

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL LA ERMITA. ALHAMA DE MURCIA. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

SEPTIEMBRE 2009

INDICE:

1.- Antecedentes.

1.1.- Cuadros-resumen del Plan Parcial.

1.2.- Coste previsto para la ejecución del Plan.

2. Impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas publicas afectadas.

2.1.- Servicios públicos resultantes de la actuación.

2.2.- Valoración del mantenimiento y la prestación de servicios.

2.2.1.- Infraestructuras viarias.

2.2.2.- Infraestructuras de abastecimiento.

2.2.3.- Estación depuradora de aguas residuales y tanque de tormentas.

2.2.4.- Infraestructura de suministro eléctrico.

2.2.5.- Alumbrado público.

2.2.6.- Zonas verdes públicas.

2.3.- Ingresos de la actuación para la administración.

2.4.- Análisis de la actuación en la hacienda pública.

3. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a los usos productivos.

3.1. Ratio de usos productivos en el Plan Parcial La Ermita.

3.2. Ratio de usos productivos en el municipio de Alhama.

4. Conclusión.

1.- ANTECEDENTES.

El art. 15.4 de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, BOE 26-06-2008) establece que las actuaciones urbanizadoras deben incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en el que se ponderará, en particular, el impacto de dicha actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El Plan General Municipal de Ordenación aprobado definitivamente (B.O.R.M. de 3 de marzo de 2.008) clasifica el suelo sobre el que se ha redactado el Plan Parcial La Ermita como Zona 19-01 Suelo Urbanizable No Sectorizado de Uso Residencial al sur del Municipio de Alhama de Murcia de mínima densidad. Actuaciones Periféricas Autónomas.

El Plan Parcial La Ermita ha sido promovido por D. Benito Gómez Fernández con D.N.I. 22.915.442-J que actúa en representación de las mercantiles LA ERMITA RESORT S.L. con CIF B-73.332.744, CASPER DOUGLAS S.L.U. con CIF B-30.589.519, CITRICOS DEL MAR MENOR S.L. con CIF B-73.067209 y la Comunidad de Bienes de los hermanos D. Antonio, D. David y D. José Francisco Villaescusa Mañogil con CIF E-73.337.784 con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Alcántara nº2-ático de San Javier 30.730 Murcia. El 20 de abril de 2.007 se presentó al Ayuntamiento de Alhama de Murcia, el Plan Parcial La Ermita y ahora presentamos su modificación.

1.1.- CUADROS-RESUMEN DEL PLAN PARCIAL LA ERMITA.

La ficha urbanística del Plan Parcial La Ermita es la siguiente:

Situación: Entorno del Núcleo Rural de La Molata.
Clasificación: Urbanizable no Sectorizado. Zona 19-01
Calificación: Residencial, mínima densidad, actuaciones periféricas autónomas.
Superficie del Sector Neto: 1.542.447,43 m ²
Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres: 67.920.03 m ² .
Sistema General de Equipamientos: 23.136,71 m ² .
Sistema General de Comunicaciones Viarias: 96.466,58 m ² .
Aprovechamiento Sector: 339.600,13 m ² .
Distribución de usos: residencial > 95%
Comercial < 5%

Los datos generales de superficies de suelo de la modificación del Plan Parcial son los siguientes:

TOTALIDAD DEL PLAN PARCIAL		
Suma Ambito (Sector Neto + Sistemas Generales) m ²	1.729.970,75	
Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres (m ²)	67.920,03	
Sistema General de Equipamientos (m ²)	23.136,71	
Sistema General de Comunicaciones Viarias (m ²)	96.466,58	
Suma Sistemas Generales Adscritos (m ²)	187.523,32	

Superficie del Sector Neto (m ²)	1.542.447,43	
Edificabilidad total (m ² techo)	339.600,13	
Aprovechamiento = Edificabilidad / Sector neto (m ² /m ²)	0,220169662	
Zonas verdes publicas de sistema local (m ²)	77.144,98	
Zonas verdes privadas de sistema local (m ²)	154.380,66	
Equipamientos de sistema local (m ²)	77.127,44	
Infraestructuras (m ²)	35.634,92	
Suma suelo no lucrativo (m ²)	660.379,36	38,17%
Suelo lucrativo residencial viviendas (m ²)	1.001.359,44	
Suelo lucrativo mixto comercial-residencial genérico (m ²)	68.231,95	
Suma suelo lucrativo (m ²)	1.069.591,39	61,83%
Indice edificabilidad parcela lucrativa neta (m ² /m ²)	0,317504547	

El aprovechamiento según los distintos usos expresado en metros cuadrados de techo que se ha obtenido en el ordenación propuesta es el siguiente:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	23.158,22
EQUIPAMIENTOS DE SISTEMA LOCAL	77.127,44
RESIDENCIAL	317.936,18
COMERCIAL – RESIDENCIAL	21.663,95

1.2.- COSTE PREVISTO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN.

Los costes previstos en el presupuesto de ejecución por contrata de la urbanización interior del sector son los siguientes:

RESUMEN DE CAPITULOS DE LA URBANIZACION DEL PP LA ERMITA			
MOVIMIENTO DE TIERRAS			1.222.240,28
RED DE SANEAMIENTO, EDAR Y DEPOSITO PLUVIALES			4.464.393,43
RED ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES			2.714.659,98
RED DE ELECTRIFICACIÓN Y CENTROS DE TRANSFORMACION			2.372.432,70
RED DE ALUMBRADO PUBLICO			2.887.060,19
INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES			681.881,42
RED DE RIEGO			604.687,29
RED DE GAS NATURAL			326.788,45
PAVIMENTACION DE CALZADAS, ACERAS Y CARRIL BICI			8.241.759,16
SEÑALIZACION VIARIA HORIZONTAL Y VERTICAL			308.776,49
MOBILIARIO URBANO, JARDINERIA Y ARBOLADO ACERAS			1.070.425,17
SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA			836.269,66
SUMA PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL			25.731.374,22
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL		19%	4.888.961,10
		TOTAL	30.620.335,32
		IVA	16%
			4.899.253,65
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION POR CONTRATA			35.519.588,97

Los costes previstos por el Plan de Infraestructuras Comunes de los desarrollos del sur del municipio como porcentaje de participación de este sector en el conjunto de las obras exteriores del mismo son los que desglosamos en la tabla siguiente:

CAPITULO	PARTICIPACION %	PARTICIPACION €
Viales comunes con otros desarrollos, nº 2,3,5,6,7,8 y 11 (nota el vial 10 se considera interior y su coste integro se carga a La Ermita por lo que no se incluye como obra exterior)	8,23	950.829,28
Infraestructura de saneamiento, toma y estación de bombeo, conducción de la impulsión hasta el depósito, depósito modular de regulación, red de distribución, mejora de la red existente	8,23	2.862.712,39
Infraestructura de depuración de aguas residuales y tanque de tormentas, se considera individual de cada sector por lo que no lo incluimos como obra exterior..	-	-
Infraestructura de suministro eléctrico	7,67	1.678.650,77
Gastos comunes de telecomunicaciones y red común de gas	7,67	42.712,22
SUMA		5.534.904,66

Los honorarios técnicos por la redacción de los distintos documentos y direcciones de obra son los siguientes:

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN :		208.951,00
PROYECTO DE REPARCELACIÓN:		62.685,00
PROYECTO DE URBANIZACIÓN (COMPLETO, INCLUSO E.S.S.):		324.236,00
PROYECTO DE TELECOMUNICACIONES:		6.000,00
DIRECCIÓN DE OBRA DE URBANIZACIÓN:		138.958,00
DIRECCIÓN DE OBRA DE TELECOMUNICACIONES:		6.000,00
	SUMA	746.830,00
	IVA 16%	119.492,80
	TOTAL HONORARIOS TECNICOS	866.322,80

La suma de los tres valores obtenidos en los cuadros anteriores expresada en euros es la siguiente:

Urbanización interior del sector.	35.519.588,97
Participación en las obras comunes del Plan de Infraestructuras.	5.534.904,66
Honorarios técnicos	866.322,80
SUMA TOTAL	41.920.816,43

2. IMPACTO DE LA ACTUACION URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.

Las Haciendas de las administraciones públicas afectadas son en primer lugar la del propio Ayuntamiento de Alhama de Murcia, pues la actuación se desarrolla dentro de su término municipal, afectando directamente a bienes y servicios de titularidad municipal.

En segundo lugar, también resulta afectada la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia por la existencia en el entorno inmediato de las autovías RM-2 Alhama de Murcia

– Campo de Cartagena y la RM-23 Alhama de Murcia – Mazarrón y la carretera autonómica E-24.

2.1.- SERVICIOS PUBLICOS RESULTANTES DE LA ACTUACION.

Los servicios públicos que deberán prestarse desde la perspectiva del Ayuntamiento de Alhama de Murcia son:

- Abastecimiento de agua potable, incendio y riego.
- Saneamiento de aguas fecales y pluviales.
- Alumbrado público en viario, aceras y jardines.
- Mantenimiento y limpieza de jardines y vías públicas.
- Recogida de basuras.
- Servicio de transportes.
- Servicios que se establezcan en el suelo de equipamientos públicos : educativos, culturales, deportivos sanitarios, etc.

2.2.- VALORACION DEL MANTENIMIENTO Y PRESTACION DE SERVICIOS.

2.2.1.- INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

El uso y el paso del tiempo producen la degradación de los viales. Las labores ordinarias consisten en la inspección y mantenimiento del firme de la calzada, los arcenes, bordillos, red de drenaje (cunetas, colectores, arquetas, etc), señalización, alumbrado y otros.

La Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras, ACEX ha establecido el coste para el correcto mantenimiento en el 2% del valor de la vía. Por otra parte debemos contemplar actuaciones de mantenimiento extraordinarias:

- Primera operación de mantenimiento extraordinaria a los 10 años, reasfaltado que se estima en el 30% del valor de construcción.
- Segunda operación de mantenimiento extraordinaria a los 20 años, demolición de la capa de rodadura y reasfaltado que se estima en el 70% del valor de construcción.

	€
PARTICIPIACION EN LA CONSTRUCCION DE VIALES EXTERIORES	950.829,28
COSTE DE MANTENIMIENTO DE ANUALIDAD TIPO (AÑOS 1 A 9 Y 11 A 19)	19.016,59
COSTE DE MANTENIMIENTO EXTRAORDINARIO ANUALIDAD 10	285.248,78
COSTE DE MANTENIMIENTO EXTRAORDINARIO ANUALIDAD 20	665.580,50
SUMA COSTE DE MANTENIMIENTO DE 20 AÑOS	1.293.127,9
COSTE MANTENIMIENTO POR ANUALIDAD	64.656,40
COSTE MANTENIMIENTO ANUAL POR VIVIENDA	18,71

2.2.2.- INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO.

Tomaremos como referencia el informe de D. Emilio Soler Monsalve, director técnico de Aguas de la Cuenca del Tajo titulado Informe de Viabilidad del proyecto de construcción del anillo perimetral de Abastecimiento de Tarancón, de noviembre de 2005 y publicado por Ministerio de Medio Ambiente.

Aunque hay considerables diferencias entre ese proyecto y el nuestro, creemos que en lo fundamental sus conclusiones pueden sernos de gran utilidad.

En el apartado 7 de dicho informe, se calcula el coste de inversión, explotación y mantenimiento en el año en que alcanza su pleno funcionamiento y el precio en €/m que el flujo de ingresos menos el flujo de gastos se iguale a 0 en el periodo de vida útil del proyecto. Las conclusiones son las siguientes:

Coste de la inversión €/m³= 0,1689. En nuestro caso es sufragado totalmente por el promotor del Plan.

Coste de explotación y mantenimiento €/m³= 0,0218. En nuestro caso para un consumo anual de 1382 m³/día x 365 días x 0,0218 €/m³ = 10.996,57 €

Por otra parte debemos contemplar actuaciones de mantenimiento extraordinarias a los 20 años de su inicio, que podemos estimar en el 40% del valor de construcción.

	€
PARTICIPACION INFRAESTRUCTURA COMUN DE ABASTECIMIENTO	2.862.712,39
COSTE DE MANTENIMIENTO DE ANUALIDAD TIPO (AÑOS 1 A 19)	10.996,57
COSTE DE MANTENIMIENTO EXTRAORDINARIO ANUALIDAD 20	1.145.084,96
SUMA COSTE DE MANTENIMIENTO DE 20 AÑOS	1.354.019,79
COSTE MEDIO MANTENIMIENTO POR ANUALIDAD	67.700,99
COSTE MEDIO MANTENIMIENTO ANUAL POR VIVIENDA	3,18
COSTE MEDIO MANTENIMIENTO POR M3 CONSUMIDO	0,1342

2.2.3.- ESTACION DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES Y TANQUE DE TORMENTAS.

La EDAR y el tanque de tormentas que se construirán en la zona sur del Plan Parcial La Ermita será de titularidad privada y su explotación y mantenimiento igualmente serán privados. Con ello el promotor del Plan podrá garantizar el tratamiento de dichas aguas para su utilización en la red de riego de las distintas zonas verdes del Plan. Los costes de puesta en marcha, explotación y mantenimiento de dichas instalaciones mediante cuotas de los abonados a la Entidad Urbanística de Conservación que se cree. El coste de ejecución estimado para la construcción de la EDAR y el tanque de Tormentas es de 2.678.636,06 €

En estudios de sostenibilidad económica de obras similares se concluye que el coste de mantenimiento de este tipo de infraestructura es de 0,092 €/m³ tratado. En nuestro caso, tendremos 1382 m³/día x 0,85 x 365 días x 0,092 €/m³ = 39.446,43 €

Por otra parte debemos contemplar actuaciones de mantenimiento extraordinarias a los 20 años de su inicio, que podemos estimar en el 40% del valor de construcción.

	€
COSTE DE MANTENIMIENTO DE ANUALIDAD TIPO (AÑOS 1 A 19)	39.446,43
COSTE DE MANTENIMIENTO EXTRAORDINARIO ANUALIDAD 20	1.071.454,42
SUMA COSTE DE MANTENIMIENTO DE 20 AÑOS	1.820.936,59
COSTE MEDIO MANTENIMIENTO POR ANUALIDAD	91.046,83
COSTE MEDIO MANTENIMIENTO ANUAL POR VIVIENDA	26,35
COSTE MEDIO MANTENIMIENTO POR M3 TRATADO	0,212

2.2.4.- INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO ELECTRICO.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas a cargo del promotor, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por Iberdrola S.A.

El coste del mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas lo estimaremos en 8 € / viv./ año, lo que en nuestro caso hace un total de 27.560 € / año.

Dicha cantidad se obtendrá con los abonos de los usuarios.

2.2.5.- ALUMBRADO PUBLICO.

El gasto energético de las luminarias de alumbrado público en viales, espacios públicos y zonas verdes al cabo del año lo estimaremos en 8 € / viv., lo que en nuestro caso hace un total de 27.560 € y de forma simplificada consideraremos atendiendo a las fases de edificación, la mitad de ese coste durante 18 años. Esto es 248.040 €

2.2.6.- ZONAS VERDES PÚBLICAS.

El mantenimiento de los jardines y zonas verdes públicas, teniendo en cuenta que la mitad de ellas han sido sustituidas por el doble de superficie de zonas verdes privadas así calificadas y que el riego de las mismas se hará con la reutilización del agua tratada por la EDAR y las aguas pluviales que almacenemos en el tanque de tormentas, lo estimaremos en 7 € / viv., lo que en nuestro caso hace un total de 24.185 € y de forma simplificada consideraremos atendiendo a las fases de edificación, la mitad de ese coste durante 18 años. Esto es 217.665 €

2.3.- INGRESOS DE LA ACTUACION PARA LA ADMINISTRACION.

Son los ingresos que obtiene la administración por la total ejecución de las obras previstas en el Plan Parcial y que sirven para compensar el mantenimiento de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios.

Estimamos los siguientes:

a) Licencias de obras.

El importe de las Licencias de Obras de la Edificación, por metro cuadrado de construcción puede variar en función del tipo de edificación, vivienda unifamiliar aislada, unifamiliar adosada, en bloque, superficie comercial, etc. Aquí únicamente podemos hacer una estimación de dicho importe.

Número de viviendas equivalentes de 100 m: 3.455

Presupuesto de ejecución material por vivienda : $100\text{m} \times 590 \text{ €/m} = 59.000\text{€}$

Impuesto de Construcciones y obras (por vivienda): $3,8\% \times 59.000 = 2.242 \text{ €}$

Importe total licencias de edificación: $3.396 \text{ viv} \times 2.242 \text{ €/viv} = 7.613.832 \text{ €}$

b) Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Estimaremos que el recibo anual será de 180 € para el caso de una vivienda de 100 m² construidos sobre un solar de 250 m² y de 90 € para el caso del solar únicamente. En nuestro caso, de forma simplificada consideraremos:

- La mitad de las viviendas durante 16 años: $1.698 \times 180 \times 16 = 4.890.240 \text{ €}$.

- La mitad de los solares durante 18 años: $1.698 \times 90 \times 18 = 2.750.760 \text{ €}$.

Suma I.B.I. de 20 años= 7.641.000 €.

- c) Impuesto de circulación de vehículos.
Estimaremos que cada vivienda dispone de un vehículo y que la anualidad será de 120 €. En nuestro caso, de forma simplificada consideraremos la mitad de las viviendas durante 16 años: $1698 \times 120 \times 16 = 3.260.160$ €.
- d) Tasa de Saneamiento y recogida de basuras.
Estimaremos por este concepto una anualidad de 180 € por vivienda. En nuestro caso, de forma simplificada consideraremos la mitad de las viviendas durante 16 años: $1698 \times 180 \times 16 = 4.890.240$ €.

2.4.- ANALISIS DE LA ACTUACION EN LOS INGRESOS DE LA HACIENDA PUBLICA.

Con los datos obtenidos en los apartados anteriores hemos determinado por un lado el coste de los servicios que prestará el Ayuntamiento y por otro lado los ingresos que se obtienen por el desarrollo del Plan Parcial.

En el cuadro siguiente anotamos el importe del mantenimiento de los elementos de urbanización implantados y servicios que costeará el Ayuntamiento en los próximos 20 años:

Red viaria (gastos ordinarios y extraordinarios)	1.293.127,90
Red de abastecimiento (gasto extraordinario 20 años)	1.145.084,96
EDAR	Sin coste
Red de saneamiento (gastos ordinarios y extraordinarios)	895.878,69
Suministro eléctrico	Sin coste
Alumbrado público	248.040 €
Zonas verdes públicas	217.665 €
SUMA COSTES DE MANTENIMIENTO	3.799.796,55 €

Ingresos del Ayuntamiento de Alhama por el Plan Parcial durante 20 años

Licencias	7.613.832,00 €
Impuesto de Bienes Inmuebles	7.641.000,00 €
Impuesto de Circulación de vehículos	3.260.160,00 €
Saneamiento y recogida de basuras	4.890.240,00 €
SUMA INGRESOS PARA LA ADMINISTRACION	23.405.232,00 €

Tras la comparación entre los dos cuadros anteriores podemos concluir que los ingresos que la actuación genera en el Ayuntamiento del Alhama de Murcia durante los 20 años estudiados es muy superior a los costes de mantenimiento de los servicios.

3. SUFICIENCIA Y ADECUACION DEL SUELO DESTINADO A LOS USOS PRODUCTIVOS.

El suelo destinado a usos productivos dentro del Plan Parcial La Ermita es el que se ha calificado como Comercial-Residencial en los Planos de Ordenación.

En la zona más próxima al núcleo rural de La Molata y en el entorno de las reservas de equipamientos, el Plan Parcial pretende potenciar el uso comercial en las plantas bajas

de las edificaciones siendo el uso característico del resto de plantas el residencial. Como usos compatibles señalamos los pequeños almacenes y talleres, el comercial en planta baja y primera, oficinas y servicios profesionales sin limitación, hotelero en edificio exclusivo, restauración y garajes vinculados al uso principal.

En las Normas Urbanísticas del Plan se ha establecido la ordenanza reguladora para la totalidad del plan:

- ZONA MIXTA COMERCIAL-RESIDENCIAL

La edificabilidad es de 0,317504547 m²/m² con ocupación máxima del 30% y es obligatorio el uso comercial de la planta baja de la edificación por lo que estimamos que al menos el 90% de su edificabilidad será destinada a comercios de carácter local.

Como su aprovechamiento total es de 21.663,95 metros cuadrados de techo, tendremos al menos 19.498 metros cuadrados de comercios.

3.1. RATIO DE USOS PRODUCTIVOS EN EL PLAN PARCIAL LA ERMITA.

De la memoria del Plan obtenemos los siguientes datos:

- Extensión del sector incluidos sistemas generales adscritos: 1.729.970,75 m²
- Número de viviendas equivalentes de 100 m²: 3.179
- Población residente estimada: 33% de 3.179 viv x 3,2 hab/viv= 3.357 hab.
- Número de establecimientos comerciales estimados: 19.498 m²/ 150 m²= 129,99

Ratio nº de comercios / 1.000 hab. = 38,72

3.2. RATIO DE USOS PRODUCTIVOS EN EL MUNICIPIO DE ALAMA DE MURCIA.

El Centro Regional de Estadística de Murcia de la Consejería de Economía, Empresa e Innovación ha publicado en su informe "Alhama de Murcia en cifras. 2.007" de donde hemos extraído los siguientes datos:

- Extensión del municipio: 311,5 km²
- Población según padrón 2.007: 18.996 hab.
- Densidad de población: 61 hab/km².
- Número de empresas terciarias con establecimientos año 2.005
 - Comercio: 350
 - Hostelería: 123
 - Transporte, almacenamiento y comunicaciones: 54
 - Intermediación financiera: 13
 - Actividades inmobiliarias: 232
 - SUMA COMERCIO-TERCIARIO= 772

Ratio nº de comercios / 1.000 hab. = 40,64

En el número de empresas contabilizadas no se han incluido actividades como agricultura, ganadería, pesca, industrias, energéticas, de agua, equipamientos administrativos, educativos, sanitarios ni otras actividades sociales para hacerlo en lo posible mas homogéneo con el uso residencial característico del plan parcial. Debemos

tener en cuenta también que en todos los casos el número mayor de empresas contabilizadas para cada actividad tienen menos de empleados y por tanto son de pequeño tamaño.

El ratio obtenido es algo mayor para la totalidad del municipio, aunque creemos que el cálculo está algo distorsionado por el excesivo peso del número de comercios destinado a actividades inmobiliarias.

4. CONCLUSION.

El impacto de la ejecución del Plan Parcial La Ermita sobre las Haciendas Públicas afectadas es claramente positivo puesto que como hemos visto que la valoración del mantenimiento y la prestación de los servicios es inferior a los ingresos producidos por la actuación en la Administración.

De igual forma se ha acreditado que el suelo destinado a los usos productivos dentro del Plan Parcial La Ermita es proporcionalmente similar al del municipio de Alhama de Murcia y por tanto resulta suficiente.

En Alhama de Murcia, Septiembre de 2009