



TOMO I: MEMORIA

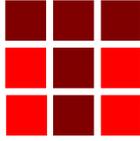
TOMO II: CÉDULAS

TOMO III: PLANOS

TOMO IV: CUADROS

**TOMO V: ANEXO 1 - TASACION**

**MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE  
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA DE LAS FASES 3 Y 5 DEL  
PLAN PARCIAL ORDENACIÓN BAHÍA DE MAZARRÓN**



**ARQUITASA**

---

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

---



**EXPEDIENTE**

2013/000233/04

**TITULAR**

PROFUSA, S.A.

**PETICIONARIO**

Otros clientes-SOCIEDADES (0001)

**OBJETO VALORACIÓN**

SOLAR URBANIZABLE SECTORIZADO

**SITUACION**

ZONA BAHIA FASE 3 Y 5  
30860 MAZARRON  
Murcia

**FECHA DE EXPEDICION**

17 de Junio de 2013



**ARQUITASA**

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

**INFORME DE TASACIÓN DE SOLARES Y OTROS TERRENOS  
SOLAR URBANIZABLE SECTORIZADO**

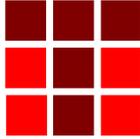
Ref. 2013/000233/04

pag 1/22

**Indice**

**DOCUMENTACIÓN ESCRITA**

0. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD
  - 0.1.- IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD DE TASACIÓN
  - 0.2.- DATOS DEL SOLICITANTE
  - 0.3.- FINALIDAD
  
1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
  - 1.1.- LOCALIZACIÓN
  
2. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN
  
3. LOCALIDAD Y ENTORNO
  - 3.1.- LOCALIDAD
  - 3.2.- ANÁLISIS ELEMENTAL DEL ENTORNO
  
4. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO
  - 4.1.- SUPERFICIES
  - 4.2.- SUELO VALOR
  - 4.3.- DESCRIPCIÓN
  - 4.4.- INFRAESTRUCTURAS
  
5. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA
  
6. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN
  
7. NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN
  
8. ANÁLISIS DE MERCADO
  - 8.1.- OFERTA
  - 8.2.- DEMANDA
  - 8.3.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER
  - 8.4.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN
  
9. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS
  - 9.1.- MÉTODO A EMPLEAR
  - 9.2.- RESIDUAL
  - 9.3.- FLUJOS DE CAJA
  
10. VALORES DE TASACIÓN
  
11. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS
  
12. OBSERVACIONES



**ARQUITASA**

---

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

---

Ref. 2013/000233/04

pag 2/22

## DOCUMENTACIÓN ANEXA

### DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

- SOLAR(2)
- PLANO PROVINCIAL MAZARRON
- PLANO EMPLAZAMIENTO
- PLANO EMPLAZAMIENTO AMPLIADO
- PLANO CATASTRAL CONJUNTO
- PLANO GENERAL PARCELARIO AÑO 73
- PLANO DETALLE USO E INTENSIDADES
- FICHAS USOS(0)
- FICHAS USOS(1)
- FICHAS USOS(2)
- FICHAS USOS(3)
- FICHAS USOS(4)
- FICHAS USOS(5)
- FICHAS USOS(6)
- FICHAS USOS(7)
- FICHAS USOS(8)
- FICHAS USOS(9)
- FICHAS USOS(10)
- FICHAS USOS(11)
- FICHAS USOS(12)
- SOLAR(0)
- SOLAR(1)
- SOLAR(3)
- SOLAR(4)
- SOLAR(5)
- SOLAR(6)
- SOLAR(7)
- SOLAR(8)
- SOLAR(9)
- SOLAR(10)
- SOLAR(11)
- ENTORNO(0)
- ENTORNO(1)
- ENTORNO(2)
- ENTORNO(3)
- ENTORNO(4)
- ENTORNO(5)
- ENTORNO(6)
- ENTORNO(7)
- ENTORNO(8)
- ENTORNO(9)
- ENTORNO(10)



**ARQUITASA**

---

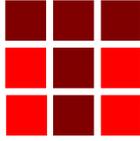
SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

---

**Ref. 2013/000233/04**

**pag 3/22**

- ENTORNO(11)
- MEMORIA ORD PP BAHIA(0)
- MEMORIA ORD PP BAHIA(1)
- MEMORIA ORD PP BAHIA(2)
- MEMORIA ORD PP BAHIA(3)
- MEMORIA ORD PP BAHIA(4)
- MEMORIA ORD PP BAHIA(5)
- MEMORIA ORD PP BAHIA(6)
- MEMORIA ORD PP BAHIA(7)
- MEMORIA ORD PP BAHIA(8)
- MEMORIA ORD PP BAHIA(9)
- MEMORIA ORD PP BAHIA(10)
- MEMORIA ORD PP BAHIA(11)
- MEMORIA PARCELAS(0)
- MEMORIA PARCELAS(1)
- MEMORIA PARCELAS(2)
- RELACION FINCAS(0)
- RELACION FINCAS(1)
- RELACION FINCAS(2)
- RELACION FINCAS(3)
- RELACION FINCAS(4)
- RELACION FINCAS(5)
- PLAZO MINIMO SUELOS(1)
- PLAZO MINIMO SUELOS(2)
- 2011 CIFRA NEGOCIO MENOR 2 MILLONES
- DISTRIBUCION ESTADISTICA
- INFORME INTALACIONES DEPORTIVAS AYTO MAZARRON1
- INFORME INTALACIONES DEPORTIVAS AYTO MAZARRON2
- INFORME INTALACIONES DEPORTIVAS AYTO MAZARRON3
- TASAS PUBLICAS AYTO MAZARRON1
- TASAS PUBLICAS AYTO MAZARRON2
- ESTUDIO EQUIPAMIENTOS EBE



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

Ref. 2013/000233/04

pag 4/22

## 0 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

### 0.1.-IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD DE TASACIÓN

Informe emitido por ARQUITASA, Sociedad de Tasaciones de los Colegios de Arquitectos de España, S.A., inscrita en el Registro Oficial del Banco de España con el número 4.404 en fecha 3 de Febrero de 1992.

### 0.2.-DATOS DEL SOLICITANTE

PROFUSA, S.A. con domicilio en CI/GRAN VIA SALZILLO.NR 8 BAJO, 30004 - Murcia

### 0.3.-FINALIDAD

La finalidad del presente informe es la de valorar un SOLAR URBANIZABLE SECTORIZADO para Otras finalidades. (VALORACION ACTUAL DE CADA TIPOLOGIA EDIFICATORIA)  
Siendo la Entidad Solicitante : Otros clientes-SOCIEDADES (Suc. 0001)

La presente tasación no cumple con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007.

## 1 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

### 1.1.-LOCALIZACIÓN

Descripción del inmueble: PLAN PARCIAL BAHIA FASE 3 Y 5Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5

MUNICIPIO

30860 MAZARRON

PROVINCIA

Murcia

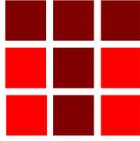
### DATOS REGISTRALES DEL TERRENO

Registro de la Propiedad nº 1 de MAZARRON

Unidad	Finca	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Zona 1	0000038843				
Zona 2	0000038829				
Zona 3	0000015172				
Equipamientos EBE	0000000000				

### IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO

Identificación	Referencia Catastral
Zona 1	1687121/XG5518N/0001/YM
Zona 2	1890901/XG5519S/0001/AW
Zona 3	2691016/XG5529S/0001/WY



**ARQUITASA**

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

Ref. 2013/000233/04

pag 5/22

## 2 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

### COMPROBACIONES REALIZADAS

Correspondencia con finca registral  
Exist.derecho aprovechamiento urbanist  
Comprobación Planeamiento Urbanístico  
Servidumbres visibles  
Estado de ocupación, uso y explotación  
Estado de conservación aparente  
Correspondencia con finca catastral  
No procedimiento de expropiación  
No Plan o Proyecto de expropiación  
No Resolución Admini que implique exprop  
No incoado exped. que implique expropiac  
No han vencido plazos Urbanización/Edif.  
No existe proced. incumplimiento deberes

### DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Planeamiento urbanístico vigente  
Otras documentaciones legales aportadas  
Plano de situación  
Plano urbanístico  
Reportaje fotográfico  
Documentación catastral  
Ficha Suelos B.E.

## 3 LOCALIDAD Y ENTORNO

### 3.1.-LOCALIDAD

#### TIPO DE NÚCLEO

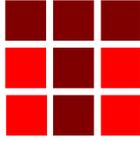
TIPO DE NÚCLEO: Nucleo Autonomo.

Mazarrón es un municipio de la Región de Murcia, España. Situado en la comarca del Bajo Guadalentín, limita con los municipios de Cartagena y Fuente Álamo de Murcia al este, con los de Alhama de Murcia y de Totana al norte, con el de Lorca al oeste y con el Mar Mediterráneo al sur. Tiene una extensión de 318,7 km<sup>2</sup> y una población con más de 36.000 habitantes, aunque en el núcleo de Mazarrón, viven aproximadamente 18.000, el resto se encuentran en el casco urbano de Puerto de Mazarrón y en pedanías como Bolnuevo. Se encuentra a 25 metros sobre el nivel del mar y dista 72 km de la capital de la Región, Murcia.

#### OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

OCUPACIÓN LABORAL: La economía se basa en la agricultura, en la pesca, y principalmente en el Turismo, siendo Mazarrón uno de los principales centros turísticos de la Región de Murcia, llegando a alcanzar más de 130.000 habitantes en la época estival gracias a sus playas.

Además de la capital del municipio, destaca la población de Puerto de Mazarrón que concentra la oferta turística del municipio y donde se encontraron los barcos fenicios de Mazarrón: los más antiguos del mundo.



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

Ref. 2013/000233/04

pag 6/22

NIVEL DE RENTA: Medio.

## POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2011: 35.473 habitantes de derecho. La tendencia, respecto al padrón de 2010, es: Creciente

## EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN: El crecimiento de la población es positivo. La población aumenta considerablemente en la estación estival.

DENSIDAD DE POBLACIÓN: El entorno tiene una densidad de población media.

## 3.2.-ANÁLISIS ELEMENTAL DEL ENTORNO

### DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

DELIMITACIÓN DEL ENTORNO: El entorno estudiado pertenece al casco urbano de Mazarrón, al noroeste de la ciudad. El inmueble se sitúa en la Avenida de la Constitución; siendo una de las principales vías de comunicación de la ciudad; con un tránsito peatonal y rodado medio-alto, con un grado comercial medio-alto en su entorno. La zona se sitúa a la entrada de la población, con un entorno algo deprimido de la población.

ORDENACIÓN: La tipología predominante son edificaciones plurifamiliares, predominando sobre las unifamiliares que son sustituidas poco a poco por edificios nuevos, conformando manzana con locales en las plantas bajas.

GRADO DE CONSOLIDACION: Medio. Existe todavía suelo vacante.

RENOVACION: Actuaciones puntuales por sustitución.

ANTIGÜEDAD CARACTERÍSTICA: La antigüedad de las edificaciones del entorno es muy heterogénea, coexistiendo inmuebles de reciente construcción en su entorno próximo.

### CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

PAVIMENTACION: Acceso rodado asfaltado, con encintado de aceras.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red general de abastecimiento de agua.

SUMINISTRO ELECTRICO: Red general de suministro eléctrico.

SANEAMIENTO: Red de alcantarillado.

SUMINISTRO DE GAS: No existe suministro de gas natural en este sector.

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno.

### EQUIPAMIENTO

ASISTENCIAL: Centros asistenciales públicos en el entorno próximo.

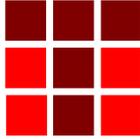
COMERCIAL: Suficiente.

DEPORTIVO: Suficiente.

ESCOLAR / EDUCATIVO: Suficiente.

LUDICO: Suficiente.

ZONAS VERDES: Suficientes.



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

Ref. 2013/000233/04

pag 7/22

## COMUNICACIONES

COMUNICACIONES DE POBLACIÓN ESTANDAR AEROPUERTO: Sí, a unos 68 km.

AUTOBUSES: Urbanos de línea regular.

FERROCARRIL: No dispone de este servicio.

METROPOLITANO: No dispone de este servicio.

PUERTO: Sí, a unos 6 km.

TIPOS DE CARRETERAS: Nacional, comarcal y local.

## 4 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

### 4.1.-SUPERFICIES

DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	REGISTRAL	CATASTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
Zona 1	---	---	---	127.920,12	127.920,12
Zona 2	---	---	---	186.311,76	186.311,76
Zona 3	---	---	---	260.309,36	260.309,36
Equipamientos EBE	---	---	---	6.209,2	6.209,2

### 4.2.-SUELO VALOR

DESCRIPCIÓN	MET.S.ADOPT	S.ADOPTADA	EXCESO CAB.	% EXCESO
ZONA 1	Proyecto	127.920,12		---
ZONA 2	Proyecto	186.311,76		---
ZONA 3	Proyecto	260.309,36		---
EQUIPAMIENTOS EBE	Proyecto	6.209,20		---

DESCRIPCIÓN	CALIFICACIÓN	S.DEMOLER	NUM.PLANTAS	OCUPA PLAN.	OCUPA P.ALTA
ZONA 1	Uso Residencial	---	0	---	---
ZONA 2	Uso Residencial	---	0	---	---
ZONA 3	Uso Residencial	---	0	---	---
EQUIPAMIENTOS EBE		---	0	---	---

### 4.3.-DESCRIPCIÓN

#### ZONA 1

TOPOGRAFIA. Solar con ciertos desnivel, dada su gran superficie.

MORFOLOGIA. Solar de forma irregular.

DESCRIPCION DELTERRENO. Es la zona del Plan Parcial más proxima a la costa, en ella se desarrolla gran parte de la edificabilidad RCB-T, no existiendo zonas verdes ni equipamientos.



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

Ref. 2013/000233/04

pag 8/22

## ZONA 2

TOPOGRAFIA. Solar con ciertos desnivel, dada su gran superficie.

MORFOLOGIA. Solar de forma irregular.

DESCRIPCION DELTERRENO. Es la zona intermedia dentro del Plan Parcial y respecto a la costa, en ella se ubican parte de las zonas verdes y equipamientos.

## ZONA 3

TOPOGRAFIA. Solar con ciertos desnivel, dada su gran superficie.

MORFOLOGIA. Solar de forma irregular.

DESCRIPCION DELTERRENO. Es la zona mas interior del Plan Parcial respecto a la costa, en ella se ubican gran parte de las zonas verdes y equipamientos.

Se estudia el terreno dividiéndolo en tres zonas (ZONA 1, 2 Y 3) dependiendo de su proximidad a la costa, tipologías edificatorias, edificabilidad y mercado actual.

La relación de parcelas registrales y catastrales se aporta en documento anexo.

En el estudio realizado se divide la superficie en tres zonas en función del estudio de mercado realizado. Las superficies de reparto de las tres zonas se realiza equitativamente en función del aprovechamiento total de la zona, según esquema adjunto:

Zona	Sup. edificable(m <sup>2</sup> )	Sup. solar aplicable(m <sup>2</sup> )
ZONA 1	69.756,65	127.920,12
ZONA 2	101.598,44	186.311,76
ZONA 3	141.950,38	260.309,36
TOTAL	313.305,47	574.541,24

La superficie registral aportada es de 565.473,85 m<sup>2</sup>, algo inferior a la real, no pudiéndose realizar un reparto por zonas.

La superficie catastral aportada es de las parcelas resultantes, las cuales suman 383.807,00 m<sup>2</sup>, faltando la zona viales y cesiones, no pudiéndose realizar un reparto por zonas.

## 4.4.-INFRAESTRUCTURAS

### ZONA 1

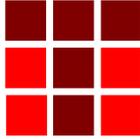
DESCRIPCION DEL TERRENO. Solar urbanizable, pendiente de realizar las infraestructuras.

### ZONA 2

DESCRIPCION DEL TERRENO. Solar urbanizable, pendiente de realizar las infraestructuras.

### ZONA 3

DESCRIPCION DEL TERRENO. Solar urbanizable, pendiente de realizar las infraestructuras.



## 5 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

### PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLANEAMIENTO VIGENTE. Normas Subsidiarias, aprobación año 2005

FASE APROBACIÓN. Definitiva.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. No necesario

PLANEAMIENTO ULTERIOR. No necesario

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. Suelo Urbanizable sectorizado.

La sentencia 716/2011 de 8 de julio de la sección 1ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Murcia, establece que el ámbito objeto de estudio se encuentra ya parcelado y que ya existió una previa distribución de beneficios y cargas, por lo que existen parcelas netas. Considerando el Texto Refundido del Plan Parcial Residencial "Ordenación Bahía 3ª y 5ª fase" aprobado definitivamente en 2009 y que está avalado por dicha sentencia, la valoración se realiza en base a los usos e intensidades atribuidos a cada una de ellas.

PARÁMETROS GENERALES. Plan Parcial Bahía fases 3 y 5. Aprobación definitiva 31-03-2009.-

Parámetros según tipología edificatoria.

Superficie sector: 574.541,24 m<sup>2</sup>

Edificabilidad total: 322.168,07 m<sup>2</sup> techo máximo edificable.

Superficie residencial: 315.006,08 m<sup>2</sup>

Superficie Terciario/Turístico: 25.175,85 m<sup>2</sup>

Superficie Equipamientos: 32.209,20 m<sup>2</sup>

Superficie Espacios libres: 80.408,02 M<sup>2</sup>.

### GESTIÓN URBANÍSTICA

SUJETO. Iniciativa privada.

SISTEMA DE ACTUACIÓN. Compensación.

CARGAS URBANÍSTICAS Y CESIONES. Cesión del 10% al ayuntamiento.

ELEMENTOS Y TRÁMITES SUELO FINALISTA. Proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

Obras de urbanización.

PLAZOS DE EJECUCIÓN. CADUCIDAD.Fase urbanización: 4 años (según indicación de los servicios jurídicos del ayuntamiento no esta vencido)

Fase construcción: 8 años.

CRITERIOS VALORACIÓN. EXPROPIACIÓN.No se especifican.

### CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICABILIDAD

USO CARACTERÍSTICO. Residencial.

USOS COMPATIBLES. Equipamiento básico y terciario.

USOS PROHIBIDOS. Resto de tipologías.

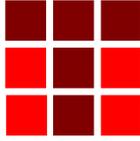
ALTURA MÁXIMA. Según tipologías:

RCB= 3 plantas (10 m) - 5 plantas (16 m).

RCB-T= 3 plantas (10 m) - 5 plantas (16 m).

RUU= 2 plantas (7m).

ET= 2 plantas (7m), 3 plantas en M20.



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

Ref. 2013/000233/04

pag 10/22

RETRANQUEOS. Según tipologías:

RCB= 5 m. a todos linderos

RCB-T= 3 m. a todos linderos

RUU= 3 m. a todos linderos

OCUPACIÓN. Según tipologías.

EDIFICABILIDAD. Según tipologías:

RCB= 1,07 - 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

RCB-T= 1,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

RUU= 0,36 - 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

ET= 0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (1,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en 20A)

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIBLE S/PLANEAMI. Residencial y terciario: 313,305,47 m<sup>2</sup>

OTROS CONDICIONANTES. No se especifican.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. No se especifican.

OCUPACIÓN MÁXIMA. Según tipologías.

PARCELA MÍNIMA. Según tipologías:

RCB= 1.000 m<sup>2</sup>

RCB-T= 1.000 m<sup>2</sup>

RUU= 600 m<sup>2</sup>

ET= 500 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE EDIFICABLE SEGÚN ORDENANZA. Residencial y terciario: 313,305,47 m<sup>2</sup>

## 6 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

### TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :

Se adjunta plano parcelario de propietarios.

Destino previsto :

Desconocido

## 7 NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

Nivel I

Nivel I

Nivel I

Nivel I



## 8 ANÁLISIS DE MERCADO

### 8.1.-OFERTA

ESTUDIO DE LA OFERTA: Existe oferta de inmuebles similares al valorado en el entorno próximo.

TENDENCIA DE LA OFERTA: La oferta de este tipo de inmuebles ha experimentado en el entorno próximo una tendencia bajista en los últimos años.

VALORES OFERTADOS: Los valores ofertados oscilan en función de la ubicación comercial, relación de fachada y fondo, edificabilidad, distancia al centro y superficies de los inmuebles.

### 8.2.-DEMANDA

ESTUDIO DE LA DEMANDA: El nivel de la demanda de solares de similares características ubicadas en el entorno próximo al solar que se valora es de nivel bajo.

TENDENCIA DE LA DEMANDA: La demanda en el momento actual, se sitúa en niveles inferiores a la oferta existente en el mercado. El mercado inmobiliario, lleva presentando desde hace tiempo, síntomas muy graves de agotamiento, con bajadas de los precios. Las ventas están experimentando una ralentización muy fuerte, con periodos muy prolongados de las mismas desde su salida a mercado. La tendencia es a continuar en este sentido.

### 8.3.-INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

PISOS: El intervalo de precios de venta de pisos nuevos en el entorno oscila entre 1.200 €/m<sup>2</sup> a 2.300 €/m<sup>2</sup> dependiendo de las superficies, existencia o no de ascensor, planta en la que se sitúa, antigüedad, calidades interiores, equipamientos internos, la conservación, situación respecto al casco urbano y distancia del inmueble a la playa.

ADOSADOS: El intervalo de precios de venta de adosados nuevos en el entorno oscila entre 1.300 €/m<sup>2</sup> a 2.300 €/m<sup>2</sup> dependiendo de las superficies, parcela, número de plantas, antigüedad, calidades interiores, equipamientos internos, la conservación, situación respecto al casco urbano y distancia del inmueble a la playa.

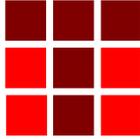
LOCALES: El intervalo de precios de venta de locales en bruto en el entorno oscila entre 800 €/m<sup>2</sup> a 1.100 €/m<sup>2</sup> dependiendo de las superficies interior, longitud de fachadas, antigüedad, situación respecto a las zonas de paso peatonal y viales principales.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO: El equipamiento deportivo se ha estudiado a partir de datos estadísticos y de mercado de las posibles instalaciones de los mismos, sobre las instalaciones más comunes, estudiando su rentabilidad. Se adjunta estudio detallado.

### 8.4.-EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

PERSPECTIVAS DEL MERCADO: En los últimos años, se ha observado un descenso drástico de la demanda. Teniendo en cuenta la situación del mercado actual, con la importante crisis en la que nos encontramos inmersos y el bloqueo absoluto de la demanda, las expectativas de revalorización son inexistentes a corto plazo, estando experimentándose en el último año y medio, considerables descensos en los precios de los inmuebles, especialmente los del mercado de segunda mano.

RENOVACION: La zona se encuentra medio consolidada, pudiendo alterar la oferta actual.



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

Ref. 2013/000233/04

pag 12/22

## 9 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

### 9.1.-MÉTODO A EMPLEAR

Residual Dinámico.

### 9.2.-RESIDUAL

#### PROMOCIÓN INMOBILIARIA MAS PROBABLE

ZONA 1: La promoción más probable, en función del mayor y mejor uso, en la tipología RCB-T viviendas plurifamiliares, hospedaje, oficinas o comercio, viviendas con calidades medias o altas según el mercado actual de la zona; en la tipología RUU viviendas unifamiliares con calidades medias o altas según el mercado actual de la zona, consumiendo en cada caso toda la edificabilidad.

#### COMPARABLES RESIDUAL DINÁMICO(€/m²)

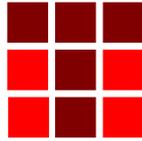
REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m²	V.VENTA	COEF.
9980613000430	PARQUE DOÑANA, 39, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Piso	O	72	1.805,56	1,008
9980613000436	SIERRA MADROÑERA, 6, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Piso	O	70	2.142,86	0,806
9980613000445	AVDA. BOLNUEVO, 418, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Piso	O	64	2.109,38	0,823
9980613000447	PUNTA DEL FARO, 61, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Piso	O	65	1.923,08	0,950
9980613000433	TIERNO GALVAN, 56, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Piso	O	65	2.307,69	0,755
9980613000435	SIERRA MADROÑERA, 4, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Piso	O	70	2.142,86	0,840

Precio homogeneizado por m², Residencial . . . .

**1.775,40 €**

#### CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	9980613000430	9980613000436	9980613000445	9980613000447	9980613000433	9980613000435
Superficie de Vivienda	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ubicación del Edificio	1,01	0,96	0,96	1,02	0,96	0,96
Antigüedad del Edificio	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidad de Vivienda	1,02	0,93	0,97	1,00	0,91	0,97
Anexos y Terrazas	1,03	0,95	0,93	0,98	0,91	0,95
Otros	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

Ref. 2013/000233/04

pag 13/22

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m <sup>2</sup>	V.VENTA	COEF.
9980613000450	SIERRA DE LA PILA, 65, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Adosado	O	108	1.712,96	1,079
9980613000451	FARO DEL ESTACIO, 5, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Adosado	O	83	1.795,18	1,048
9980613000455	MISTRAL, 48, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Adosado	O	77	1.883,12	1,048
9980613000457	LOS LLANOS, 4, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Adosado	O	85	1.870,59	1,038
9980613000461	AVDA. CABO TIÑOSO, 22, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Adosado	O	120	2.083,33	0,941
9980613000453	CABO SAN VICENTE, 17, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Adosado	O	70	1.785,71	1,058

Precio homogeneizado por m<sup>2</sup>, Residencial . . . .

**1.915,75 €**

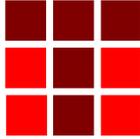
## CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	9980613000450	9980613000451	9980613000455	9980613000457	9980613000461	9980613000453
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Infraestructura de la Parcela	1,04	1,03	1,04	1,04	1,00	1,03
Antigüedad del Edificio	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie de la Parcela	1,04	1,04	1,04	1,03	1,00	1,03
Anexos	1,05	1,03	1,02	1,02	0,99	1,05
Otros	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m <sup>2</sup>	V.VENTA	COEF.
9980613000432	TIERNO GALVAN, 54, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Piso	O	78	1.512,82	0,969
9980613000443	SIERRA MADROÑERA, 4, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Piso	O	75	1.533,33	0,988
9980613000437	CABO DE LA NAO, 1, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Piso	O	107	1.449,53	1,008
9980613000444	PIEDRA MALA, 14, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Piso	O	70	1.407,14	1,028
9980613000442	BOLNUEVO, 12, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Piso	O	90	1.611,11	0,988
9980613000441	TRAIÑA, 60, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Piso	O	58	1.379,31	1,057

Precio homogeneizado por m<sup>2</sup>, Residencial . . . .

**1.489,70 €**



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

Ref. 2013/000233/04

pag 14/22

## CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

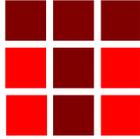
CONCEPTO	9980613000432	9980613000443	9980613000437	9980613000444	9980613000442	9980613000441
Superficie de Vivienda	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ubicación del Edificio	1,00	1,02	1,04	1,04	1,02	1,05
Antigüedad del Edificio	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidad de Vivienda	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Anexos y Terrazas	1,02	1,02	1,02	1,04	1,02	1,06
Otros	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m <sup>2</sup>	V.VENTA	COEF.
9980613000463	GONZALEZ BALLESTA, 6, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Local	O	103	990,29	0,894
9980613000465	AGUILA IMPERIAL, 8, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Local	O	153	915,03	0,922
9980613000466	FUENTERRABIA, 10, MAZARRON	30870	Local	O	193	980,40	0,903
9980613000467	PASEO RIHUETE, 143, MAZARRON	30870	Local	O	110	1.136,36	0,831
9980613000469	AVDA. DE LA CONSTITUCIO, 170, MAZARRON	30870	Local	O	210	857,14	0,988
9980613000470	BOQUERA, 14, MAZARRON	30870	Local	O	55	798,73	1,018
Precio homogeneizado por m <sup>2</sup> , Comercial . . . .						<b>869,76 €</b>	

## CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	9980613000463	9980613000465	9980613000466	9980613000467	9980613000469	9980613000470
Debido a C.T.F.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie	0,97	0,98	0,96	0,94	1,02	1,04
Características constructivas	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Elementos Recuperables	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00
Anexos	0,97	0,99	0,99	0,95	1,02	1,03
Otros	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m <sup>2</sup>	V.VENTA	COEF.
9980613000452	PUNTA MALA, 35, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Adosado	O	92	1.630,43	0,988
9980613000459	MINA RECUPERADA, 59, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Adosado	O	94	1.595,74	1,018
9980613000462	PENSAMIENTOS, 13, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Adosado	O	112	1.607,14	0,988
9980613000460	SIERRA DE LA PILA, 73, PUERTO DE MAZARRON,	30860	Adosado	O	150	1.333,33	1,067



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

Ref. 2013/000233/04

pag 15/22

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m <sup>2</sup>	V.VENTA	COEF.
	MAZARRON						
9980613000458	OCEANO PACIFICO, 3, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Adosado	O	200	1.375,00	1,067
9980613000450	SIERRA DE LA PILA, 65, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Adosado	O	108	1.712,96	0,960
Precio homogeneizado por m <sup>2</sup> , Residencial . . . .							<b>1.559,57 €</b>

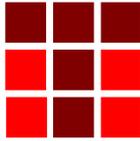
## CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	9980613000452	9980613000459	9980613000462	9980613000460	9980613000458	9980613000450
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Infraestructura de la Parcela	1,02	1,04	1,02	1,06	1,05	1,00
Antigüedad del Edificio	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie de la Parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Anexos	1,02	1,03	1,02	1,06	1,07	1,01
Otros	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m <sup>2</sup>	V.VENTA	COEF.
9980613000437	CABO DE LA NAO, 1, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Piso	O	107	1.449,53	0,931
9980613000444	PIEDRA MALA, 14, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Piso	O	70	1.407,14	0,988
9980613000432	TIERNO GALVAN, 54, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Piso	O	78	1.512,82	0,941
9980613000443	SIERRA MADROÑERA, 4, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Piso	O	75	1.533,33	0,931
9980613000441	TRAIÑA, 60, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Piso	O	58	1.379,31	1,008
9980613000446	VIVERO, 1, PUERTO DE MAZARRON, MAZARRON	30860	Piso	O	65	1.261,54	1,068
Precio homogeneizado por m <sup>2</sup> , Residencial . . . .							<b>1.388,09 €</b>

## CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	9980613000437	9980613000444	9980613000432	9980613000443	9980613000441	9980613000446
Superficie de Vivienda	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ubicación del Edificio	0,99	1,02	1,00	0,99	1,02	1,06
Antigüedad del Edificio	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidad de Vivienda	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,02
Anexos y Terrazas	0,99	1,02	0,99	0,99	1,02	1,04
Otros	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

Ref. 2013/000233/04

pag 16/22

ZONA 2: La promoción más probable, en función del mayor y mejor uso, es edificar en la tipología RCB-T viviendas plurifamiliares, hospedaje, oficinas o comercio, viviendas con calidades medias o similares a las de VPO según el mercado actual de la zona; y edificar en la tipología ET edificaciones para hospedaje, oficinas o comercio, consumiendo en cada caso toda la edificabilidad.

ZONA 3: La promoción más probable, en función del mayor y mejor uso, es edificar en la tipología RCB y RCB-T viviendas plurifamiliares, hospedaje, oficinas o comercio, viviendas con calidades similares a las de VPO según el mercado actual de la zona; edificar en la tipología RUU viviendas unifamiliares con calidades tipo medio; y edificar en la tipología ET edificaciones para hospedaje, oficinas o comercio, consumiendo en cada caso toda la edificabilidad.

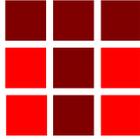
EQUIPAMIENTOS EBE: Los datos de la promoción más probable se aportan, para la superficie total de 6.209,20 m<sup>2</sup>, se ubican 8 pistas de padel y 4 pistas de tenis, para aprovechar el 100% de la superficie. Se aporta una tabla estimativa de los rendimientos horarios para obtener la cifra de negocio. Se aporta un valor de Rn obtenido de las estadísticas del BdE para instalaciones deportivas de menos de 2 millones de euros. El valor de VA se calcula a partir de los valores medios de mercado de instalaciones mas probables, padel y tenis, aportado.

## USOS Y EDIFICABILIDAD

<u>USO CONSIDERADO</u>	<u>APROV.URBAN.</u>	<u>EDIFICABILI.</u>	<u>CONST.S/PLAN.</u>	<u>UNIDADES</u>
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	
Residencial Piso				
RCBT zona 1	---	44.082,33	---	---
Residencial Piso				
RCBT zona 2	---	83.452,88	---	---
Residencial Piso				
RCB-RCBT zona 3	---	128.781,54	---	---
Residencial Adosado				
RUU zona 1	---	22.356,29	---	---
Residencial Adosado				
RUU zona 3	---	5.371,92	---	---
Comercial Local				
ET zona 3	---	6.480,00	---	---
Comercial Local				
ET zona 2	---	11.864,16	---	---
Dotacional Deportivo				
Deportivo	---	310,46	---	---

## DESGLOSE SUPERFICIES POR ZONAS Y TIPOLOGIAS.

Para ponderar el 20% del uso hotelero se aplica el coeficiente de ponderación de 0,65, que aplica catastro entre estos usos. Obteniéndose:  $80\% \times 1,00 + 20\% \times 0,65 = 93\%$ , de aplicación en la tipología de RCB-T.



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

Ref. 2013/000233/04

pag 17/22

ZONA	TIPOLOGIA	EDIFICABILIDAD(m <sup>2</sup> )
ZONA 1 catastro)	RCB-T(20%hotelero)	47.400,36 x 0,93 = 44.082,33 (aplicandocoefficiente
	RUU	22.356,29
ZONA 2 catastro)	RCB-T(20%hotelero)	89.734,28 x 0,93 = 83.452,88 (aplicandocoefficiente
	ET	11.864,16
ZONA 3 catastro)	RCB-T(20%hotelero)	18.813,15 x 0,93 = 17.496,23 (aplicandocoefficiente
	RCB	111.285,31 (Sumando la tipología de RCB-T ponderada
		17.466,23 nos da 128.751,54 m <sup>2</sup> )
	RUU	5.371,92
	ET	6.480,00

### 9.3.-FLUJOS DE CAJA

#### FLUJOS DE CAJA PREVISIBLES DURANTE LA PROMOCION

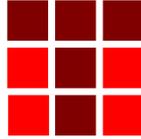
Se adjunta como anexo el desglose de los Flujos de Caja

#### ZONA 1

<u>GASTOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
Demoliciones	---	---
Costes de urbanización	4.379.984,91	2.097.259,12
Costes construcción	40.326.054,05	12.671.127,61
Gastos construcción	7.258.689,73	2.280.802,96
Costes de comercialización	3.027.320,78	786.272,32
Costes financieros	2.217.932,97	576.053,69
<u>INGRESOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
RPiso	78.263.768,68	20.310.455,96
RAdosado	42.829.062,57	11.114.693,34

#### ZONA 2

<u>GASTOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
Demoliciones	---	---
Costes de urbanización	6.379.314,66	3.062.581,77
Costes construcción	47.433.349,60	14.965.749,63
Gastos construcción	8.538.002,93	2.693.834,92
Costes de comercialización	3.371.971,44	880.011,56
Costes financieros	2.608.834,23	680.849,27



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

Ref. 2013/000233/04

pag 18/22

<u>INGRESOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
CLocal	10.559.102,40	2.753.458,65
RPiso	124.319.755,34	32.418.409,40

## ZONA 3

<u>GASTOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
Demoliciones	---	---
Costes de urbanización	8.912.992,49	4.270.974,59
Costes construcción	73.495.564,20	23.120.678,66
Gastos construcción	13.229.201,56	4.161.722,17
Costes de comercialización	4.819.357,45	1.253.431,69
Costes financieros	4.042.256,03	1.051.321,03

<u>INGRESOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
CLocal	5.636.044,80	1.472.293,95
RAdosado	8.377.885,27	2.188.540,06
RPiso	178.760.367,86	46.697.253,12

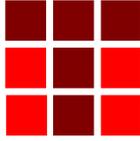
## EQUIPAMIENTOS EBE

<u>GASTOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
Demoliciones	---	---
Costes de urbanización	---	---
Costes construcción	68.301,20	36.852,10
Gastos construcción	12.294,22	6.633,37
Costes de comercialización	4.683,75	2.488,01
Costes financieros	3.756,57	1.995,49

<u>INGRESOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
DDeportivo	187.350,19	87.765,72

## RESIDUAL DINÁMICO

<u>TIPOLOGÍA</u>	<u>TASA LIBRE</u>	<u>IPC</u>	<u>T. LIBRE CTE</u>	<u>PRIM.RIES.MIN</u>	<u>PRIM.RIES.APL</u>
RPiso	3,51	2,60	0,89	17,00	17,00
RAdosado	3,51	2,60	0,89	17,00	17,00
CLocal	3,51	2,60	0,89	16,50	16,50
RPiso	3,51	2,60	0,89	17,00	17,00
CLocal	3,51	2,60	0,89	16,50	16,50
RAdosado	3,51	2,60	0,89	17,00	17,00



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

Ref. 2013/000233/04

pag 19/22

TIPOLOGÍA	TASA LIBRE	IPC	T. LIBRE CTE	PRIM.RIES.MIN	PRIM.RIES.APL
RPiso	3,51	2,60	0,89	17,00	17,00
DDeportivo	3,51	2,60	0,89	15,00	15,00

GRUPO	FIN PROMOCIÓN	TIPO	INGR.CAPITALIZ.	GAST.CAPITALIZ.	V.RESIDUAL
ZONA 1	17-03-2023	17,89	31.425.149,30	18.411.515,70	13.013.845,11
ZONA 2	17-02-2023	17,82	35.171.868,05	22.283.027,15	12.888.682,92
ZONA 3	17-02-2023	17,87	50.358.087,13	33.858.128,14	16.500.065,00
EQUIPAMIENTOS EBE	01-02-2019	15,89	87.765,72	47.968,97	39.797,87

En el coeficiente "otros" se aplica el coeficiente de disminución del 5% del valor homogeneizado de mercado, debido a las negociaciones de la venta.

## OBSERVACIONES SOBRE EL MÉTODO DEL RESIDUAL DINÁMICO.

El terreno valorado pertenece a un plan parcial calificado como suelo urbanizable sectorizado, según normativa tiene que ceder el 10% al ayuntamiento, este terreno se le entrega al Ayuntamiento con la urbanización realizada.

En el Método Residual Dinámico, aplicado según normativa, se ha tenido en cuenta el plazo total que debe tener el propio Plan Parcial, considerando un plazo previo a la construcción donde se debe realizar los trámites iniciales de gestión y la urbanización.

El plazo obtenido para llevar a cabo dicho Plan Parcial es largo por las condiciones establecidas en la tabla de plazos mínimos (Documentación anexa, donde se considera: las condiciones urbanísticas, el tamaño del sector, la situación actual de mercado, etc). Esto supone que la diferencia de valor entre el Residual Estático (suelo finalista) y el Dinámico, sea elevada.

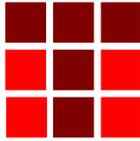
## ESTIMACIÓN DE COSTES:

- Costes de urbanización: 32 €/m<sup>2</sup> suelo. más un 7% de gastos de urbanización.
- Costes de construcción: según tipología y zona.
- Gastos necesarios de construcción: 18% s/costes de construcción.
- Costes de comercialización: 2,5% s/ingresos.
- Gastos financieros: 5,5% s/costes de construcción.

## ESTIMACION DE PLAZOS

Se considera un plazo menor para los equipamientos deportivos dado que la ejecución de los mismos es mas rapida que la del resto de inmuebles.

El valor unitario del suelo bruto es de 330,25 €/m<sup>2</sup> de terreno



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

Ref. 2013/000233/04

pag 20/22

## 10 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	V. UNITARIO (€/m <sup>2</sup> )	V. TOTAL (€)
Residencial Piso			
RCBT zona 1	44.082,33	190,80	8.410.908,56
Residencial Piso			
RCBT zona 2	83.452,88	142,35	11.879.517,47
Residencial Piso			
RCB-RCBT zona 3	128.781,54	118,81	15.300.534,77
Residencial Adosado			
RUU zona 1	22.356,29	205,89	4.602.936,55
Residencial Adosado			
RUU zona 3	5.371,92	133,61	717.742,23
Comercial Local			
ET zona 3	6.480	74,35	481.788,00
Comercial Local			
ET zona 2	11.864,16	85,06	1.009.165,45
Dotacional Deportivo			
Deportivo	310,46	128,19	39.797,87
<b>TOTAL</b>			<b>42.442.391,00 €</b>

De estas cantidades se habrá de deducir, en su caso, aquellas cargas y gravámenes que puedan recaer sobre el bien tasado no incluidas en la documentación obligatoria utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados.

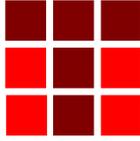
## 11 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

### ADVERTENCIAS GENERALES

Otras advertencias. No se ha dispuesto por el tasador de cédula urbanística, si bien se ha tenido acceso a los documentos de planeamiento municipal para conocer el aprovechamiento urbanístico, indicando que no han vencido los plazos para la ejecución del planeamiento y no existe incoado expediente que implique expropiación. La tasación queda advertida en caso de aportación de Cédula Urbanística, que se corresponda con los datos contemplados en la presente valoración o en su caso se deberá actualizar con los datos aportados. En caso de declaración administrativa de incumplimiento y posterior expropiación de los terrenos, éstos se justipreciarán de conformidad con los criterios establecidos en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

Otras advertencias. El solar estudiado esta compuesto por 56 fincas registrales; 8 fincas registrales de terreno cedido y 17 fincas registrales de viales. Se proporciona una ralción de las fincas registrales con sus correspondientes fincas catastrales, excepto viales pues no existe dicha finca catastral.

Otras advertencias. La presente valoración con finalidad OTRAS FINALIDADES, VALORACION ACTUAL DE CADA TIPOLOGIA EDIFICATORIA, se ha efectuado según las directrices de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidos en la Orden Eco 805/2003 de 27 de marzo, si bien No Cumple, por no ser su finalidad ninguna de las contempladas en su artículo segundo y en el R.D. 775/1997 de 30 de mayo (garantía



**ARQUITASA**

---

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

---

---

Ref. 2013/000233/04

pag 21/22

hipotecaria de créditos, coberturas compañías aseguradoras, patrimonio de las instituciones de inversión colectiva y patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones).

## 12 OBSERVACIONES

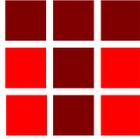
---

### OBSERVACIONES

Observaciones: De la mencionada sentencia 716/2011 de 8 de julio de la sección 1º de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Murcia y del Texto Refundido del Plan Parcial Residencial, resulta que el ámbito objeto de estudio se encuentra ya parcelado y las fincas cuya calificación es la de viales, zonas de espacios libres (E.B.E.) o equipamiento de titularidad pública (E.B.I. y E.B.D.) son objeto de cesión gratuita y que por tanto su valor unitario (€/ m2) es 0."

Indicar que la parcela de la manzana 30, que en el plan general estaba marcada como RUU, debido a los ajustes realizados en el texto refundido actualmente está marcada como EBI, no siendo tenida en cuenta por su naturaleza actual. Se indica que dicha circunstancia será tenida en cuenta por quien corresponda a posteriori para ser compensada.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La Sociedad y el Tasador no se hacen responsables de las cargas que no hayan sido informadas, la veracidad de los documentos que no sean originales, ni de los posibles vicios ocultos del suelo.



**ARQUITASA**

---

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

---

Ref. 2013/000233/04

pag 22/22

### 13 **FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS**

---

El presente informe escrito consta de 22 páginas. Fecha límite de validez: 17 de Diciembre de 2013,  
El inmueble ha sido visitado por última vez el 17-06-2013

**El valor de tasación es de 42.442.391,00 € (CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS)**

VALIDADOR CC

VALIDADOR

TASADOR FACULTATIVO, 00998



JUAN JOSE FERNANDEZ LLOPEZ  
ARQ.SUP

ANTONIO LOPEZ VALERO  
ARQUITECTO TECNICO

JUMILLA, 17-06-2013

### 14 **DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME**

---

Ver anexos aportados en la documentación.

# FLUJOS DE CAJA

Ref: 2013/000233/04 Dirección: Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5

pag 1

	<u>Sem 1</u>	<u>Sem 2</u>	<u>Sem 3</u>	<u>Sem 4</u>	<u>Sem 5</u>	<u>Sem 6</u>	<u>Sem 7</u>	<u>Sem 8</u>	<u>Sem 9</u>	<u>Sem 10</u>	<u>Sem 11</u>	<u>Sem 12</u>	<u>Sem 13</u>	<u>Sem 14</u>
<b>ZONA 1</b>														
<b>INGRESOS</b>														
RPiso	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	3.913.188,43	11.739.565,30
RAdosado	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	2.141.453,13	6.424.359,39
Total Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.551.672,15	19.655.016,46
<b>ZONA 2</b>														
<b>INGRESOS</b>														
CLocal	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	527.955,12	1.583.865,36
RPiso	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	6.215.987,77	18.647.963,30
Total Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.743.942,89	20.231.828,66
<b>ZONA 3</b>														
<b>INGRESOS</b>														
CLocal	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	563.604,48	563.604,48
RAAdosado	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	837.788,53	837.788,53
RPiso	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	17.876.036,79	17.876.036,79
Total Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.277.429,79	19.277.429,79
<b>EQUIPAMIENTOS EBE</b>														
<b>INGRESOS</b>														
DDeportivo	---	---	---	---	---	---	9.367,51	9.367,51	28.102,53	46.837,55	46.837,55	46.837,55	---	---
Total Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.367,51	9.367,51	28.102,53	46.837,55	46.837,55	46.837,55	---	---
<b>ZONA 1</b>														
<b>GASTOS</b>														
Demoliciones	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Costes de urbanización	---	---	---	---	---	437.998,49	656.997,74	656.997,74	875.996,98	656.997,74	437.998,49	437.998,49	218.999,25	---
Costos construcción	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	4.032.605,41	6.048.908,11	8.065.210,81	8.065.210,81
Gastos construcción	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	725.868,97	1.088.803,46	1.451.737,95	1.451.737,95
Costes de comercialización	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	302.732,08	302.732,08
Costes financieros	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	221.793,30	221.793,30
Total Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	437.998,49	656.997,74	656.997,74	875.996,98	656.997,74	5.196.472,87	7.575.710,06	10.260.473,38	10.041.474,13
<b>Flujos de caja (E-S)</b>														
Flujos de caja (E-S)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-437.998,49	-656.997,74	-656.997,74	-875.996,98	-656.997,74	-5.196.472,87	-7.575.710,06	-3.708.801,22	9.613.542,33
Total periodo capitalizado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-267.205,80	-369.063,20	-339.985,33	-417.409,68	-288.392,00	-2.100.349,66	-2.820.757,23	-1.271.567,83	3.034.960,30

# FLUJOS DE CAJA

Ref: 2013/000233/04 Dirección: Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5

pag 2

	<u>Sem 1</u>	<u>Sem 2</u>	<u>Sem 3</u>	<u>Sem 4</u>	<u>Sem 5</u>	<u>Sem 6</u>	<u>Sem 7</u>	<u>Sem 8</u>	<u>Sem 9</u>	<u>Sem 10</u>	<u>Sem 11</u>	<u>Sem 12</u>	<u>Sem 13</u>	<u>Sem 14</u>
<b>ZONA 2</b>														
<b>GASTOS</b>														
Demoliciones	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Costes de urbanización	---	---	---	---	---	637.931,47	956.897,20	956.897,20	1.275.862,93	956.897,20	637.931,47	637.931,47	318.965,73	---
Costes construcción	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	4.743.334,96	7.115.002,44	9.486.669,92	9.486.669,92
Gastos construcción	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	853.800,29	1.280.700,44	1.707.600,59	1.707.600,59
Costes de comercialización	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	337.197,14	337.197,14
Costes financieros	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	260.883,42	260.883,42
Total Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	637.931,47	956.897,20	956.897,20	1.275.862,93	956.897,20	6.235.066,72	9.033.634,35	12.111.316,81	11.792.351,07
Flujos de caja (E-S)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-637.931,47	-956.897,20	-956.897,20	-1.275.862,93	-956.897,20	-6.235.066,72	-9.033.634,35	-5.367.373,92	8.439.477,59
Total período capitalizado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-389.871,82	-538.649,22	-496.356,93	-609.573,05	-421.284,10	-2.528.388,59	-3.375.617,86	-1.847.334,55	2.675.421,39
<b>ZONA 3</b>														
<b>GASTOS</b>														
Demoliciones	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Costes de urbanización	---	---	---	---	---	891.299,25	1.336.948,87	1.336.948,87	1.782.598,50	1.336.948,87	891.299,25	891.299,25	445.649,63	---
Costes construcción	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	7.349.556,42	11.024.334,63	14.699.112,84	14.699.112,84
Gastos construcción	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.322.920,16	1.984.380,23	2.645.840,31	2.645.840,31
Costes de comercialización	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	481.935,75	481.935,75
Costes financieros	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	404.225,60	404.225,60
Total Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	891.299,25	1.336.948,87	1.336.948,87	1.782.598,50	1.336.948,87	9.563.775,83	13.900.014,11	18.676.764,13	18.231.114,50
Flujos de caja (E-S)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-891.299,25	-1.336.948,87	-1.336.948,87	-1.782.598,50	-1.336.948,87	-9.563.775,83	-13.900.014,11	600.665,67	1.046.315,29
Total período capitalizado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-544.024,01	-751.466,92	-692.318,66	-850.051,66	-587.357,82	-3.869.170,69	-5.180.836,84	206.166,46	330.710,78
<b>EQUIPAMIENTOS EBE</b>														
<b>GASTOS</b>														
Demoliciones	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Costes de urbanización	---	---	---	---	---	6.830,12	13.660,24	17.075,30	13.660,24	10.245,18	3.415,06	3.415,06	3.415,06	---
Costes construcción	---	---	---	---	---	1.229,42	2.458,84	3.073,56	2.458,84	1.844,13	614,71	614,71	614,71	---
Gastos construcción	---	---	---	---	---	234,19	936,75	936,75	1.405,13	702,56	234,19	234,19	234,19	---
Costes de comercialización	---	---	---	---	---	187,83	751,31	751,31	1.126,97	563,49	187,83	187,83	187,83	---
Costes financieros	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Total Gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.481,56	17.807,15	21.836,92	18.651,18	13.355,36	4.451,79	4.451,79	4.451,79	---
Flujos de caja (E-S)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-8.481,56	-8.439,64	-12.469,41	9.451,35	33.482,19	42.385,76	42.385,76	42.385,76	---
Total período capitalizado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.447,06	-5.033,84	-6.910,13	4.864,34	16.010,64	18.823,65	17.489,15	17.489,15	---

# FLUJOS DE CAJA

Ref: 2013/000233/04 Dirección: Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5

ZONA 1

**INGRESOS**

	<u>Sem 15</u>	<u>Sem 16</u>	<u>Sem 17</u>	<u>Sem 18</u>	<u>Sem 19</u>	<u>Sem 20</u>
RP Iso	11.739.565,30	11.739.565,30	11.739.565,30	11.739.565,30	7.826.376,87	7.826.376,87
RA Adosado	6.424.359,39	6.424.359,39	6.424.359,39	6.424.359,39	4.282.906,26	4.282.906,26
Total Ingresos	19.655.016,46	19.655.016,46	19.655.016,46	19.655.016,46	13.103.344,31	13.103.344,30

ZONA 2

**INGRESOS**

	<u>Sem 15</u>	<u>Sem 16</u>	<u>Sem 17</u>	<u>Sem 18</u>	<u>Sem 19</u>	<u>Sem 20</u>
C Local	1.583.865,36	1.583.865,36	1.583.865,36	1.583.865,36	1.055.910,24	1.055.910,24
RP Iso	18.647.963,30	18.647.963,30	18.647.963,30	18.647.963,30	12.431.975,53	12.431.975,53
Total Ingresos	20.231.828,66	20.231.828,66	20.231.828,66	20.231.828,66	13.487.885,77	13.487.885,77

ZONA 3

**INGRESOS**

	<u>Sem 15</u>	<u>Sem 16</u>	<u>Sem 17</u>	<u>Sem 18</u>	<u>Sem 19</u>	<u>Sem 20</u>
C Local	845.406,72	845.406,72	845.406,72	845.406,72	563.604,48	563.604,48
RA Adosado	1.256.682,79	1.256.682,79	1.256.682,79	1.256.682,79	837.788,53	837.788,53
RP Iso	26.814.055,18	26.814.055,18	26.814.055,18	26.814.055,18	17.876.036,79	17.876.036,79
Total Ingresos	28.916.144,69	28.916.144,69	28.916.144,69	28.916.144,69	19.277.429,79	19.277.429,79

EQUIPAMIENTOS EBE

**INGRESOS**

DD Deportivo

Total Ingresos

ZONA 1

**GASTOS**

	<u>Sem 15</u>	<u>Sem 16</u>	<u>Sem 17</u>	<u>Sem 18</u>	<u>Sem 19</u>	<u>Sem 20</u>
Demoliciones	---	---	---	---	---	---
Costes de urbanización	---	---	---	---	---	-0,00
Gastos construcción	4.032.605,41	2.016.302,70	2.016.302,70	2.016.302,70	2.016.302,70	2.016.302,70
Gastos construcción	725.868,97	362.934,49	362.934,49	362.934,49	362.934,49	362.934,48
Costes de comercialización	302.732,08	605.464,16	454.098,12	454.098,12	302.732,08	302.732,08
Costes financieros	221.793,30	443.586,59	332.689,95	332.689,95	221.793,30	221.793,30
Total Gastos	5.282.999,75	3.428.287,94	3.166.025,25	3.166.025,25	2.903.762,57	2.903.762,56

Flujos de caja (E-S)

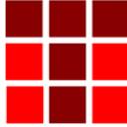
Total periodo capitalizado

	14.372.016,71	16.226.728,52	16.488.991,21	16.488.991,21	10.199.581,74	10.199.581,75
	4.177.831,19	4.345.338,11	4.065.840,08	3.745.499,32	2.133.347,50	1.965.264,61

# FLUJOS DE CAJA

Ref: 2013/000233/04 Dirección: Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5

ZONA 2	<u>Sem 15</u>	<u>Sem 16</u>	<u>Sem 17</u>	<u>Sem 18</u>	<u>Sem 19</u>	<u>Sem 20</u>
<b>GASTOS</b>						
Demoliciones	---	---	---	---	---	---
Costes de urbanización	---	---	---	---	---	---
Costes construcción	4.743.334,96	2.371.667,48	2.371.667,48	2.371.667,48	2.371.667,48	2.371.667,48
Gastos construcción	853.800,29	426.900,15	426.900,15	426.900,15	426.900,15	426.900,14
Costes de comercialización	337.197,14	674.394,29	505.795,72	505.795,72	337.197,14	337.197,14
Costes financieros	260.883,42	521.766,85	391.325,14	391.325,14	260.883,42	260.883,42
Total Gastos	6.195.215,82	3.994.728,76	3.695.688,48	3.695.688,48	3.396.648,19	3.396.648,19
Flujos de caja (E-S)	14.036.612,84	16.237.099,90	16.536.140,18	16.536.140,18	10.091.237,58	10.091.237,58
Total período capitalizado	4.098.565,51	4.368.839,34	4.098.120,16	3.776.354,34	2.122.638,10	1.955.978,18
ZONA 3						
<b>GASTOS</b>						
Demoliciones	---	---	---	---	---	---
Costes de urbanización	---	---	---	---	---	---
Costes construcción	7.349.556,42	3.674.778,21	3.674.778,21	3.674.778,21	3.674.778,21	3.674.778,21
Gastos construcción	1.322.920,16	661.460,08	661.460,08	661.460,08	661.460,08	661.460,08
Costes de comercialización	481.935,75	963.871,49	722.903,62	722.903,62	481.935,75	481.935,74
Costes financieros	404.225,60	808.451,21	606.338,41	606.338,41	404.225,60	404.225,60
Total Gastos	9.558.637,92	6.108.560,98	5.665.480,31	5.665.480,31	5.222.399,64	5.222.399,63
Flujos de caja (E-S)	19.357.506,77	22.807.583,71	23.250.664,38	23.250.664,38	14.055.030,16	14.055.030,16
Total período capitalizado	5.634.245,02	6.115.919,46	5.741.407,78	5.289.499,30	2.944.499,76	2.712.737,03
EQUIPAMIENTOS EBE						
<b>GASTOS</b>						
Demoliciones						
Costes de urbanización						
Costes construcción						
Gastos construcción						
Costes de comercialización						
Costes financieros						
Total Gastos						
Flujos de caja (E-S)						
Total período capitalizado						



ARQUITASA

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA

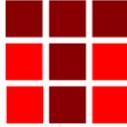


SOLAR(2)



SOLAR(0)





ARQUITASA

**DOCUMENTACION FOTOGRAFICA**

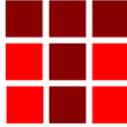


SOLAR(1)



SOLAR(3)





ARQUITASA

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA

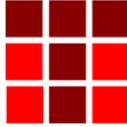


SOLAR(4)



SOLAR(5)





ARQUITASA

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



SOLAR(6)



SOLAR(7)

Registro Mercantil de Valencia - Tomo 4.466 - Libro 1.718 - Secc. Gral. - Folio 215 - Hoja N° V-25.234 - Inscrita en el Rtro. Oficial del Bco. España N° 4.404 el 3 de Febrero de 1.992 - CIF-A-59307777  
Avda. Perez Galdos 13 1º - 1º - Tel. (96) 352 25 03 - Fax. (96) 351 55 97 - 46007 - VALENCIA





ARQUITASA

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA

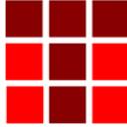


SOLAR(8)



SOLAR(9)





ARQUITASA

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA



SOLAR(10)



SOLAR(11)

Registro Mercantil de Valencia - Tomo 4.466 - Libro 1.718 - Secc. Gral. - Folio 215 - Hoja N° V-25.234 - Inscrita en el Rtro. Oficial del Bco. España N° 4.404 el 3 de Febrero de 1.992 - CIF-A-59307777  
Avda. Perez Galdos 13 1º - 1ª - Tel. (96) 352 25 03 - Fax. (96) 351 55 97 - 46007 - VALENCIA





ARQUITASA

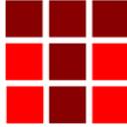
**DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA**



ENTORNO(0)



ENTORNO(1)



ARQUITASA

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA



ENTORNO(2)



ENTORNO(3)

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



ARQUITASA

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA



ENTORNO(4)



ENTORNO(5)





ARQUITASA

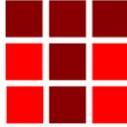
DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA



ENTORNO(6)



ENTORNO(7)



ARQUITASA

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



ENTORNO(8)



ENTORNO(9)

Registro Mercantil de Valencia - Tomo 4.466 - Libro 1.718 - Secc. Gral. - Folio 215 - Hoja N° V-25 234 - Inscrita en el Rtro. Oficial del Bco. España N° 4.404 el 3 de Febrero de 1.992 - CIF-A-59307777  
Avda. Perez Galdos 13 1º - 1º - Tel. (96) 352 25 03 - Fax. (96) 351 55 97 - 46007 - VALENCIA



ARQUITASA

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA



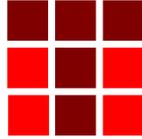
ENTORNO(10)



ENTORNO(11)

Registro Mercantil de Valencia - Tomo 4.466 - Libro 1.718 - Secc. Gral. - Folio N° V-25.234 - Inscrita en el Rtro. Oficial del Bco. España N° 4.404 el 3 de Febrero de 1.992 - CIF-A-59307777  
Avda. Perez Galdos 13 1º - 1ª - Tel. (96) 352 25 03 - Fax. (96) 351 55 97 - 46007 - VALENCIA





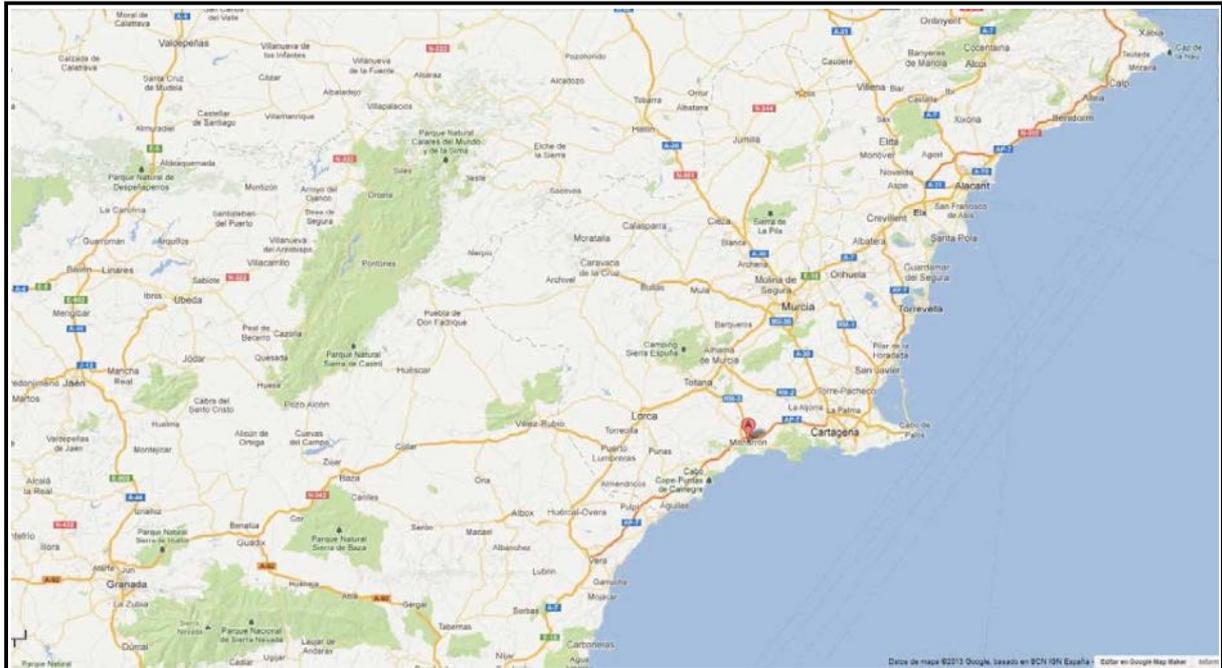
**ARQUITASA**

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

**DOCUMENTACION APORTADA**

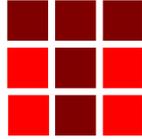
2013/000233/04

**PLANO PROVINCIAL MAZARRON**



Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)

Registro Mercantil de Valencia - Tomo 4.466 - Libro 1.778 - Secc. Gral. - Folio 215 - Hoja N° V-25.234 - Inscrita en el Rtro. Oficial del Bco. España N° 4.404 el 3 de Febrero de 1.992 - CIF-A-69307777  
Avda. Pérez Galdos 13 1º - 1ª - Tel. (96) 352 25 03 - Fax. (96) 351 55 97 - 46007 - VALENCIA



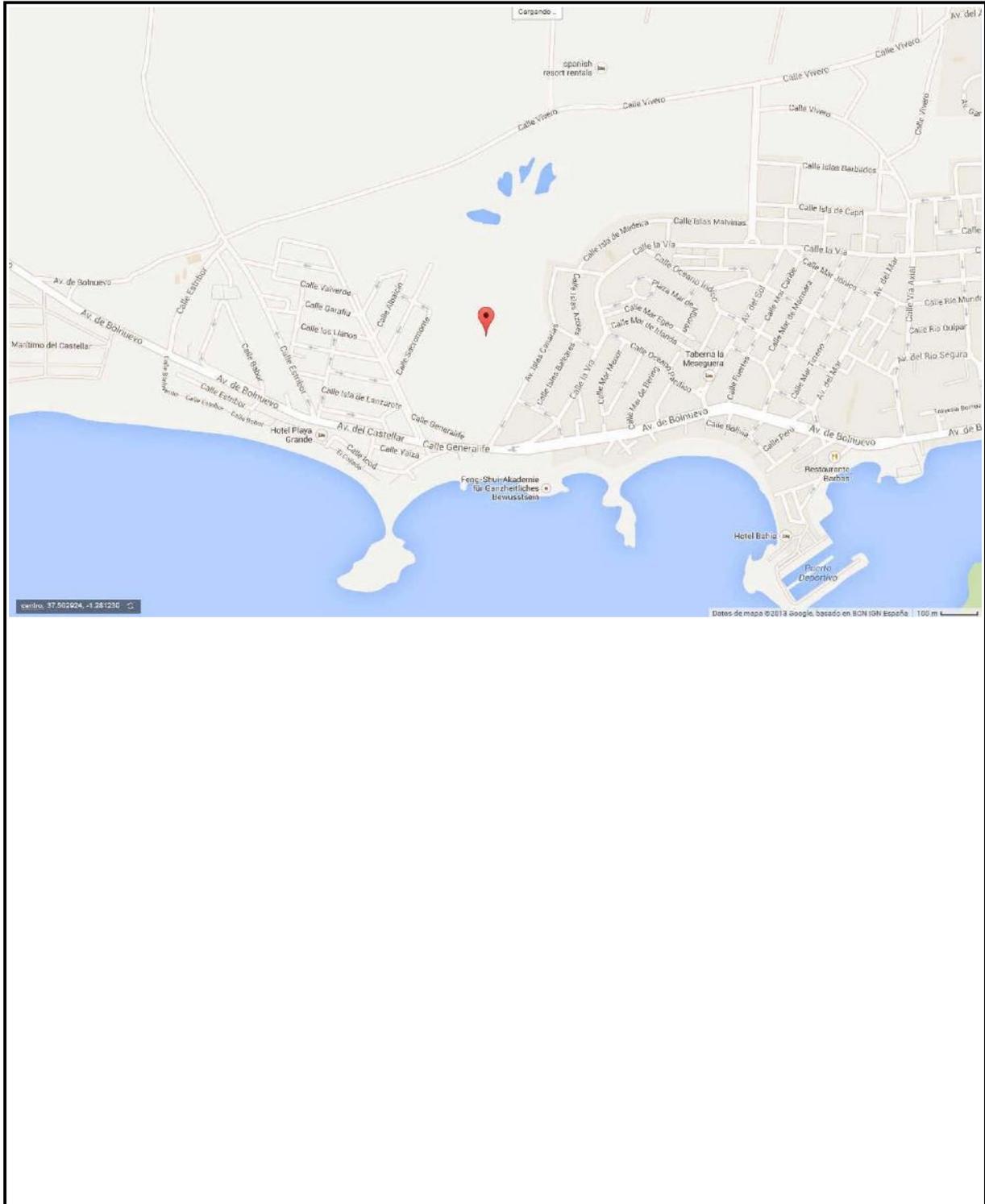
ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

DOCUMENTACION APORTADA

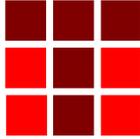
2013/000233/04

PLANO EMPLAZAMIENTO



Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)

Registro Mercantil de Valencia - Tomo 4.466 - Libro 1.778 - Secc. Gral. - Folio 215 - Hoja N° V-25.234 - inscrita en el Riro. Oficial del Bco. España N° 4.404 el 3 de Febrero de 1.992 - CIF-A-69307777  
Avda. Perez Galdos 13 1º - 1ª - Tel. (96) 352 25 03 - Fax. (96) 351 55 97 - 46007 - VALENCIA



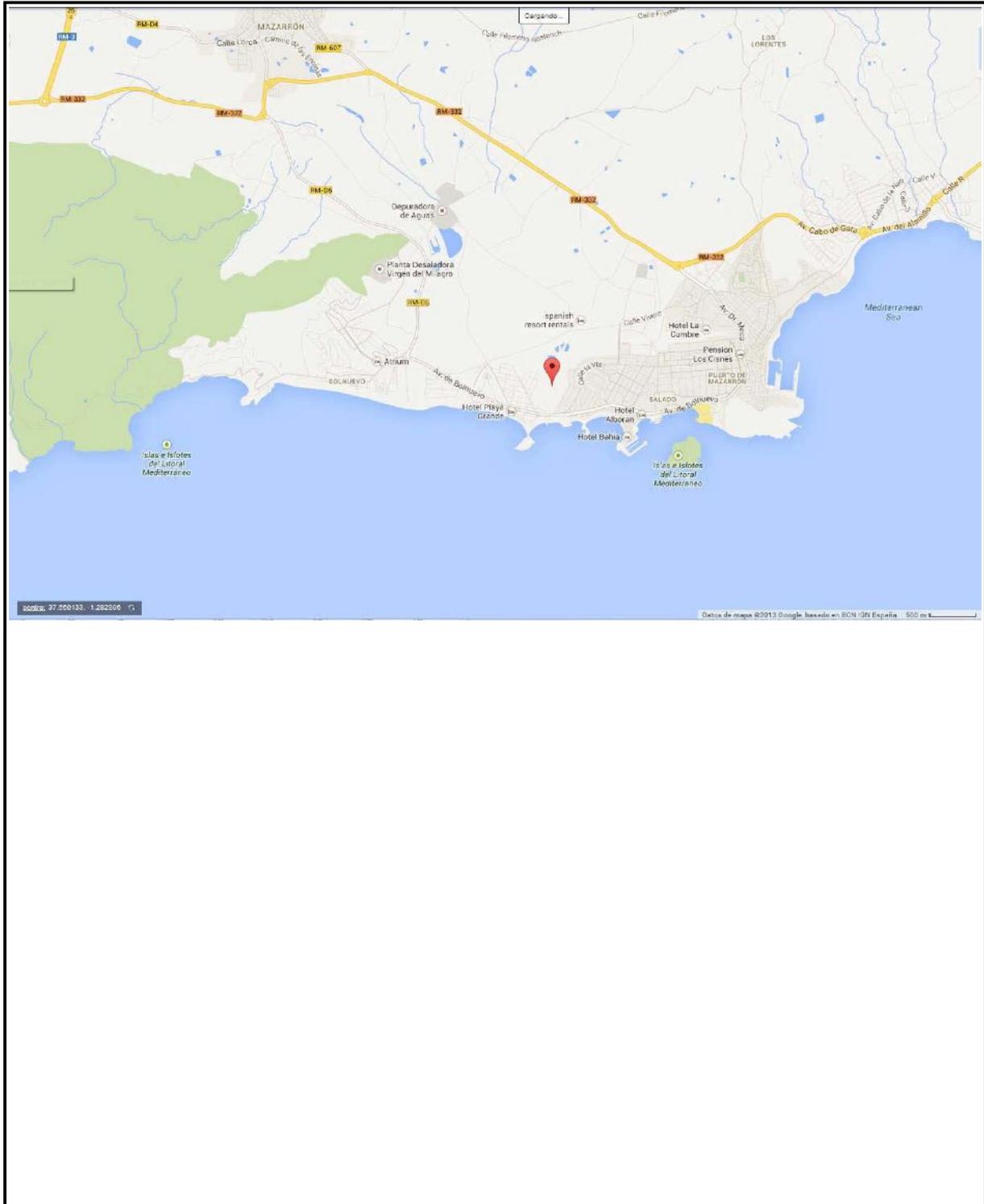
ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

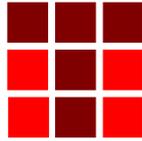
DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

PLANO EMPLAZAMIENTO AMPLIADO



Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



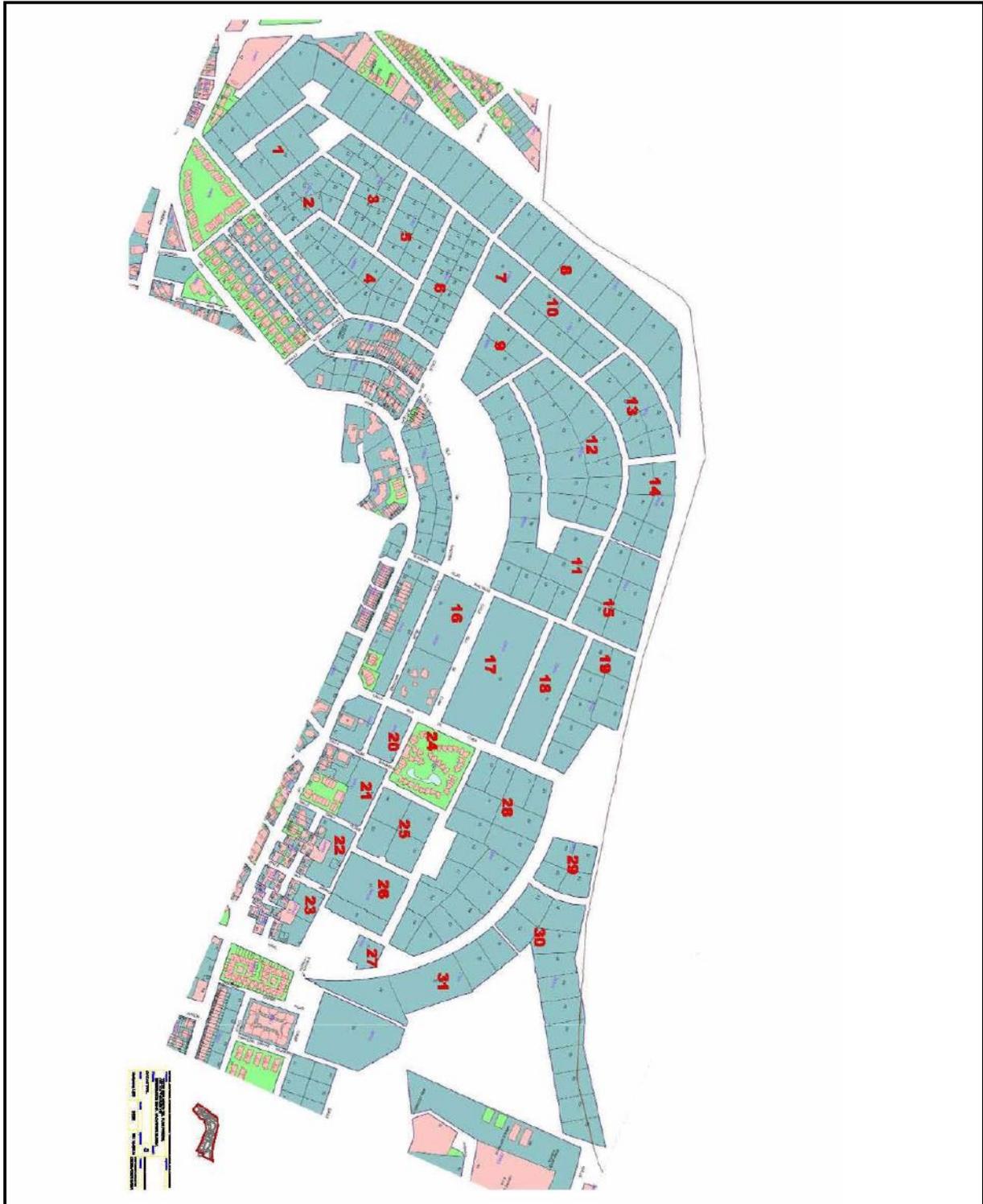
**ARQUITASA**

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

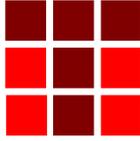
**DOCUMENTACION APORTADA**

2013/000233/04

**PLANO CATASTRAL CONJUNTO**



Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



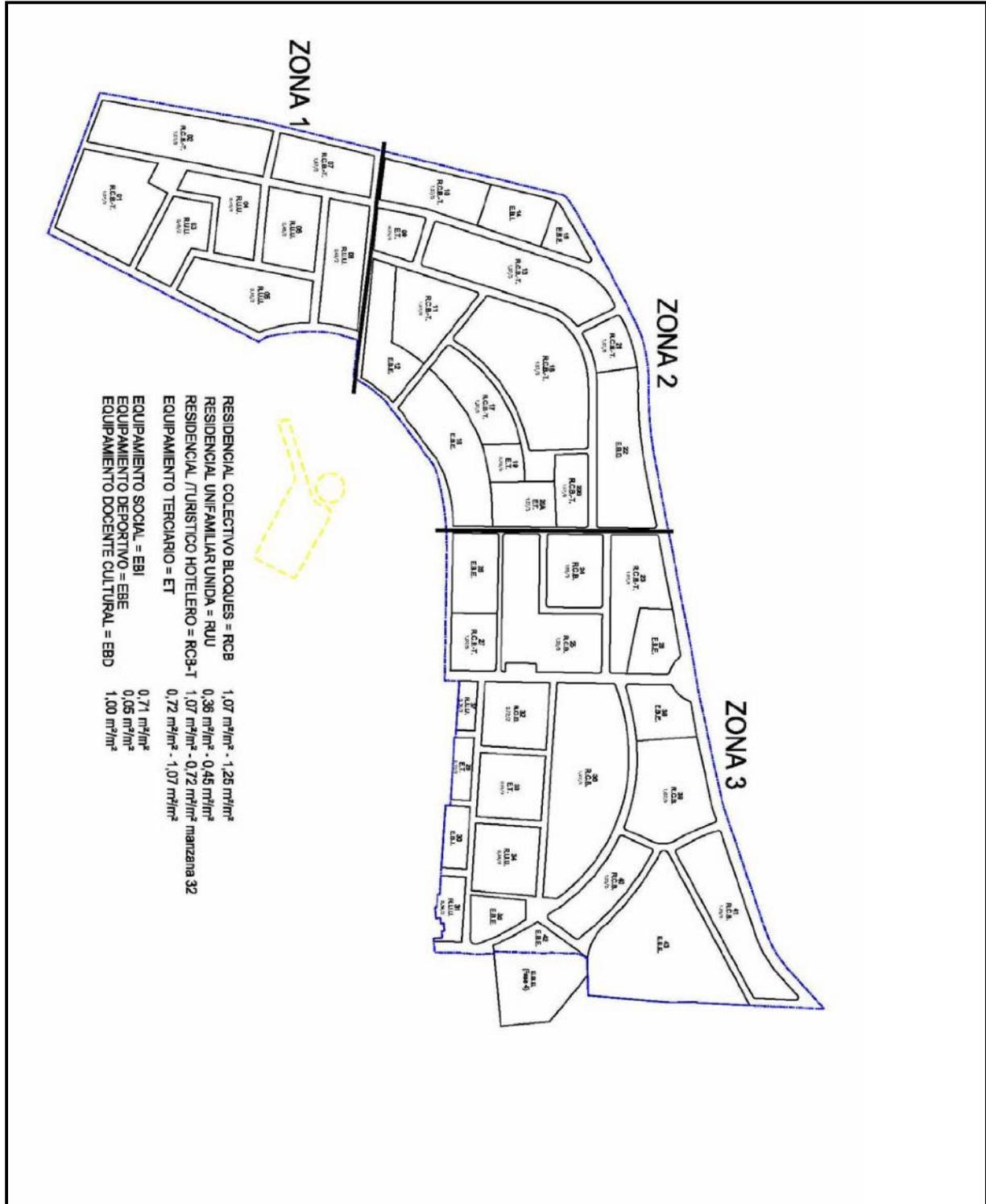
ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

DOCUMENTACION APORTADA

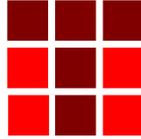
2013/000233/04

PLANO DETALLE USO E INTENSIDADES



Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)





## FICHAS USOS(0)

### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

#### MEMORIA

pero en el Texto Refundido del Plan General de Mazarrón se especifica que las fases 3 y 5 de Ordenación Bahía se incorporan a ese Plan General con las determinaciones de la Resolución de Aprobación definitiva del Plan General de 17 de Octubre de 1989, y la de 10 de mayo de 1991, ajustando edificabilidades y ordenanzas de aplicación. Se establece un polígono de actuación para el área no consolidada, 3ª y 5ª fase, con un plan de etapas de 4 años (primer cuatrienio de vigencia del Plan General) de plazo para la finalización de la urbanización, incluyendo la ejecución de los espacios libres, puesta en funcionamiento de los equipamientos y servicios, etc. Se fija el sistema de actuación por compensación.

#### 5.2.2.- USOS PORMENORIZADOS

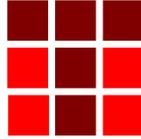
En todo lo que no quede especificado en las presentes ordenanzas,, se aplicaran las de Plan General

a).- En parcelas edificables calificadas como residencial:

##### RESIDENCIAL COLECTIVO DE BLOQUES (R.C.B.)

Edificabilidad	1.07 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima	3 plantas (10m) o 5 plantas (16m) con ocupación del 50% o del 30%, respectivamente.
Aparcamientos	1 cada vivienda y/o 100 m <sup>2</sup> edificación
Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>
Retranqueos	5 m a todos los linderos
Usos:	Residencial
Usos compatibles:	Equipamientos básico y terciario.

Edificabilidad	1.25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima	3 plantas (10m) o 5 plantas (16m) con ocupación del 50% o del 30%, respectivamente
Aparcamientos	1 cada vivienda y/o 100 m <sup>2</sup> edificación



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

### FICHAS USOS(1)

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

#### MEMORIA

Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>
Retranqueos	5 m a todos los linderos
Usos:	Residencial
Usos compatibles:	Equipamientos básico y terciario.

#### ZONA RESIDENCIAL /TURÍSTICO-HOTELERO (RCB-T):

Edificabilidad	1.07 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (0,72 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> en manzana 32)
Altura máxima	5 plantas (16m) con ocupación del 30% 3 plantas (10m) con ocupación del 50%
Aparcamientos	1 cada vivienda y/o 100 m <sup>2</sup> edificación
Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>
Retranqueos	3 m a todos los linderos
Usos:	Los indicados para RCB y ET

En la zona residencial colectiva de bloque turístico (RCB-T), se destinará a uso exclusivo hotelero turístico el 20% de la edificabilidad total de dicha zona, agrupándola, conforme a lo dispuesto en la orden 19/5/91. Excepto la M- 20 B, en la que se reservan 2.432,19 m<sup>2</sup> para uso hotelero.

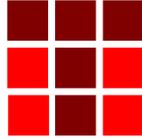
#### RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UNIDA (R.U.U.)

Edificabilidad	0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> // 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima	2 plantas ( 7 m)
Aparcamientos	1 cada vivienda y/o 100 m <sup>2</sup> edificación. Los garajes podrán adosarse a los linderos que no sean de fachada en una longitud máxima de 6 m. respetando el retranqueo de fachada en toda su longitud.

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

88

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

### FICHAS USOS(2)

#### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

#### MEMORIA

Parcela mínima	600 m <sup>2</sup>
Retranqueos	3 m a todos los linderos
Usos:	Residencial
Usos compatibles:	Equipamiento básico.

b).- En parcelas edificables calificadas como terciario-turístico:

#### ZONA TERCIARIO/ TURÍSTICO (E.T.)

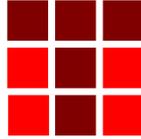
Edificabilidad	0.72 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (1,07 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> en manzana 20 A)
Altura máxima	2 plantas (3 plantas en M 20ª)
Ocupación	70% en edificación sobre o bajo rasante 100% en garaje bajo rasante
Aparcamientos	1 cada 70 m <sup>2</sup> edificación
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>
Usos:	Los relacionados con el hospedaje, oficinas y comercio en cualquiera de sus modalidades
Compatibles:	Equipamiento básico y recreativo cerrado.

Se garantizan los 10.000 m<sup>2</sup> de techo comercial privado a que se hacen referencia en la resolución de la Conserjería de Política Territorial y Obras Públicas de 26/10/89 y recogido en las Ordenanzas del Plan General en referencia a Ordenación Bahía fases 3 y 5, concretándose su localización en las manzanas 19 y 29 completas y 3.000 m<sup>2</sup> en la manzana 33, y 2.896 m<sup>2</sup> en la manzana 9, hasta totalizar los 10.000 m<sup>2</sup>.

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

89

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

### FICHAS USOS(3)

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

#### MEMORIA

c).- En parcelas edificables calificadas como equipamientos:

##### ZONA EQUIPAMIENTO SOCIAL (E.B.I)

Edificabilidad	0,71 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima	2 plantas (7m)
Ocupación	100% superficie solar
Aparcamientos	1 cada 70 m <sup>2</sup> edificación
Parcela mínima	No se fija
Usos:	
Característico	Social
Compatibles	Administrativo, cultural y social
Incompatibles	Residencial, comercial e industrial

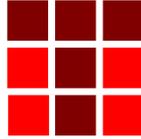
##### ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (EBE)

Edificabilidad	0.05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima	1 planta (2,7m)
Ocupación	La indicada en el Plan General
Retranqueo a vial público	3,00 m
Aparcamientos	1 cada 70 m <sup>2</sup> edificación
Parcela mínima	No se fija
Usos:	
Característico	Deportivo
Compatibles	Administrativo, cultural y social
Incompatibles	Residencial, comercial e industrial

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

90

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

FICHAS USOS(4)

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

ZONA EQUIPAMIENTO DOCENTE – CULTURAL (EBD)

Edificabilidad	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima	2 plantas (6,5 m)
Retranqueo a linderos	3,00 m
Aparcamientos	1 cada vivienda y/o 100 m <sup>2</sup> edificación
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>
Usos:	
Característico	Equipamiento docente
Compatibles	Cultural o deportivo complementario de escolar
Incompatibles	Residencial, comercial e industrial

d).- En parcelas edificables calificadas como servicios:

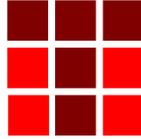
ZONA DE SERVICIOS TÉCNICOS

Edificabilidad	De acuerdo necesidades equipamiento
Altura máxima	1 planta (5m)
Usos:	
Característico	Servicios técnicos básicos urbanización
Compatibles	Complementarios del principal necesarios para el buen funcionamiento de la instalación que se autorice
Incompatibles	Cualquier otro uso

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

91

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



## FICHAS USOS(5)

### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

#### MEMORIA

e).- En parcelas edificables calificadas como espacios libres:

#### ZONA DE ESPACIOS LIBRES.

En estas zonas se prohíbe cualquier tipo de edificación o privatización, debiendo ordenarse de acuerdo a lo estipulado en este texto refundido de Plan Parcial, y de forma complementaria con lo indicado en el Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón.

En concreto, el diseño de las zonas verdes se adaptará al modelado del terreno natural, preservándose los elementos morfológicos singulares e integrando las agrupaciones de árboles en las áreas estanciales y las líneas de arbolado en las de calles y paseos.

#### 5.2.3.- PARCELACIONES

Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en capítulo VI Parcelaciones de en lo que no la contradiga el art. 93 del R.G.U. – RD 3288/78.

#### 5.2.4 ESTUDIOS DE DETALLE

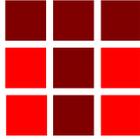
Se podrán realizar Estudios de Detalle a los efectos de reordenar los volúmenes de una parcela, dentro del ámbito de la misma, modificándose en su caso el parámetro de ocupación.

#### 5.2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El proyecto o proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo del Presente Plan Parcial, se ajustarán a lo dispuesto en por el artículo 159 de la Ley 1/ 2.001 del Suelo de la Región de Murcia y en lo que no la contradiga se ajustará a los dispuesto

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

92



## FICHAS USOS(6)

### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

#### MEMORIA

en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y a las determinaciones de cálculo y diseño que se fija en este documento, así como a las disposiciones dadas por el Ayuntamiento de Mazarrón o Compañías que intervengan en este tipo de obras y lo especificado en la Ley 5/1.995 para la supresión de las posibles barreras arquitectónicas.

#### 5.3.- NORMAS DE EDIFICACION

Las aplicables a este Plan Parcial son las estipuladas por el P.G.O.U. de Mazarrón para cada una de las calificaciones de los terrenos objeto de este Plan Parcial y las generales y particulares propias del Plan Parcial.

#### 5.3.1.- CONDICIONES TECNICAS

Para las obras relacionadas y comprendidas en el ámbito de este Plan Parcial, se cumplirán las determinaciones dadas por el Ayuntamiento en sus OO. MM., y las de este Plan Parcial en esta materia, así como las disposiciones obligatorias en vigor que los afecten.

#### 5.3.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Cumplirán con carácter general, todas las edificaciones, con las determinaciones de las OO.MM. de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón para cada tipo de edificación prevista por este Plan Parcial.

#### 5.3.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

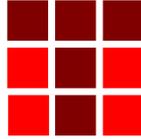
Cumplirán con carácter general las siguientes condiciones:

Edificabilidad máxima:

Residencial = 301,569.46 m<sup>2</sup>

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

93



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

### FICHAS USOS(7)

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

#### MEMORIA

Terciario Turístico (E.T.)= 20,288.16 m<sup>2</sup>  
Equipamientos computables = 310,46 m<sup>2</sup>

#### 5.3.4.- CONDICIONES ESTETICAS

Cumplirán con carácter general todas las edificaciones con las determinaciones de las OO.MM de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón.

#### 5.4.- NORMAS PARTICULARES DE ZONAS

##### 5.4.1.- RESIDENCIAL

CONCEPTO: Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria de residencial colectivo de bloques (R.C.B.) y residencial unifamiliar (R.U.U.).

Se debe reservar el 20% de la edificabilidad residencial asignada a la zona residencial colectiva de bloque turístico (RCB-T), conforme a lo dispuesto en la orden 19/5/91.

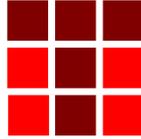
SUPERFICIE: La superficie destinada a esta tipología es la siguiente:

Nº PARCELA	TIPO SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
1	R.C.B.-T	17.541,46
2	R.C.B.-T	17.389,47
3	R.U.U.	8.223,37
4	R.U.U.	8.275,66
5	R.U.U.	13.766,21
6	R.U.U.	8.679,46
7	R.C.B.-T	9.368,48
8	R.U.U.	10.735,93
10	R.C.B.-T	9.240,74
11	R.C.B.-T	10.661,62
13	R.C.B.-T	18.586,11
17	R.C.B.-T	8.740,50
18	R.C.B.-T	26.997,33
20 B	R.C.B.-T	5.189,51
21	R.C.B.-T	4.448,00
23	R.C.B.-T	11.938,11
24	R.C.B.	8.885,38
25	R.C.B.	18.425,47

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

94

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

### FICHAS USOS(8)

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

#### MEMORIA

27	R.C.B.-T	5.644,27
31	R.U.U.	3.459,00
32	R.C.B.	9.178,00
34	R.U.U.	9.503,00
36	R.C.B.	29.309,71
37	R.U.U.	1.960,00
39	R.C.B.	15.493,14
40	R.C.B.	8.941,37
41	R.C.B.	14.424,78

**315,006.08**

#### EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELAS:

Nº PARCELA	TIPO SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	INDICE POR PARCELA	EDIFICABILIDAD
1	R.C.B.-T	17.541,46	1,07	18.769,36
2	R.C.B.-T	17.389,47	1,07	18.606,73
3	R.U.U.	8.223,37	0,45	3.700,52
4	R.U.U.	8.275,66	0,45	3.724,05
5	R.U.U.	13.766,21	0,45	6.194,79
6	R.U.U.	8.679,46	0,45	3.905,76
7	R.C.B.-T	9.368,48	1,07	10.024,27
8	R.U.U.	10.735,93	0,45	4.831,17
10	R.C.B.-T	9.240,74	1,07	9.887,59
11	R.C.B.-T	10.661,62	1,07	11.407,93
13	R.C.B.-T	18.586,11	1,07	19.887,14
17	R.C.B.-T	8.740,50	1,07	9.352,34
18	R.C.B.-T	26.997,33	1,07	28.887,14
20 B	R.C.B.-T	5.189,51	1,07	5.552,78
21	R.C.B.-T	4.448,00	1,07	4.759,36
23	R.C.B.-T	11.938,11	1,07	12.773,78
24	R.C.B.	8.885,38	1,25	11.106,73
25	R.C.B.	18.425,47	1,25	23.031,84
27	R.C.B.-T	5.644,27	1,07	6.039,37
31	R.U.U.	3.459,00	0,36	1.245,24
32	R.C.B.	9.178,00	0,72	6.608,16
34	R.U.U.	9.503,00	0,36	3.421,08
36	R.C.B.	29.309,71	1,07	31.361,41
37	R.U.U.	1.960,00	0,36	705,60
39	R.C.B.	15.493,14	1,07	16.577,66
40	R.C.B.	8.941,37	1,25	11.176,71
41	R.C.B.	14.424,78	1,25	18.030,98

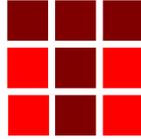
**315,006.08**

**301,569.46**

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

95

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

### FICHAS USOS(9)

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

#### 5.4.2.- TERCIARIO / TURÍSTICO (ET)

##### CONCEPTO:

Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria de equipamientos comerciales y turísticos.

##### SUPERFICIE:

La superficie destinada a esta tipología es la siguiente:

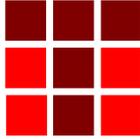
Nº PARCELA	TIPO SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	INDICE POR PARCELA	EDIFICABILIDAD
9	E.T.	4.300,00	0,72	3.096,00
19	E.T.	3.000,00	0,72	2.160,00
29	E.T.	2.700,00	0,72	1.944,00
20 A	E.T.	6.175,85	1,07	6.608,16
33	E.T.	9.000,00	0,72	6.480,00
<b>25,175.85</b>				<b>20,288.16</b>

Se garantizan los 10.000 m<sup>2</sup> de techo comercial privado a que se hacen referencia en la resolución de la Conserjería de Política Territorial y Obras Públicas de 26/10/89 y recogido en las Ordenanzas del Plan General en referencia a Ordenación Bahía fases 3 y 5, concretándose su localización en las manzanas, 19 y 29 completas y parte de la manzana 33 y la manzana 9, hasta totalizar los 10.000 m<sup>2</sup>.

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

96

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

### FICHAS USOS(10)

#### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

#### MEMORIA

En cumplimiento de la resolución de la Consejería y según se indicó anteriormente, se concreta el USO EXCLUSIVAMENTE COMERCIAL en las siguientes manzanas:

Manzana 19: 2.160 m<sup>2</sup> t

Manzana 29: 1.944 m<sup>2</sup> t

Manzana 33: 3.000 m<sup>2</sup> t, serán de uso exclusivamente comercial. Al resto de m<sup>2</sup> asignados, hasta los 6.480 m<sup>2</sup>, le será de aplicación la ordenanza ET sin concreción específica de uso.

Manzana 9: 2.896 m<sup>2</sup> t serán de uso exclusivamente comercial. Al resto de m<sup>2</sup> asignados, hasta los 3.096 m<sup>2</sup>, le será de aplicación la ordenanza ET sin concreción específica de uso.

#### PLANEAMIENTO, GRADOS Y ORDENACIÓN:

La edificación se llevará a cabo según lo dispuesto y la ordenación será libre, descendiendo al nivel de precisión necesario previendo la posibilidad de elaborar Estudios de Detalle, para la ordenación de volúmenes o reajustes interiores del viario.

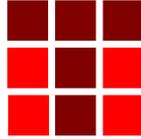
#### CONDICIONES COMPOSITIVAS

Por parcelas completas con los tipos descritos y previstos en el Plan Parcial, o que se determine en los Estudios de Detalle.

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

97

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

### FICHAS USOS(11)

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

#### 5.4.3.- EQUIPAMIENTOS

##### CONCEPTO:

Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria de equipamientos sociales, cultural-docentes y deportivos.

##### SUPERFICIE:

La superficie destinada a esta tipología es la siguiente:

Nº PARCELA	TIPO SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	INDICE COMPUTABLE	EDIFICABILIDAD COMPUTABLE	titularidad	uso
14	E.B.I.	6.693,33	0	0,00	publica	social
15	E.B.E.	3.000,00	0,05	150,00	privada	deportiva
22	E.B.D.	16.000,00	0	0,00	publico	docente
30	E.B.I.	3.306,67	0	0,00	publico	social
42	E.B.E.	3.209,20	0,05	160,46	privada	deportivo
		32.209,20		310,46		

A continuación se establecen los cuadros de características y parámetros para cada uno de los usos de equipamientos:

E.B.I.: Equipamiento social.

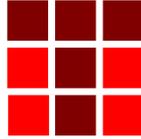
E.B.E.: Equipamiento deportivo y zonas verdes

E.B.D.: Equipamiento docente-cultural.

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

98

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

FICHAS USOS(12)

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

**5.4.4- ZONAS DE ESPACIOS LIBRES**

CONCEPTO: Comprende las zonas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a dos conceptos: Jardines Públicos y Áreas de Juegos, que constituyen el sistema local de espacios libres de uso y dominio público.

SUPERFICIE: Las superficies de parcelas destinadas a estos usos, son las siguientes:

Nº PARCELA	TIPO SUELO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
12	EBE	9.474,18
16	EBE	15.571,42
26	EBE	7.916,02
28	EBE	5.971,44
35	EBE	4.318,49
38	EBE	6.707,98
43	EBE	30.448,49
		80.408,02

Cartagena, Noviembre de 2008

EL ARQUITECTO

IGNACIO GARCÍA-MARCOS ALVAREZ

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

99

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



**ARQUITASA**

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

**DOCUMENTACION APORTADA**

2013/000233/04

**MEMORIA ORD PP BAHIA(0)**

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

e) Red de teléfonos:

Desconocemos si existe algo de trazado, pero al igual que las redes anteriores es de dudosa reutilización en caso de su existencia.

**1.2.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD:**

Según consta en la Gerencia del Catastro, los propietarios de la totalidad del sector o Polígono de las fases 3ª y 5ª del Plan Parcial son los que figuran en el apartado 3.2, de la presente Memoria.

**1.3.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION**

**1.3.1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR**

De acuerdo con los Antecedentes que se han mencionado, la situación urbanística actual del ámbito del Sector "S-03-04. Ordenación Bahía fases 3ª y 5ª" deriva de forma inmediata del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón resultante de la Revisión aprobada en 1989 y 1991 (Toma de conocimiento por la Consejería del Texto Refundido del PGOU el 24-05-94) y de forma mediata y en origen, del denominado Plan Parcial Ordenación Bahía, cuya tramitación y aprobación definitiva en 1973, estando vigente la Ley de 12 de Mayo de 1956, instó en su día la mercantil Hoteles Bahía Mediterráneo, S.A.

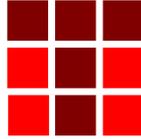
**1.3.2.-CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS.**

En su origen los terrenos tienen la clasificación de Suelo Urbanizable, con Plan Parcial aprobado (más exactamente un Plan Especial Turístico con grado de Plan Parcial), pero en el Texto Refundido del Plan General de Mazarrón se especifica que las fases 3ª y 5ª de Ordenación Bahía se incorporan a ese Plan General con las determinaciones de la Resolución de Aprobación definitiva del Plan General de 17 de Octubre de 1989 y 10 de Mayo de 1991 y la toma de conocimiento por la Consejería

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

22

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



**ARQUITASA**

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

**DOCUMENTACION APORTADA**

2013/000233/04

**MEMORIA ORD PP BAHIA(1)**

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

del Texto Refundido del PGOU el 24-05-94, ajustando edificabilidades y ordenanzas de aplicación.

**1.3.3.- NORMATIVA INTEGRANTE DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.**

Como se ha expuesto en los antecedentes, La Resolución de la Consejería con fecha 10 de mayo de 1991, establecía que.

".....Las determinaciones de la Resolución que han sido expuestas a información pública son elevadas por el Ayuntamiento de la misma forma, a excepción de la relativa al cambio parcial de uso de la Zona de Apartamentos a uso hotelero-turístico que omite cualquier referencia, si bien disminuye la edificabilidad de la zona de apartamentos de 3,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> a 3 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>, en las parcelas propiedad de la promotora, grafiadas en su alegación.

Esta disminución de edificabilidad residencial, justificaría, en función de las dotaciones previstas, que la reserva de edificabilidad para uso hotelero-turístico, sea del 20%. "

".....Debe realizarse, por tanto, un texto refundido del Plan Parcial que recoja las modificaciones introducidas en la Resolución de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas que justifique documentalmente su cumplimiento.....".

Por tanto la normativa integrante del planeamiento general de referencia para este Plan parcial estará constituida por:

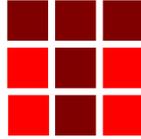
1. El texto refundido del PGOU, en el que se incorporaban las determinaciones de la resolución de la consejería de 17 de Octubre de 1989, y que son las siguientes, transcritas literalmente:

*c.1) Se grafian en los planos del Plan General la zonificación de las áreas residenciales, zonas verdes, equipamientos, aparcamientos, etc, del Plan Parcial, teniendo valor prioritario el plano del Plan General sobre el plano del Plan Parcial al cual sustituye y anula.*

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

23

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

### MEMORIA ORD PP BAHIA(2)

#### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

#### MEMORIA

c.2) Se disminuye la edificabilidad residencial del polígono no consolidado en zonas de apartamentos pasando a  $1.07\text{m}^2/\text{m}^2$  ( $3/2.8=1.07$ ) de edificabilidad de parcela neta, en orden a la satisfacción de estándares en cuanto a equipamientos públicos y privados respecto al anexo de planeamiento. Por ello, se ha destinado a uso exclusivo hotelero – turístico el 20 % de la edificabilidad total de la zona de apartamentos, agrupándola en una superficie equivalente al 20 % de la superficie total de la referida zona

Las dotaciones consideradas de cesión obligatoria son las siguientes:

Uso docente y cultural 16.000 m<sup>2</sup>

Uso social 10.000 m<sup>2</sup>

Las dotaciones de dominio privado consideradas son las siguientes:

Uso deportivo 18.000 m<sup>2</sup>

Uso comercial 10.000 m<sup>2</sup>

c.3) Se establece un polígono de actuación para el área no consolidada, 3ª y 5ª fase, con un plan de etapas de 4 años (primer cuatrienio de vigencia del Plan General) de plazo para la finalización de la urbanización, incluyendo la ejecución de los espacios libres, puesta en funcionamiento de los equipamientos y servicios, etc. Se fija el sistema de actuación por compensación.

Tipologías arquitectónicas características:

Las ordenanzas correspondientes a la zonificación de este polígono serán las del Plan General con las siguientes modificaciones:

a) Residencial Colectiva de Bloques RCB:

Edificabilidad máxima: a)  $1,07\text{ m}^2/\text{m}^2$

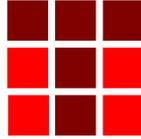
b)  $1,25\text{ m}^2/\text{m}^2$

Altura máxima 5 plantas con ocupación del 30% ó 3 plantas con ocupación del 50%

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

24

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



**ARQUITASA**

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

**DOCUMENTACION APORTADA**

2013/000233/04

**MEMORIA ORD PP BAHIA(3)**

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

- De la edificabilidad correspondiente a la zona de apartamentos RCB-T se ha destinado un 25% a uso hotelero o terciario-turístico agrupado en un 25% de la superficie del solar.*
- b) Residencial Unifamiliar Unida RUU.*
- c) Equipamiento Terciario/Turístico ET."*

Estas determinaciones deben ser interpretadas y matizadas a la luz de la posterior resolución de 10 de mayo de 1991, en la que la Consejería especificaba, literalmente:

2. Las determinaciones establecidas por la propia Resolución de Mayo del 91.

"Las determinaciones de la Resolución que han sido expuestas a información pública son elevadas por el Ayuntamiento de la misma forma, a excepción de la relativa al cambio parcial de uso de la Zona de Apartamentos a uso hotelero-turístico que omite cualquier referencia, si bien disminuye la edificabilidad de la zona de apartamentos de 3,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> a 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, en las parcelas propiedad de la promotora, grafiadas en su alegación.

Esta disminución de edificabilidad residencial, justificaría, en función de las dotaciones previstas, que la reserva de edificabilidad para uso hotelero-turístico, sea del 20%"

"Debe realizarse, por tanto, un texto refundido del Plan Parcial que recoja las modificaciones introducidas en la Resolución de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas que justifique documentalmente su cumplimiento."

**1.3.4.- USOS.**

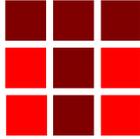
El Plan General determina para el sector los siguientes usos globales:

- a) Uso Global Residencial.
- b) Uso Global Terciario Turístico.

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

25

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



## MEMORIA ORD PP BAHIA(4)

### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

#### MEMORIA

#### 1.3.5.- NIVELES DE INTENSIDAD.

En el Plan General no se establece para el Sector un nivel de intensidad determinado, sino que este es el resultado de la aplicación de una edificabilidad concreta sobre cada una de las parcelas que componen el sector.

#### 1.3.6.- APROVECHAMIENTO TIPO.

Según el Plan General no se establece ningún aprovechamiento tipo para este sector, sino que este es el resultado, como en el apartado anterior, de la aplicación de las edificabilidades concretas de cada una de las manzanas o de las parcelas que componen el sector.

#### 1.3.7.- NÚMERO DE VIVIENDAS.

El Plan General no establece un número máximo de viviendas, por lo que este número máximo será el resultado de la aplicación de las ordenanzas sobre las diferentes parcelas que configuran el Plan Parcial.

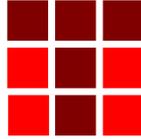
#### 1.3.8.- PARAMETROS URBANISTICOS

##### 1.- Definición del sector (polígono único de la fase 3ª y 5ª del Plan Parcial):

Superficie bruta:	574.541,24 m <sup>2</sup> .
Uso fundamental:	Residencial.
Uso extraordinario:	Los compatibles con el uso fundamental.
Usos incompatibles:	Resto.

##### 2.- Aprovechamiento:

M <sup>2</sup> edificables:	322.168,07 m <sup>2</sup> .
-----------------------------	-----------------------------



ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

MEMORIA ORD PP BAHIA(5)

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

3.- Programación:

Suelo Urbanizable Sectorizado con Plan Parcial aprobado en ejecución.

4.- Condiciones:

Tipologías formales.	Residencial colectivo de Bloques y Residencial unifamiliar.
Altura máxima:	3 o 5 plantas (16 m).
Composición:	Estética libre.

5.- Observaciones:

Sistema de actuación:	El Texto Refundido del Plan General delimita un polígono de actuación para estas fases 3ª y 5ª y obliga a completar las cesiones y ejecutar las obras de urbanización, a cuyos efectos fija el sistema de actuación de Compensación.
-----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Otras condiciones:	Ninguna.
--------------------	----------

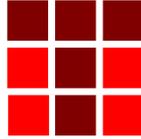
**1.3.9.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE LA ESTRUCTURA GENERAL.**

El Texto Refundido del Plan Parcial se desarrolla de acuerdo con las determinaciones dadas por la ficha Urbanística y por las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, y sus resoluciones complementarias en cuanto a su estructura general, sistemas y ordenación urbanística, tal como se desarrolla en la documentación que se acompaña.

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

27

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



**ARQUITASA**

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

**DOCUMENTACION APORTADA**

2013/000233/04

**MEMORIA ORD PP BAHIA(6)**

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

**1.3.10.- SEÑALAMIENTO DE USOS Y NIVELES DE INTENSIDAD**

**RESIDENCIAL:**

El uso fundamental previsto es en consecuencia de la normativa aplicable, el RESIDENCIAL en diferentes tipologías.

En cuanto a los niveles de intensidad son los fijados en el apartado correspondiente, de 301.569,46 m<sup>2</sup> de techo residencial máximo (RCB y RUU) y 20.288,16 m<sup>2</sup> de techo de equipamientos terciario/turísticos (ET), en los que 10.000 m<sup>2</sup> son de reserva comercial obligatoria, por lo que se suman 10.288,16 m<sup>2</sup> de uso turístico. Puesto que podemos establecer como equivalencia de una vivienda = 100 m<sup>2</sup>, tenemos que  $301.569,46 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 3.016$  viviendas.

**1.3.11.- DIVISION DEL TERRITORIO**

El territorio comprende un único sector, que es el descrito en esta memoria y grafiado en planos, con una superficie de 574.541,24 m<sup>2</sup>.

**1.3.12.- CORRESPONDENCIA CON EL PLAN GENERAL**

El Plan Parcial propuesto no altera ninguna de las determinaciones del planeamiento superior del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón al que desarrolla, cumpliendo con las posteriores resoluciones complementarias.

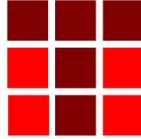
**1.4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION**

Los objetivos y criterios tenidos en cuenta, para la redacción del presente Texto Refundido del Plan Parcial, son los dados por el Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, concretándose en los siguientes puntos:

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

28

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



**ARQUITASA**

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

**DOCUMENTACION APORTADA**

2013/000233/04

**MEMORIA ORD PP BAHIA(7)**

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

**1.4.1.- OBJETIVOS**

1. Cumplimiento estricto del Plan General de Mazarrón y de las posteriores resoluciones de la Comunidad Autónoma.
2. Adaptación de los límites a la realidad física del terreno.
3. Cumplimiento de las resoluciones de la Comunidad Autónoma referida a los Equipamientos solicitados
4. Previsión de un 20% de edificabilidad de la zona RCB-T para uso turístico- hotelero

**1.4.2.- CRITERIOS**

Los criterios seguidos para la redacción del presente son de distinta índole pasando a continuación a reseñarlos:

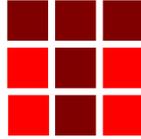
**1.4.2.1.- CRITERIOS DE ORDENACION**

- a) Control del número máximo de viviendas permitidas, de edificaciones y las complementarias al uso principal, así como de su ordenación en base a las determinaciones de rango superior.
- b) Adaptación de las redes de comunicación y acceso, tanto del viario para circulación como del peatonal a la topografía existente, así como el consecuente trazado y dimensionamiento de las redes en base a la población prevista y a la optimización de las mismas.
- c) Protección de las condiciones naturales del terreno, con el menor impacto posible sobre el paisaje y el medio ambiente.
- d) Zonificación de usos adaptándolos a todo el sector de forma proporcional, con objeto de equilibrar las actuaciones.
- e) Viabilidad en cuanto a la gestión del Plan Parcial, a través de una unidad urbanística integrada, con una unidad de ejecución, puesto que se estima que se agiliza la gestión y el desarrollo del Plan.

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

29

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



**ARQUITASA**

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

**DOCUMENTACION APORTADA**

2013/000233/04

**MEMORIA ORD PP BAHIA(8)**

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

**1.4.2.2.- CRITERIOS PARA EL DIMENSIONAMIENTO DE DOTACIONES**

El criterio seguido en la redacción del presente Texto Refundido, en este sentido, es el fijado por las Resoluciones de la Consejería de fecha 26 de Octubre de 1989 y 10 de Mayo de 1991.

El cumplimiento de estos estándares citados viene justificado en el ANEXO I.

**1.4.2.3.- CRITERIOS PARA LA LOCALIZACION DE DOTACIONES**

La localización de las dotaciones viene determinada por el Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, cuyo grafiado sustituye y anula al del Plan Parcial, tal como consta en su Texto Refundido. .

**1.5.- ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO**

Dada la naturaleza de texto Refundido en cumplimiento de la ordenación pormenorizada del PGOU no cabe plantearse ninguna otra alternativa de planeamiento. La escogida por el PGOU tiene por fundamento las características topográficas del terreno, las de urbanización de áreas colindantes y las tendencias del mercado inmobiliario, así como la estructura general del área, en donde se ubica el Plan Parcial, definida por el vial de acceso sobre el que discurren las infraestructuras básicas, y la clasificación del resto de los terrenos limítrofes como urbano, se plantea el viario en base al espacio libre central, sobre el que se apoya el vial de circulación, situando las reservas de equipamiento contiguas a una de las zonas verdes concentrado y próximo al vial de penetración y sirviendo de cierre al P.P.

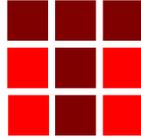
**1.6.- ZONIFICACION**

El Texto Refundido recoge la zonificación del Plan general distinguiendo las siguientes categorías:

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

30

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



**ARQUITASA**

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

**DOCUMENTACION APORTADA**

2013/000233/04

**MEMORIA ORD PP BAHIA(9)**

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

**1.6.1.- RESIDENCIAL**

Concepto: Los constituyen los terrenos que según la ordenación se destinan a albergar los usos residenciales de tipo unifamiliar o colectivo. (RUU y RCB)

Carácter: Estas parcelas tienen la característica de edificables de uso privado y sobre ellas se adjudica la edificabilidad correspondiente al uso fundamental, residencial, al objeto de definir su edificabilidad y demás parámetros básicos, altura y ocupación.

Se debe reservar el 20% de la edificabilidad residencial asignada a la zona residencial colectiva de bloque turístico (RCB-T), conforme a lo dispuesto en la orden 19/5/91.

**1.6.2.- EQUIPAMIENTO TERCIARIO TURÍSTICO**

Concepto: Los constituyen los terrenos que según la ordenación se destinan a albergar los usos de HOSTELERÍA, ADMINISTRACIÓN, COMERCIAL Y COMUNICACIONES, con usos compatibles de equipamiento recreativo cerrado y equipamientos básicos.

Carácter: Estas parcelas tienen la característica de edificables de uso privado y sobre ellas se adjudica la edificabilidad correspondiente al uso fundamental, al objeto de definir su edificabilidad y demás parámetros básicos, altura y ocupación.

En cumplimiento de la resolución de la Consejería se concreta el USO EXCLUSIVAMENTE COMERCIAL en las siguientes manzanas:

Manzana 19: 2.160 m<sup>2</sup> t

Manzana 29: 1.944 m<sup>2</sup> t

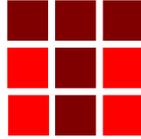
Manzana 9: 2.896 m<sup>2</sup> t serán de uso exclusivamente comercial. Al resto de m<sup>2</sup> asignados, hasta los 3.096 m<sup>2</sup>, le será de aplicación la ordenanza ET sin concreción específica de uso.

Manzana 33: 3.000 m<sup>2</sup> t, serán de uso exclusivamente comercial. Al resto de m<sup>2</sup> asignados, hasta los 6.480 m<sup>2</sup>, le será de aplicación la ordenanza ET sin concreción específica de uso.

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

31

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



**ARQUITASA**

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

**DOCUMENTACION APORTADA**

2013/000233/04

**MEMORIA ORD PP BAHIA(10)**

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

**1.6.3.- SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL**

Dentro de esta zonificación se incluyen los terrenos destinados a equipamientos, tal y como a continuación se detalla:

**1.6.3.1.- EQUIPAMIENTOS:**

Concepto:

Se corresponde con las parcelas destinadas, y grafiadas así en el plano correspondiente, a la edificación de las reservas previstas en el PGOU y resoluciones complementarias.

Carácter:

Estas parcelas tienen la característica de edificables y sobre ellas se adjudica la edificabilidad correspondiente a cada uno de estos usos como dotaciones con carácter de servicio público, al objeto de definir su edificabilidad y demás parámetros básicos: altura y ocupación. Se distinguen Equipamientos básicos intensivos (EBI), con este carácter público, y dos Equipamientos básicos extensivos, (E.B.E) de uso deportivo y titularidad privada.

**1.6.3.2.- ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO**

Concepto:

Se corresponde con las parcelas destinadas, y grafiadas así en el plano correspondiente, a las reservas previstas en el Plan general y resoluciones complementarias con destino a jardines públicos y áreas de juego.

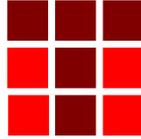
Carácter:

Estas parcelas tienen la característica de terrenos de uso y dominio público. Sobre ellas se establecerá la edificabilidad necesaria para el fin a que se destinan, tales

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

32

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



**ARQUITASA**

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

**DOCUMENTACION APORTADA**

2013/000233/04

**MEMORIA ORD PP BAHIA(11)**

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

como: casetas para servicio municipal de parques y jardines, kioscos, templetos y demás construcciones análogas.

**1.6.3.3. VIALES Y APARCAMIENTOS**

Concepto:

Son los terrenos restantes del ámbito destinados a red viaria y/o a aparcamiento.

Carácter:

Terrenos de uso y dominio público.

**1.7.- SERVICIOS A IMPLANTAR EN EL PLAN PARCIAL Y  
CARACTERISTICAS**

Las redes y servicios fundamentales que se prevén el plan parcial son los siguientes:

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS  
RED DE AGUA  
RED DE SANEAMIENTO  
RED ELECTRICA  
RED DE ALUMBRADO  
RED DE TELECOMUNICACIONES  
JARDINERIA

El trazado, características y cálculos justificativos de los mismos se detallan a continuación en sus correspondientes apartados:

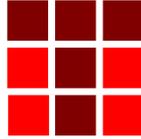
**1.7.1.- RED VIARIA**

Está constituida por la red viaria interior, áreas de aparcamiento y glorietas interiores de la urbanización.

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

33

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

### MEMORIA PARCELAS(0)

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

MEMORIA

#### 2.- ANEXO I

##### SINTESIS DE LA MEMORIA:

El Texto Refundido del polígono único de la fase 3ª y 5ª del Plan Parcial está promovido por:

PROFU, S.A., con C.I.F. nº A-30.023.857 y domicilio a efectos de notificaciones en Gran Vía, 8 de Murcia, en representación de la mayoría de PROPIETARIOS DE LA 3ª Y 5ª FASE DE ORDENACION BAHIA.

La superficie total del presente Plan Parcial es de 574.541,24 m<sup>2</sup>.

Todas las reservas de dotaciones y espacios libres de uso y dominio público: jardines y áreas de juego, se efectúa en base a lo previsto en el PGOU y las resoluciones complementarias.

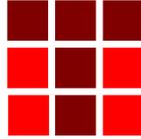
##### 2.2.- CUADROS DE CARACTERISTICAS DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL.

Nº PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	INDICE EDIFICAB.	EDIFICABILIDAD
1	R.C.B.-T	17,541.46 m <sup>2</sup>	1.07	18,769.36 m <sup>2</sup>
2	R.C.B.-T	17,389.47 m <sup>2</sup>	1.07	18,606.73 m <sup>2</sup>
3	R.U.U.	8,223.37 m <sup>2</sup>	0.45	3,700.52 m <sup>2</sup>
4	R.U.U.	8,275.66 m <sup>2</sup>	0.45	3,724.05 m <sup>2</sup>
5	R.U.U.	13,766.21 m <sup>2</sup>	0.45	6,194.79 m <sup>2</sup>
6	R.U.U.	8,679.46 m <sup>2</sup>	0.45	3,905.76 m <sup>2</sup>
7	R.C.B.-T	9,368.48 m <sup>2</sup>	1.07	10,024.27 m <sup>2</sup>
8	R.U.U.	10,735.93 m <sup>2</sup>	0.45	4,831.17 m <sup>2</sup>
9	E.T.	4,300.00 m <sup>2</sup>	0.72	3,096.00 m <sup>2</sup>
10	R.C.B.-T	9,240.74 m <sup>2</sup>	1.07	9,887.59 m <sup>2</sup>
11	R.C.B.-T	10,661.62 m <sup>2</sup>	1.07	11,407.93 m <sup>2</sup>
12	E.B.E.	9,474.18 m <sup>2</sup>	0	0.00 m <sup>2</sup>
13	R.C.B.-T	18,586.11 m <sup>2</sup>	1.07	19,887.14 m <sup>2</sup>
14	E.B.I.	6,693.33 m <sup>2</sup>	0	0.00 m <sup>2</sup>
15	E.B.E.	3,000.00 m <sup>2</sup>	0.05	150.00 m <sup>2</sup>
16	E.B.E.	15,571.42 m <sup>2</sup>	0	0.00 m <sup>2</sup>
17	R.C.B.-T	8,740.50 m <sup>2</sup>	1.07	9,352.34 m <sup>2</sup>
18	R.C.B.-T	26,997.33 m <sup>2</sup>	1.07	28,887.14 m <sup>2</sup>
19	E.T.	3,000.00 m <sup>2</sup>	0.72	2,160.00 m <sup>2</sup>

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

46

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

### MEMORIA PARCELAS(1)

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE  
ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

#### MEMORIA

20-A	E.T.	6,175.85 m <sup>2</sup>	1.07	6,608.16 m <sup>2</sup>
20-B	R.C.B.-T	5,189.51 m <sup>2</sup>	1.07	5,552.78 m <sup>2</sup>
21	R.C.B.-T	4,448.00 m <sup>2</sup>	1.07	4,759.36 m <sup>2</sup>
22	E.B.D.	16,000.00 m <sup>2</sup>	0	0.00 m <sup>2</sup>
23	R.C.B.-T	11,938.11 m <sup>2</sup>	1.07	12,773.78 m <sup>2</sup>
24	R.C.B.	8,885.38 m <sup>2</sup>	1.25	11,106.73 m <sup>2</sup>
25	R.C.B.	18,425.47 m <sup>2</sup>	1.25	23,031.84 m <sup>2</sup>
26	E.B.E.	7,916.02 m <sup>2</sup>	0	0.00 m <sup>2</sup>
27	R.C.B.-T	5,644.27 m <sup>2</sup>	1.07	6,039.37 m <sup>2</sup>
28	E.B.E.	5,971.44 m <sup>2</sup>	0	0.00 m <sup>2</sup>
29	E.T.	2,700.00 m <sup>2</sup>	0.72	1,944.00 m <sup>2</sup>
30	E.B.I.	3,306.67 m <sup>2</sup>		0.00 m <sup>2</sup>
31	R.U.U.	3,459.00 m <sup>2</sup>	0.36	1,245.24 m <sup>2</sup>
32	R.C.B.	9,178.00 m <sup>2</sup>	0.72	6,608.16 m <sup>2</sup>
33	E.T.	9,000.00 m <sup>2</sup>	0.72	6,480.00 m <sup>2</sup>
34	R.U.U.	9,503.00 m <sup>2</sup>	0.36	3,421.08 m <sup>2</sup>
35	E.B.E.	4,318.49 m <sup>2</sup>	0	0.00 m <sup>2</sup>
36	R.C.B.	29,309.71 m <sup>2</sup>	1.07	31,361.39 m <sup>2</sup>
37	R.U.U.	1,960.00 m <sup>2</sup>	0.36	705.60 m <sup>2</sup>
38	E.B.E.	6,707.98 m <sup>2</sup>	0	0.00 m <sup>2</sup>
39	R.C.B.	15,493.14 m <sup>2</sup>	1.07	16,577.66 m <sup>2</sup>
40	R.C.B.	8,941.37 m <sup>2</sup>	1.25	11,176.71 m <sup>2</sup>
41	R.C.B.	14,424.78 m <sup>2</sup>	1.25	18,030.98 m <sup>2</sup>
42	E.B.E.	3,209.20 m <sup>2</sup>	0.05	160.46 m <sup>2</sup>
43	E.B.E.	30,448.49 m <sup>2</sup>	0	0.00 m <sup>2</sup>
VIALES		121,742.09 m <sup>2</sup>		
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>		<b>574,541.24 m<sup>2</sup></b>	<b>EDIFICAB.TOTAL</b>	<b>322,168.07 m<sup>2</sup></b>

#### OBSERVACIONES:

Las reservas de aparcamiento siguen el criterio del PGOU y resoluciones y del Reglamento de Planeamiento con la reducción permitida en el art. 7d)

#### JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUERIMIENTOS DE LA RESOLUCIÓN

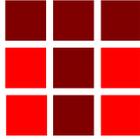
El Plan General sí cumplió expresamente con este requerimiento de la Resolución del 89 y reservó las correspondientes manzanas con las superficies y usos establecidos por la misma. En estricto cumplimiento de las soluciones aportadas por el Plan General, este Texto Refundido del Plan parcial recoge estas reservas en las mismas manzanas que el PGOU.

Dotaciones de cesión obligatoria:

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

47

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

### MEMORIA PARCELAS(2)

#### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LA 3ª Y 5ª FASE DE ORDENACION BAHIA. PUERTO DE MAZARRON

#### MEMORIA

**Docente cultural:** 16.000 M2. Se cumplen en la manzana 22, EBD, con 16.000 m2

**Social:** 10.000 m2. Se cumple en las manzanas 14 (EBI) y 30 (EBI) con 6.693,33 m2 y 3.306,67 m2, lo que hace un total de 10.000 m2.

Dotaciones de dominio privado:

**Uso comercial:** 10.000 m2 *construidos*. Las manzanas 9, 19, 29, 20-A y 33 suman un total de 22.720,34 m2 de usos terciario/turísticos de los que se reservarán 10.000 para uso comercial. La localización de los 10.000 m2 de techo comercial privado a que se hacen referencia en la resolución de la Conserjería de Política Territorial y Obras Públicas de 26/10/89 y recogido en las Ordenanzas del Plan General en referencia a Ordenación Bahía fases 3 y 5, se refleja en el plano de Ordenación, según sigue:

Manzana 9: 2.896 m2, serán de uso exclusivamente comercial. Al resto, hasta los 3.098 m2, le será de aplicación la ordenanza ET sin concreción específica de uso.

Manzana 19: 2.160 m2 t

Manzana 29: 1.944 m2 t

Manzana 33: 3.000 m2, serán de uso exclusivamente comercial. Al resto, hasta los 6.480 m2, le será de aplicación la ordenanza ET sin concreción específica de uso.

**Uso deportivo:** 18.000 m2

a) 15.000 m2. El Plan general ubicó el suelo que daba satisfacción a este requerimiento entre las fases 3 y 4 del Plan Parcial de ordenación Bahía, según alegación formulada en el correspondiente trámite por el propietario único. Se encuentra por tanto, en la manzana 42, que tiene una superficie de 3.209, 20 m2 en el ámbito de la fase 3 y el resto hasta los 15.000 m2 en la fase 4.

b) 3.000 m2. El plan General ubicó el suelo que daba satisfacción a este requerimiento en la fase 5 del Plan Parcial de ordenación Bahía, según alegación formulada en el correspondiente trámite por el propietario único, localizándose en la manzana 15.

### 2.3.- INFORMES PRECEPTIVOS

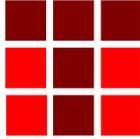
Se acompañan al final del presente documento los informes de Iberdrola, Aqualia, Esamur y Telefónica.

Ignacio García-Marcos Álvarez - Arquitecto -

48

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)





# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

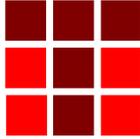
### RELACION FINCAS(1)

Página 2

FINCAS INICIALES												
MANZANA	INSCRIPCIÓN REGISTRAL					FINCA CATASTRAL		SUPERFICIE		SUPERFICIE REGISTRAL		SUPERFICIE MANZANA SEGÚN PLANO PARCELARIO
	TOMO	LIBRO	FOLIO	Nº	FINCA REGISTRAL Nº	TITULAR REGISTRAL	REFERENCIA	PARCELA	MANZANA	PARCELA	MANZANA	
6	1660	530	14	8º	38.833	PROFU, S.A.	1788206XG5518N0001KM	827	10.960	11.700	11.700	11.484,79
							1788207XG5518N0001RM	876				
							1788208XG5518N0001DM	853				
							1788209XG5518N0001XM	830				
							1788210XG5518N0001RM	836				
							1789301XG5518N0001TM	489				
							1789302XG5518N0001FM	359				
							1789303XG5518N0001MM	403				
							1789304XG5518N0001OM	557				
							1789305XG5518N0001KM	570				
							1789306XG5518N0001RM	561				
							1789307XG5518N0001DM	592				
							1789308XG5518N0001XM	583				
							1789309XG5518N0001IM	599				
							1789310XG5518N0001EM	596				
							1789311XG5518N0001XM	607				
							1789312XG5518N0001IM	656				
1789313XG5518N0001JM	656											
1789314XG5518N0001EM	646											
1789315XG5518N0001SM	641											
1789316XG5518N0001JM	683											
1789317XG5518N0001JM	646											
1789318XG5518N0001HM	746											
7	1660	530	24	7º	38.847	PROFU, S.A.	1790901XG5519S0001LW	4.267	4.267	4.300	4.300	3.727,85
							1791401XG5519S0001RW	1.771				
8	1.668	539	6	7º	38.825	PROFU, S.A.	1791402XG5519S0001DW	1.533	10.923	10.800	10.800	10.305,23
							1791403XG5519S0001XW	1.881				
							1791404XG5519S0001YV	1.893				
							1791405XG5519S0001JW	1.941				
							1791406XG5519S0001EW	1.904				
							1800901XG5519S0001AW	1.435				
9	1669	539	10	7º	38.829	PROFU, S.A.	1800902XG5519S0001BW	2.266	6.971	6.800	6.800	6.469,53
							1800903XG5519S0001YV	1.868				
							1800904XG5519S0001GW	1.399				

FINICIALES MANZANA

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

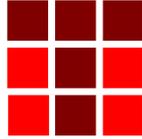
### RELACION FINCAS(2)

Página 3

MANZANA	INSCRIPCIÓN REGISTRAL					FINCA CATASTRAL		SUPERFICIE		SUPERFICIE REGISTRAL		SUPERFICIE MANZANA SEGÚN PLANO PARCELARIO											
	TOMO	LIBRO	FOLIO	Nº	FINCA REGISTRAL Nº	TITULAR REGISTRAL	REFERENCIA	PARCELA	MANZANA	PARCELA	MANZANA												
10	1669	530	4	7ª	38.823	PROFU, S.A.	1893601XG5519S0001FW	1.408	10.895	12.500	12.500	11.568,77											
							1893602XG5519S0001MW	1.100															
							1893603XG5519S0001OW	1.057															
							1893604XG5519S0001KW	1.438															
							1893605XG5519S0001RW	1.511															
							1893606XG5519S0001VW	1.454															
							1893607XG5519S0001XW	1.711															
11	1669	530	1	7ª	38.821	PROFU, S.A.	1892901XG5519S0001DW	1.818	23.850	26.700	26.700	25.598,88											
							1892902XG5519S0001XW	1.764															
							1892903XG5519S0001VW	1.403															
							1892904XG5519S0001JW	2.416															
							1892905XG5519S0001EW	2.298															
							1892906XG5519S0001SW	1.761															
							11892907XG5519S0001ZV	1.322															
							1892908XG5519S0001UW	1.492															
							1892909XG5519S0001HW	1.782															
							1092910XG5519S0001ZV	2.382															
							1892911XG5519S0001UW	2.196															
12	1666	536	223	7ª	38.819	PROFU, S.A.	1893301XG5519S0002KE	1.570	6.091	6.150	6.150	8.130,62											
							1893302XG5519S0001EW	1.624															
							1893303XG5519S0001UW	1.231															
							1893306XG5519S0001HW	1.666															
							1893304XG5519S0001ZV	1.454															
							1893305XG5519S0001SW	1.640															
							2194701XG5519S0001MY	2.087															
							2194702XG5519S0001OY	2.277															
							2194703XG5519S0001KY	2.461															
							2194704XG5519S0001RY	2.072															
							2194705XG5519S0001DY	1.927															
							2194706XG5519S0001XY	1.730															
13	1539	447	94	3ª	38.054	PROFU, S.A.	2092501XG5519S0001DY	2.827	13.051	13.000	25.200	24.335,12											
							2092502XG5519S0001KY	2.298															
							2092503XG5519S0001Y	1.362															
							2092504XG5519S0001JY	1.384															
							2092505XG5519S0001EY	1.351															
							2092506XG5519S0001SY	1.666															
							2092507XG5519S0001ZY	2.333															
							2092508XG5519S0001UY	1.626															
							2092509XG5519S0001HY	1.540															
							2092510XG5519S0001ZY	1.381															
14	1612	482	152	7ª	38.817	PROFU, S.A.	2294401XG5519S0001EY	1.373	12.487	13.480	13.480	12.727,46											
							2294402XG5519S0001SY	1.456															
							2294403XG5519S0001ZY	1.520															
							2294404XG5519S0001UY	1.594															
							2294405XG5519S0001HY	1.836															
15-16	1817	646	76	8ª	37.241	SERPA 80, S.L.	2293401XG5519S0001ZY	10.818	28.147	12.120	29.120	25.017,33											
							2293402XG5519S0001SY	17.329															
							2293403XG5519S0001ZY	17.329															
17	1405	374	125	2ª Y 3ª	32.303	CONSOLMED, S.L.	2382001XG5519S0001GY	5.325	5.325	4.000	4.000	5.303,28											
							2382002XG5519S0001GY	5.325															
18	1536	446	220	4ª	38.881	SERPA 80, S.L.	2494301XG5519S0001YY	1.428	42.614	8.950	46.448	46.806,03											
							2494302XG5519S0001GY	1.484															
							2494303XG5519S0001QY	1.349															
							2494304XG5519S0001PY	1.463															
							2695410XG5519N0001UZ	2.330															
							2695409XG5519N0001WZ	2.312															
							2695411XG5519N0001HZ	2.027															
							2695412XG5519N0001WZ	2.267															
							18	1543					450	222	2ª	38.302	RESIDENCIAL MAZARRON, S.L.	2695408XG5519N0001HZ	1.891	42.614	8.950	46.448	46.806,03
																		2695407XG5519N0001UZ	1.859				
2695406XG5519N0001ZZ	2.076																						
2695405XG5519N0001SZ	1.974																						
18	1556	455	27	1ª	38.035	OBISPADO DE CARTAGENA	2695404XG5519N0001EZ	1.906	42.614	8.950	46.448	46.806,03											
							2695403XG5519N0001JZ	2.026															
18	1556	455	27	1ª	38.035	RICARDO CLEMENTE ALCAZAR, CARIDAD GASPAR-LOPEZ DIAZ, ANA CLEMENTE GASPAR-LOPEZ, SEGUNDO FRANCISCO	2695402XG5519N0001IZ	1.945	42.614	8.950	46.448	46.806,03											
							2695401XG5519N0001IZ	1.945															

FINCIALES MANZANA

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

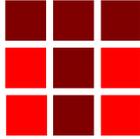
### RELACION FINCAS(3)

Página 4

MANZANA	INSCRIPCIÓN REGISTRAL				FINCA INICIALES		SUPERFICIE		SUPERFICIE REGISTRAL		SUPERFICIE MANZANA SEGÚN PLANO PARCELARIO	
	TOMO	LIBRO	FOLIO	Nº	FINCA REGISTRAL Nº	TITULAR REGISTRAL	REFERENCIA	PARCELA	MANZANA	PARCELA		MANZANA
						FRANCISCO, ALEJANDRO, Mª DOLORES, JORGE Y Mª ISABEL CLEMENTE LOZANO	2695401XG5529N0001XZ	1,018				
1703	573	37	3ª									
1556	456	178	1ª	38.131	PAUL JEAN ARMENGAUD GERARD Y DANIELLE GEORGETTE ARMENGAUD		2793101XG5529S0001GY	1,392			3,894	
							2793102XG5529S0001QY	1,606				
1703	573	43	3ª	45.173			2793103XG5529S0001FY	6,215			5,489	
1567	480	222	4ª	40.012	WOODCREST S.L		2793105XG5529S0001TY	3,257			3,251	
1777	647	22	2ª	48.337	WOODCREST S.L		2793106XG5529S0001FY	469			452	

FINICIALES MANZANA

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

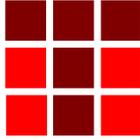
### RELACION FINCAS(4)

Página 5

MANZANA	INSCRIPCIÓN REGISTRAL				FINCA CATASTRAL		SUPERFICIE		SUPERFICIE REGISTRAL		SUPERFICIE MANZANA SEGÚN PLANO PARCELARIO					
	TOMO	LIBRO	FOLIO	Nº	FINCA REGISTRAL Nº	TITULAR REGISTRAL	REFERENCIA	PARCELA	MANZANA	PARCELA		MANZANA				
18 bis	1878	548	224	2ª	40.014	LORENZO MENDEZ GARCIA, ANTONIO MENDEZ BLAYA, BARTOLOME MENDEZ BLAYA, FRANCISCA MENDEZ BLAYA	2793104XG5529S0001Y	4.325	4.325	3.700	3.700	3.209,20				
					45.171	CCF 21	2793104XG5529S0001Y	4.325		3.700						
19	1558	436	197	3ª	38.750	LOVEDAR Y FERNANDEZ, S.L.	2593901XG5529S0001JY	1.589	33.730	4.331		31.188,85				
						2593802XG5529S0001EY	2.647									
						2593917XG5529S0001LY	1.796									
	1567	400	168	4ª	38.964	PROFU, S.A.	2593903XG5529S0001SY	2.673		4.800						
						2593904XG5529S0001ZY	2.529									
	1703	573	38	2ª	45.169	RICARDO CLEMENTE ALCAZAR, CARIDAD GASPAS-LOPEZ DIAZ, ANA CLEMENTE GASPAS-LOPEZ, SEGUNDO FRANCISCO, FRANCISCO, ALEJANDRO, Mª DOLORES, JORGE Y Mª ISABEL CLEMENTE LOZANO	2593905XG5529S0001UY	2.369		4.150						
						1567	400	208		2ª	38.998		LOVEDAR Y FERNANDEZ, S.L.	2593912XG5529S0001BY	1.881	4.047
						1502	454	53		2ª	38.813		AUNAMAR, S.L.	2593913XG5529S0001TY	2.051	4.200
													2593914XG5529S0001GY	2.280		
						2593915XG5529S0001QY	1.566									
2593916XG5529S0001PY	1.544															
1552	454	154VTC	2ª	38.977	PROMOCIONES NAZARENAS LAUREANO, S.L.	2593918XG5529S0001TY	10.780	10.427								
					20	1546	451	60	1ª	38.815	VISANFER, S.A.	2592901XG5529S0001SY	2.205	8.724	9.000	9.000
2592902XG5529S0001ZY	2.218															
2592903XG5529S0001UY	2.129															
2592904XG5529S0001HY	2.172															
21	1808	476	188	2ª	40.758	MUNDICROMO, S.L.	2592901XG5529S0001RY	6.482	6.482	6.703	9.503	8.704,22				
						2592902XG5529S0001DY	2.230									
	1569	461	65	2ª	40.018	JOSE MIGUEL RODRIGUEZ JIMENEZ			886,5							
	1569	461	67	1ª	40.020	MIGUEL ANGEL RUIZ QUINONERO/AURELIA NAVARRO MEDINA			1.027							
1569	461	69	1ª	40.022	LOPEZ/JOSEFA CALVO/JOSE DIEGO Y JAVIER, S.A.			886,5								
1539	447	91	1ª	38.052		2481201XG5529S0001PY	3.027	3.027	1.960	1.960	1.941,54					
23	1663	533	2	3ª	15.172	CIPSA NORTE, S.A.	2691018XG5529S0001WY	3282(P)	195	3.306,67	3.306,67	3.070,26				
						2691001XG5529S0001OY	195									
						2691017XG5529S0001AY	730(P)									
24	1735	605	218VTC	6ª	38.052	CONSTRUCCIONES CUBO S.A.	2791901XG5529S0001FY	1.175	3.400	1.825	3.459	2.875,49				
						2791913XG5529S0001EY	641									
	1552	454	63VTO	3ª	38.921	GESTION INMOBILIARIA COSTA CALIDA S.L.	2791912XG5529S0001JY	1.584		1.634						
TOTAL PARCELAS CON APROV.								383.807		385.995		372.197,75				

FINICIALES MANZANA

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

### RELACION FINCAS(5)

Página 6

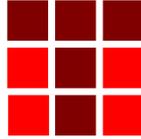
MANZANA	INSCRIPCIÓN REGISTRAL					FINCA CATASTRAL		SUPERFICIE		SUPERFICIE REGISTRAL		SUPERFICIE MANZANA SEGÚN PLANO PARCELARIO
	TOMO	LIBRO	FOLIO	Nº	FINCA REGISTRAL Nº	TITULAR REGISTRAL	REFERENCIA	PARCELA	MANZANA	PARCELA	MANZANA	
<b>CESIONES</b>												
1	1420	383	96	1ª	33.203	AYUNTAMIENTO DE MAZARRON	-	-	-	42.152	-	33.513,28
2	1420	383	104	1ª	33.215	AYUNTAMIENTO DE MAZARRON	-	-	-	4.325	-	4.424,04
3	1420	383	105	1ª	33.217	AYUNTAMIENTO DE MAZARRON	-	-	-	3.666	-	3.761,79
4	1420	383	112	1ª	33.223	AYUNTAMIENTO DE MAZARRON	2392002XG552950001QY	7.281	-	8.040	-	7.689,42
5	1420	383	114	1ª	33.225	AYUNTAMIENTO DE MAZARRON	-	-	-	18.025	-	17.560,43
6	1420	383	116	1ª	33.227	AYUNTAMIENTO DE MAZARRON	-	-	-	6.675	-	6.650,15
7	1420	383	118	1ª	33.229	AYUNTAMIENTO DE MAZARRON	-	-	-	3.574	-	4.777,64
<b>TOTAL CESIONES</b>										<b>86.459</b>	<b>-</b>	<b>78.376,75</b>
<b>VIALES</b>												
1					45309	VALDEVICOR, S.A/ B&C, BIENESTAR Y CONFORT, S.A.	-	-	-	13.750	-	13.750,00
2					45311	VALDEVICOR, S.A/ B&C, BIENESTAR Y CONFORT, S.A.	-	-	-	7.300	-	7.300,00
3					45313	VALDEVICOR, S.A/ B&C, BIENESTAR Y CONFORT, S.A.	-	-	-	4.100	-	4.100,00
4					45315	VALDEVICOR, S.A/ B&C, BIENESTAR Y CONFORT, S.A.	-	-	-	3.800	-	3.800,00
5					45317	VALDEVICOR, S.A/ B&C, BIENESTAR Y CONFORT, S.A.	-	-	-	2.000	-	2.000,00
6					45335	VALDEVICOR, S.A/ B&C, BIENESTAR Y CONFORT, S.A.	-	-	-	3.200	-	3.200,00
7					45319	VALDEVICOR, S.A/ B&C, BIENESTAR Y CONFORT, S.A.	-	-	-	1.200	-	1.200,00
8					45321	VALDEVICOR, S.A/ B&C, BIENESTAR Y CONFORT, S.A.	-	-	-	1.900	-	1.900,00
9					45323	VALDEVICOR, S.A/ B&C, BIENESTAR Y CONFORT, S.A.	-	-	-	1.400	-	1.400,00
10					45325	VALDEVICOR, S.A/ B&C, BIENESTAR Y CONFORT, S.A.	-	-	-	2.400	-	2.400,00
11					45327	VALDEVICOR, S.A/ B&C, BIENESTAR Y CONFORT, S.A.	-	-	-	5.800	-	5.800,00
12					45329	VALDEVICOR, S.A/ B&C, BIENESTAR Y CONFORT, S.A.	-	-	-	2.000	-	2.000,00
13					45331	VALDEVICOR, S.A/ B&C, BIENESTAR Y CONFORT, S.A.	-	-	-	2.000	-	2.000,00
14					45333	VALDEVICOR, S.A/ B&C, BIENESTAR Y CONFORT, S.A.	-	-	-	2.000	-	2.000,00
15					40445	AUNAMAR S.L.	-	-	-	6.620	-	6.620,00
16					58784	RESIDENCIAL MAZARRON, S.L.	-	-	-	3.100	-	3.100,00
17					15172	CIPSA NORTE, S.A.	-	-	-	30.450	-	30.450,35
<b>TOTAL VIALES</b>										<b>93.920</b>	<b>-</b>	<b>93.020,35</b>
<b>DOMINIO PUBLICO EXISTENTE</b>												
<b>TOTAL PARCELAS SIN APROV. TOTAL UNIDAD REPARCELABLE</b>										<b>565.473,85</b>	<b>-</b>	<b>543.594,85</b>
										<b>951.468,35</b>	<b>-</b>	

SUP. REGISTRAL BAHIA BLANCA  
SUP. REGISTRAL 2000

543  
363

FINICIALES MANZANA

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

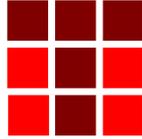
## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

### PLAZO MINIMO SUELOS(1)

Factores Jurídico-Administrat	Figura de desarrollo pendiente	1 - Licencia y/o proyecto de Urbanización	1
	Fase de Gestión Alcanzada	4 - Constitución de Junta/Asociación	4
	Sistema e Iniciativa de Ejecución	2 - Compensación	2
	Composición de la Propiedad	4 - No hay mayoritario	4
	Permisos (Simultaneidad Urbanización/Construcción, reglada)	4 - Inicio con un porcentaje de Urbanización de 60 y 100%	4
	Incertidumbres legales-administrativas	3 - Incertidumbre Media	3
Factores Físicos	Estado de la Urbanización (%)	4 - 0 a 25	4
	Paralización	5 - Etapa Paralizada	5
	Superficie del ámbito (metros cuadrados de suelo Bruto)	4 - 500.000 a 1.000.000	4
	Conectividad con el resto de la trama urbana	3 - Obras Complejas a iniciativa del promotor	3
	Situación del suelo respecto de la trama urbana	3 - Urbanizable Colindante con Urbano	3
	Topografía del Suelo	1 - Llano	1
	Dificultad Constructiva	3 - Residencia y Terciario Oficinas	3
	Ubicación	2 - Buena	2
Factores De Mercado	Superficie Construible Total (metros cuadrados de techo lucrativo)	5 - más de 250.000	5
	Tipología, Uso y Morfología	3 - Hotel, Oficinas, Comercial, V.L de 2ª Residencia	3
	Volumen de Oferta Competitiva(Suelo; Techo en m2)	1 - 0 a 10.000	1
	Vol. de Oferta Compt.(Producto Terminado y/ó en curso, Techo en m2)	2 - 10.000 a 50.000	2
	Volumen de Demanda Competitiva ( Suelo, Prod.Terminado y/ó en curso)	4 - Débil	4
	Relación Oferta/Demanda	4 - Oferta superior a la Demanda	4
Capacidad de Acceso a Financiación	5 - No se ofrecen préstamos en general	5	

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

### PLAZO MINIMO SUELOS(2)

#### Plazos Mínimos (meses) y Porcentajes máximos de coincidencia entre etapas (solapes)

Gestión		Urbanización		Solape 1	
Evaluación	Plazo Mínimo	Evaluación	Plazo Mínimo	Evaluación	Porcentaje Máx.
1	12	1	18	1	50,0%
2	24	2	24	2	37,5%
3	36	3	30	3	25,0%
4	48	4	36	4	12,5%
5	60	5	42	5	0,0%

Construcción		Solape 2		Venta	
Evaluación	Plazo Mínimo	Evaluación	Porcentaje Máx.	Evaluación	Plazo Mínimo
1	18	1	100%	1	18
2	24	2	75%	2	24
3	30	3	50%	3	30
4	36	4	25%	4	36
5	42	5	0%	5	42

Solape 1: Representa % máx. de coincidencia del final de la urbaniz. con el inicio de la construcción

Solape 2: Representa % máx. de coincidencia del final de la Construcción con el inicio de la venta

Las etapas ya finalizadas no se consideran en el cálculo (marcar si gestión y urbanización están finalizadas)

La evaluación de un mismo suelo puede resultar distinta para cada etapa del proyecto.

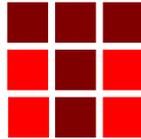
Los plazos de la tabla son los mínimos globales correspondientes al desarrollo que se analiza.

1 - Gestión no está finalizada	1
1 - Urbanización no está finalizada	1

Plazo Mínimo Gestión:	30,60 meses	Evaluación:	2,55
Plazo Mínimo Urbanización:	32,40 meses	Evaluación:	3,40
Porcentaje Máximo Solape 1:	10,63%	Evaluación:	4,15
Plazo Mínimo Construcción:	36,60 meses	Evaluación:	4,10
Porcentaje Máximo Solape 2:	30,00%	Evaluación:	3,80
Plazo Mínimo Venta:	32,70 meses	Evaluación:	3,45

Plazo mínimo Calculo R.D.	9,88 años
---------------------------	-----------

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

2011 CIFRA NEGOCIO MENOR 2 MILLONES

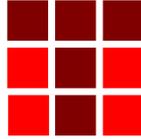


Ratios Sectoriales de las Sociedades no Financieras

País: España					
Año: 2011					
Sector de actividad (CNAE): R931 Actividades deportivas					
Tamaño (cifra neta de negocio): Menos de 2 millones €					
Tasa de cobertura (% número de empresas): No disponible					
Tasa de cobertura (% número de empleados): No disponible					
Ratio	Nombre de Ratio	Empresas	Q1	Q2	Q3
<b>Costes operativos, beneficios y rentabilidades</b>					
R01	Valor añadido / Cifra neta de negocios	426	32.78	52.14	63.48
R02	Gastos de personal / Cifra neta de negocios	426	32.02	44.09	61.21
R03	Resultado económico bruto / Cifra neta de negocios	426	-4	5.11	14.60
R04	Cash flow (resultado económico bruto) / Total deuda neta	376	-4.35	5.94	19.24
R05	Resultado económico neto / Cifra neta de negocios	426	-15.20	0.01	5.11
R16	Cifra neta de negocios / Total activo	441	31.34	88.47	190.07
R10	Resultado económico neto / Total activo	441	-9	-0.26	4.10
R11	Resultado antes de impuestos / Fondos propios	315	-12.78	1.05	13.06
R12	Resultado después de impuestos / Fondos propios	315	-10.84	0.79	10.68
<b>Capital circulante</b>					
R17	Existencias / Cifra neta de negocios	426	0	0	3.02
R18	Deudores comerciales / Cifra neta de negocios	426	0	0.97	8.60
R19	Acreedores comerciales / Cifra neta de negocios	426	0	0.13	4.28
R20	Capital circulante / Cifra neta de negocios	426	-0.39	1.54	11.44
<b>Gastos e ingresos financieros</b>					
R07	Gastos financieros y asimilados / Cifra neta de negocios	426	0.03	0.90	3.50
R06	Gastos financieros y asimilados / Resultado económico bruto	288	0.54	8.18	29.49
R09	Resultado financiero / Cifra neta de negocios	426	-3.19	-0.82	0
R08	Resultado financiero / Resultado económico bruto	288	-28.32	-6.73	0
<b>Estructura del activo</b>					
R13	Inmovilizado financiero / Total activo	441	0	0	1.68
R14	Inmovilizado material / Total activo	441	17	52.30	81.47
R15	Activo circulante / Total activo	441	8.57	26.68	63.73
R21	Activos financieros a corto plazo y dispon. / Total activo	441	1.57	8.93	25.80
<b>Estructura del pasivo</b>					
R22	Fondos propios / Total pasivo	441	-5.87	20.63	62.30
R23	Provisiones para riesgos y gastos / Total pasivo	441	0	0	0
R24	Deudas con entidades de crédito / Total pasivo	441	0	9.31	40.14
R25	Deudas con entid. de crédi., medio y largo plazo / Total pasivo	441	0	2.05	30.45
R26	Deudas con entidades de crédito, corto plazo / Total pasivo	441	0	0	3.29
R27	Deudas a medio y largo plazo / Total pasivo	441	0	14.39	49.91
R28	Deudas a corto plazo / Total pasivo	441	12.95	33.75	73.18

Fuente: Base de datos RSE (datos sectoriales de sociedades no financieras). Banco de España (Central de Bancos) / Registro de España (Registro Mercantil - CPE). - Con el Excepcional de Central de Bancos.  
Año: Las empresas incluidas en la base de datos RSE se basan en su última información estadística. Se permite la redistribución de los datos, siempre cuando se pretenda hacerlos públicos. © Copyright Banco de España/Registro de España, 2009. Madrid. Reservados todos los derechos.

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

### INFORME INTALACIONES DEPORTIVAS AYTO MAZARRON1



AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN

#### INFORME INTALACIONES DEPORTIVAS

##### POLIDEPORTIVO BAHÍA

La componen 4 pistas de tenis y 1 pádel, en la cual se pueden practicar los siguientes deportes: tenis y pádel.

##### Usuarios

Usuarios al día por 3 pistas de tenis: 40 personas entre clubes deportivos y usuarios

Usuarios al día por 1 pistas de pádel: 10 personas entre clubes deportivos y usuarios

##### POLIDEPORTIVO MUNICIPAL DE MAZARRÓN

Cuenta con el acondicionamiento necesario para practicar atletismo, fútbol sala, balonmano, voleibol, baloncesto y tenis, ya que dispone de 1 pista de tenis, 1 pista de baloncesto, 1 pista de mini basket, 1 pista de voleibol, 1 pista polideportiva y pista de atletismo con una cuerda de 200 metros. Además una zona de saltos y otra de lanzamientos.

##### Usuarios

Usuarios al día por 1 pistas de tenis: 15 personas entre clubes deportivos y usuarios

Usuarios al día por 1 pistas polideportiva: 20 personas entre clubes deportivos y usuarios

##### PISTAS C.P. GINES GARCIA

La componen 3 pistas de pádel y 2 polideportivas para baloncesto, balonmano y fútbol sala.

##### Usuarios

Usuarios al día por 3 pistas de pádel: 60 personas entre clubes deportivos y usuarios

Usuarios al día por 2 pistas polideportiva: 30 personas entre clubes deportivos y usuarios

##### PABELLON MUNICIPAL DE DEPORTES

Esta gran infraestructura, presenta la más completa y moderna instalación deportiva dentro del ámbito municipal, encontramos las oficinas de la concejalía de deportes, concejalía de juventud y vivienda joven. Contamos con 1 pista polideportiva, 1 sala polivalente, 1 gimnasio.

##### Usuarios

Usuarios al día por 1 pista polideportiva: 150 personas entre clubes deportivos y usuarios

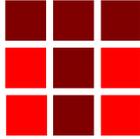
##### PABELLÓN MANUELA ROMERO

La compone 1 pista polideportiva acondicionad para la práctica deportiva de los siguientes deportes: fútbol sala, baloncesto, balonmano y voleibol.

##### Usuarios

Usuarios al día por 1 pista polideportiva: 70 personas entre clubes deportivos y usuarios

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

### INFORME INTALACIONES DEPORTIVAS AYTO MAZARRON2

#### PABELLÓN LA CAÑADICA

La compone 1 pista polideportiva acondiciona para la práctica deportiva de los siguientes deportes: fútbol sala, baloncesto, balonmano y voleibol.

**Usuarios**

Usuarios al día por 1 pista polideportiva: 100 personas entre clubes deportivos y usuarios

#### PISTAS CAÑADA GALLEGO

La componen 1 pista de pádel y 1 polideportivas para baloncesto, balonmano y fútbol sala.

**Usuarios**

Usuarios al día por 1 pista de pádel: 12 personas entre clubes deportivos y usuarios

Usuarios al día por 1 pista polideportiva: 15 personas entre clubes deportivos y usuarios

#### CIUDAD DEPORTIVA (MEDIA LEGUA)

La componen 2 campos de fútbol césped artificial, para la práctica de fútbol 11 y a la vez también 4 campos de fútbol 8 por sus dimensiones.

**Usuarios**

Usuarios al día por 2 campos fútbol 11: 150 personas entre club deportivos y usuarios

Usuarios al día por 4 campos fútbol 8: 60 personas entre club deportivos y usuarios

#### CAMPOS DE FÚTBOL ESTADIO MUNICIPAL

La componen 1 campo de fútbol césped natural, para la práctica de fútbol 11.

**Usuarios**

Usuarios al día futbol 11: 80 personas entre club deportivos y escuelas.

#### CAMPOS DE FÚTBOL ESTADIO PLAYASOL

La componen 1 campo de fútbol césped natural, para la práctica de fútbol 11.

**Usuarios**

Usuarios al día futbol 11: 90 personas entre club deportivos y escuelas.

#### CAMPOS DE FÚTBOL CAÑADA GALLEGO

La componen 1 campo de fútbol de tierra, para la práctica de fútbol 11.

**Usuarios**

Usuarios al día futbol 11: actualmente ningunos

#### PISTA POLIDEPORTIVA BARRIO DE LA ERMITA (PUERTO DE MAZARRÓN)

La componen 1 polideportivas para baloncesto y fútbol sala.

**Usuarios**

Usuarios al día por 1 pista polideportiva: 15 personas diarias.

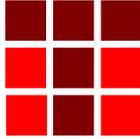
#### PISTA POLIDEPORTIVA DE LA MAJADA

La componen 1 polideportivas para fútbol sala.

**Usuarios**

Usuarios al mes por 1 pista polideportiva: 15 personas

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



**ARQUITASA**

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

**DOCUMENTACION APORTADA**

2013/000233/04

**INFORME INTALACIONES DEPORTIVAS AYTO MAZARRON3**

**PISTA POLIDEPORTIVA DE PASTRANA**

La componen 1 polideportivas para fútbol sala.

**Usuarios**

Usuarios al mes por 1 pista polideportiva: 15 personas

**PISTA POLIDEPORTIVA DE LEIVA**

La componen 1 polideportivas para fútbol sala.

**Usuarios**

Usuarios al mes por 1 pista polideportiva: 20 personas

**PISTA POLIDEPORTIVA DE CAÑADA DE ROMERO**

La componen 1 polideportivas para fútbol sala.

**Usuarios**

Usuarios al mes por 1 pista polideportiva: 10 personas

**PISCINA MUNICIPAL DE VERANO**

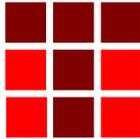
La piscina Municipal, solo se utiliza en época de verano, en los meses de Julio-Agosto, esta ubicada dentro del polideportivo municipal de Mazarrón, cuenta con una piscina de 25 m. x 12 m. acondicionada para el uso de la época de verano.

**Usuarios**

Usuarios al día en la piscina: 20 personas servicio publico

Usuarios cursos de natación Julio y Agosto: 450 niños/as y 200 adultos.

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

TASAS PUBLICAS AYTO MAZARRON1

Boletín Oficial de la  
REGIÓN de MURCIA

Número 156

Sábado, 7 de julio de 2012

Página 29023

2. Cuando por causas no imputables al obligado al pago, la actividad no se desarrolle, procederá la devolución del importe correspondiente.

**Disposición Final.**

La presente Ordenanza entrará en vigor, una vez publicada su aprobación definitiva en el BORM, permaneciendo vigor hasta su modificación o derogación expresas.

**B) Modificación de la ordenanza municipal reguladora de la autorización y celebración de los matrimonios civiles aprobada por acuerdo del Pleno en sesión ordinaria del 20 de diciembre de 2007.**

-El apartado f) del artículo 3 quedará redactado del siguiente modo:  
**"f) Resguardo acreditativo de haber satisfecho el precio público correspondiente."**

-El artículo 5 quedará redactado del siguiente modo: **"Días de celebración. Se celebrarán matrimonios civiles de lunes a domingos."**

**C) Modificar la Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la realización de la actividad administrativa de expedición de documentos administrativos y otros servicios municipales de carácter general.**

Se añade un nuevo epígrafe:

E) Inscripción en el Registro Municipal de Parejas de Hecho: 45,00 €

**D) Modificar la actual redacción del anexo I que contempla la tarifa de precios públicos por los servicios de piscina e instalaciones deportivas municipales, cuya nueva redacción será la que figura en el anexo I.**

ANEXO I

Tarifa del Servicio de piscina e instalaciones deportivas municipales:

**-Pistas de tenis**

Uso general, 1 hora	4,50 €
Uso menos 16 años, 1 hora	2,00 €
Bono 10 horas	32,00 €
Bono 20 horas	55,00 €
Incremento precio/horas por uso de luz artificial	2,00 €

**-Pistas de pádel**

Uso general, 1 hora	6,00 €
Bono 10 horas	40,00 €
Bono 20 horas	60,00 €
Incremento precio/horas por uso de luz artificial	4,00 €

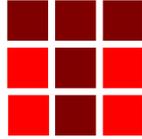
**-Piscina**

Entrada general	2,00 €
Curso de natación (hasta 15 años)	25,00 €
Curso de natación (mayores 15 años)	30,00 €
Pistas polideportivas descubiertas	
Uso general, 1 hora	6,00 €
Incremento precio/hora por uso de luz artificial	4,00 €

**-Pabellones cubiertos**

Uso general, 1 hora	15,00 €
---------------------	---------

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

TASAS PUBLICAS AYTO MAZARRON2

Boletín Oficial de la Región de Murcia  
Número 156  
Sábado, 7 de julio de 2012  
Página 29024

Campos de fútbol césped artificial	
Uso 1 hora de fútbol 11	30,00 €
Uso 1 hora de fútbol 7	20,00 €
Incremento precio/hora luz artificial	
Uso 1 h fútbol 11	10,00 €
Uso 1 h fútbol 7	5,00 €

Contra el presente acuerdo y de conformidad con el artículo 19 del R.D.Legislativo 2/2004, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente de publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Región.

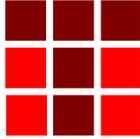
Mazarrón, 28 de junio de 2012.—El Alcalde-Presidente, Ginés Campillo Méndez.

NPE: A-070712-10556

**BORM**

www.borm.es  
D.L. MU-395/1985 - ISSN: 1989-1474

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

## DOCUMENTACION APORTADA

2013/000233/04

### ESTUDIO EQUIPAMIENTOS EBE

#### TARIFAS AYUNTAMIENTO DE MAZARRON

INGRESO POR PUESTA DE PADEL							
	Horas semanales	Semanas mes	Meses	% Ocupación	Horas anuales	€ media	Total €
Lunes a viernes	40	4,5	11	60	1.188,00	4	4.752,00
Fines semana	12	4,5	11	85	504,90	4	2.019,60
Competición (10 partic)	8	4,5	11	60	237,60	15	3.564,00

Cursos	Grupos/mes	Alumnos grupo	Meses	% Ocupación	Usuarios año	€	Total €
	18	7	11	75	1.039,50	42	43.659,00
Total por pista							53.994,60
Total por 8 pistas							431.956,80

INGRESO POR PUESTA DE TENIS							
	Horas semanales	Semanas mes	Meses	% Ocupación	Horas anuales	€ media	Total €
Lunes a viernes	40	4,5	11	45	891,00	3	2.673,00
Fines semana	12	4,5	11	75	445,50	3	1.336,50
Competición (10 partic)	8	4,5	11	30	118,80	15	1.782,00

Cursos	Grupos/mes	Alumnos grupo	Meses	% Ocupación	Usuarios año	€	Total €
	18	7	11	65	900,90	25	22.522,50
Total por pista							28.314,00
Total por 4 pistas							113.256,00

Otros ingresos (Total 2 zonas)			
	€/mes	Meses	Total €
Bar	648	11	14256

**TOTAL INGRESOS ANUALES INVERSION 559.468,80 €**

Ratio cifra neta negocio 5,11 % Datos estadísticos BdE aportados  
Valor Rn (explotación) 28.588,86 €

En renta constante, consideramos valor de actualización:

$$VA = Rn \times \left[ \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i} \right]$$

siendo:

i 15,15%  
n 35 años

**VA = 187.351,54 €**

Sup.construida: 310,46 m<sup>2</sup>

**Repercusión: 603,46 €/m<sup>2</sup>**

Barrio ZONA BAHIA FASE 3 Y 5 de Mazarron (Murcia)



**ARQUITASA**

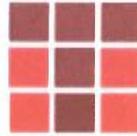
---

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

---

**CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL TEXTO REFUNDIDO DEL  
PLAN PARCIAL**

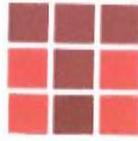
**ORDENACION BAHIA, PUERTO DE MAZARRON**



# ARQUITASA

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

	Nº PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²)	INDICE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m²)	Repercusión edificabilidad €/m²e	Valor parcela €s	Repercusión Suelo €/m² s	
ZONA 1	1	RCB-T	17.541,46	1,07	18.769,36	177,44	3.330.435,24	189,86	13.013.656,43
	2	RCB-T	17.389,47	1,07	18.606,73	177,44	3.301.578,17	189,86	
	3	RUU	8.223,37	0,45	3.700,52	205,89	761.900,06	92,65	
	4	RUU	8.275,66	0,45	3.724,05	205,89	766.744,65	92,65	
	5	RUU	13.766,21	0,45	6.194,79	205,89	1.275.445,31	92,65	
	6	RUU	8.679,46	0,45	3.905,76	205,89	804.156,93	92,65	
	7	RCB-T	9.368,48	1,07	10.024,27	177,44	1.778.706,47	189,86	
	8	RUU	10.735,93	0,45	4.831,17	205,89	994.689,59	92,65	
ZONA 2	9	ET	4.300,00	0,72	3.096,00	85,06	263.345,76	61,24	12.889.086,78
	10	RCB-T	9.240,74	1,07	9.887,59	132,39	1.309.018,04	141,66	
	11	RCB-T	10.661,62	1,07	11.407,93	132,39	1.510.295,85	141,66	
	12	EBE	9.474,18	0	0,00				
	13	RCB-T	18.586,11	1,07	19.887,14	132,39	2.632.858,46	141,66	
	14	FBI	6.693,33	0	0,00				
	15	EBE	3.000,00	0,05	150,00	128,19	19.228,50	6,41	
	16	EBE	15.571,42	0	0,00				
	17	RCB-T	8.740,50	1,07	9.352,34	132,39	1.238.156,29	141,66	
	18	RCB-T	26.997,33	1,07	28.887,14	132,39	3.824.368,46	141,66	
	19	ET	3.000,00	0,72	2.160,00	85,06	183.729,60	61,24	
	20-A	ET	6.175,85	1,07	6.608,16	85,06	562.090,09	91,01	
	20-B	RCB-T	5.189,51	1,07	5.552,78	132,39	735.132,54	141,66	
	21	RCB-T	4.448,00	1,07	4.759,36	132,39	630.091,67	141,66	
22	EBD	16.000,00	0	0,00					
ZONA 3	23	RCB-T	11.938,11	1,07	12.773,78	110,49	1.411.374,95	118,22	16.500.002,86 39.797,87
	24	RCB	8.885,38	1,25	11.106,73	118,81	1.319.590,59	148,51	
	25	RCB	18.425,47	1,25	23.031,84	118,81	2.736.412,91	148,51	
	26	EBE	7.916,02	0	0,00				
	27	RCB-T	5.644,27	1,07	6.039,37	110,49	667.289,99	118,22	
	28	FBE	5.971,44	0	0,00				
	29	ET	2.700,00	0,72	1.944,00				
	30	EBI	3.306,67	0	0,00				
	31	RUU	3.459,00	0,36	1.245,24	133,61	166.376,52	48,10	
	32	RCB	9.178,00	0,72	6.608,16				
	33	ET	9.000,00	0,72	6.480,00	74,35	481.788,00	53,53	
	34	RUU	9.503,00	0,36	3.421,08	133,61	457.090,50	48,10	
	35	EBE	4.318,49	0	0,00				
	36	RCB	29.309,71	1,07	31.361,39	118,81	3.726.046,75	127,13	
	37	RUU	1.960,00	0,36	705,60	133,61	94.275,22	48,10	
	38	EBE	6.707,98	0	0,00				
	39	RCB	15.493,14	1,07	16.577,66	118,81	1.969.591,78	127,13	
40	RCB	8.941,37	1,25	11.176,71	118,81	1.327.904,92	148,51		
41	RCB	14.424,78	1,25	18.030,98	118,81	2.142.260,73	148,51		
42	EBE	3.209,20	0,05	160,46	128,19	20.569,37	6,41		
43	FBE	30.448,49	0	0,00					
	VIALES	121.742,09						Total	42.442.543,93
	SUP.TOTAL	574.541,24	EDIFIC.TOTAL	322.168,09					313.305,47

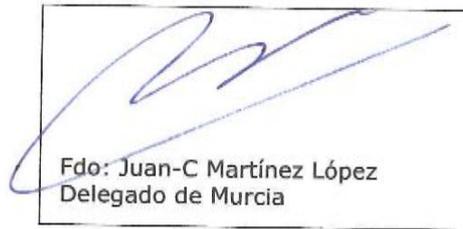


**ARQUITASA**

---

SOCIEDAD DE TASACIONES DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA, S.A.

---



Fdo: Juan-C Martínez López  
Delegado de Murcia