTIVO, BLOQUES
SUPERFICIE	2.333,57 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	2.333,57 m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	1,00 m²/m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	30%
ALTURA MÁXIMA	5 PLANTAS



COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	653466,86	4158545,71
B	653499,66	4158540,97
C	653541,73	4158516,17
D	653539,10	4158497,97
E	653533,69	4158495,37
F	653494,77	4158518,32
G	653435,46	4158526,87
H	653437,25	4158539,25



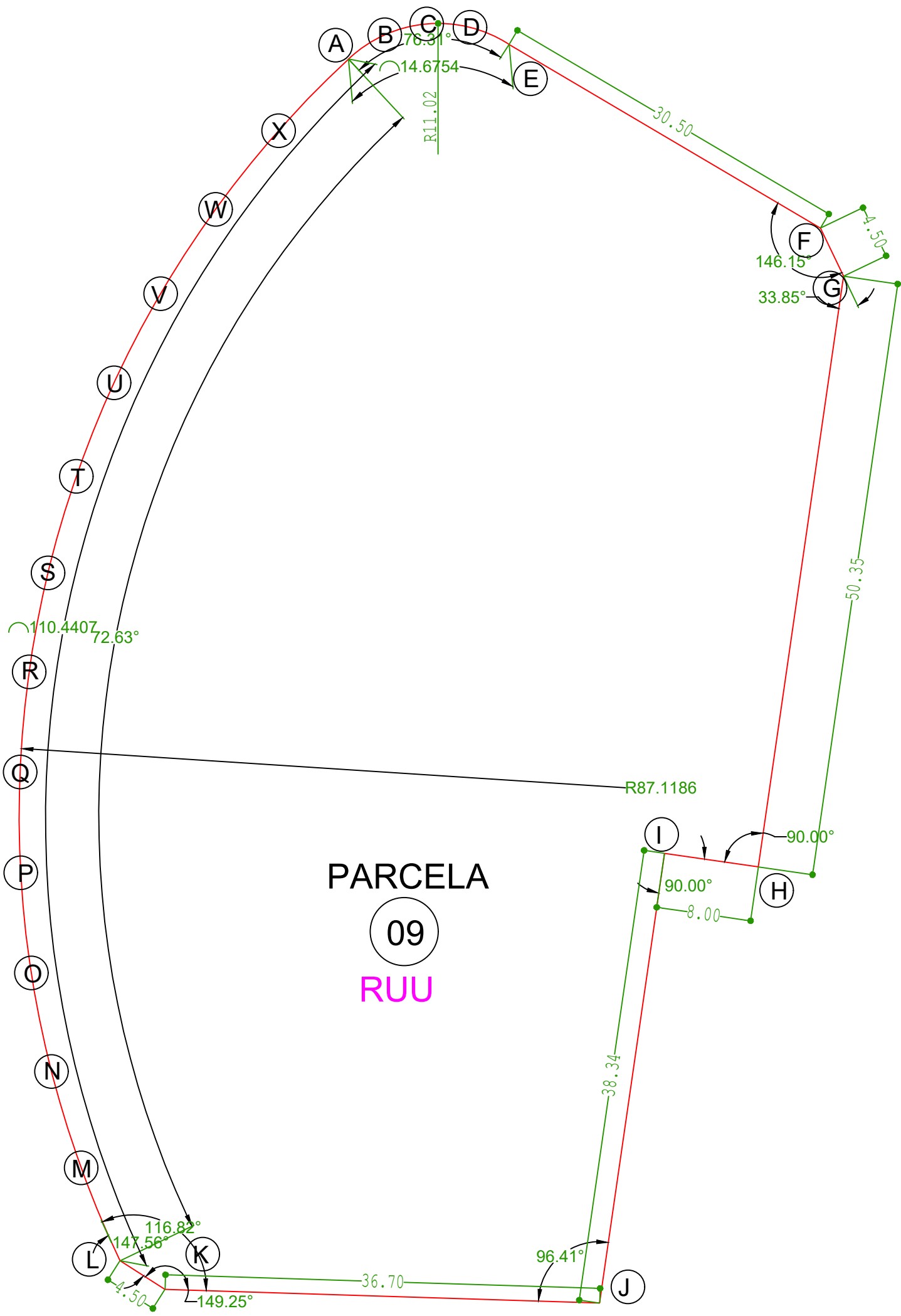
PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 8,0073%
SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 424.358,95 €
ADJUDICATARIO
URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A. CON CARÁCTER DE SUBROGACIÓN DIRECTA

PARCELA RESULTANTE: PARCELA 08

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR :	URBINCASA	HOJA N
PLANO: PARCELA RESULTANTE 08. RES. COLECTIVO EN BLOQUE-5	ESCALA: 1/400	30
PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRON)		EL ARQUITECTO
-MAZARRON-		JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ
		FECHA: AGOSTO - 2025

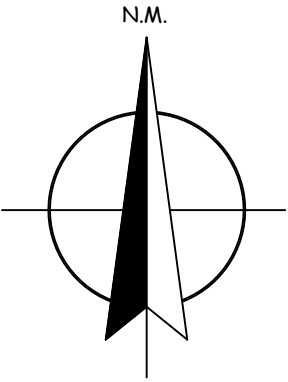
COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	653495,01	4158493,31
B	653498,06	4158495,35
C	653501,61	4158496,28
D	653505,27	4158495,99
E	653508,57	4158494,55
F	653534,85	4158479,06
G	653536,80	4158475,00
H	653529,60	4158425,17
I	653521,69	4158426,31
J	653516,21	4158388,36
K	653479,53	4158389,52
L	653475,74	4158391,94
M	653472,45	4158399,77
N	653469,95	4158407,89
O	653468,24	4158416,21
P	653467,35	4158424,66
Q	653467,29	4158433,15
R	653468,06	4158441,61
S	653469,65	4158449,96
T	653472,04	4158458,11
U	653475,22	4158465,99
V	653479,15	4158473,52
W	653483,79	4158480,63
X	653489,11	4158487,26



PARCELA RESULTANTE: PARCELA 09

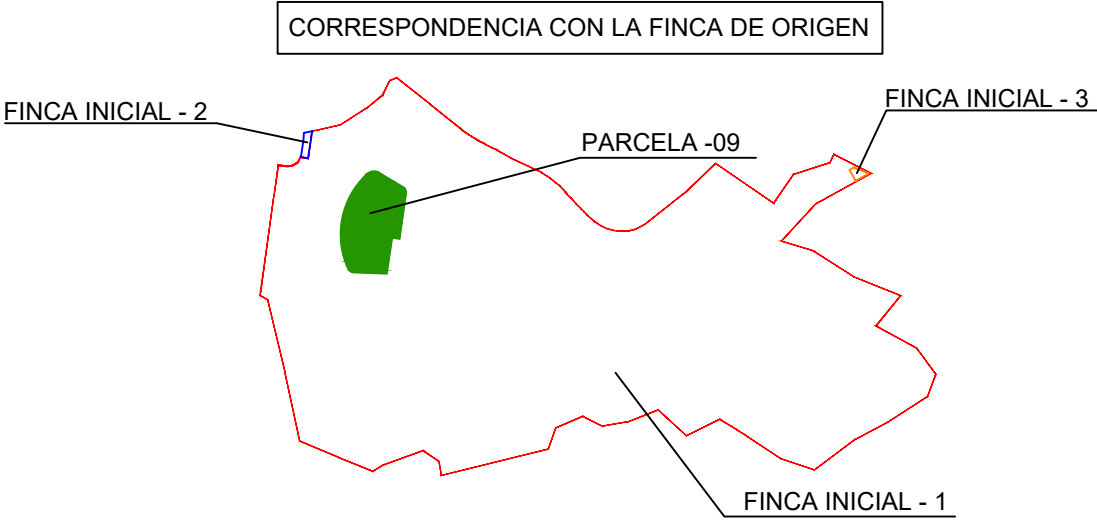
LINDEROS:

NORTE.- CALLE A
SUR.- CALLE F y CALLE L
ESTE.- CALLE I y CALLE L
OESTE.- CALLE A



CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

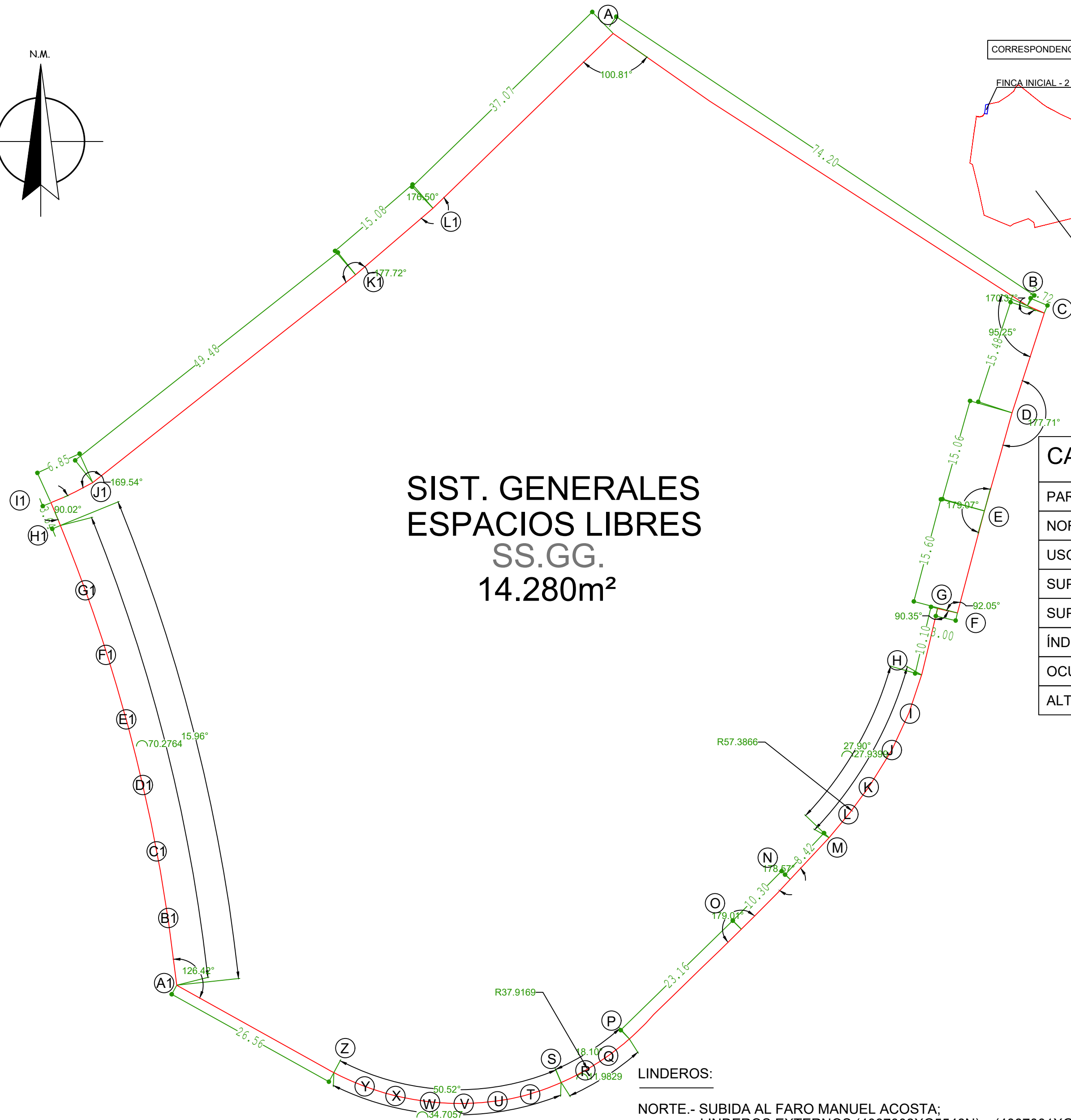
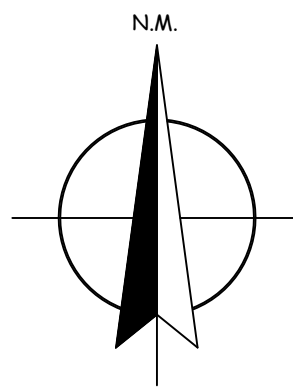
PARCELA	09
NORMA DE APLICACIÓN	RUU
USOS	RESID. UNIFAMILIAR
SUPERFICIE	5.573,46 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	3.344,08 m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,60 m²/m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	40%
ALTURA MÁXIMA	2 PLANTAS



PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 11,4747%
SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 608.119,87 €
ADJUDICATARIO
URBANIZADORA E INMOBILIARIA CARTAGENERA S.A. CON CARÁCTER DE SUBROGACIÓN DIRECTA

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR : URBINCASA	HOJA N 31
PLANO: PARCELA RESULTANTE 09. RES. UNIFAMILIAR UNIDA	ESCALA: 1/400
PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRON) -MAZARRON-	EL ARQUITECTO JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ FECHA: AGOSTO - 2025



SIST. GENERALES
ESPACIOS LIBRES
SS.GG.
14.280m²

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA	
PARCELA	-
NORMA DE APLICACIÓN	S.G.E.L.
USOS	ESPACIOS LIBRES
SUPERFICIE	14.280 m ²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	-----
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	-----
OCUPACIÓN MÁXIMA	-----
ALTURA MÁXIMA	-----

COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	653865,11	4158504,13
B	653926,27	4158463,90
C	653928,77	4158462,83
D	653924,01	4158448,10
E	653919,93	4158433,61
F	653915,94	4158418,53
G	653913,01	4158419,19
H	653910,66	4158409,37
I	653908,79	4158403,76
J	653906,25	4158398,27
K	653902,97	4158392,97
L	653900,10	4158389,05
M	653896,96	4158385,23
N	653891,22	4158379,08
O	653884,00	4158371,83
P	653867,45	4158355,53
Q	653864,36	4158353,12
R	653860,99	4158350,96
S	653857,43	4158349,19
T	653852,78	4158347,47
U	653847,91	4158346,46
V	653842,96	4158346,09
W	653838,00	4158346,34
X	653833,10	4158347,19
Y	653828,33	4158348,64
Z	653823,87	4158350,63
A1	653800,66	4158363,54
B1	653799,39	4158373,46
C1	653797,68	4158383,61
D1	653795,64	4158393,10
E1	653793,19	4158402,80
F1	653790,37	4158412,39
G1	653787,16	4158421,86
H1	653783,48	4158431,45
I1	653782,09	4158434,82
J1	653788,26	4158437,79
K1	653827,06	4158468,49
L1	653838,50	4158478,31

PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 0,00%
SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 0,00 €

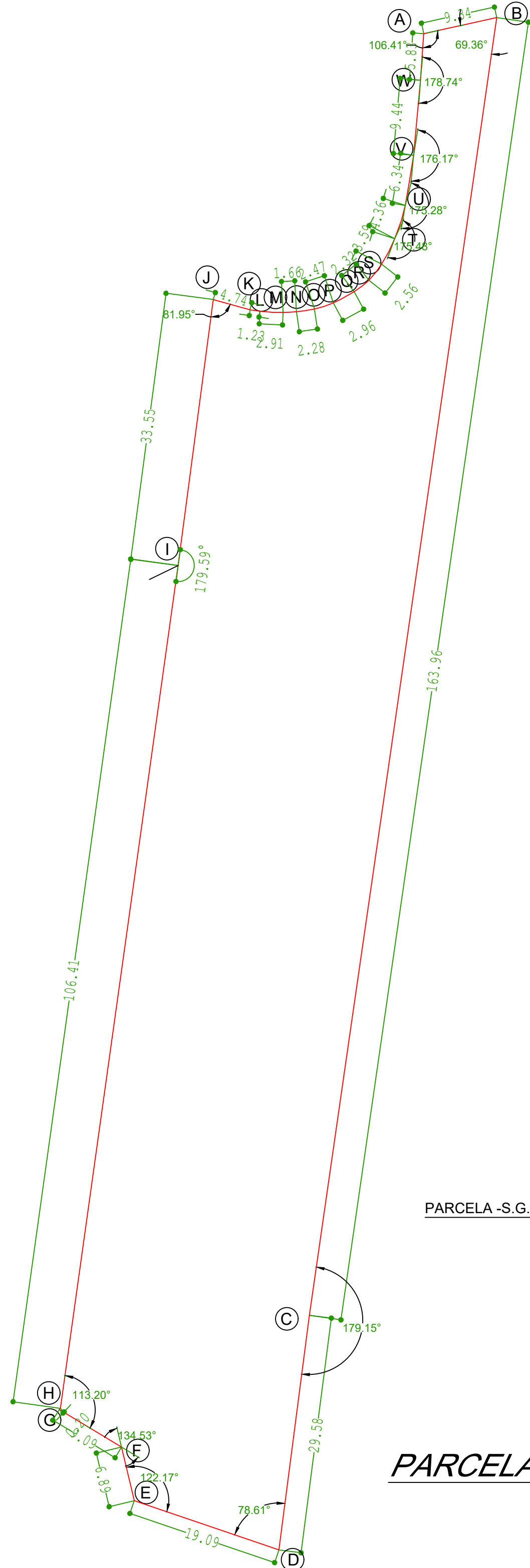
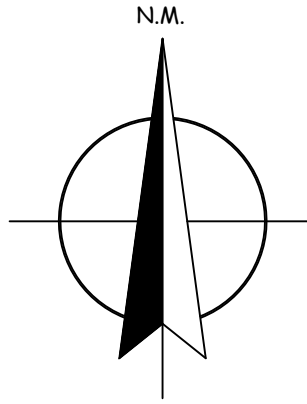
ADJUDICATARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN CON CARÁCTER DEMANIAL
LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR :	URBINCASA	HOJA N
PLANO: PARCELA DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES-1	ESCALA: 1/500	32
PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRON)		EL ARQUITECTO JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ FECHA: AGOSTO - 2025
-MAZARRON-		

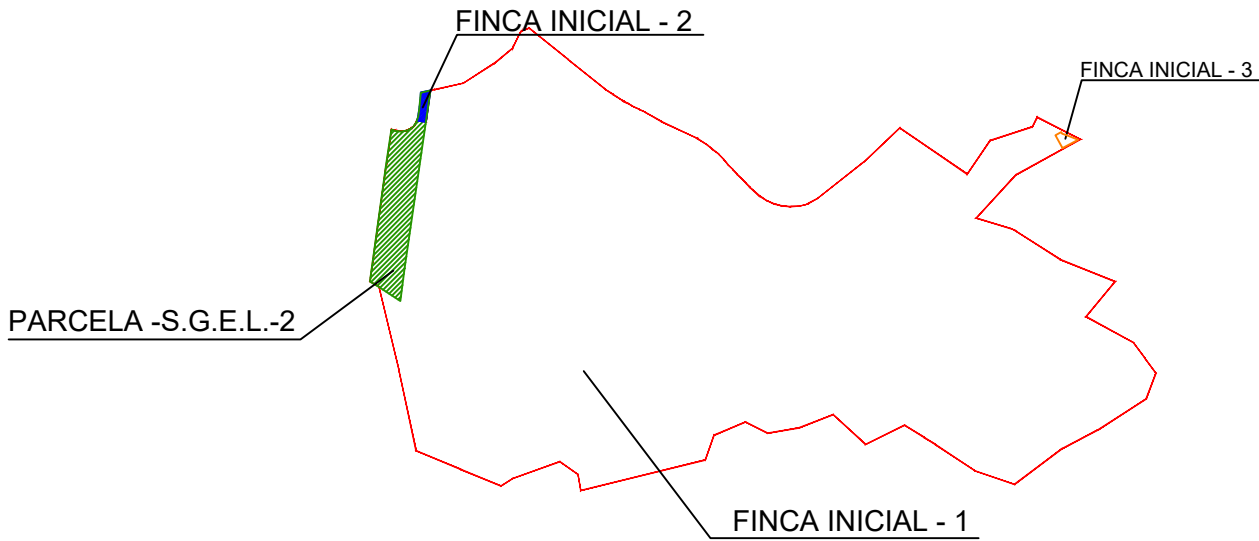
LINDEROS:
NORTE.- SUBIDA AL FARO MANUEL ACOSTA;
LINDEROS EXTERNOS (4087002XG5548N) y (4087001XG5548N)
SUR.- PARCELA 13 del S-03/08
ESTE.- PARCELA 13 y CALLE M del S-03/08
OESTE.- CALLE K y PARCELA 13 del S-03/08 y SUBIDA AL FARO MANUEL ACOSTA

PARCELA S.G.E.L.1 (CERRO DEL SAGRADO CORAZÓN)



COORDENADAS UTM		
PUNTO	X	Y
A	653428,13	4158537,25
B	653437,25	4158539,25
C	653413,84	4158376,98
D	653410,04	4158347,64
E	653391,97	4158353,79
F	653390,37	4158360,49
G	653382,60	4158365,20
H	653382,74	4158365,34
I	653397,45	4158470,73
J	653401,85	4158504,00
K	653406,44	4158502,72
L	653407,66	4158502,53
M	653410,56	4158502,38
N	653412,23	4158502,47
O	653414,48	4158502,81
P	653416,83	4158503,58
Q	653419,44	4158504,99
R	653421,27	4158506,41
S	653422,86	4158508,42
T	653424,50	4158511,61
U	653425,83	4158515,77
V	653426,86	4158522,03
W	653427,73	4158531,42

CORRESPONDENCIA CON LA FINCA DE ORIGEN



PARCELA S.G.E.L.2 (JUNTO A Z.M.T.)

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

PARCELA	-
NORMA DE APLICACIÓN	S.G.E.L.
USOS	ESPACIOS LIBRES
SUPERFICIE	4.731 m²
SUP. MÁXIMA EDIFICABLE	-----
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	-----
OCUPACIÓN MÁXIMA	-----
ALTURA MÁXIMA	-----

LINDEROS:

NORTE.- LINDERO EXTERNO (30026A01609524)
SUR.- ZONA NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE COSTAS y LINDERO EXTERNO (3786004XG5538N)
ESTE.- CALLE H; CALLE G; PARCELA 8 y PARCELA 11 del Sector S-03/08
OESTE.- ZONA NO URB. PROTECCIÓN DE COSTA y LINDEROS EXTERNOS (3786004XG5538N); (30026A01609524) y (30026A01609520)

SIST. GENERALES
ESPACIOS LIBRES-2
SS.GG.
4.731m²

PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE URBANIZACIÓN ES DEL 0,00%
SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... 0,00 €

ADJUDICATARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN CON CARÁCTER DEMANIAL
LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

PROYECTO REFORMADO

PROMOTOR : URBINCASA	ESCALA: 1/500	HOJA N 33
PLANO: PARCELA SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES-2	EL ARQUITECTO  JUAN C. ZAMORA RODRIGUEZ	FECHA: AGOSTO - 2025
PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SECTOR "FARO" S-03/08. (PUERTO DE MAZARRON) -MAZARRON-		

Adjudicaciones	Parcela	Sup. Suelo
A. MAZARRÓN	03.b	1.515,91 m²
A. MAZARRÓN	07.a	1.534,31 m²
A. MAZARRÓN	10	2.620,38 m²
A. MAZARRÓN	11	16.093,39 m²
A. MAZARRÓN	12	583,69 m²
A. MAZARRÓN	13	1.561,92 m²
A. MAZARRÓN	14	1.687,46 m²
A. MAZARRÓN	15	8.862,89 m²
A. MAZARRÓN	16	381,20 m²
A. MAZARRÓN	17.1	26,24 m²
A. MAZARRÓN	17.2	19,25 m²
A. MAZARRÓN	17.3	19,25 m²
A. MAZARRÓN	SIST. VIARIO	20.732,02 m²
A. MAZARRÓN	S.G.E.L. 1	14.280,00 m²
A. MAZARRÓN	S.G.E.L. 2	4.731,00 m²
TOTAL PARCELAS DE CESIÓN *		74.648,91 m²

ADJUDICACIÓN DE PARCELAS
AL EXCMO. AY. DE MAZARRÓN

- PARCELAS DE CENTROS DE TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICA ADJUDICADAS AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN PARA CEDER A LA EMPRESA DE SERVICIOS ELÉCTRICOS QUE DETERMINE
- PARCELAS RESIDENCIALES ADJUDICADAS AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN (10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO)
- PARCELAS DOTACIONALES ADJUDICADAS AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN
- PARCELAS DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES ADJUDICADAS AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN
- PARCELAS DE SISTEMAS GENERALES COLINDANTES ADJUDICADAS AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN
- PARCELA DE VIALES ADJUDICADA AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN

PROMOTOR :
URBINCASA

PLANO: CONJUNTO DE CESIONES A LA ADMINISTRACIÓN

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SECTOR "FARO" S-03/08.
(PUERTO DE MAZARRÓN)

-MAZARRÓN-

ESCALA:
1/1000

EL ARQUITECTO

JUAN C. ZAMORA RODRÍGUEZ
FECHA: AGOSTO-2025

HOJA N
34