

PLAN PARCIAL SECTOR US15-02-01

CONDADO DE ALHAMA

TM DE ALHAMA DE MURCIA

PROMOTOR:

NEW GOLF PROPERTIES, S.L.

P O L A R I S W O R L D

**ANEJO DE INFORME/MEMORIA DE
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN	2
1.1.- NECESIDAD DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	2
1.2.- CONTENIDO DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	2
1.3.- ANTECEDENTES.....	3
2.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.	8
2.1.- DETERMINACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS.....	8
2.2.- DETERMINACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS RESULTANTES DE LA ACTUACIÓN.....	9
2.2.1.- Especificación de las infraestructuras necesarias de la actuación de urbanización.	9
2.2.2.- Indicación de los servicios públicos resultante de la actuación.	11
2.3.- VALORACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	11
2.3.1.- Estimación de la valoración/cuantificación de las nuevas infraestructuras y servicios. 	12
2.3.2.- Valoración del mantenimiento de los elementos de urbanización o la puesta en marcha y prestación de los servicios.....	15
2.4.- DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS QUE DEVIENEN DE LA ACTUACIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN.....	19
2.5.- CONCLUSIÓN: ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA.....	22
3.- LA ADECUACIÓN DEL SUELO A USOS PRODUCTIVOS.....	25
3.1.- CONCEPTO DE USO PRODUCTIVO.....	25
3.2.- DETERMINACION DE USOS PRODUCTIVOS.....	27
3.3.- CONCLUSIÓN	30

INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

1.- INTRODUCCIÓN

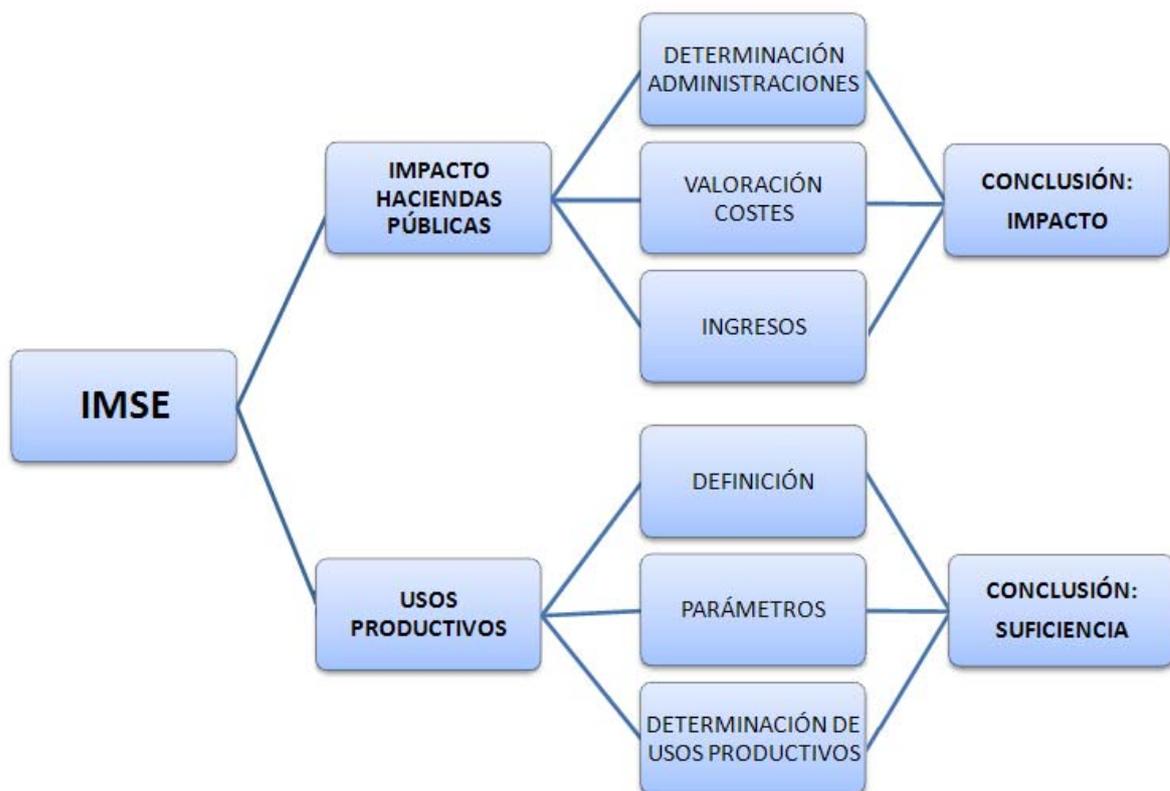
1.1.- NECESIDAD DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En aplicación del art. 15.4 del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba la Ley de Suelo, en adelante **TRLS**, se establece que, dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones urbanizadoras, se debe incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, en adelante **IMSE**, en el que se pondere, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

1.2.- CONTENIDO DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El contenido de este Informe/Memoria de Sostenibilidad Económica se estructura en dos partes bien diferenciadas. Por un lado, el estudio del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas; y por otro, el análisis de la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Un esquema del contenido de este **IMSE** se muestra en el siguiente organigrama:



Al objeto de cumplir la finalidad establecida legalmente en el presente **IMSE** de la actuación de urbanización en el sector USEC-15-02-01 "Condado de Alhama II" se diferencian dos partes:

- Impacto en las Haciendas Públicas.
- Impacto en los usos productivos.

En el Apartado 2 y siguientes se determinarán cada uno de los componentes del impacto en las Haciendas Publicas, mientras que en el Apartado 3 se analizarán los usos productivos.

1.3.- ANTECEDENTES

Dentro del municipio de Alhama de Murcia se encuentra ubicado el sector **USEC-15-02-01**, "**Condado de Alhama II**", de acuerdo a la clasificación dada por el Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia, en adelante **PGMO**, aprobado el 23 de Enero de 2006 por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Dicho Plan Parcial desarrolla las determinaciones y condicionantes del **PGMO** establecidas para el suelo clasificado como Urbanizable sin sectorizar UNSEC-19-01.

- Los **parámetros urbanísticos** de dicho planeamiento parcial se resumen a continuación:

AREA	CONCEPTO	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO
SECTOR	Superficie total Sector	5.907.912 m²	942.160 m²
	Superficie S.G. vinculado	373.157 m ²	
	Total	6.281.069 m ²	
	Aprovechamiento de referencia	0.15 m ² /m ²	
MEJORA AMBIENTAL	Superficie Mejora Ambiental	2.871.078 m ²	287.108 m²
	Aprovechamiento M.A.	0,10 m ² /m ²	
TOTAL APROVECHAMIENTO			1.229.268 m²
Densidad:		0,21 m ² /m ²	

El Plan Parcial establece los siguientes usos posibles:

- Uso **RESIDENCIAL**: (1.076.988,30 m²_{techo})
- Uso **COMERCIAL-TERCIARIO**.
- Uso **TURISTICO – HOTELERO**: (mín. 24.585 m²_{techo})
- Uso **EQUIPAMIENTO PRIVADO**
- Uso **DOCENTE**
- Uso **DEPORTIVO**
- Uso **SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES**

Los Sistemas Generales se componen de los siguientes elementos:

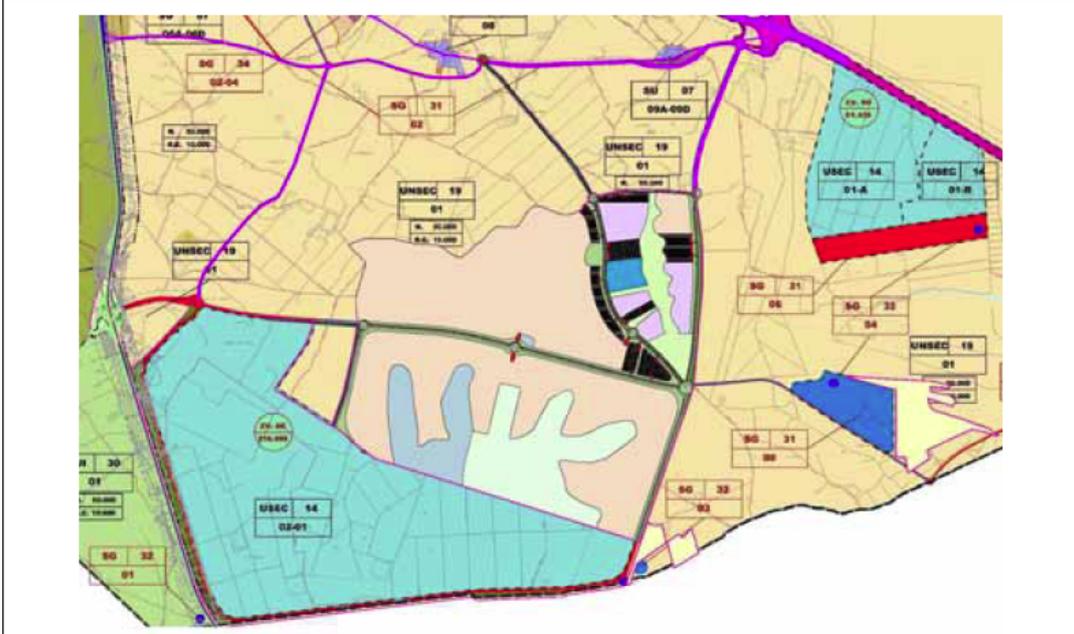
- SG de Espacios Libres (>20m²/ 100m²edif.residencial): 246.199 m²
- SG VIARIO: 217.805 m²
- SG INFRAESTRUCTURAS (EDAR): 373.157 m²
- SG DE EQUIPAMIENTOS: 120.053 m²

La ficha urbanística del sector USEC 15-02-01 se recoge a continuación:

FICHA DEL SECTOR

DENOMINACION	USEC 15-02-01	ALHAMA DE MURCIA	Urbanizable No Sectorizado
USO CARACT.	: Residencial	SUP NETA SECTOR	: 5.324.200 m ²
USO COMPLEMENT.	: Golf	SUPERFICIE TOTAL	: 5.907.912 m ²
APROVECHAMIENTO	: 0,21 m ² /m ²	SUP. MAX. EDIFICABLE	: 1.229.268 m ²

SITUACION



RESERVA DE DOTACIONES	m ²	Estándar (mínimos) art. 106 LS
S.G. espacios libres públicos	245.854	20 m ² suelo/100 m ² residencial
S.G. viario	217.805	
Espacios libres SL públicos	266.210	5 %
Equipamientos públicos	266.210	5 %
Verde Privado (golf)	532.420	10 %
Equipamientos privados	266.210	5% adicional (+ 4.000 viv)
S.G. Equipamientos	120.053	
Viario y aparcamientos	364.367	

* Los datos relativos a usos complementarios son estándares mínimos, pudiendo verse incrementados en sucesivos documentos de planeamiento.

CONDICIONES DE EDIFICACION:	
Tipología preferente	Edificación aislada, pareada, en hilera o colectivas.
Tipología excepcional	Edificación uso turístico, comercial, terciario y hotelero
Altura máxima	III Plantas (11 m.) – Tipo preferente IV Plantas (14 m.) – Tipo preferente colectivo V Plantas (21 m.) – Tipo excepcional hotelero
PLAZO ADQUISICION DERECHO A URBANIZAR: 4 años	
OBSERVACIONES: La altura de 4 plantas es para uso residencial colectivo o agrupado, de uso residencial o turístico. Se prevé una reserva de superficie edificable mínima para el uso turístico del 5 % del total de la superficie edificable del sector, en cuyo caso la altura máxima será de 5 plantas (21 m). Alturas mayores en edificio singular	

□ **SERVICIOS URBANOS NO EXISTENTES ANTES DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

El estado actual de los terrenos es fundamentalmente de uso agrario, y en ellos existen sendas o caminos de labranza que comunican las granjas o fincas existentes en su interior, con las plantaciones de cultivos de regadío o secano, productivos del mismo. Dichos caminos interiores son en su inmensa mayoría de tierra y ancho irregular. Los terrenos están parcialmente cultivados, con zonas abandonadas y eriales. Las plantaciones actuales están destinadas a cultivo de cítricos o especies de secano.

También es de destacar en la zona la presencia de cuatro embalses para riego destinados a abastecer los cultivos de regadío pertenecientes a la propia finca que serán desmantelados durante el proceso de urbanización.

Las pocas edificaciones presentes en el ámbito de actuación son pequeñas construcciones e instalaciones estrechamente ligadas a las labores agrícolas, utilizadas principalmente para funciones de almacenamiento.

Tal y como quedará mas adelante expuesto, las infraestructuras necesarias para cubrir las necesidades de la actuación en cuanto al abastecimiento de agua, energía eléctrica y telefonía se solucionarán a partir de infraestructuras ya existentes en las cercanías de la actuación, dentro de ella y otras infraestructuras previstas.

El resumen de servicios actuales es el siguiente:

- AGUA POTABLE.- No existen en la actualidad infraestructuras de abastecimiento de agua potable en el sector. Sí hay infraestructuras de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla que discurren por el contiguo municipio de Mazarrón, al sur, a 100 m. de la actuación, que permiten garantizar el abastecimiento de agua potable que demandará la actuación. Asimismo existe en la finca una gran cantidad de pozos de agua, que podrían ser mantenidos y reutilizados.
- SANEAMIENTO.- Por ser una zona sin desarrollar urbanísticamente, tampoco existen en la actualidad infraestructuras de saneamiento en el ámbito de actuación.
- ENERGÍA ELÉCTRICA.- La Modificación Estructural R-23 del **PGMO** previó la ejecución de una subestación transformadora junto a la línea de transporte existente al suroeste de la actuación, al otro lado de la autovía RM-23 (antigua MU-603). Esta subestación transformadora se encuentra en ejecución, encontrándose incluida en el *Plan Especial de Infraestructuras Comunes de los Desarrollos Turístico - Residenciales del Sur del Municipio de Alhama de Murcia*, en adelante *Plan Especial de Infraestructuras*, dando la posibilidad de ampliarla para dar servicio a sucesivos desarrollos urbanísticos.

- TELECOMUNICACIONES.- No existe en la actualidad infraestructura de telecomunicaciones en el sector. La red de telecomunicaciones se conectará a la red proyectada en el Plan Parcial Sector I del *Condado de Alhama*, Sector US-15-02-01.

□ **SERVICIOS URBANOS EXISTENTES ANTES DE LA ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Como se ha comentado en el punto anterior, el sector se halla enclavado al Sur del municipio de Alhama y se encuentra completamente despoblado y carente de cualquier condicionante de poblaciones próximas, existiendo caseríos y núcleos de población de escasa entidad.

Existen en la actualidad determinadas infraestructuras de riego que dan servicio a los usos agrícolas de la finca, si bien dichas instalaciones están destinadas a desaparecer durante el proceso urbanizador previsto.

Por tanto los servicios actuales son precarios o inexistentes siendo su utilización o adaptación para la actuación urbanizadora prevista inviable.

□ **COSTE DE URBANIZACIÓN:**

A iniciativa de **NEW GOLF PROPERTIES, S.L.** se pretende el desarrollo del sector **USEC 15-02-01** mediante la urbanización del mismo, habiéndose redactado los documentos correspondientes para la misma, cuyo coste se resume a continuación:

COSTES TOTALES DE OBRAS DE URBANIZACIÓN (€)			
CONCEPTO	UNIDADES DE OBRA	IMPORTE	TOTAL
URBANIZACIÓN INTERIOR	1. Movimientos de Tierras	1.827.405	27.389.546
	2. Pavimentación	11.210.191	
	3. Saneamiento	7.988.680	
	4. Abastecimiento	1.983.290	
	5 Red de riego	1.547.199	
	6 Telecomunicaciones	377.997	
	7. Gas Natural	477.838	
	8 Jardinería	1.082.781	
	9. Señalización	289.518	
	10. Mobiliario Urbano	325.702	
	11 Seguridad y Salud	278.945	
ELECTRIFICACIÓN	1. Media Tensión	1.480.758	8.106.004
	2 Baja Tensión	2.830.800	
	3. Centros de Transformación	3.040.859	
	4. Alumbrado	753.587	

COSTES TOTALES DE OBRAS DE URBANIZACIÓN (€)			
CONCEPTO	UNIDADES DE OBRA	IMPORTE	TOTAL
SISTEMA RECOGIDA RESIDUOS			1.146.287
URBANIZACIÓN EXTERIOR	14. Demolición de embalses de riego	514.706	15.832.055
	15. Conexión exterior saneamiento. EDAR	3.407.415	
	16. Conexión exterior pluviales	4.516.806	
	17. Conexión exterior abastecimiento	1.628.040	
	18. Conexión exterior eléctrica	2.315.101	
	19. Acceso viario	3.449.987	
TOTAL URBANIZACIÓN			52.473.892

2.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.

En este apartado se examina el equilibrio o compensación de la actuación urbanizadora bajo la perspectiva de las infraestructuras o de la prestación de los nuevos servicios.

La finalidad es verificar la Sostenibilidad Económica de la actuación urbanizadora respecto a las infraestructuras y servicios resultantes.

En esta parte se determinarán, en primer lugar, las Administraciones Públicas cuya Hacienda puede resultar afectada, para posteriormente determinar las nuevas infraestructuras/servicios que se implantan, valorándolas, para ponerlas en relación con las aportaciones de la Administración afectada.

Los apartados necesarios para tal fin son los siguientes:

2.1.- DETERMINACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS.

Evidentemente, la Administración Pública principal afectada por el desarrollo de un Plan Parcial es la Administración Local.

La actuación de urbanización pretendida se desarrolla en el término municipal de Alhama de Murcia, determinando así como principal Administración afectada por la actuación, el Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia, al afectarse bienes y servicios de titularidad municipal que consecuentemente impactan sobre la Hacienda Pública de dicha Administración.

A nivel autonómico, la actuación está dentro del nivel de influencia de carreteras de la Comunidad Autónoma como son la carretera regional E-11 y las autovías autonómicas RM-2 y RM-23, por lo que la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Región de Murcia es también Administración afectada.

Por último, en el sector no existen bienes y servicios pertenecientes a otra Administración ya que todos los terrenos que conforman la actuación pertenecen a la mercantil **NEW GOLF PROPERTIES, S.L.** por lo que el planeamiento no intacciona en la Hacienda Pública de ninguna otra Administración.

2.2.- DETERMINACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS RESULTANTES DE LA ACTUACIÓN.

En este apartado del **IMSE** se analiza el impacto y mantenimiento de las infraestructuras que se implantan en el sector y su mantenimiento. Diferenciaremos, por un lado las infraestructuras necesarias y, por otro, los Servicios Públicos resultantes.

2.2.1.- Especificación de las infraestructuras necesarias de la actuación de urbanización.

Se determinará cuál es el ámbito de las infraestructuras o los elementos urbanos que se implantan en el sector **USEC-15-02-01, Condado de Alhama II**, al objeto de valorar el impacto que la actuación de urbanización supone sobre las Haciendas Públicas de las Administraciones indicadas en el apartado anterior.

Por tanto, se especificará cuáles son los nuevos elementos urbanos o infraestructuras introducidos en el ámbito de actuación, los cuales se pueden clasificar en los siguientes bloques:

➤ Vías Públicas:

Incluye la explanación, pavimentación y señalización de la red viaria; las canalizaciones de los diferentes servicios urbanos; la plantación de arbolado y especies vegetales; la conexión con los sistemas generales o las redes municipales.

El *Plan Especial de Infraestructuras* propone la ejecución de una serie de viales que vertebran el desarrollo uniforme de los diferentes sectores.

Los viales internos de cada sector se ejecutarán durante el desarrollo de cada una de las actuaciones sectoriales.

Para el caso del sector USEC-15-02-01 debe colaborar en la ejecución de los viales 2, 3, 5, 6, 7, 8 y 11 en el porcentaje estimado.

➤ **Servicios Urbanos previstos en el planeamiento urbanístico:**

- Red de abastecimiento de agua (distribución, depósito, hidrantes, riego, etc.)
- Red de saneamiento (colectores, sumideros, depuradoras, pluviales, etc.)
- Red de energía eléctrica (conducción, distribución, transformación, alumbrado, etc.)
- Resto de servicios (telefonía, comunicaciones, gas, etc.)
- Conexión con los Sistemas Generales.

➤ **Espacios Libres públicos**

Incluye plantación del arbolado y especies vegetales, jardinería y mobiliario urbano.

Las infraestructuras principales del sector **USEC-15-02-01** son:

- **ACCESOS AL SECTOR:** La comunicación exterior con la red de carreteras se efectuará a través de un Sistema General Viario que conecta el sector con la autovía RM-23 que a su vez conecta con la autovía RM-2. El acceso al sector se realiza a través del enlace existente en el Km 9 de dicha autovía RM-23. La conexión viaria resulta por tanto muy adecuada e inmejorable en cuanto a su proximidad, estando garantizada su ejecución por la programación de las diferentes administraciones públicas implicadas y los compromisos adquiridos por la mercantil promotora de la actuación.
- **SUMINISTRO DE AGUA POTABLE:** Las infraestructuras de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla que discurren por el municipio contiguo de Mazarrón, a 100 m al sur de la actuación, permiten garantizar el abastecimiento de agua potable, ya que la mercantil promotora de la urbanización, **NEW GOLF PROPERTIES, S.L.**, tiene en tramitación la concesión para la ejecución de una planta desalinizadora en Mazarrón, la cual, mediante convenio de colaboración con Mancomunidad de Canales del Taibilla, permitiría, en su caso, un intercambio de caudales.
- **DEPÓSITO DE AGUA POTABLE:** hay prevista la ejecución de un depósito regulador de 17.100 m³ de capacidad con estación de impulsión que garantice el suministro de agua a la población residente en la actuación. Independientemente de estas actuaciones, el Ayuntamiento de Alhama de Murcia ha redactado un *Plan Especial de Infraestructuras* que incluye las grandes redes de abastecimiento de agua para los diferentes sectores de la zona.

- **RED DE SANEAMIENTO:** En el sector se proyecta un SG Infraestructuras con una superficie total de 373.157 m², para construir una Estación Depuradora de Aguas Residuales, **EDAR**. Esta **EDAR** permitirá la reutilización de las aguas pluviales y las aguas residuales tratadas en la propia urbanización, siendo éste el objetivo de la promotora urbanística, **NEW GOLF PROPERTIES, S.L.** Por otra parte, el *Plan Especial de Infraestructuras* establece la necesidad de que cada sector resuelva las pluviales individualmente mediante la ejecución de una red separativa y tanques de tormenta, que permitirán retener el exceso de escorrentía en época de lluvia.
- **ENERGÍA ELÉCTRICA:** La Modificación Estructural R-23 del **PGMO** incluyó la previsión de ejecución de una Subestación Transformadora junto a la línea de transporte existente al suroeste de la actuación, al otro lado de la autovía RM-23 (antigua MU-603). Esta Subestación Transformadora se encuentra en ejecución, encontrándose incluida en el *Plan Especial de Infraestructuras*, que contempla la posibilidad de ampliarla para dar servicio a sucesivos desarrollos urbanísticos. El coste de ejecución de la nueva subestación necesaria, así como el de las líneas de alta y media tensión, se repartirá entre las distintas actuaciones urbanísticas, todo ello con arreglo a la edificabilidad de cada una de las actuaciones.

2.2.2.- Indicación de los servicios públicos resultante de la actuación.

Se establecen los servicios que implicará la puesta en funcionamiento del sector **USEC-15-02-01, Condado de Alhama II**, desde la perspectiva del Ayuntamiento de Alhama de Murcia:

- Servicios de abastecimiento de agua (agua potable, incendio y riego)
- Servicios de saneamiento (tanto aguas sanitarias como pluviales)
- Servicio de alumbrado público (viario, aceras y jardines)
- Servicio de jardines (mantenimiento, limpieza).
- Servicio de mantenimiento de vías públicas.
- Servicio de recogida de basuras y limpieza viaria.
- Servicio de transportes.
- Servicios resultantes de las zonas equipamientos públicos de carácter local (educativos, culturales, deportivos, sanitarios, etc.)

2.3.- VALORACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Una vez determinados las infraestructuras y servicios que han resultado como consecuencia de la puesta en marcha de la actuación, procede valorar el impacto sobre la Hacienda Pública de la Administración afectada.

A la hora de establecer el método de valoración o cuantificación económica, debemos diferenciar entre los elementos que se van a determinar:

➤ **Valoración de las infraestructuras o elementos de urbanización**

Para el cálculo de los costes de la implantación de nuevas infraestructuras o elementos urbanos utilizaremos la estimación económica que se recoge en el *Plan Especial de Infraestructuras* de Alhama de Murcia para nuestro sector, cuyos resultados son válidos para el nivel de Estudio de Planificación de Inversiones.

➤ **Valoración del mantenimiento de los elementos de urbanización o la puesta en marcha y prestación de los servicios.**

La valoración de los costes de mantenimiento, o de puesta en marcha y prestación de servicios, se realiza directamente por este Equipo Redactor, a base de recopilar información sobre el coste del mantenimiento de servicios similares a los que se implantan.

2.3.1.- Estimación de la valoración/cuantificación de las nuevas infraestructuras y servicios.

La cuantificación económica de las infraestructuras y servicios se realiza plasmando el coste de la infraestructura y su mantenimiento, o el coste de la puesta en marcha y prestación del servicio; siendo necesario, también, expresar: los importes que asume el promotor de la actuación, **NEW GOLF PROPERTIES, S.L.**, el que también pueden soportar terceras personas físicas o jurídicas y el que debe de asumir la Administración afectada.

Los costes de ejecución de las infraestructuras reflejadas en el *Plan Especial de Infraestructuras* de Alhama de Murcia se reparten entre los diferentes sectores afectados, indicando en este **IMSE** el resultado obtenido para el sector **USEC-15-02-01, Condado de Alhama II:**

- **INFRAESTRUCTURAS VIARIAS:**

ALHAMA GOLF RESORT-II	P.E.C. total (€)	%	P.E.C. repercutido (€)
Vial 2	1.668.493,38	31,39%	523.793,78
Vial 3	950.013,79	31,39%	298.239,91
Vial 5	2.848.594,29	31,39%	894.265,44
Vial 6	2.023.030,14	31,39%	635.094,28
Vial 7	1.575.156,15	31,39%	494.492,22
Vial 8	926.136,83	31,39%	290.744,16
Vial 11	1.555.620,46	31,39%	488.359,33
Total			3.624.989,12

- **INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO:**

OBRAS DE ABASTECIMIENTO	TOTAL	ALHAMA GOLF RESORT II
	100,00%	31,39%
Toma y Estación de Bombeo	1.750.570,73 €	549.560,50 €
Conducción de la Impulsión hasta Depósito	7.405.401,48 €	2.324.793,89 €
Depósito Modular de Regulación	16.364.901,54 €	5.137.469,35 €
Red de Distribución	9.144.430,19 €	2.870.730,98 €
Mejora de la Red Existente	100.000,00 €	31.393,22 €
TOTAL RED	34.765.303,94 €	10.913.947,93 €

- **ESTACION DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES:**

ACTUACIÓN	MÓDULO DE EDAR	PRECIO MÓDULO	COEF DE ADAPT.	TOTAL
Alhama Golf Resort I y II	36.000	10.467.187,68 €	2,44	25.539.937,93 €

La repercusión de costes entre las dos fases de los planeamientos que gestiona **NEW GOLF PROPERTIES, S.L.**, se puede estimar como 54,11% para la Fase I y 45,89% para la Fase II.

Por tanto, los costes de ejecución de la **EDAR** para el sector **USEC-15-02-01 Condado de Alhama II** serán de **11.719.027,21 €**

- **INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO ELÉCTRICO:**

ACTUACIONES	REPERCUSIÓN	IMPORTE
Alhama Golf Resort II	29,25%	6.399.772,17 €
TOTAL	100,00%	21.883.029,57 €

- **GASTOS COMUNES Y DOTACIONALES COMUNES:**

ACTUACIONES	REPERCUSIÓN	IMPORTE
Alhama Golf Resort II	29,25%	2.210.013,85 €
TOTAL	100,00%	7.556.800,00 €

**RESUMEN DE GASTOS DE IMPLANTACION DE INFRAESTRUCTURAS DERIVADOS
DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS:**

CONDADO DE ALHAMA II	
INFRAESTRUCTURA	IMPORTE
VIARIA	3.624.989,12
ABASTECIMIENTO	10.913.947,93 €
EDAR	11.719.027,21 €
SUMINISTRO ELÉCTRICO	6.399.772,17 €
GASTOS Y DOTACIONALES COMUNES	2.210.013,85 €
TOTAL USEC-15-02-01	34.867.750,28 €

2.3.2.- Valoración del mantenimiento de los elementos de urbanización o la puesta en marcha y prestación de los servicios.

La valoración de los costes de mantenimiento o de puesta en marcha y prestación de servicios se estiman de la siguiente manera:

- INFRAESTRUCTURAS VIARIAS:

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquéllas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y los arcenes, red de drenajes (cunetas, colectores, bordillos, desagües, arquetes, etc.), señalización y equipamiento, instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Existen varios ratios para valorar el coste de mantenimiento: así la Administración central destina entre 25.000 € a 30.000 € por km. Otro ratio utilizado por la Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras, **ACEX**, estima que, para su correcta conservación habría que destinar al año el 2% del valor total de la inversión.

Basándonos en este último ratio se calcula el coste de mantenimiento de las infraestructuras viarias aplicadas al sector **USEC-15-02-01, Condado de Alhama II:**

CONCEPTO	IMPORTE	MANTENIMIENTO (€/año)
INFRAESTRUCTURA VIARIA	3.624.989,12	72.500

Por otra parte están las actividades denominadas de conservación extraordinaria de las carreteras, que son las que se ocupan de las mejoras en las carreteras que, bien han agotado su vida útil, o bien están próximas a agotarla.

Por ejemplo, en los firmes, además de la rehabilitación periódica, se prevé una actuación de choque que permita, en una serie de tramos donde sea necesario, adecuar sus características al crecimiento de la demanda.

Este coste se puede estimar como el 30% del valor de construcción inicial (operación extraordinaria inicial: reasfaltado) a los 10 años y el 70% para la segunda operación de mantenimiento extraordinaria (demolición de capa de rodadura y reasfaltado).

En nuestro caso, estas tareas implican un coste de:

- 1ª Operación de mantenimiento extraordinaria: **3.363.057 €**
- 2ª Operación de mantenimiento extraordinaria: **6.726.115 €**

- **INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO:**

Los servicios de agua y alcantarillado los gestiona la empresa URBASER, en base a un contrato de concesión municipal. Las obras de implantación de la infraestructura son sufragadas por el Promotor de la Actuación, **NEW GOLF PROPERTIES, S.L.**, dentro del *Plan Especial de Infraestructuras* aprobado, por lo cual no suponen un coste a la Administración Pública.

Desde la aceptación de las obras y puesta en marcha del servicio, URBASER se hace cargo de la gestión del servicio.

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento y saneamiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio.

Una estimación de estos costes se obtiene de la siguiente tabla, extraída de un Informe de Viabilidad de Infraestructuras Hidráulicas del entonces Ministerio de Medio Ambiente, para una obra similar:

COSTES DE EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO	TOTAL (€/AÑO)
Personal	102.000,00
Mantenimiento	51.000,00
Energéticos	85.000,00
Administrativos/Gestión	20.000,00
Financieros	
Otros	82.000,00
Valor Actualizado de los Costes Operativos	340.000,00

* Este valor tiene una repercusión por coste de operación y mantenimiento de:

$$\text{Caudal medio diario: } 97,97 \text{ l/s} * 24\text{h} * 3.600\text{s} * 0,001 \text{ m}^3/\text{l} = 8.465 \text{ m}^3$$

$$\text{Caudal medio anual: } 8.465 * 365 = 3.089.725 \text{ m}^3 = 3,09 \text{ hm}^3$$

$$\text{Coste de operación y mantenimiento: } 340.000 / 3.089.725 = 0,11 \text{ €/m}^3$$

* La repercusión por viviendas anual será: $340.000 \text{ €} / 12.293 \text{ viv} = 27,66 \text{ €/viv}$

Por otra parte, la red de abastecimiento de la urbanización y su infraestructura requerirá una inversión mayor al final de su vida útil, estimada en unos 20 años, por cuestiones de sustitución y gran renovación, que se puede estimar en un 40% del coste total de ejecución.

En nuestro caso, estas tareas de renovación de red implican un coste de **793.316 €**

- **ESTACION DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES:**

Como se ha justificado en apartados anteriores los desarrollos urbanísticos han de resolver el saneamiento mediante la construcción de una **EDAR**. El Promotor de la actuación urbanística, **NEW GOLF PROPERTIES, S.L.** construye la **EDAR** para el desarrollo residencial denominado **Condado de Alhama**, Fases I y II.

El coste de ejecución correspondiente de la **EDAR** para el sector **USEC-15-02-01** Condado de Alhama II, asciende a la cantidad de **11.719.027,21 €**

Esta infraestructura es de carácter privado y, tanto su gestión, como su operación y mantenimiento, mantendrán ese carácter, pues es objetivo fundamental de **NEW GOLF PROPERTIES, S.L.** poder reutilizar las aguas tratadas como riego de las diferentes zonas verdes y campo de golf.

Por tanto, los costes de puesta en marcha y operación de la **EDAR** serán sufragados por la Urbanización mediante cuotas a la Entidad Urbanística de Conservación que se cree.

Una estimación de estos costes se obtiene de la siguiente tabla, extraída de un Informe de Viabilidad de una **EDAR** del entonces Ministerio de Medio Ambiente, para una obra similar:

COSTES DE EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO	TOTAL 1º AÑO	TOTAL AÑO TIPO
COSTES FIJOS (EUROS)		
PERSONAL	115.128	230.256
MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN	8.994	89.943
CONSERVACIÓN	2.398	59.962
ENERGÍA ELÉCTRICA	3.870	46.741
VARIOS	3.797	7.595
PRIMERAS INSTALACIONES	3.797	7.595
ASISTENCIA TÉCNICA	19.219	-
DESODORIZACIÓN	13.267	26.535

COSTES DE EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO	TOTAL 1º AÑO	TOTAL AÑO TIPO
GASTOS VARIABLES		
ENERGÍA ELÉCTRICA	114.204	192.796
EVACUACIÓN DE RESIDUOS Y FANGOS	9.005	21.910
PRODUCTOS CONSUMIBLES	35.632	72.254
VALOR ACTUALIZADO DE LOS COSTES OPERATIVOS	329.311	755.587

La parte de estos costes asumibles por el sector **USEC-15-02-01** son:

COSTES DE EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO	TOTAL 1º AÑO	TOTAL AÑO TIPO
SECTOR USEC-15-02-01 CONDADO DE ALHAMA II		
TOTAL ANUAL	151.121	346.739

* Este valor tiene una repercusión por coste de operación y mantenimiento de:

$$\text{Caudal medio diario: } 0,85 * 97,97 \text{ l/s} * 24\text{h} * 3.600\text{s} * 0,001 \text{ m}^3/\text{l} = 7.200 \text{ m}^3$$

$$\text{Caudal medio anual: } 7.200 * 365 = 2.628.000 \text{ m}^3 = 2,63 \text{ hm}^3$$

$$\text{Coste de operación y mantenimiento: } 346.739 / 2.628.000 = 0,132 \text{ €/m}^3$$

Es decir, cada 1.000 m³ de agua tratada representa un coste de 132 €/año de mantenimiento.

* La repercusión por viviendas anual será: 346.739 € / 12.293 viv = 28,21 €/viv

Por otra parte, la red de saneamiento y pluviales de la urbanización y su infraestructura requerirá una inversión mayor al final de su vida útil, estimada en unos 20 años, por cuestiones de sustitución y gran renovación que se puede estimar en un 40% del coste de ejecución.

En nuestro caso, estas tareas de renovación de red implican un coste de **3.195.472 €**

- **INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO ELÉCTRICO:**

Al igual que ocurre con el abastecimiento será la Compañía Suministradora de Electricidad, **Iberdrola, S.A.**, la que se encargue de la gestión, operación y mantenimiento del sistema, una vez ejecutada la infraestructura por el Promotor de la actuación urbanística, **NEW GOLF PROPERTIES, S.L.** con cargo a la Urbanización.

Una estimación de coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio se obtienen de la siguiente tabla, extraída de un Informe de anual de una compañía suministradora:

COSTES DE EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO	RATIO	TOTAL (€/AÑO)
Subestación Eléctrica (40 MVA)	2.185 €/MVA	87.400
Revisión Líneas de Transmisión (1,6 km)	724 €/km	1.158
Mantenimiento Estr. Líneas Aéreas (1,6 km)	2.800 €/km	4.480
Mantenimiento Aisladores LAMT ((1,6 km)	360 €/km	576
Medición, mantenimiento Puestas a Tierras	600 €/km	960
Mantenimiento de Caminos (0, 5 km)	2.200 €/km	1.100
Valor Actualizado de los Costes Operativos		95.674

* Este valor tiene una repercusión por coste de operación y mantenimiento de:

Suponiendo una potencia máxima admisible para el sector de 40 MVA, se tiene:

Coste de operación y mantenimiento: 2.392 €/MVA

* La repercusión por viviendas anual será: $95.674 \text{ €} / 12.293 \text{ viv} = 7,78 \text{ €/viv}$

- ALUMBRADO PÚBLICO:

El coste energético de las luminarias de alumbrado público conlleva un gasto anual que podemos asimilar a 8 €/viv, lo que importa un valor de **98.344 €/año**.

- ZONAS VERDES PÚBLICAS:

El coste de mantenimiento de las zonas verdes públicas conlleva un gasto anual que podemos asimilar a 35 €/viv, pero dado que en este sector se busca la reutilización y eficiencia en plantación y regadío, unido a que las zonas verdes privadas son de gestión por parte de la Urbanización, este ratio se puede disminuir hasta 7 €/viv, lo que importa un valor de **86.051 €/año**.

2.4.- DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS QUE DEVIENEN DE LA ACTUACIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN.

En este punto, este Informe identifica los ingresos que obtiene la Administración del sector **USEC-15-02-01, Condado de Alhama II**, y que, consecuentemente, compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse de la apertura del nuevo sector urbanizado, desde la perspectiva de la Administración Local, cabe destacar:

➤ **Operaciones corrientes:**

- *Impuestos directos* (incluyendo los impuestos sobre el capital, actividades económicas, recargos sobre impuestos directos de otras Administraciones).
- *Impuestos indirectos* (incluyendo recargos sobre impuestos indirectos de otras Administraciones, impuestos indirectos propios, etc).
- *Tasas y otros ingresos* (incluyendo las ventas por patrimonio, las tasas por prestación de servicios públicos y realización de actividades administrativas, tasas por utilización privativa de un aprovechamiento especial de dominio público, precios públicos por la prestación de servicios o la realización de actividades, precios públicos por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, otros ingresos en donde se englobarían las multas, recargos apremio, intereses de demora, etc).
- *Ingresos patrimoniales* (que englobaría las rentas de bienes inmuebles del sector, el producto de concesiones y aprovechamientos oficiales, etc)

➤ **Operaciones de capital (incluyendo las enajenaciones de terrenos, parcelas sobrantes de vía pública, etc.):**

Esta opción dependerá de la iniciativa del propio Ayuntamiento.

Por todo lo anterior, el desarrollo del sector traerá consigo una serie de beneficios económicos al Ayuntamiento de Alhama de Murcia en forma de impuestos, como:

✓ **IMPUESTOS DE UN ÚNICO PAGO:**

Serán aquellos que solamente se abonarán una sola vez.

➤ **Licencias de obras:**

Total Viviendas: 12.293 viv. Total Licencias: (3.750 €/viv): **46.098.750 €**

La evolución de la construcción residencial será proporcionar, dividiéndose su crecimiento en tres fases correspondientes a las Unidades de Actuación creadas. Concretamente se estima la siguiente planificación de viviendas:

Fase I: Duración 12 años, ejecución de 5.733 viviendas. Ingresos por licencias: **21.498.750 €**

Fase II: Duración 7 años, ejecución de 5.837 viviendas. Ingresos por licencias: **21.892.500 €**

Fase III: Duración 9 años, ejecución de 723 viviendas. Ingresos por licencias: **2.711.250 €**

Esta distribución representa un número de viviendas por año cuyo porcentaje se estima en la tabla siguiente:

	FASE I												FASE II							FASE III								
Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
%	0	0	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	15	15	15	15	15	15	20	10	10	10	10	10	10	10	10

Obteniendo un número de viviendas por año como sigue:

	FASE I			FASE II			FASE III	
Año	1	2	Año 3 a 12	13	Año 14 a 19		20	Año 21 a 28
Nº	0	0	573 por año	586	875 por año		149	72 por año

✓ **IMPUESTOS PERIÓDICOS**

Son aquellos que se abonan periódicamente y repercuten sobre aquellas infraestructuras que necesitan una mayor conservación y mantenimiento:

➤ **Impuesto sobre Bienes Inmuebles**

Abono anual (186 €/viv): 2.286.498 €

➤ **Impuesto de circulación de vehículos**

Se estima la existencia de 1 vehículo / vivienda. Abono anual (110 €/vehículo): 1.352.230 €

➤ **Tasa de Saneamiento y recogida de basuras**

Abono anual (180 €/viv): 2.212.740 €

Atendiendo a esta mención de los diferentes ingresos que se pueden obtener en el sector **USEC-15-02-01, Condado de Alhama II**, formulamos el siguiente cuadro que podrá servir de base para la toma de datos en la redacción del Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, tras el análisis de los informes que ofrezca la Administración:

TIPO	IMPORTE €
IMPUESTOS	3.638728
TASAS	48.311.490
RENTAS INMUEBLES/ VENTA PATRIMONIO	-
TOTAL	51.950.218

Del análisis anterior se extrae una cifra global de ingreso de **51,95 M€** que como consecuencia de la nueva actuación se genera para la Administración y desde el punto de vista de ingreso por habitante resulta un valor aproximado de **1.400 €/hab** o su equivalente por viviendas de **4.226 €/viv.**

2.5.- CONCLUSIÓN: ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA.

Atendiendo, tanto a los datos que proporciona este Estudio, como a los datos que hemos hecho mención en los apartados anteriores, tenemos completamente determinado el coste de las infraestructuras y servicios, así como los ingresos que la Hacienda Pública obtiene como consecuencia del desarrollo del sector **USEC-15-02-01, Condado de Alhama II.**

Las cifras resultantes indicarán un resultado, positivo o negativo, que permitirá sacar las conclusiones sobre el impacto que la actuación de urbanización tiene sobre la Hacienda de la Administración afectada.

Para ello recogemos los resultados de cada elemento en las siguientes tablas resumen:

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN IMPLANTADOS		
INFRAESTRUCTURA	IMPORTE	PROMOTOR
VIARIA	3.624.989,12	✓
ABASTECIMIENTO	10.913.947,93 €	✓
EDAR	11.719.027,21 €	✓
SUMINISTRO ELÉCTRICO	6.399.772,17 €	✓
GASTOS Y DOTACIONALES COMUNES	2.210.013,85 €	✓
TOTAL	34.867.750,28 €	✓

MANTENIMIENTO DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS				
INFRAESTRUCTURA	COSTE ANUAL	COSTE EXTRAORDINARIO	EMPRESA DE SUMINISTRO	ADMINISTRACIÓN
RED VIARIA	72.500 €/año			✓
		3.363.057 €		✓ (a los 10 años)
		6.726.115 €		✓ (a los 20 años)
ABASTECIMIENTO	340.000 €/año		✓	
		793.316 €		✓ (a los 20 años)
EDAR	346.739 €/año		✓	
RED SANEAMIENTO		3.195.472 €		✓ (a los 20 años)
SUMINISTRO ELÉCTRICO	95.674 €/año		✓	
ALUMBRADO PÚBLICO	98.344 €/año			✓
ZONAS VERDES PÚBLICAS	86.051 €/año			✓

El coste derivado a la Administración, es decir, al Ayuntamiento de Alhama de Murcia, resulta ser de **256.895 €/año**, junto con las acciones puntuales a realizar a los 10 años, por importe de **3.363.057 €** y a los 20 años, por importe de **10.714.903 €**

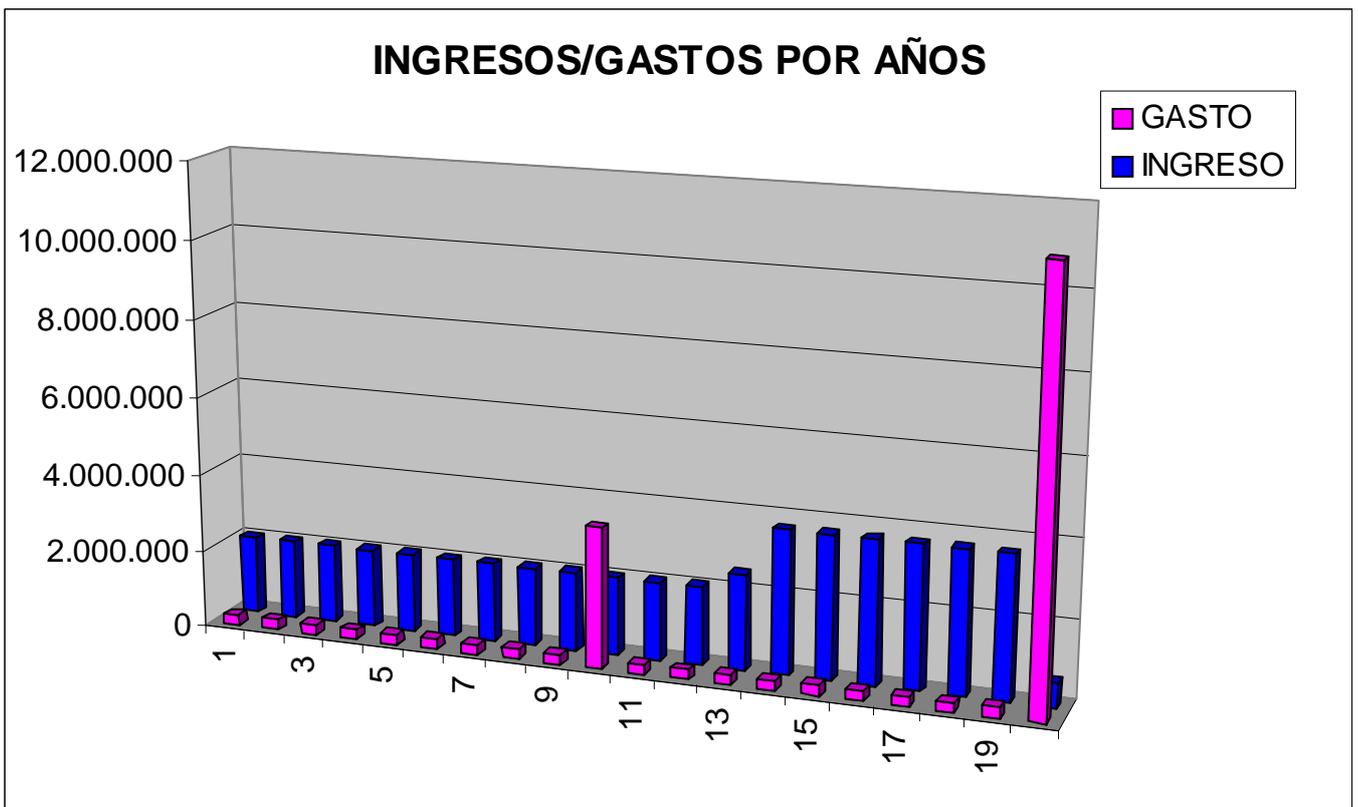
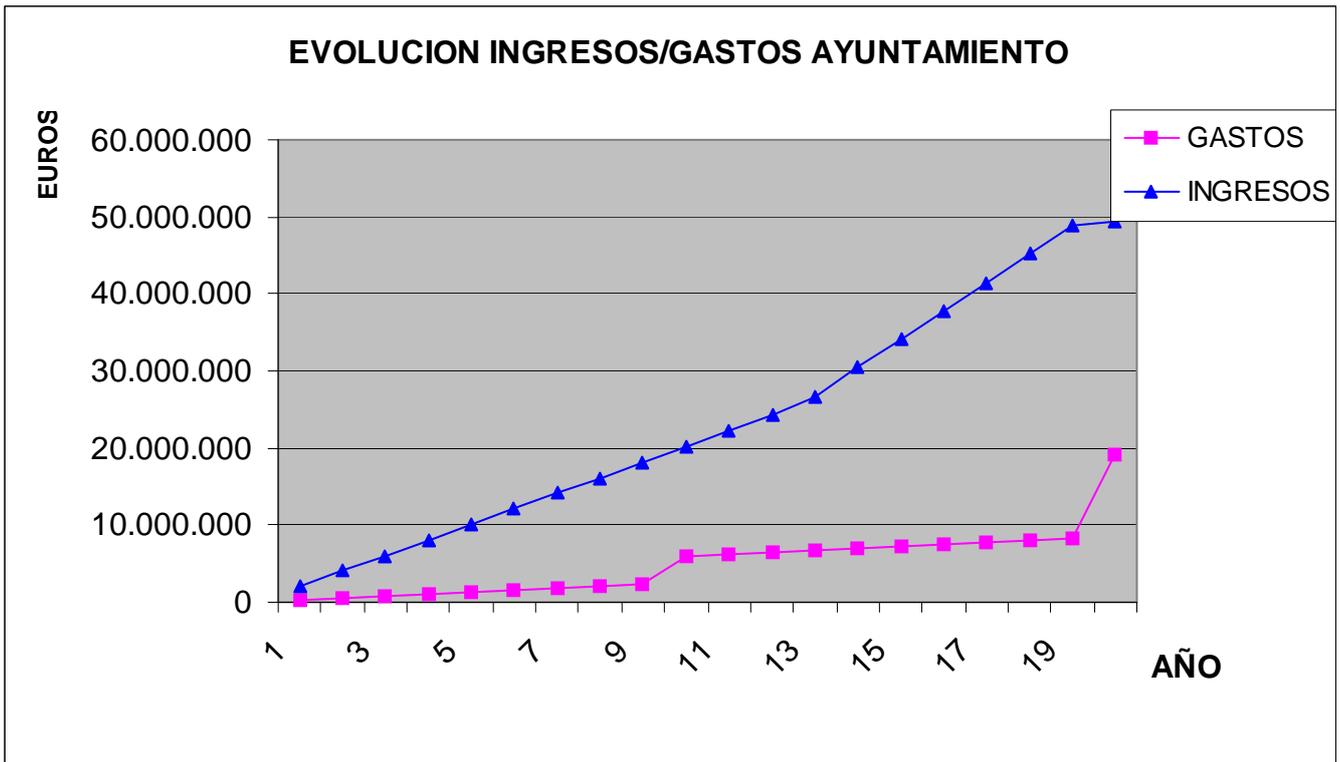
Siguiendo el reparto de costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtiene la Administración del sector, tenemos lo siguiente:

- Coste a asumir por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia debido al sector:

PERIODO:	AÑO 1 A 9	AÑO 10	AÑO 11 A 19	AÑO 20
GASTO ANUAL	256.895 €	3.619.952 €	256.895 €	10.971.798 €
ACUMULADO	2.312.055 €	5.932.007 €	8.244.062 €	19.215.860 €

- Ingresos del Ayuntamiento de Alhama de Murcia por el sector:

PERIODO:	AÑO 1 A 12	AÑO 13	AÑO 14 A 19	AÑO 20
INGRESO ANUAL	2.018.972 €	2.467.984 €	3.697.750 €	629.674 €
ACUMULADO	24.227.658 €	26.695.642 €	48.882.142 €	49.511.816 €



Atendiendo a los parámetros indicados, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es claramente **positivo**, dado que los ingresos que genera al Ayuntamiento de Alhama de Murcia durante el periodo de 20 años es muy superior a los gastos que a ésta le suponen los costes de mantenimiento de sus servicios.

3.- LA ADECUACIÓN DEL SUELO A USOS PRODUCTIVOS.

En este Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica se establece como un apartado independiente el relativo al análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos del sector **USEC-15-02-01**.

3.1.- CONCEPTO DE USO PRODUCTIVO.

Esta parte de la Memoria de Sostenibilidad Económica debemos comenzar, por lo que entendemos o definimos, por *uso productivo*. Desde una perspectiva general, podemos conceptualizar al *uso productivo* como aquel destinado a la producción de bienes y servicios, en el que se englobarían el uso industrial, uso de servicios, uso comercial, usos terciarios, etc.

Dentro de los usos que permite el **PGMO** de Alhama de Murcia relativos a este concepto nos encontramos, dentro de sus Normas Urbanísticas, en adelante **NNUU**, lo siguiente:

Art. 79. Uso de Actividad Económica.

Aquellos usos de carácter lucrativo que no quedan comprendidos dentro de los usos residenciales. El presente PGMO diferencia dos clases de Usos de Actividad Económica:

a) Uso Industrial.

b) Uso Económico –Terciario.

Art. 80. Uso industrial. Definición y clases.

1. Comprende las siguientes categorías:

a) Uso de Almacén, compatible con la vivienda en zonas de uso dominante residencial (ALM).

b) Uso Industrial . [...]

Art. 82 Uso Económico – Terciario. Definición y clases.

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Oficinas, Recreativo y Hotelero.

[...]

Desde este punto de vista, las propias **NNUU** del Plan Parcial **USEC 15-02-01** establecen, dentro de la pormenorización de los usos contenidos en el sector, los siguientes:

III.1.5.1.- USO RESIDENCIAL

Es el destinado a alojamiento de personas de forma permanente.

Usos compatibles: Comercial, terciario, hostelero, hotelero, deportivo y de servicios en general, si bien éste habrá de realizarse en edificio de uso exclusivo, así como sus locales e instalaciones necesarias vinculadas. Podrá destinarse aprovechamiento urbanístico al uso comercial detrayéndolo del total existente en la parcela. Deberán incluir las medidas correctoras derivadas del uso específico que se proponga.

Usos incompatibles: Industriales productivos y molestos. [...]

III.1.5.2.- USO COMERCIAL-TERCIARIO

Es el que se produce en locales o edificios destinados a la compraventa al por menor de bienes perecederos o duraderos, así como los destinados a proporcionar servicios personales al público en general.

Se consideran los siguientes tipos:

- Comercio diario y servicios personales.*
- Locales comerciales o de servicios.*
- Mercados y galerías de alimentación.*
- Restaurantes, cafés y bares.*

III.1.5.3.- USO EQUIPAMIENTO PRIVADO.

Son todos aquellos usos no residenciales de carácter colectivo, social, deportivo, cultural, mantenimiento, servicios en general, etc.

En este uso queda permitida no obstante la construcción de viviendas y edificios piloto.

III.1.5.4.- USO DOCENTE.

El relacionado con la enseñanza privada u oficial en todas sus modalidades.

Se consideran los siguientes tipos:

- Centro de Enseñanza General Básica.*
- Centro de Enseñanza Preescolar.*
- Pequeños locales de enseñanza y guardería.*
- Otros centros docentes.*

III.1.5.5.- USO HOTELERO Y ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS.

Destinado a recibir el alojamiento temporal de personas transeúntes. Deberá cumplir lo previsto en la Legislación de Turismo.

III.1.5.6.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Se engloban en estos términos los usos que desarrollan preferentemente el conjunto o sistema general de espacios libres tales como: parques, paseos, jardines y espacios peatonales.

III.1.5.7.- USOS DEPORTIVOS.

Se incluyen en este apartado los propios de instalaciones deportivas en superficie, cubiertas o descubiertas.

En consecuencia, de la denominación general establecida inicialmente de *Uso Productivo* debemos excluir el de uso industrial, por ser incompatible con el uso residencial.

Así pues, los usos productivos dentro del sector estarán formados por las actividades clasificadas como *USO COMERCIAL-TERCIARIO*, *USO EQUIPAMIENTO PRIVADO* y *USO HOTELERO Y ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS*.

3.2.- DETERMINACION DE USOS PRODUCTIVOS.

Una vez determinado el ámbito conceptual de lo que se entiende por uso productivo, este Estudio establece el parámetro utilizado para la determinación de usos productivos y la cantidad con la que nos encontramos en el sector objeto de desarrollo.

Para ello extraeremos del planeamiento parcial de desarrollo del sector **US-15-02-01** los valores de los usos productivos antes mencionados y los compararemos con los índices o ratios establecidos en el municipio de Alhama de Murcia. Así estableceremos la comparativa del uso productivo del sector **US-15-02-01** con el de todo el ámbito municipal, al objeto de valorar si el uso productivo establecido en el primero, es acorde al porcentaje determinado por el segundo.

Los valores indicados en el Plan Parcial para los diferentes usos productivos son los siguientes:

* **COMERCIAL Y TERCIARIO:**

Comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales y similares.

Dentro de la ordenación no existen parcelas destinadas a este uso exclusivamente, dado que, siendo un uso compatible con el Residencial, su implantación -en su caso- se realizará en función de las necesidades y procesos edificatorios finales.

En cualquier caso, podemos establecer como punto de partida una implantación del 5% del total de la edificabilidad residencial para uso comercial y terciario, lo que generaría un valor de:

Nº FINCA	SUPERFICIE SUELO m2	SUPERFICIE COMERCIAL/ TERCIARIO	APROVECHAMIENTO m2	APROVECHAMIENTO COMERCIAL/ TERCIARIO
1	1.527.431	76.371	502.228,01	25.111
2	1.567.971	78.398	511.438,84	25.571
3	42.940	2.147	14.402,83	720
4	40.573	2.028	13.608,89	680
5	65.807	3.290	22.072,82	1.103
6	39.464	1.973	13.236,91	661
TOTAL	3.284.186	164.209 m ²	1.076.988,30	53.849m ² _t

*** EQUIPAMIENTO PRIVADO.**

Corresponden al Uso de Equipamiento los destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, siempre que éstas sean de titularidad privada.

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUPERFICIE SUELO m2	APROVECHAMIENTO m2
7	EP	393.161	100,00
TOTAL		393.161	100,00

*** TURISTICO - HOTELERO.**

Se trata del uso destinado a recibir el alojamiento temporal de personas transeúntes. Deberá cumplir lo previsto en la legislación de aplicación. Quedan incluidas asimismo en este uso las instalaciones rotacionales y terciarias y todas aquellas vinculadas directamente con la actividad turística.

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUPERFICIE SUELO m2	APROVECHAMIENTO m2
1	TH	-	10.099
2	TH	-	14.489
TOTAL		-	24.585

A la vista de los valores obtenidos, podemos extraer una serie de ratios que nos permitan comparar los valores previstos en el sector, con los del resto del municipio.

□ **Sector USEC-15-02-01 CONDADO DE ALAMA II:**

Superficie: 5.907.912 m²

Nº Viviendas (aprox.): 12.293 viviendas.

Nº Habitantes estacionales (máximo): 30.733 habitantes.

Nº Habitantes permanentes (40%total): 12.293 habitantes.

Nº de comercios previstos (tamaño medio 250 m²): 657 comercios/terciarios

Nº de equipamientos privados (tamaño medio 500 m²): 786 equipamientos (servicios) privados.

Nº de turismo/hotel (tamaño medio 200 m²): 123 hostelería.

Ratios por cada 1.000 habitantes:

Población Permanente:

Comercio/Terciario: 53,45 establecimientos/1000hab

Servicios: 63,94 establecimientos/1000hab

Hostelería: 10,00 establecimientos/1000hab

Población Estacional:

Comercio/Terciario: 21,38 establecimientos/1000hab

Servicios: 25,58 establecimientos/1000hab

Hostelería: 4,00 establecimientos/1000hab

Ratios por cada 100 viviendas:

Comercio/Terciario: 5,35 establecimientos/100viv

Servicios: 6,39 establecimientos/100viv

Hostelería: 1,00 establecimientos/100viv

□ **Alhama de Murcia:**

Según datos del Centro Regional de Estadística de Murcia, **CREM**, de la Dirección General de Economía y Planificación, para el municipio de Alhama de Murcia (año 2007) se tiene:

Extensión del municipio: 311,5 Km²

Nº Viviendas: 7.109 viviendas

Población: 18.996 habitantes

Comercio/Terciario: 595 establecimientos

Servicios: 116 establecimientos

Hostelería: 123 establecimientos

Ratios por cada 1.000 habitantes:

Comercio/Terciario: 31,32 establecimientos/1000hab

Servicios: 6,11 establecimientos/1000hab

Hostelería: 6,48 establecimientos/1000hab

Ratios por cada 100 viviendas:

Comercio/Terciario: 8,37 establecimientos/100viv

Servicios: 1,63 establecimientos/100viv

Hostelería: 1,73 establecimientos/100viv

Se observa que los valores obtenidos son superiores a los existentes en el resto de municipio.

También en este análisis conviene analizar la existencia de usos productivos en zonas próximas al ámbito de actuación, al objeto de poder determinar las áreas de influencia del asentamiento de sus usos productivos, que afectaría a la implantación de los mismos en el sector analizado.

En este sentido, cabe indicar que este sector responde a la 2ª fase de ampliación del desarrollo actualmente en ejecución **Condado de Alhama. Fase I** de características y dimensiones similares, perteneciente al mismo Promotor, **NEW GOLF PROPERTIES, S.L.**

Por tanto los servicios productivos de esta urbanización están en el radio de influencia de los del sector objeto del presente Estudio, y viceversa.

De esta manera las posibilidades de actuación se amplifican, beneficiándose de esta sinergia los habitantes de ambos desarrollos residenciales y, por extensión, el resto del municipio.

3.3.- CONCLUSIÓN

Habiendo determinado los datos a los que este Equipo redactor ha hecho mención en el apartado anterior, este Estudio refleja que los usos productivos son suficientes y adecuados al sector, tanto atendiendo en este análisis a la existencia de otros usos similares en zonas próximas, como al número de habitantes resultante de la actuación y al número de viviendas proyectadas.

Por todo lo anteriormente expuesto, la conclusión acerca de los **usos productivos** del sector **USEC-15-02-01 Condado de Alhama II**, es que son **suficientes y adecuados**.

Alhama de Murcia, diciembre de 2008.

EL EQUIPO REDACTOR:

M&K INGENIERÍA CIVIL SLU

Firmado: **Enrique Maza Martín**. Ingeniero de Caminos. Autor del proyecto.

Antonio M. Díez Riquelme. Ingeniero de Caminos.

Antonio M. Ruiz Pérez. Ingeniero de Caminos.

Víctor Muñoz Sánchez. Ingeniero Industrial.

Alberto Hernández García. Ingeniero Agrónomo.

Juan J. Pastor Carrillo. Ingeniero Agrónomo.

Jesús González Vicente. Ingeniero Tco. de Obras Públicas.

J. Joaquín Oliver Palacios. Licenciado en Ciencias Ambientales.

Inmaculada García Seligrat. Licenciada en Ciencias Ambientales.

Ernesto Hita Villaplana. Licenciado en Derecho.

Rodrigo Gil Cifuentes. Ingeniero Tco. Forestal.

Laura Botella Sánchez. Ingeniero Tco. en Topografía.

Ana M^a. Alcaraz Ros. Licenciada en Geografía.