

# **PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-05-01 (BOLNUEVO) DEL PGOU DE MAZARRÓN**

## ÍNDICE

MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS CIRCUNSTANCIAS Y ÁMBITO .....	4
1. Introducción .....	4
2. Antecedentes .....	4
3. Descripción de unidad de actuación .....	5
4. Bases legales .....	7
5. Relación de propietarios incluidos en el ámbito .....	8
JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN .....	11
1. Valoración de aprovechamiento .....	11
1.1. Criterios de valoración .....	11
1.2. Parámetros de cálculo .....	14
1.3. Testigos .....	15
1.4. Valoración .....	16
1.5. Homogeneización .....	17
2. Valoración de cargas .....	19
3. Valoración de fincas de origen .....	20
4. Fecha de valoración .....	21
5. Valoración de los gastos de urbanización .....	22
5.1. Criterios generales .....	22
5.2. Valoración de las indemnizaciones .....	24
5.3. Valoración de las obras de urbanización .....	25
5.4. Valoración de gastos iniciales de gestión .....	26
5.5. Gastos totales de urbanización .....	27
6. Adjudicación de parcelas .....	28
6.1. Criterios de adjudicación .....	28
6.2. Propuesta de adjudicación de parcelas resultantes .....	29
6.3. Cuadro de adjudicaciones .....	30
7. Descripción de parcelas resultantes .....	31
7.1. Correspondencias .....	48
7.2. Cuenta de liquidación provisional .....	50
SOLICITUDES .....	52
CONCLUSIÓN .....	53

## **CÉDULAS URBANÍSTICAS DE LAS FINCAS RESULTANTES**

### **ANEXOS**

ANEXO 1. Normas de edificación del Plan Parcial S-05-01 del PGOU de Mazarrón.

ANEXO 2. Notas simples registrales de las fincas originales del Plan Parcial S-05-01 del PGOU de Mazarrón.

ANEXO 3. Solicitud de tramitación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón conforme a la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

ANEXO 4. Convenio de Colaboración Urbanística.

ANEXO 5. Nota simple finca colindante 27471

### **PLANOS**

#### **INFORMACIÓN**

- i01. Situación y emplazamiento
- i02. Plan General
- i03. Plan Parcial
- i04. Parcelario Catastral
- i05. Ortofoto
- i06. Estado Actual
- i07. Topográfico
- i08. Ordenación
- i09 Superficies y edificabilidades

#### **REPARCELACIÓN**

- r01. Fincas iniciales
- r02. Parcelas de resultado
- r03. Cesiones
- r04. Superposición de fincas iniciales y de resultado

# MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS CIRCUNSTANCIAS Y ÁMBITO

## 1. INTRODUCCIÓN

Por encargo de D. Ginés Carvajal López mayor de edad, con D.N.I. número 22.964.778-Z y domicilio en C/ Caballos del Vino, nº 14, 30.870 Mazarrón (Murcia) y de Dña. Trinidad Carvajal López, mayor de edad, con D.N.I. 74.431.347 N y domicilio en C/ Entierro de la Sardina, nº 7, como propietarios del 100 % de los terrenos de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del sector S-05-01 (Bolnuevo) del PGOU de Mazarrón, el Arquitecto que suscribe procede a la redacción del presente Proyecto de Reparcelación.

El presente proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón se tramita de conformidad con lo dispuesto en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

## 2. ANTECEDENTES

Los terrenos se encuentran clasificados como Suelo urbanizable No programado en el PGM de Mazarrón. Para proceder a la programación y desarrollo urbanístico del Sector, de conformidad con la normativa urbanística anterior, se redactó el debido Programa de Actuación Urbanística (PAU) a instancia de D. Ginés Carvajal López y Dña. Trinidad Carvajal López. Dicho PAU fue redactado por el arquitecto Juan García Carrillo, y fue aprobado definitivamente el 14/10/03, y por lo tanto asumido por el cuerpo normativo del PGOU de Mazarrón. Tiene una superficie de 38.586 m<sup>2</sup> y sus límites son:

- Norte: Suelo urbano Plan Parcial PLAYASOL 2 y Suelo Urbano Plan Parcial Elcomar (antes Suelo urbanizable programado).
- Sur: Sistema General Viario de la Carretera de Bolnuevo y Suelo urbano Plan Parcial PLAYASOL 7.
- Este: Suelo urbano Plan Parcial PLAYASOL 2.
- Oeste: Suelo urbano Plan Parcial PLAYASOL 7.

En sesión celebrada el día 10 de mayo de 2019, el Pleno del Ayuntamiento de Mazarrón, acordó la aprobación definitiva del proyecto del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón.

En ejecución del mismo, se redacta el presente Proyecto de Reparcelación.

D. Ginés Carvajal López y Dña. Trinidad Carvajal López, como promotores de la actuación y propietarios únicos de los terrenos incluidos en el Plan Parcial, elaboran el proyecto de reparcelación, por el sistema de concertación directa, conforme a lo dispuesto en el artículo 204 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. Se adjunta como Anexo copia del convenio suscrito entre ambos propietarios de conformidad con lo establecido en dicho artículo.

El Ayuntamiento de Mazarrón es la entidad que tiene atribuida la competencia de la tramitación del presente expediente y la aprobación del Proyecto de Reparcelación, conforme a lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

### 3. DESCRIPCIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

El ámbito reparcelable es la Unidad de Actuación única del Plan Parcial de referencia. Su superficie total, de conformidad con el Plan parcial aprobado definitivamente, es de 38.586 m<sup>2</sup>s. Según el PAU y el Plan parcial, se debe proceder además a la cesión gratuita de 1.635,52 M2, que, junto a los 722,48 m<sup>2</sup> de dominio público municipal existentes (aparcamientos en Avenida Pedro Costa) suman los 2.358 m<sup>2</sup>s de Sistema General Viario externo, que no generan aprovechamiento y no se consideran incluidos en la superficie del ámbito.

El cuadro de superficies y aprovechamientos, tanto del ámbito del Plan Parcial como de los Sistemas Generales externos, es el siguiente:

#### **SUPERFICIES**

Sector	30.561,35 m <sup>2</sup> s
Sistema General de Espacios Libres	3.873,10 m <sup>2</sup> s
Sistema General de Equipamientos	1.938,55 m <sup>2</sup> s
Sistema General viario	2.213,00 m <sup>2</sup> s
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO (SECTOR + SSGG)</b>	<b>38.586,00 m<sup>2</sup>s</b>
<i>Sist. Gen. Viario externo de cesión gratuita</i>	<i>2.358,00 m<sup>2</sup>s</i>

#### **APROVECHAMIENTOS**

<b>APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA</b>	<b>0,3000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
<b>APROVECHAMIENTO TOTAL (i. prima 10% LOTURM)</b>	<b>0,3300 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
<b>APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL</b>	<b>0,1650 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
<b>APROVECHAMIENTO TERCIARIO/TURÍSTICO</b>	<b>0,1650 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL ÁMBITO</b>	<b>12.733,38 m<sup>2</sup>t</b>
<b>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</b>	<b>6.366,69 m<sup>2</sup>t</b>
<b>EDIFICABILIDAD TERCIARIA/TURÍSTICA</b>	<b>6.366,69 m<sup>2</sup>t</b>

La delimitación de la Unidad de Actuación viene contenida en la memoria de ordenación del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón, así como sus características, en cuanto a ordenación, usos y aprovechamientos.

SUELO PRIVADO	USO	NÚMERO PARCELA	ZONA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	INDICE NETO EDIF. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	
	RESIDENCIAL	RUU1	RUU	RUU	3.601,8750	0,7954	2.865,0105
		RUU2	RUU	RUU	3.601,8750	0,7954	2.865,0105
		VPP1	VPP	VPP	846,000	0,7526	636,669
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>				<b>8.049,75</b>		<b>6.366,69</b>	
TERCIARIO/TURISTICO	TER/TUR 1	ZTT		6.887,80	0,92	6.366,69	
<b>TOTAL TERCIARIO/TURISTICO</b>				<b>6.887,80</b>		<b>6.366,69</b>	
<b>TOTAL SUELO PRIVADO</b>				<b>14.937,55</b>		<b>12.733,38</b>	

SUELO PÚBLICO	USO	NÚMERO PARCELA	ZONA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	MÍNIMO TRLSRM	
					%	SUPERFICIE
ESPACIOS LIBRES	EBE 1	EBE		5.646,43		
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES</b>				<b>5.646,43</b>	<b>11,00%</b>	<b>3.361,75</b>
EQUIPAMIENTOS	EBI 1	EBI		4.020,82		
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>				<b>4.020,82</b>	<b>11,00%</b>	<b>3.361,75</b>
<b>CENTROS DE TRANSFORMACION</b>				<b>68,79</b>		
<b>RED VIARIA Y APARCAMIENTOS</b>				<b>5.887,76</b>		
<b>TOTAL SUELO PUBLICO</b>				<b>15.623,80</b>		

<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>30.561,35</b>	<b>12.733,38</b>
---------------------	------------------	------------------

SIST. GENERALES VINCULADOS	USO	NÚMERO PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	
	ESPACIOS LIBRES	SGEL1	3.873,10	
	<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES</b>			<b>3.873,10</b>
	EQUIPAMIENTOS	SSEQ 1	1.938,55	
	<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>			<b>1.938,55</b>
	VIARIO	SGV	2.213,00	
<b>TOTAL COMUNICACIONES</b>			<b>2.213,00</b>	

<b>TOTAL DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS</b>	<b>8.024,65</b>
--	-----------------

<b>TOTAL ÁMBITO (SECTOR+SISTEMAS GENERALES)</b>	<b>38.586,00</b>	<b>12.733,38</b>
---	------------------	------------------

<b>SISTEMA GENERAL VIARIO EXTERNO (CESION GRATUITA)</b>	<b>2.358,00</b>
---	-----------------

La Unidad de Actuación, limita Norte con Suelo urbano del Plan Parcial PLAYASOL 2 y Suelo Urbano del Plan Parcial Elcomar; al Sur con Sistema General Viario de la Carretera de Bolnuevo y Suelo urbano Plan Parcial PLAYASOL 7; al Este con el Suelo urbano del Plan Parcial PLAYASOL 2 y Av. Antonio Segado del Olmo; y al Oeste Suelo urbano del Plan Parcial PLAYASOL 7 y Av. Mar Azul.

La documentación gráfica que sirve de base a la reparcelación recoge estas circunstancias, teniendo como base para el replanteo de parcelas las alineaciones y referencias que fueron fijadas por el Plan Parcial, manteniendo los criterios de la ordenación en relación con las condiciones reales de contorno y sin superar los aprovechamientos reales en parcelas de uso residencial y de uso terciario/turístico respecto a lo previsto por el Plan Parcial.

#### **4. BASES LEGALES**

Este presente Proyecto de Reparcelación se redacta según la normativa legal contenida principalmente en:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. (LOTURM)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- RD 1093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- Reglamentos de Planeamiento, de Gestión Urbanística y de Disciplina Urbanística (RD 2159/78, RD 3288/78 y 2187/78), con carácter supletorio en lo que no se opongan a las prescripciones la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.
- P.G.O.U. de Mazarrón (aprobado definitivamente el 9/5/91 y toma de conocimiento el 24/5/94).
- PAU del Sector S-05-01 (Bolnuevo) (aprobado definitivamente el 14 de octubre de 2003).
- Texto Refundido del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo) (aprobado definitivamente el 10 de mayo de 2019).

## 5. RELACIÓN DE PROPIETARIOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO

El ámbito está integrado por dos fincas registrales propiedad de D. Ginés Carvajal López y Dña. Trinidad Carvajal López con los números 11.894 y 11.898 del Registro de la Propiedad de Mazarrón.

### FINCA INICIAL N°1:

Titularidad: D. Ginés Carvajal López en cuanto a la mitad del pleno dominio con carácter privativo; y Dña. Trinidad Carvajal López en cuanto a la mitad del pleno dominio con carácter privativo.

NOMBRE	NIF	DIRECCIÓN	CUOTA DE PARTICIPACIÓN
D. Ginés Carvajal López	22964778Z	C/ Caballos del Vino 14, 30870 Mazarrón	50 %
Dña. Trinidad Carvajal López	74431347N	C/ Entierro de la Sardina 7, 30870 Mazarrón	50 %

Descripción: - RUSTICA. - Un trozo de tierra secano, en término de Mazarrón, diputación de las Moreras, paraje de Bolnuevo, de cabida dos hectáreas, cuarenta ocho áreas y setenta y cinco centiáreas, igual tres fanegas y ocho celemines y medio, si bien, según reciente medición tiene una superficie de treinta y dos mil quinientos cincuenta y nueve metros, (32.559,00 m2); linda según el título al Este, más tierras del caudal; Norte y Oeste, terrenos de monte de Antonio García Zamora; y Sur, la Torre de los Caballos.

Inscripción: inscrita en el Registro de la propiedad de Mazarrón, finca 11.894, tomo 870, libro 190, folio 201

Título: Adquirió DON GINES CARVAJAL LÓPEZ la mitad indivisa de cada una de dichas fincas por compra en estado de soltero a don Ginés Carvajal Sánchez y su esposa, según escritura autorizada por el Notario de Murcia, don Antonio Yago Ortega, el día 2 de enero de 1.987, número 5 de protocolo; rectificada esta escritura por otra autorizada por el mismo Notario, señor Yago Ortega, el día 11 de mayo de 1.987, número 1.811 de protocolo. En cuanto a la mitad indivisa de DOÑA TRINIDAD CARVAJAL LOPEZ, la adquirió por compra para su patrimonio privativo, según escritura autorizada por el Notario que fue de Mazarrón, don Miguel González Cuadrado, el día 19 de febrero de 1.990, número 152 de protocolo.

Referencia Catastral: 9790401XG4599S0001AX

Cargas: No tiene

Cuota de Participación: 84,38 %

Valor: 1.719.503,94 €

Observaciones: Se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción del exceso de cabida de 6.961,52 m2 al amparo de lo previsto en el artículo 8.1 del Real Decreto Ley 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

## FINCA INICIAL Nº2:

Titularidad: D. Ginés Carvajal López en cuanto a la mitad del pleno dominio con carácter privativo; y Dña. Trinidad Carvajal López en cuanto a la mitad del pleno dominio con carácter privativo.

NOMBRE	NIF	DIRECCIÓN	CUOTA DE PARTICIPACIÓN
D. Ginés Carvajal López	22964778Z	C/ Caballos del Vino 14, 30870 Mazarrón	50 %
Dña. Trinidad Carvajal López	74431347N	C/ Entierro de la Sardina 7, 30870 Mazarrón	50 %

Descripción:

RUSTICA.- En término de Mazarrón, diputación de las Moreras, paraje de Bolnuevo, suerte debajo del Bancal de la Torre, seis mil veintisiete metros cuadrados ( 6.027,00 m2), de tierra de riego turbio, que linda según el título: al Este, resto de finca matriz de la que se segrega; Sur y Norte, el caudal ; y al Oeste, Andrea Zamora.

Cuota de Participación: 15,62 %

Valor: 364.743,26 €

Dicha finca **es parte y se segrega** de la siguiente finca matriz:

RUSTICA.- En término de Mazarrón, diputación de las Moreras, paraje de Bolnuevo, suerte debajo del Bancal de la Torre, ochenta y tres áreas y ochenta y cinco centiáreas, ( 8.385 m2) igual a una fanega y tres celemines, de tierra de riego turbio, que linda según el título: al Este, camino de Mazarrón a Bolnuevo; Sur y Norte, el caudal ; y al Oeste, Andrea Zamora.

Inscripción: inscrita en el Registro de la propiedad de Mazarrón; finca 11.898, tomo 870, libro 190, folio 213.

Referencia Catastral: 9790401XG4599S0001AX

Cargas: No tiene

Título: Adquirió DON GINES CARVAJAL LÓPEZ la mitad indivisa de cada una de dichas fincas por compra en estado de soltero a don Ginés Carvajal Sánchez y su esposa, según escritura autorizada por el Notario de Murcia, don Antonio Yago Ortega, el día 2 de enero de 1.987, número 5 de protocolo; rectificada esta escritura por otra autorizada por el mismo Notario, señor Yago Ortega, el día 11 de mayo de 1.987, número 1.811 de protocolo. En cuanto a la mitad indivisa de DOÑA TRINIDAD CARVAJAL LOPEZ, la adquirió por compra para su patrimonio privativo, según escritura autorizada por el Notario que fue de Mazarrón, don Miguel González Cuadrado, el día 19 de f e b r e r o de 1.990, número 152 de protocolo.

## Determinación de resto

RUSTICA.- En término de Mazarrón, diputación de las Moreras, paraje de Bolnuevo, suerte debajo del Bancal de la Torre, dos mil trescientos cincuenta y ocho metros cuadrados ( 2.358,00 m2) que linda: al Este, camino de Mazarrón a Bolnuevo; Sur y Norte, el caudal ; y al Oeste, finca matriz de la que esta se segrega.

Dicho resto se destina a CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA al Ayuntamiento de Mazarrón para su incorporación al dominio público como SISTEMA GENERAL VIARIO EXTERNO, en cumplimiento de la determinación vinculante establecida en el PAU aprobado definitivamente el 14/10/03 y recogida en el Plan Parcial aprobado definitivamente el día 10 de mayo de 2019, con Toma de Conocimiento sin reparos de 8/11/2019 de Dirección General de Territorio y Arquitectura. Los actuales titulares formalizan en el presente proyecto de reparcelación dicha cesión gratuita al Ayuntamiento de Mazarrón.

Observaciones: Se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de la segregación y determinación de resto descritas al amparo de lo previsto en el artículo 8.1 del Real Decreto Ley 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, así como la inscripción de la titularidad del Ayuntamiento de Mazarrón sobre el resto descrito por título de cesión obligatoria y gratuita.

#### CUADRO DE FINCAS INICIALES

Propietario	Finca	Registral	Superficie registral (m2)	Superficie medida (m2)	Superficie Computada (m2)	% Participación	Valor (€)
<b>Plan Parcial S-05-01</b>							
Gines y Trinidad Carvajal López (proindiviso)	1	11894	24.875,00	32.559,00	32.559,00	84,38 %	1.719.503,94
Gines y Trinidad Carvajal López (proindiviso)	2 (parte interior)	11898	8.385,00	6.027,00	6.027,00	15,62 %	364.743,26
<b>TOTAL</b>				<b>38.586,00</b>	<b>38.586,00</b>		<b>2.084.247,20</b>
<b>SG Externo</b>							
Gines y Trinidad Carvajal López (proindiviso)	2 (parte exterior)	11898	8.385,00	2.358,00	1.635,52		-
<b>TOTAL</b>				<b>2.358,00</b>	<b>1.635,52</b>		

# JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN

## 1. VALORACIÓN DE APROVECHAMIENTO

### 1.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN

La valoración se realiza conforme a lo indicado en el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, RDL 7/2015, y el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, RD 1492/2011 para el suelo urbanizado de las fincas 10182 y 10180, y la segunda norma para el resto de propiedades ya edificadas.

El Texto refundido de la Ley de Suelo de 2015 recoge las determinaciones sobre valoraciones en su título V, y en concreto en el artículo 37:

#### ***Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.***

*1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:*

*a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*

*Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*

*b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.*

*c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.*

*2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:*

*a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

*b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

*3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.*

Por su parte el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo define el método de valoración en suelo urbanizado en el capítulo IV, y el artículo específico para suelo no edificado es el 22:

**Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.**

*1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

*Siendo:*

*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.*

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

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

*2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

*Siendo:*

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

*Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*

*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.*

*Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:*

*a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

*V<sub>c</sub>* = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

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 del 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:

$$V_{So} = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

*V<sub>So</sub>* = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

*VS* = 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.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector *K* establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

## 1.2. PARÁMETROS DE CÁLCULO

Para la superficie de la UA única la edificabilidad total es de 12.733,38 m<sup>2</sup>t, siendo el 90% de la misma destinada a aprovechamiento privado: 11.455,12 m<sup>2</sup>t.

Las calidades y costes considerados en el cálculo son medios, como los existentes en el entorno. Se añaden a los costes unitarios de la edificación (que incluye la p.p. de urbanización interior de las zonas privativas) el coste estimado de ejecución del vial de nueva apertura, repercutido sobre la edificabilidad total de la UA4 de 8.885 m<sup>2</sup>t.

A1 Edificabilidad privada (90% del total) .....	11.455,12 m <sup>2</sup> t
A2 Coste total urbanización .....	1.450.524,00 €
A3 Repercusión urbanización m <sup>2</sup> t (A2/A1) .....	126,63 €/m <sup>2</sup> t

Valores unitarios ICIO 2013

B1 Módulo ArU1 Vivienda Unifamiliar Aislada .....	496,75 €/m <sup>2</sup> t
B2a Módulo U1 ml Valla de cerramiento .....	117,00 €/ml
B2b Repercusión estimada vallado ml/m <sup>2</sup> t .....	0,62 ml/m <sup>2</sup> t
B3a Módulo U2 Superficie Tratada de parcela .....	37,05 €/m <sup>2</sup> s
B3b Repercusión estimada Superf. Parcela m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t .....	0,80 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t
B4 Módulo Vivienda Unifamiliar + pp de parcela y vallado (B1+B2axB2b+B3axB3b) .....	599,42 €/m <sup>2</sup> t
B5a Coeficiente Ag Area Geográfica .....	1,00
B5b Coeficiente Kc (K3) Nivel de acabados calidad alta .....	1,30
B5c Valor final unitario PEM (B4 x B5a x B5b) .....	779,24 €/m <sup>2</sup> t
B6 Actualización PEM <sup>1</sup> 2013 a 2023 (18,6%) .....	924,18 €/m <sup>2</sup> t
C1 Coste unitario edificación (B6 +13%GG + 6%BI) .....	1.099,78 €/m <sup>2</sup> t
C2 Costes adicionales por proyectos, licencias, seguros, control, gastos financieros, etc (20% A4) .....	219,95 €/m <sup>2</sup> t
C3 Coste unitario total (C1+C2) .....	1.319,73 €/m <sup>2</sup> t
K Coeficiente de gastos generales K (situación de dinámica inmobiliaria normal) .....	1,40

<sup>1</sup> <https://www.ine.es/calcula/>

### 1.3. TESTIGOS

N	Ubicación	Superficie parcela	Superficie Vivienda	Precio	Coef. Ubicación	Coef. Tipología	Coef. Edad/ Calidad	Valor ponderado €/m <sup>2</sup> t
01	Bolnuevo	600,00	179,00	<b>379.000</b>	1,00	0,85	1,10	1.979,69
02	Bolnuevo	350,00	148,00	<b>315.000</b>	1,00	1,00	1,10	2.341,22
03	Bolnuevo	406,00	144,00	<b>348.000</b>	1,00	0,95	1,10	2.525,42
04	Bolnuevo	600,00	300,00	<b>399.900</b>	1,00	0,85	1,10	1.246,36
05	Bolnuevo	300,00	120,00	<b>335.000</b>	1,00	1,00	1,10	3.070,83
06	Bolnuevo	180,00	120,00	<b>255.000</b>	1,00	1,10	1,10	2.571,25
Valor Medio €/m <sup>2</sup> t								<b>2.289,13</b>

- 1 <https://www.todopisos.es/inmueble/6137915>
- 2 <https://www.idealista.com/inmueble/90124129>
- 3 <https://www.idealista.com/inmueble/98014718>
- 4 <https://www.todopisos.es/inmueble/6182550>
- 5 <https://www.idealista.com/inmueble/98758248>
6. <https://www.todopisos.es/inmueble/5420852>

#### 1.4. VALORACIÓN

La valoración se realizará conforme a lo indicado en Artículo 23 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo por el método residual

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Dado que están pendientes de ejecución las obras de urbanización necesarias para el desarrollo del sector, se aplicará el criterio del apartado 22.3 del Reglamento, descontando del valor residual del m<sup>2</sup> edificable los costes correspondientes a los gastos de urbanización conforme a la siguiente fórmula.

$$V_{so} = VRS - G \times (1 + TLR + PR)$$

Donde

TLR Tasa libre de riesgo = 2,345

(Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. BOE núm. 29, viernes 3 de febrero de 2023)

PR Prima de riesgo = 0,12

(Edificaciones residenciales 2ª residencia. Anexo IV "Primas de Riesgo" del Reglamento).

G Repercusión de costes de urbanización por m<sup>2</sup>t = 126,63€

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{2.289,13}{1,40} - 1.319,73 = 315,36 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$V_{so} = VRS - G \times (1 + TLR + PR) = 315,36 - 126,63 \times (1 + 0,02345 + 0,12) = \mathbf{170,57 \text{ €/m}^2\text{t}}$$

El valor obtenido será el de aplicación para el uso estándar del sector, vivienda unifamiliar exenta o adosada, para el resto de usos se aplicarán los coeficientes de ponderados calculados en el apartado siguiente.

## 1.5. HOMOGENEIZACIÓN

### Coeficientes de ponderación

Valores por usos y calles según Orden de 23 de diciembre de 2020, de la Consejería de Presidencia y Hacienda, por la que se aprueban los precios medios en el mercado de determinados inmuebles urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia para 2021, BORM número 300 de 29/12/202.

<b>USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA</b>	€/m <sup>2</sup> Unif. aislada/pareada cod. 121.110	Valor unitario relativo/m <sup>2</sup>
Avda. Mar Azul	1.390,95	1,000000
Calle Junco	1.390,95	1,000000
Avda. Antonio Segado	1.390,95	1,000000
Avda. Bolnuevo	1.450,55	1,042848

<b>USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA</b>	€/m <sup>2</sup> Unif en Hilera cod. 111.110	Valor unitario relativo/m <sup>2</sup>
Avda. Mar Azul	1.322,17	0,950552
Calle Junco	1.322,17	0,950552
Avda. Antonio Segado	1.322,17	0,950552
Avda. Bolnuevo	1.381,77	0,993400

<b>USO TERCIARIO TURISTICO</b>	€/m <sup>2</sup> en edif. mixto cod. 321.110	Valor unitario relativo/m <sup>2</sup>
Avda. Mar Azul	1.219,00	0,876379
Calle Junco	1.219,00	0,876379
Avda. Antonio Segado	1.219,00	0,876379
Avda. Bolnuevo	1.278,60	0,919228

### Valoración homogeneizada de edificabilidad

Se aplica a cada parcela el valor unitario obtenido de los cuadros anteriores con los siguientes criterios:

- Se considera la parcela RUU1 residencial unifamiliar y ubicada en entorno interior con valor 1
- Se considera la parcela VPP plurifamiliar en bloque y ubicada en entorno interior con valor 0,950552
- Se considera la parcela RUU2 residencial unifamiliar afectada por el valor mayor de la Avda de Bolnuevo, con valor 1,042848.
- Se considera la parcela TER/TUR uso terciario y afectada en sus dos tercios más exteriores por el valor mayor de la Avda de Bolnuevo, con valor 0,919228, quedando el tercio interior con el valor de 0,876379.

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Indice de ponderación	Total UdV	Valoración
RUU1	3.601,8750	2.865,0105	1,000000	2.865,010500	488.678,23
VPP	846,0000	636,6690	0,950552	605,186992	103.225,35
RUU2	3.601,8750	2.865,0105	1,042848	2.987,770470	509.617,12
TER/TUR 1/3 Interior	2.295,9333	2.122,2300	0,876379	1.859,877805	317.235,07
2/3 Avda Bolnuevo	4.591,8667	4.244,4600	0,919228	3.901,626477	665.491,43
<b>TOTAL</b>		<b>12.733,38</b>	0,959641	<b>12.219,472244</b>	<b>2.084.247,20</b>

En la valoración de las parcelas resultantes se ha considerado para la totalidad de la parcela RUU2, parcelas 7 y 8, un valor uniforme de 1,042848 por la afección de zona inundable al extremo este de la parcela 8 que compensa la reducción de valor de la ubicación más interior de la parcela 7.

El coeficiente medio de ponderación para la totalidad del sector es de 0,959641 UdV/m<sup>2</sup>.

## 2. VALORACIÓN DE CARGAS

Respecto de las cargas, los titulares de derechos reales que no se extingan con el planeamiento, serán adjudicatarios en el mismo derecho que lo fuesen anteriormente sobre la finca adjudicada. Las cargas, derechos reales y servidumbres incompatibles con el nuevo planeamiento se extinguirán, teniendo derecho a indemnizaciones si la supresión de la carga o servidumbre supone detrimento de sus derechos.

En la Unidad de Actuación no existen cargas, derechos reales ni servidumbres sobre el pleno dominio de las fincas iniciales incluidas en la misma, según resulta de las notas simples del Registro de la propiedad de Mazarrón que se adjuntan como Anexo.

Existe una ocupación ilegal por una piscina, construida sin licencia ni título alguno, ejecutada por el D. Juan Bautista Cerezo Llamas, según se desprende del escrito dirigido al Ayuntamiento de Mazarrón en el que afirma que “se encuentra dentro de los límites del sector”, siendo dicho señor propietario de una parcela que se ubica en la colindante urbanización Playasol 2, y por tanto, fuera del Sector objeto de este proyecto de Reparcelación, por lo que solo puede referirse con su afirmación a un reconocimiento de la autoría de esta obra ilegal.

Dicha obra ilegal es incompatible con el planeamiento aprobado y será demolida a fin de garantizar la cesión libre de cargas al Ayuntamiento de la finca resultante.

### EDIFICABILIDAD Y VALORACIÓN DE PARCELAS

Parcela	Superficie Parcela (m <sup>2</sup> )	Índice de edificabilidad	Edificabilidad Parcela (m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad Computable (m <sup>2</sup> e)	Índice de Ponderación (UdV/m <sup>2</sup> e)	Edificabilidad aplicable (m <sup>2</sup> )	Valor (UdV)
EBE1	5.646,43	0,01/0,05	56,46/282,32		-	-	-
EBI1	4.020,82	sin definir	sin computar		-	-	-
RUU1	3.601,875	0,795421968	2.865,0105	2.865,0105	1,000000	2.865,0105	2.865,010500
VPP1	846,00	0,752563829	636,6690	636,6690	0,950552	636,6690	605,186992
RUU2	3.601,875	0,795421968	2.865,0105	2.865,0105	1,042848	2.865,0105	2.987,770470
TER/TUR1	6.887,80	0,924343000	6.366,69	6.366,69	0,919228	4.244,4600	3.901,626477
					0,876379	2.122,2300	1.859,877805
SGEQ1	1.938,55	sin definir	sin computar	-	-	-	-
SGEL1	3.873,10	0,01/0,05	38,73/193,65	-	-	-	-
CT1	41,25	sin definir	sin computar	-	-	-	-
CT2	27,54	sin definir	sin computar	-	-	-	-
Viaro	5.887,76	-	-	-	-	-	-
Viaro SG	2.213,00	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>38.586,00</b>			<b>12.733,38</b>			<b>12.219,472244</b>
Viaro SG exterior	2.358,00	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>40.944,00</b>			<b>12.733,38</b>			<b>12.219,472244</b>

### 3. VALORACIÓN DE FINCAS DE ORIGEN

Aplicando el coeficiente medio de ponderación por usos y ubicación del suelo obtenido en el apartado anterior se puede obtener la valoración de las dos fincas que conforman el ámbito del Plan Parcial.

Finca	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Valor (€) (54,01 €/m <sup>2</sup> s)
11894	32.559,00	1.719.503,94
11898	6.027,00	364.743,26
<b>Total</b>	<b>38.586,00</b>	<b>2.084.247,20</b>

#### **4. FECHA DE VALORACIÓN**

Por lo que se refiere a la fecha de valoración para determinar el valor de los derechos de los propietarios afectados y valoración de indemnizaciones, será la de iniciación del procedimiento de aprobación del presente Proyecto de Reparcelación, según estipula el artículo 34 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

## 5. VALORACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

### 5.1. CRITERIOS GENERALES

Los criterios a tener en cuenta para la valoración de los gastos de urbanización son los establecidos en el artículo 184 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, el cual establece que:

*1. A los efectos de esta ley, tienen la consideración de gastos de urbanización todos aquellos requeridos por el planeamiento y, como mínimo, los siguientes:*

*a) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.*

*b) Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico y, al menos, los siguientes:*

*1.º Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.*

*2.º Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.*

*3.º Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.*

*4.º Redes de telecomunicaciones.*

*5.º Canalización e instalación de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.*

*6.º Infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, así como la conexión con los sistemas generales exteriores al ámbito de la actuación.*

*7.º Las empresas suministradoras de los servicios liberalizados de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas deberán aportar los materiales necesarios para la conducción y prestación del servicio.*

*c) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales sostenibles.*

*d) Infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible, entendiéndose como tales las provisiones de espacio para su implantación.*

*e) Redacción y tramitación de planes y proyectos, y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.*

*f) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.*

- 2. Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales, según el régimen aplicable a cada clase y categoría de suelo. Corresponden a las empresas concesionarias o titulares de los servicios los gastos de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicación o nuevas tecnologías de sectores liberalizados por la legislación estatal. Los propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por estos conceptos.*
- 3. Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.*
- 4. Los gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, que excedan de los requeridos para el mismo, serán repercutidos por la Administración actuante, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados, según se determine en el Programa de Actuación.*
- 5. Los proyectos de urbanización deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en las correspondientes Normas de Urbanización contenidas en el plan general y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo, que deberán adecuarse a criterios de calidad y sostenibilidad económica.*

## 5.2. VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES

Existe una obra ilegal ( piscina) realizada sin licencia, ocupando ilegalmente la Finca registral 11.894 del Registro de la Propiedad de Mazarrón, propiedad de D. Ginés y doña Trinidad Carvajal López. Dicha obra ilegal está ubicada en la parcela de resultado 1 EBE zonas verdes locales, objeto de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Mazarrón, por lo que debe ser demolida.

Consta escrito presentado ante el Ayuntamiento de Mazarrón por D. Juan Bautista López Llamas, en fecha 10 de agosto de 2022, en el que manifiesta “ que se encuentra dentro de los límites del sector” y que ha sido notificado a D. Ginés y Doña Trinidad Carvajal López, propietarios de los terrenos. Dado que el Sr. López Llamas es propietario junto a su esposa, Dña Ana García Lorente de la finca registral 27.471, que resulta ser un Solar urbano perfectamente identificado, resultado de la ejecución de la urbanización Playasol 2, y que linda con el límite de dicha urbanización, ( adjuntamos nota simple de dicha finca registral como Anexo); es claro que la misma se encuentra fuera del Sector objeto de este proyecto de Reparcelación, y que por tanto, no tiene propiedad alguna incluida en el Sector objeto de esta reparcelación, por lo que entendemos que solo puede referirse con su afirmación a un reconocimiento de la autoría de esta obra ilegal y de esta ocupación ilegal.

De conformidad con lo establecido en la normativa vigente, no procede indemnización alguna al autor de obras ilegales con ocupación de propiedades ajenas, sin perjuicio del resarcimiento de los daños y perjuicios que pudiese proceder por la ocupación ilegal y los perjuicios causados a la propiedad.

No obstante, dado que en el plan parcial se cuantificó el coste de demolición, y en la previsión de que los Tribunales pudiesen determinar la procedencia del resarcimiento de perjuicios a la propiedad o bien de una indemnización, se hace constar que la cuantía determinada en el Estudio Económico Financiero del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón, es de 24.000 € (+IVA 21%).

### 5.3. VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con el artículo 184 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, se establece como premisa el costo de las obras de urbanización recogido en el Estudio Económico Financiero del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón, que es el siguiente:

<b>COSTES DE URBANIZACIÓN INTERIOR</b>		
Cap.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	57.953,19 €
Cap.2	SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	124.185,40 €
Cap.3	ABASTECIMIENTO DE AGUA	82.790,27 €
Cap.5	ELECTRIFICACIÓN Y RED TELEFONÍA	82.790,27 €
Cap.6	ALUMBRADO PÚBLICO	124.185,40 €
Cap.7	PAVIMENTACIONES, FIRMES Y ACERAS	289.765,93 €
Cap.8	MOBILIARIO URBANO Y JARDINERÍA	33.116,11 €
Cap.9	SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA	33.116,11 €
PEM	Presupuesto Ejecución Material	827.902,67 €

<b>COSTES DE URBANIZACIÓN EXTERIOR</b>	
ABASTECIMIENTO DE AGUA	61.758,62 €
SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	37.055,17 €
ELECTRIFICACIÓN Y RED TELEFONÍA	24.703,45 €
SIST. GENERAL VIARIO EXTERIOR	153.270,00 €
Presupuesto Ejecución Material	276.787,24 €

Los importes indicados se incrementarán con el IVA correspondiente.

#### 5.4. VALORACIÓN DE GASTOS INICIALES DE GESTIÓN

##### Honorarios técnicos

En el coste de proyectos y dirección de obras se consideran los honorarios facultativos de los diferentes profesionales que intervienen en el Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización y dirección de obras de urbanización.

Los honorarios facultativos han sido calculados provisionalmente y a resultas del exacto importe de las obras de urbanización, conforme a las tarifas profesionales recomendadas por los colegios profesionales. El desglose de dichos conceptos se contiene en el Estudio Económico Financiero del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGMO de Mazarrón y es el que sigue:

<b>HONORARIOS TÉCNICOS</b>	
PLAN PARCIAL	23.075,00 €
PROGRAMA DE ACTUACIÓN	5.768,75 €
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	8.076,25 €
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	37.335,55 €
SUBTOTAL	74.255,55 €
<b>TOTAL inc.IVA 21%</b>	<b>89.849,22 €</b>

## 5.5. GASTOS TOTALES DE URBANIZACIÓN

Por lo tanto, la totalidad de los costes de urbanización de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón ascienden a UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO EUROS (1.450.524,00 €) IVA incluido.

<b>GASTOS TOTALES</b>	
Urbanización interior	827.902,67 €
Urbanización exterior	276.787,24 €
Honorarios	74.255,55 €
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1.178.945,46 €</b>
<b>TOTAL inc.IVA 21%</b>	<b>1.426.524,01 €</b>

## 6. ADJUDICACIÓN DE PARCELAS

### 6.1. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Según establece el artículo 201.2 Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, se establecen los siguientes criterios de carácter general a la hora de la adjudicación de las parcelas resultantes:

*e) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las parcelas originarias del correspondiente propietario.*

*f) No podrá adjudicarse como finca independiente superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.*

*g) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, las parcelas resultantes se les adjudicarán en proindiviso a tales propietarios. No obstante, en estos casos, y a solicitud de los propietarios, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización económica.*

*h) No será objeto de adjudicación, conservándose las propiedades originarias, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan, los terrenos edificados con arreglo al planeamiento”.*

*i) En la cuenta de liquidación del proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, valorándose al precio medio de las parcelas resultantes.*

*j) El costo de las obras de urbanización se calculará con arreglo al presupuesto del proyecto de urbanización o mediante una cifra estimativa que establecerá razonadamente el propio proyecto de reparcelación.*

#### EDIFICABILIDAD Y VALORACIÓN POR PARCELAS RESULTANTES

Parcela	Ordenanza	Superficie Parcela (m <sup>2</sup> )	Índice de edificabilidad computable	Edificabilidad Computable (m <sup>2</sup> )	Índice de Ponderación (UdV/m <sup>2</sup> e)	Valor (UdV)	% Participación	Valoración € (170,57 €/UdV)
01	EBE	5.646,430	-	-	-	-	-	-
02	EBI	4.020,820	-	-	-	-	-	-
03	RUU	1.800,938	0,795421968	1.432,5053	1,000000	1.432,505250	13,025706 %	244.339,12 €
04	RUU	1.800,938	0,795421968	1.432,5053	1,000000	1.432,505250	13,025706 %	244.339,12 €
05	VPP	423,000	0,752563829	318,3345	0,950552	302,593496	2,751469 %	51.612,67 €
06	VPP	423,000	0,752563829	318,3345	0,950552	302,593496	2,751469 %	51.612,67 €
07	RUU	1.800,938	0,795421968	1.432,5053	1,042848	1.493,885235	13,583831 %	254.808,56 €
08	RUU	1.800,938	0,795421968	1.432,5053	1,042848	1.493,885235	13,583831 %	254.808,56 €
09	TER/TUR	4.591,8668720	0,924343	4.244,4600	0,919228	3.901,626477		
		787,49559500	0,924343	727,9163208	0,876379	637,930581	41,277988 %	774.301,78 €
10	TER/TUR	1.508,44	0,924343	1.394,3137	0,876379	1.221,947224	-	208.424,72 €
11	SGEQ	1.938,55	-	-	-	-	-	-
12	SGEL	3.873,10	-	-	-	-	-	-
13	CT	41,25	-	-	-	-	-	-
14	CT	27,54	-	-	-	-	-	-
15	Viales	5.249,27	-	-	-	-	-	-
16	Viales	638,49	-	-	-	-	-	-
17	Viario SG	2.213,00	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>		<b>38.586,00</b>	2.122,23000	<b>12.733,38</b>		<b>12.219,472244</b>	100,00 %	<b>2.084.247,20 €</b>

## **6.2. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES**

### **ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES A PROPIETARIOS PARTICULARES**

La edificabilidad de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón es de 12.733,85 m<sup>2</sup>t. Se utilizan unos coeficientes de homogeneización por uso, tipología y zona en los que se ha determinado como unidad el valor para el uso y tipología mayoritario, que es el RUU, estableciéndose en función de éste el resto de coeficientes.

Dichos coeficientes, multiplicados por el índice neto de edificabilidad y la superficie de las parcelas de resultado, determinan las unidades de valor homogéneo correspondientes a cada parcela y a la totalidad de la Unidad de Actuación. A continuación se procede a la adjudicación de dichas unidades de valor homogéneo, correspondiendo a los propietarios el 90 % de éstas y al Ayuntamiento el 10 % restante.

### **ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES A LA ADMINISTRACIÓN**

Las cesiones que contiene y constituyen el objeto del presente Proyecto de Reparcelación son las propias del régimen jurídico establecido para el Suelo Urbanizable, y se concretan en aplicación de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, si bien las cesiones de viario, equipamientos y zonas verdes son las determinadas por el Plan parcial, aprobado definitivamente de conformidad con el anterior TRLSRM.

Dentro de las parcelas de resultado a adjudicar a la Administración hay que distinguir entre las parcelas de carácter demanial o dominio público y las de carácter patrimonial. Así, las parcelas de dominio público son aquellas cedidas al Ayuntamiento de Mazarrón para destinarlas a usos públicos de vialidad, equipamientos o zonas verdes.

Según el artículo 98.d) de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, se efectuará la cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo homogeneizado del Sector al Ayuntamiento libre de cargas de urbanización.

En virtud de acuerdo previo con el Ayuntamiento de Mazarrón, dicha cesión se ha concretado en la parcela 10, de uso TER/TUR, con una superficie de 1.508,44 m<sup>2</sup>, cuyo valor homogeneizado es de 1.221.947224 Udv, que es el 10% del total del valor homogeneizado de la Unidad de Actuación (12.219,472244 Udv).

### 6.3. CUADRO DE ADJUDICACIONES

La parcela mínima viene establecida tanto por el Plan Parcial del sector como por el PGOU de Mazarrón para las tipologías previstas, siendo de 141 m<sup>2</sup> para uso Residencial y Vivienda de Protección Pública, y de 500 m<sup>2</sup> para uso Terciario/Turístico.

Se expone a continuación el cuadro de adjudicaciones. No obstante, no existe impedimento para que, una vez aprobado este proyecto de reparcelación, si por cualquier circunstancia fuera necesario dividir, segregar o agrupar esas parcelas, se realice esta actuación con los trámites pertinentes a cada caso previstos por la normativa.

EDIFICABILIDAD Y VALORACIÓN POR PROPIETARIO									
Propietario	Parcela	Ordenanza	Superficie Parcela (m <sup>2</sup> )	Índice de edificabilidad computable	Edificabilidad Computable (m <sup>2</sup> )	Índice de Ponderación (UdV/m <sup>2</sup> e)	Valor Parcela (UdV)	Total Valor por Propietario (UdV)	Valoración € (170,57 €/UdV)
Gines Carvajal López	03	RUU	1.800,938	0,795421968	1.432,5053	1,00	1.432,505250		244.339,12 €
	06	VPP	423,000	0,752563829	318,3345	0,950552	302,593496		51.612,67 €
	07	RUU	1.800,938	0,795421968	1.432,5053	1,042848	1.493,885235	3.228,983981	254.808,56 €
Trinidad Carvajal López	04	RUU	1.800,938	0,795421968	1.432,5053	1,00	1.432,505250		244.339,12 €
	05	VPP	423,000	0,752563829	318,3345	0,950552	302,593496		51.612,67 €
	08	RUU	1.800,938	0,795421968	1.432,5053	1,042848	1.493,885235	3.228,983981	254.808,56 €
Gines y Trinidad Carvajal López (proindiviso)	09	TER/TUR	4.591,87	0,924343	4.244,4600	0,919228	3.901,626477		
			787,50	0,924343	727,9163	0,876379	637,930581	4.539,557058	774.301,78 €
Ayuntamiento de Mazarrón	01	EBE	5.646,430	-	-	-	-	-	-
	02	EBI	4.020,820	-	-	-	-	-	-
	11	SGEQ	1.938,55	-	-	-	-	-	-
	12	SGEL	3.873,10	-	-	-	-	-	-
	13	CT1	41,25	-	-	-	-	-	-
	14	CT2	27,54	-	-	-	-	-	-
	15	Viales	5.249,27	-	-	-	-	-	-
	16	Viales	638,49	-	-	-	-	-	-
	17	Viaro SG	2.213,00	-	-	-	-	-	-
	10	TER/TUR	1.508,44	0,924343	1.394,3137	0,876379	1.221,947224	1.221,947224	208.424,72 €
<b>Totales</b>			<b>38.586,00</b>		12.733,38		<b>12.219,472244</b>		<b>2.084.247,20 €</b>

### CUADRO DE CESIONES

	Parcela / Ordenanza	Superficie Parcela	Índice de edificabilidad	Edificabilidad Parcela	UdV	Valor Parcela (€)
Ayuntamiento de Mazarrón	01 EBE	5.646,430	0,01/0,05	56,46/282,32	-	-
	02 EBI	4.020,820	sin definir	sin definir	-	-
	11 SGEQ	1.938,55	sin definir	sin definir	-	-
	12 SGEL	3.873,10	0,01/0,05	38,73/193,65	-	-
	13 CT1	41,25	-	-	-	-
	14 CT2	27,54	-	-	-	-
	15 Viales	5.249,27	-	-	-	-
	16 Viales	638,49	-	-	-	-
	17 Viario SG	2.213,00	-	-	-	-
	10 TER/TUR	1.508,44	0,924343	1.394,3137	1.221,947224	208.424,72
<b>Totales</b>		<b>25.156,89</b>				<b>208.424,72</b>

## **7. DESCRIPCIÓN DE PARCELAS RESULTANTES**

### **PARCELA 1 EBE (ESPACIO LIBRE)**

Titularidad: AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN, en cuanto al 100 % del pleno dominio con carácter demanial.

Descripción: urbana. Parcela sita en el término de Mazarrón, que tiene una superficie de CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS CON CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS (5.646,43 m<sup>2</sup>s), destinada a Equipamientos Básicos Extensivos. Linda:

- Norte: Suelo Urbano de Mazarrón.
- Sur: Parcela 2 EBI y Parcela 11 SGEQ
- Este: Suelo Urbano de Mazarrón.
- Oeste: Suelo urbano de Mazarrón, Parcela 2 EBI y Vial 1 de la U.A.

Título de adquisición: La finca se adquiere a partir del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo) del PGOU de Mazarrón.

Cargas Urbanísticas: Libre de cargas de urbanización.

Saldo en la Cuenta de Liquidación Provisional: 0,00 €

Condiciones de edificación: Norma EBE del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón aprobado definitivamente por Pleno de 10 de mayo de 2019 (BORM de 6 de agosto de 2019).

Correspondencia: cesión obligatoria y gratuita.

## **PARCELA 2 EBI (EQUIPAMIENTOS)**

Titularidad: AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN, en cuanto al 100 % del pleno dominio con carácter demanial.

Descripción: urbana. Parcela sita en el término de Mazarrón, que tiene una superficie de CUATRO MIL VEINTE CON OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (4.020,82 m<sup>2</sup>s), destinada a Equipamientos Básicos Intensivos.

Linda:

- Norte: Parcela 1 EBE
- Sur: Vial 1 de la U.A.
- Este: Parcela 1 EBE
- Oeste: Suelo Urbano de Mazarrón y Vial 1 de la U.A.

Título de adquisición: La finca se adquiere a partir del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo) del PGOU de Mazarrón.

Cargas Urbanísticas: La finca queda libre de cargas de urbanización.

Saldo en la Cuenta de Liquidación Provisional: 0,00 €

Condiciones de edificación: Norma EBI del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón aprobado definitivamente por Pleno de 10 de mayo de 2019 (BORM de 6 de agosto de 2019).

Correspondencia: cesión obligatoria y gratuita.

### **PARCELA 3 RUU**

Titularidad: D. Ginés Carvajal López, en cuanto al 100 % del pleno dominio con carácter privativo.

Descripción: urbana. Parcela sita en el término de Mazarrón, que tiene una superficie de MIL OCHOCIENTOS CON NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (1.800,94 m<sup>2</sup>s). Linda:

- Norte: Vial 1 de la U.A.
- Sur: Parcela 4 RUU
- Este: Vial 1 de la U.A.
- Oeste: Suelo urbano de Mazarrón.

Edificabilidad: 1.432,51 m<sup>2</sup>t

Título de adquisición: La finca se adquiere a partir del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo) del PGOU de Mazarrón.

Cargas Urbanísticas: La finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación –de la que se le asigna una cuota del 12,202648 % - y como carga real, a hacer constar en el Registro de la Propiedad –de conformidad al artículo 19.1 a) del R.D. 1093/97 de 4 de julio-, al pago de cuotas de urbanización por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional que asciende a la cantidad de ciento setenta y siete mil dos euros treinta y tres céntimos (177.002,33 €), IVA no incluido.

Cuota: 12,202648 %

Saldo en la Cuenta de Liquidación Provisional: 177.002,33 €

Valor de la parcela: Doscientos veintiocho mil novecientos euros con un euros (228.900,01 €).

Condiciones de edificación: Norma RUU del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón aprobado definitivamente por Pleno de 10 de mayo de 2019 (BORM de 6 de agosto de 2019).

Correspondencia: Procede del 14,461481% de La Finca Inicial nº 1, Finca registral 11.894 del Registro de Mazarrón.

## PARCELA 4 RUU

Titularidad: Dña. Trinidad Carvajal López, en cuanto al 100 % del pleno dominio con carácter privativo.

Descripción: urbana. Parcela sita en el término de Mazarrón, que tiene una superficie de MIL OCHOCIENTOS CON NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (1.800,94 m<sup>2</sup>s). Linda:

- Norte: Parcela 3 RUU
- Sur: Parcela 05 VPP y 13 CT
- Este: Vial 1 de la U.A. y 13 CT
- Oeste: Suelo urbano de Mazarrón

Edificabilidad: 1.432,51 m<sup>2</sup>t

Título de adquisición: La finca se adquiere a partir del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo) del PGOU de Mazarrón.

Cargas Urbanísticas: La finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación –de la que se le asigna una cuota del 12,202648 % - y como carga real, a hacer constar en el Registro de la Propiedad –de conformidad al artículo 19.1 a) del R.D. 1093/97 de 4 de julio-, al pago de cuotas de urbanización por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional que asciende a la cantidad de ciento setenta y siete mil dos euros treinta y tres céntimos (177.002,33 €), IVA no incluido. finca queda afecta al pago del saldo en la Cuenta de Liquidación Definitiva del Proyecto de Reparcelación, (art. 19.1 RD 1093/1997).

Cuota: 12,202648 %

Saldo en la Cuenta de Liquidación Provisional: 177.002,33 €

Valor de la parcela: Doscientos veintiocho mil novecientos euros con un euros (228.900,01 €).

Condiciones de edificación: Norma RUU del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón aprobado definitivamente por Pleno de 10 de mayo de 2019 (BORM de 6 de agosto de 2019).

Correspondencia: Procede del 14,461481% de La Finca Inicial nº 1, Finca registral 11.894 del Registro de Mazarrón.

## **PARCELA 5 VPP**

Titularidad: Dña. Trinidad Carvajal López, en cuanto al 100 % del pleno dominio con carácter privativo.

Descripción: urbana. Parcela sita en el término de Mazarrón, que tiene una superficie de CUATROCIENTOS VEINTITRES METROS CUADRADOS (423,00 m<sup>2</sup>s). Linda:

- Norte: Parcela 04 RUU y 13 CT
- Sur: Parcela 06 VPP
- Este: Vial 1 de la U.A.
- Oeste: Suelo urbano de Mazarrón

Edificabilidad: 318,33 m<sup>2</sup>t

Título de adquisición: La finca se adquiere a partir del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo) del PGOU de Mazarrón.

Cargas Urbanísticas: La finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación –de la que se le asigna una cuota del 2,573690 % - y como carga real, a hacer constar en el Registro de la Propiedad –de conformidad al artículo 19.1 a) del R.D. 1093/97 de 4 de julio-, al pago de cuotas de urbanización por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional que asciende a la cantidad de treinta y siete mil trescientos treinta y un euro noventa y nueve céntimos (37.331,99 €), IVA no incluido.

Cuota: 2,573690 %

Saldo en la Cuenta de Liquidación Provisional: 37.331,99 €

Valor de la parcela: Cincuenta y ocho mil novecientos ochenta y siete con setenta euros (48.277,86 €).

Condiciones de edificación: Norma VPP del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón aprobado definitivamente por Pleno de 10 de mayo de 2019 (BORM de 6 de agosto de 2019).

Correspondencia: Procede del 3,050106 % de La Finca Inicial nº 1, Finca registral 11.894 del Registro de Mazarrón.

## **PARCELA 6 VPP**

Titularidad: D. Ginés Carvajal López, en cuanto al 100 % del pleno dominio con carácter privativo.

Descripción: urbana. Parcela sita en el término de Mazarrón, que tiene una superficie de CUATROCIENTOS VEINTITRES METROS CUADRADOS (423,00 m<sup>2</sup>s). Linda:

- Norte: Parcela 5 VPP de la UA y Vial 1 de la UA
- Sur: Suelo Urbano de Mazarrón y Parcela 07 RUU
- Este: Vial 1 de la U.A. y Parcela 07 RUU
- Oeste: parcela 05 VPP de la UA.

Edificabilidad: 318,33 m<sup>2</sup>t

Título de adquisición: La finca se adquiere a partir del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo) del PGOU de Mazarrón.

Cargas Urbanísticas: La finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación –de la que se le asigna una cuota del 2,573690 % - y como carga real, a hacer constar en el Registro de la Propiedad –de conformidad al artículo 19.1 a) del R.D. 1093/97 de 4 de julio-, al pago de cuotas de urbanización por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional que asciende a la cantidad de treinta y siete mil trescientos treinta y un euro noventa y nueve céntimos (37.331,99 €), IVA no incluido. Cuota: 2,573690 %

Saldo en la Cuenta de Liquidación Provisional: 37.331,99 €

Valor de la parcela: Cincuenta y ocho mil novecientos ochenta y siete con setenta euros (48.277,86 €).

Condiciones de edificación: Norma VPP del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón aprobado definitivamente por Pleno de 10 de mayo de 2019 (BORM de 6 de agosto de 2019).

Correspondencia: Procede del 3,050106 % de La Finca Inicial nº 1, Finca registral 11.894 del Registro de Mazarrón.

## **PARCELA 7 RUU**

Titularidad: D. Ginés Carvajal López, en cuanto al 100 % del pleno dominio con carácter privativo.

Descripción: urbana. Parcela sita en el término de Mazarrón, que tiene una superficie de MIL SETECIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS (1.800,94 m<sup>2</sup>s). Linda:

- Norte: Vial 1 de la U.A.
- Sur: Suelo urbano de Mazarrón y Av. Mar Azul.
- Este: Parcela 06 VPP.
- Oeste: Parcela 08 RUU.

Edificabilidad: 1.432,51 m<sup>2</sup>t

Título de adquisición: La finca se adquiere a partir del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo) del PGOU de Mazarrón.

Cargas Urbanísticas: La finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación –de la que se le asigna una cuota del 12,478172 % - y como carga real, a hacer constar en el Registro de la Propiedad –de conformidad al artículo 19.1 a) del R.D. 1093/97 de 4 de julio-, al pago de cuotas de urbanización por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional que asciende a la cantidad de ciento ochenta mil novecientos noventa y ocho euros ochenta y ocho céntimos (180.998,88 €), IVA no incluido.

Cuota: 12,478172 %.

Saldo en la Cuenta de Liquidación Provisional: 180.998,88 €

Valor de la parcela: Doscientos noventa y tres mil ciento treinta y nueve con dieciocho euros (224.068,35 €).

Condiciones de edificación: Norma RUU del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón aprobado definitivamente por Pleno de 10 de mayo de 2019 (BORM de 6 de agosto de 2019).

Otras cargas: Sin cargas.

Correspondencia: Procede del 14,788007 % de La Finca Inicial nº 1, Finca registral 11.894 del Registro de Mazarrón.

## PARCELA 8 RUU

Titularidad: Dña. Trinidad Carvajal López, en cuanto al 100 % del pleno dominio con carácter privativo.

Descripción: urbana. Parcela sita en el término de Mazarrón, que tiene una superficie de MIL SETECIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS (1.790,00 m<sup>2</sup>s). Linda:

- Norte: Vial 1 de la U.A.
- Sur: Av. Mar Azul.
- Este: Parcela 07 RUU
- Oeste: Vial 3 de la U.A.

Edificabilidad: 1.432,51 m<sup>2</sup>t

Título de adquisición: La finca se adquiere a partir del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo) del PGOU de Mazarrón.

Cargas Urbanísticas: La finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación –de la que se le asigna una cuota del 12,478172 % - y como carga real, a hacer constar en el Registro de la Propiedad –de conformidad al artículo 19.1 a) del R.D. 1093/97 de 4 de julio-, al pago de cuotas de urbanización por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional que asciende a la cantidad de ciento ochenta mil novecientos noventa y ocho euros ochenta y ocho céntimos (180.998,88 €), IVA no incluido.

Cuota: 12,478172 %.

Saldo en la Cuenta de Liquidación Provisional: 180.998,88 €

Valor de la parcela: Doscientos noventa y tres mil ciento treinta y nueve con dieciocho euros (224.068,35 €).

Condiciones de edificación: Norma RUU del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón aprobado definitivamente por Pleno de 10 de mayo de 2019 (BORM de 6 de agosto de 2019).

Otras cargas: Sin cargas.

Correspondencia: Procede del 14,788007 % de La Finca Inicial nº 1, Finca registral 11.894 del Registro de Mazarrón.

## **PARCELA 9 TER/TUR**

Titularidad: D. Ginés Carvajal López, en cuanto al 50 % del pleno dominio con carácter privativo; Dña. Trinidad Carvajal López, en cuanto al 50 % del pleno dominio con carácter privativo.

Descripción: urbana. Parcela sita en el término de Mazarrón, que tiene una superficie de CINCO MIL QUINIENTOS CUATRO CON NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS (5.504,91 m<sup>2</sup>s). Linda:

- Norte: Suelo Urbano de Mazarrón ( PLAYASOL 2) y Av. Antonio Segado del Olmo
- Sur: Vial 1 de la U.A.
- Este: Av. Antonio Segado del Olmo y Vial 3 de la U.A.
- Oeste: Parcela 10 TER/TUR y Vial 1 de la U.A.

Edificabilidad: 5.088,43 m<sup>2</sup>t

Título de adquisición: La finca se adquiere a partir del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo) del PGOU de Mazarrón.

Cargas Urbanísticas: La finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación –de la que se le asigna una cuota del 45,490980 % - y como carga real, a hacer constar en el Registro de la Propiedad –de conformidad al artículo 19.1 a) del R.D. 1093/97 de 4 de julio-, al pago de cuotas de urbanización por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional que asciende a la cantidad de seiscientos cincuenta y nueve mil ochocientos cincuenta y siete euros sesenta céntimos (659.857,60 €), IVA no incluido.

Cuota: 45,4909 %.

Saldo en la Cuenta de Liquidación Provisional: 659.857,60 €

Valor de la parcela: Ochocientos cincuenta y tres mil trescientos treinta con cuatro euros (853.330,04 €).

Condiciones de edificación: Norma ZTT del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón aprobado definitivamente por Pleno de 10 de mayo de 2019 (BORM de 6 de agosto de 2019).

Correspondencia: Procede del 35,400810 % de La Finca Inicial nº 1, Finca registral 11.894 del Registro de Mazarrón y del 100% de la Finca Inicial nº 2, finca segregada de la Finca registral 11.898 del Registro de Mazarrón.

## **PARCELA 10 TER/TUR**

Titularidad: AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN, en cuanto al 100 % del pleno dominio con carácter patrimonial.

Descripción: urbana. Parcela sita en el término de Mazarrón, que tiene una superficie de MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS CON OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (1.382,89 m<sup>2</sup>s). Linda:

- Norte: Suelo Urbano de Mazarrón ( PLAYASOL 2) y Parcela 11 SGEQ
- Sur: Vial 1 de la U.A. y Parcela 9 TER/TUR
- Este: Parcela 9 TER/TUR
- Oeste: Parcela 11 SGEQ y Vial 1 de la U.A.

Edificabilidad: 1.382,89 m<sup>2</sup>t

Título de adquisición: La finca se adquiere a partir del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo) del PGOU de Mazarrón.

Cargas Urbanísticas: La finca queda libre de cargas de urbanización y gravámenes.

Saldo en la Cuenta de Liquidación Provisional: 0,00 €

Valor de la parcela: Ciento setenta y cuatro mil setecientos setenta y cinco con noventa euros (208.424,72 €).

Condiciones de edificación: Norma ZTT del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón aprobado definitivamente por Pleno de 10 de mayo de 2019 (BORM de 6 de agosto de 2019).

Correspondencia: cesión obligatoria y gratuita (10% del aprovechamiento lucrativo homogeneizado de la UA).

## **PARCELA 11 SGEQ (SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS)**

Titularidad: AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN, en cuanto al 100 % del pleno dominio con carácter demanial.

Descripción: urbana. Parcela sita en el término de Mazarrón, que tiene una superficie de MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO CON CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1.938,55 m<sup>2</sup>s), destinada a Sistema General de Equipamientos. Linda:

- Norte: Suelo urbano de Mazarrón ( Playasol 2), Parcela EBE 1 y Vial 1 de la UA
- Sur: Parcela TER/TUR 2 y Parcela CT-2.
- Este: Suelo Urbano de Mazarrón ( Playasol 2) y parcela 10 TER/TUR de a UA
- Oeste: Vial 1 y Vial 2 de la UA

Título de adquisición: La finca se adquiere a partir del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo) del PGOU de Mazarrón.

Cargas Urbanísticas: La finca queda libre de cargas de urbanización.

Saldo en la Cuenta de Liquidación Provisional: 0,00 €

Condiciones de edificación: Norma EBI del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón aprobado definitivamente por Pleno de 10 de mayo de 2019 (BORM de 6 de agosto de 2019).

Correspondencia: cesión obligatoria y gratuita.

## **PARCELA 12 SGEL (SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES)**

Titularidad: AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN, en cuanto al 100 % del pleno dominio con carácter demanial.

Descripción: urbana. Parcela sita en el término de Mazarrón, que tiene una superficie de TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES CON DIEZ METROS CUADRADOS (3.873,10 m<sup>2</sup>s), destinada a Sistema General de Espacios Libres. Linda:

- Norte: Vial 1 y Vial 2 de la UA
- Sur: Vial 1 de la UA
- Este: Vial 2 de la UA
- Oeste: VIAL 1 de la UA

Título de adquisición: La finca se adquiere a partir del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo) del PGOU de Mazarrón.

Cargas Urbanísticas: La finca queda libre de cargas de urbanización.

Saldo en la Cuenta de Liquidación Provisional: 0,00 €

Condiciones de edificación: Norma EBE del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón aprobado definitivamente por Pleno de 10 de mayo de 2019 (BORM de 6 de agosto de 2019).

Correspondencia: cesión obligatoria y gratuita.

### **PARCELA 13 CT (CENTRO DE TRANSFORMACIÓN)**

Titularidad: AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN, en cuanto al 100 % del pleno dominio.

Descripción: urbana. Parcela sita en el término de Mazarrón, que tiene una superficie de CUARENTA Y NUEVE CON NOVENTA METROS CUADRADOS (41,25 m<sup>2</sup>s), destinada a la instalación de Centro de Transformación.

Linda:

- Norte: Parcela 04 RUU y Vial 1 de la UA.
- Sur: Parcela 05 VPP y 04 RUU de la UA
- Este: Parcela 05 VPP
- Oeste: Parcela 04 RUU.

Edificabilidad: Se permitirá la edificabilidad que precise la instalación, siempre que ésta se justifique adecuadamente.

Título de adquisición: La finca se adquiere a partir del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo) del PGOU de Mazarrón.

Cargas Urbanísticas: La finca queda libre de cargas de urbanización.

Saldo en la Cuenta de Liquidación Provisional: 0,00 €

Condiciones de edificación: Norma CT del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón aprobado definitivamente por Pleno de 10 de mayo de 2019 (BORM de 6 de agosto de 2019).

Correspondencia: cesión obligatoria y gratuita.

## **PARCELA 14 CT (CENTRO DE TRANSFORMACIÓN)**

Titularidad: AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN, en cuanto al 100 % del pleno dominio.

Descripción: urbana. Parcela sita en el término de Mazarrón, que tiene una superficie de VEINTISIETE CON CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (27,54 m<sup>2</sup>s), destinada a la instalación de Centro de Transformación. Linda:

- Norte: Parcela 11 SGEQ Y 10 TER/TUR
- Sur: Vial 2 de la UA
- Este: Parcela 10 TER/TUR
- Oeste: Parcela 11 SGEQ y Vial 2 de la U.A.

Edificabilidad: Se permitirá la edificabilidad que precise la instalación, siempre que ésta se justifique adecuadamente.

Título de adquisición: La finca se adquiere a partir del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo) del PGOU de Mazarrón.

Cargas Urbanísticas: La finca queda libre de cargas de urbanización.

Saldo en la Cuenta de Liquidación Provisional: 0,00 €

Condiciones de edificación: Norma CT del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón aprobado definitivamente por Pleno de 10 de mayo de 2019 (BORM de 6 de agosto de 2019).

Correspondencia: cesión obligatoria y gratuita.

### **PARCELA 15 VIALES (VIAL 1, VIARIO LOCAL)**

Titularidad: AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN, en cuanto al 100 % del pleno dominio con carácter demanial.

Descripción: urbana. Parcela sita en el término de Mazarrón, que tiene una superficie de CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE CON VEINTISIETE METROS CUADRADOS (5.249,27 m<sup>2</sup>s), destinada a Sistema Local Viario y aparcamientos. Linda:

- Norte: Parcela 01 EBE 1 Y 02 EBI
- Sur: Parcelas 04 RUU, 05 VPP , 13 CT, 05 VPP y 07 RUU , 08 RUU Y SUELO URBANO DE MAZARRÓN (PLAYASOL 7)
- Este: SISTEMA GENERAL VIARIO EXTERNO
- Oeste: Parcela 03 RUU Y PARCELA 02 EBI.

Título de adquisición: La finca se adquiere a partir del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo) del PGOU de Mazarrón.

Cargas Urbanísticas: La finca queda libre de cargas de urbanización.

Saldo en la Cuenta de Liquidación Provisional: 0,00 €

Condiciones de edificación: Normas del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón aprobado definitivamente por Pleno de 10 de mayo de 2019 (BORM de 6 de agosto de 2019).

Correspondencia: cesión obligatoria y gratuita.

### **PARCELA 16 VIALES (VIAL 3, VIARIO LOCAL)**

Titularidad: AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN, en cuanto al 100 % del pleno dominio con carácter demanial.

Descripción: urbana. Parcela sita en el término de Mazarrón, que tiene una superficie de SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO CON CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (638,49 m<sup>2</sup>s), destinada a Sistema Local Viario y aparcamientos. Linda:

- Norte: Suelo urbano de Mazarrón ( Playasol 2) y Parcelas 09 TER/TUR y 10TER/TUR
- Sur: Vial 2 de la UA
- Este: SISTEMA GENERAL VIARIO EXTERNO
- Oeste: Parcela 09 TER/TUR y Vial 2 de la UA.

Título de adquisición: La finca se adquiere a partir del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo) del PGOU de Mazarrón.

Cargas Urbanísticas: La finca queda libre de cargas de urbanización.

Saldo en la Cuenta de Liquidación Provisional: 0,00 €

Condiciones de edificación: Normas del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón aprobado definitivamente por Pleno de 10 de mayo de 2019 (BORM de 6 de agosto de 2019).

Correspondencia: cesión obligatoria y gratuita.

### **PARCELA 17 VIALES ( VIAL 2, SGV (SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES))**

Titularidad: AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN, en cuanto al 100 % del pleno dominio con carácter demanial.

Descripción: urbana. Parcela sita en el término de Mazarrón, que tiene una superficie de DOS MIL DOSCIENTOS TRECE METROS CUADRADOS (2.213,00 m<sup>2</sup>s), destinada a Sistema General de Comunicaciones. Linda:

- Norte: Parcelas VIAL 1 DE LA UA, 11 SGEQ, 10 TER/TUR, 09 TER TUR Y VIAL 3 DE LA UA.
- Sur: Parcela 12 SGEL y Vial 1 de la UA
- Este: Parcelas 11 SGEQ, 10 TER/TUR, 09 TER TUR Y SISTEMA GENERAL VIARIO EXTERNO
- Oeste: Vial 1 de la UA, Parcela 12 SGEL

Título de adquisición: La finca se adquiere a partir del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial del Sector S-05-01 (Bolnuevo) del PGOU de Mazarrón.

Cargas Urbanísticas: La finca queda libre de cargas de urbanización.

Saldo en la Cuenta de Liquidación Provisional: 0,00 €

Condiciones de edificación: Normas del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón aprobado definitivamente por Pleno de 10 de mayo de 2019 (BORM de 6 de agosto de 2019).

Correspondencia: cesión obligatoria y gratuita.

## 7.1. CORRESPONDENCIAS

### CORRESPONDENCIAS FINCAS DE ORIGEN CON PARCELAS RESULTANTES

Finca de Origen	Propietario	UdV equiv. Totales	Asignado a	% asignado	UdV. asignadas a parcela privativa	% respecto a asignación en parcela lucrativa	UdV. asignadas a cesiones
11894	Ginés y Trinidad Carvajal López (proindiviso)	10.310,832861	10 TER/TUR Cesiones	10%	10,0000 %		1.031,083286
			03 RUU	13,8932 %	1.432,505250	15,4369 %	
			04 RUU	13,8932 %	1.432,505250	15,4369 %	
			05 VPP	2,9347 %	302,593496	3,2608 %	
			06 VPP	2,9347 %	302,593496	3,2608 %	
			07 RUU	14,4885 %	1.493,885235	16,0983 %	
			08 RUU	14,4885 %	1.493,885235	16,0983 %	
			9 TER/TUR	27,3672 %	2.821,781613	30,4080 %	
Total finca	11894			100,00 %	9.279,749575	100,00 %	10.310,832861
11898 (en interior del PP)	Ginés y Trinidad Carvajal López (proindiviso)	1.908,639383	10 TER/TUR Cesiones	10%	10,00 %		190,863938
			9 TER/TUR	90,00 %	1.717,775445	100,00 %	
Total Finca	11898 (interior)			100,00 %	1.717,775445	100,00 %	
<b>TOTAL UA</b>		<b>12.219,472244</b>			<b>10.997,525020</b>		<b>1.221,947224</b>

### CORRESPONDENCIAS FINCAS DE ORIGEN POR PROPIETARIO CON PARCELAS RESULTANTES

Propietario	Finca de Origen	UdV equiv. Totales	Asignado a	% asignado	UdV. asignadas a parcela	UdV. asignadas a cesiones
Ginés Carvajal López	50% 11894	5.155,416431	Cesiones	10,0000 %		515,541643
			03 RUU	27,7864 %	1.432,505250	
			06 VPP	5,8694 %	302,593496	
			07 RUU	28,9770 %	1.493,885235	
			09 TER/TUR	27,3672 %	1.410,890807	
Ginés Carvajal López	50% 11898 (en interior del PP)	954,319691	Cesiones	10,0000 %		95,431969
			09 TER/TUR	90,0000 %	858,887722	
Trinidad Carvajal López	50% 11894	5.155,416431	Cesiones	10,0000 %		515,541643
			04 RUU	27,7864 %	1.432,505250	
			05 VPP	5,8694 %	302,593496	
			08 RUU	28,9770 %	1.493,885235	
			09 TER/TUR	27,3672 %	1.410,890807	
Trinidad Carvajal López	50% 11898 (en interior del PP)	954,319691	Cesiones	10,0000 %		95,431969
			09 TER/TUR	90,0000 %	858,887722	
Ayuntamiento de Mazarrón	Cesión		01 EBE	-	-	
			02 EBI	-	-	
			11 SGEQ	-	-	
			12 SGEL	-	-	
			13 CT1	-	-	
			14 CT2	-	-	
			15 Viales	-	-	
			16 Viales	-	-	
			17 Vialto SG	-	-	
				Cesión 10% Aprovechamiento		10 TER/TUR
		12,219,472244				1.221,947224

### CORRESPONDENCIAS PARCELAS RESULTANTES CON FINCAS DE ORIGEN

Propietario	Parcela / Ordenanza	UdV finales Parcela	Finca de Origen	UdV Finca Origen	Porcentaje asignado	Porcentaje del total de la finca sobre el 90%	Porcentaje del total de la finca sobre el 100%	UdV asignadas	% finca origen respecto total final	Total
Ginés Carvajal López	03 RUU	1.432,505250	50% 11894	5.155,416431	27,7864 %	13,8932 %	15,4369 %	1.432,505250	100,00 %	5.498,762510
	06 VPP	302,593496	50% 11894	5.155,416431	5,8694 %	2,9347 %	3,2608 %	302,593496	100,00 %	
	07 RUU	1.493,885235	50% 11894	5.155,416431	28,9770 %	14,4885 %	16,0983 %	1.493,885235	100,00 %	
	50% 09 TER/TUR	2.269,778529	50% 11894 50% 11898 (interior del PP)	954,319692	90,0000 %	45,0000 %	50,0000 %	858,887723	26,42 %	
Trinidad Carvajal López	04 RUU	1.432,505250	50% 11894	5.155,416431	27,7864 %	13,8932 %	15,4369 %	1.432,505250	100,00 %	5.498,762510
	05 VPP	302,593496	50% 11894	5.155,416431	5,8694 %	2,9347 %	3,2608 %	302,593496	100,00 %	
	08 RUU	1.493,885235	50% 11894	5.155,416431	28,9770 %	14,4885 %	16,0983 %	1.493,885235	100,00 %	
	50% 09 TER/TUR	2.269,778529	50% 11894 50% 11898 (interior del PP)	954,319692	90,0000 %	45,0000 %	50,0000 %	858,887723	26,42 %	
Ayto. de Mazarrón	01 EBE	-	Cesión	-	-	-	-	-	-	1.221,947224
	02 EBI	-	Cesión	-	-	-	-	-	-	
	11 SGEQ	-	Cesión	-	-	-	-	-	-	
	12 SGEL	-	Cesión	-	-	-	-	-	-	
	13 CT1	-	Cesión	-	-	-	-	-	-	
	14 CT2	-	Cesión	-	-	-	-	-	-	
	15 Viales	-	Cesión	-	-	-	-	-	-	
	16 Viales	-	Cesión	-	-	-	-	-	-	
	17 Vario SG	-	Cesión	-	-	-	-	-	-	
	10 TER/TUR	1.221,947224	Cesión 10%	100,00 %	-	-	-	1.221,947224	-	
12.219,472244									2.219,472244	

### EXCESOS Y DEFECTOS DE ADJUDICACIÓN

Propietario	PROPIEDADES INICIALES			PARCELAS ADJUDICADAS		LIQUIDACION		
	% propiedad inicial	% con Cesión 10%	UdV Finales según % Propiedad	Valoración UdV x 170,57€	Total UdV propietario	Valoración UdV x 170,57€	Exceso / defecto UdV	Exceso / defecto
Ginés Carvajal López	50,00 %	45,00 %	5.498,762510	937.911,24 €	5.498,762510	937.911,24 €	0,0000	0,0000
Trinidad Carvajal López	50,00 %	45,00 %	5.498,762510	937.911,24 €	5.498,762510	937.911,24 €	0,0000	0,0000
Ayuntamiento Mazarrón		10,00 %	1.221,947224	208.424,72 €	1.221,947224	208.424,72 €	0,0000	0,0000
<b>TOTAL</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12.219,472244</b>	<b>2.084.247,20 €</b>	<b>12.219,472244</b>	<b>2.084.247,20 €</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

## **7.2. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

### **CONCEPTO**

La cuenta de liquidación provisional es el resultado del cálculo para cada uno de los interesados, de la cantidad a la que deberán hacer frente en función del modo en que participan y de las parcelas que les han sido adjudicadas.

Se llama provisional porque hasta que no se ejecuten las obras, no finalice completamente la gestión y la urbanización de toda la unidad de gestión, esta cantidad no puede darse por definitiva. Cuando esto suceda deberá redactarse el proyecto de liquidación definitiva, donde se contabilicen todos los costes reales, pasando entonces a redactarse la cuenta de liquidación definitiva para cada propietario.

Este cálculo es una previsión, que permite saber no sólo cómo se repartirán previsiblemente los gastos, sino también calcular la afección real al pago de los gastos de urbanización, para cada parcela.

La cuenta de liquidación provisional contiene la enumeración de todas las propiedades con las cantidades de signo positivo o negativo resultantes de los siguientes conceptos:

- Propietario afectado
- % de participación definitiva en la Unidad de Actuación
- Indemnizaciones
- Gastos iniciales (escrituras, notificaciones, publicaciones y proyectos)
- Gastos de las obras de urbanización (IVA incluido)

### **ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN**

Según lo establecido en el apartado 3.3.5 de esta memoria, los gastos de urbanización para esta Unidad de Actuación ascienden a la cantidad de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO (1.450.524,00 €) IVA incluido.

### **CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

Los costes de urbanización multiplicados por la cuota de participación de cada parcela, nos dará el parcial de gastos de urbanización correspondiente a cada una en la cuenta de liquidación provisional.

En el cuadro que se adjunta a continuación se establecen por separado los gastos iniciales y de urbanización que corresponden a cada parcela resultante.

Además, queda establecido que, el Ayuntamiento de Mazarrón como beneficiario del 10% del aprovechamiento del Plan Parcial, está libre de estos gastos.

**CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL POR PROPIETARIO**

Propietario	Parcela / Ordenanza	Superficie Parcela (m <sup>2</sup> )	Valor Parcela (UdV)	Valoración € (170,57 €/UdV)	Total Propietario	Porcentaje Gastos Urb.	Gastos Urbanización (€)	Total Gastos (€)	Liquidación Propietario (€)
Gines Carvajal López	03 RUU	1.800,938	1.432,505250	244.339,12		13,0257 %	188.940,99		
	06 VPP	423,000	302,593496	51.612,67		2,7515 %	39.910,72		
	07 RUU	1.800,938	1.493,885235	254.808,56		13,5838 %	197.036,73		
	50% 09 TER/TUR	2.689,68	2.269,778529	5.498,762510	387.150,89	20,6390 %	299.373,56	725.262,00	<b>212.649,24 €</b>
Trinidad Carvajal López	04 RUU	1.800,938	1.432,505250	244.339,12		13,0257 %	188.940,99		
	05 VPP	423,000	302,593496	51.612,67		2,7515 %	39.910,72		
	08 RUU	1.800,938	1.493,885235	254.808,56		13,5838 %	197.036,73		
	50% 9 TER/TUR	2.689,68	2.269,778529	5.498,762510	387.150,89	20,6390 %	299.373,56	725.262,00	<b>212.649,24 €</b>
Ayuntamiento de Mazarrón	01 EBE	5.646,430	-						
	02 EBI	4.020,820	-						
	11 SGEQ	1.938,55	-						
	12 SGEL	3.873,10	-						
	13 CT1	41,25	-						
	14 CT2	27,54	-						
	15 Vales	5.249,27	-						
	16 Vales	638,49	-						
	17 Viario SG	2.213,00	-						
	10 TER/TUR	1.508,44	1.221,947224	1.221,947224	208.424,72				<b>208.424,72 €</b>
<b>Totales</b>		<b>38.586,00</b>		<b>12.219,472244</b>	<b>2.084.247,20</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1.450.524,00</b>		

## SOLICITUDES

a) De Aprobación Inicial: de conformidad con el artículo 202 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, se solicita al M. I. Ayuntamiento de Mazarrón, la aprobación inicial del presente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón.

b) De Protocolización: Una vez firme en vía administrativa la aprobación definitiva de este Proyecto, y de conformidad con el artículo 203.2 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, se solicita del M.I. Ayuntamiento de Mazarrón que expida documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, con el contenido de este Proyecto de Reparcelación que es el exigido por el artículo 113, apartado 1 del Reglamento de Gestión Urbanística y, de conformidad con el apartado 2 del mismo artículo, lo protocolice notarialmente, por medio de su Alcalde-Presidente, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

c) De Inscripción: se solicita del Ilmo. Registrador de la Propiedad la inscripción de las fincas resultantes de la reparcelación del presente Proyecto de Reparcelación, al amparo de los artículos 113 y 114 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto.

## CONCLUSIÓN

Con lo expuesto, cédulas urbanísticas, y planos que se acompañan, se da por completado el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector S-05-01 del PGOU de Mazarrón (Murcia), produciendo los efectos previstos en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, Reglamento de Gestión Urbanística y demás normativa de aplicación.

Murcia, 4 de mayo de 2023

Asensio Albentosa Bo  
arquitecto

Pablo Godínez Ruiz  
arquitecto

Pedro Rojas Aragón  
abogado urbanista.