

PLAN PARCIAL ZM-Br1 BARRIOMAR



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Confirmo con sus antecedentes
El jefe del Servicio Alrnvo.
Ma D. María Jimeno

Aprobado por la Junta de Gobierno
en sesión de **17 ENE. 2020**
CONSEJAL - SECRETARIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA
CONSEJAL SECRETARIA
JUNTA DE GOBIERNO

Promotor: Ayuntamiento de Murcia

Equipo redactor: URBAMUSA

Noviembre 2019

ÍNDICE

1	ANTECEDENTES	3
2	DETERMINACIONES LEGALES	3
3	CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	3
4	DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA	3
5	IMPACTO EN LAS ACTUACIONES PÚBLICAS	5
	5.1. ADMINISTRACIONES AFECTADAS	5
	5.2. NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS IMPLANTADOS	5
	5.3. ESTIMACIÓN COSTES DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	5
	5.4. IMPUTACIÓN DE COSTES	5
	5.5. ESTIMACIÓN COSTES DE MANTENIMIENTO ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN	6
	5.6. ESCENARIOS DE DESARROLLO DEL SECTOR	7
	5.7. ESTIMACIÓN DE INGRESOS PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL	8
	5.8. CONCLUSIONES.BALANCE DE LOS DISTINTOS ESCENARIOS	13
6	ADECUACIÓN DEL SUELO A USOS PRODUCTIVOS	15

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. ANTECEDENTES

El presente proyecto de Plan Parcial desarrolla las previsiones del PGMO de Murcia para el sector urbanizable sectorizado residencial de media densidad ZM-Br1 en Barriomar, Murcia.

Por encargo del Ayuntamiento de Murcia los servicios técnicos de Urbamusa proceden a redactar el presente proyecto del Plan Parcial ZM-Br1.

2. DETERMINACIONES LEGALES

En aplicación del Real Decreto estatal 1.492/2011 de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Art. 3.1.-"De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 15.4 del texto refundido de la Ley el Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

3. CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El informe consta de dos partes, el impacto de la urbanización en las Administraciones públicas y la adecuación del suelo a usos productivos.

La primera parte evalúa el impacto de la actuación urbanística en las administraciones públicas tanto estatales como locales y autonómicas.

En la segunda se analiza la adecuación de los terrenos para usos productivos.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

La superficie total del ámbito de actuación es 407.134 m², incluidos los 45.454 m² de Sistemas Generales. La superficie del sector es de 361.680 m².

Se trata de un sector residencial, con suelo destinado a equipamientos, zonas verdes y comercios.

El coeficiente de edificabilidad es de 0,60 m²/m²:

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. ANTECEDENTES

El presente proyecto de Plan Parcial desarrolla las previsiones del PGMO de Murcia para el sector urbanizable sectorizado residencial de media densidad ZM-Br1 en Barriomar, Murcia.

Por encargo del Ayuntamiento de Murcia los servicios técnicos de Urbamusa proceden a redactar el presente proyecto del Plan Parcial ZM-Br1.

2. DETERMINACIONES LEGALES

En aplicación del Real Decreto estatal 1.492/2011 de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Art. 3.1.-"De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 15.4 del texto refundido de la Ley el Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

3. CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El informe consta de dos partes, el impacto de la urbanización en las Administraciones públicas y la adecuación del suelo a usos productivos.

La primera parte evalúa el impacto de la actuación urbanística en las administraciones públicas tanto estatales como locales y autonómicas.

En la segunda se analiza la adecuación de los terrenos para usos productivos.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

La superficie total del ámbito de actuación es 407.134 m², incluidos los 45.454 m² de Sistemas Generales. La superficie del sector es de 361.680 m².

Se trata de un sector residencial, con suelo destinado a equipamientos, zonas verdes y comercios.

El coeficiente de edificabilidad es de 0,60 m²/m²:

PLAN PARCIAL ZM-Br1	
Superficie Sector (m ²)	361.680
Sup. Sma Gral Vinculado (m ²)	45.454
Índice edificabilidad (m ² /m ²)	0,60
Edificabilidad Sector (m ²)	217.008
Edif. Sma Gral Vinculado (m ²)	27.272
Edif. Sma Gral Reparto (m ²)	50.617

TOTAL SUPERFICIE (m ²)	407.134
TOTAL EDIFICABILIDAD (m ²)	294.897

La total superficie de cesiones es de 289.540 m² que representa el 71,11% del total de actuación.

Calificación	Superficie (m²)
Espacios Libres EV+Ew	48.234
Equipamientos DE	54.565
Servicios Urbanos CT	521
Áreas de Aparcamiento AP	19.132
Viario	121.697
Total Dominio Público	244.086

**sistemas generales no incluidos*

Total Dominio Público incluyendo Sistema General Variante de Barriomar	289.540
---	----------------

Aparcamientos proyectados en el plan parcial = 2.951 aparcamientos.

Superficie edificable=244.086 m².

Edificabilidad residencial libre (lucrativa): 194.428 m².

Edificabilidad residencial vivienda protegida: 22.493 m².

Edificabilidad comercial: 53.874 m².

Plan de Etapas: se establece el desarrollo del Sector en 12 años y divididos en tres etapas.

- Etapa 1: años 1^o-4^o. Unidades de Actuación: I, II (25% del aprovechamiento)
- Etapa 2: años 5^o-8^o. Unidades de Actuación: III, IV (50% del aprovechamiento)
- Etapa 3: años 6^o-12^o. Unidades de Actuación: V, VI (25% del aprovechamiento)

5. IMPACTO EN LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

5.1. ADMINISTRACIONES AFECTADAS

La administración más afectada es lógicamente la actuante, es decir el Ayuntamiento de Murcia.

La administración regional y la estatal no se ven afectadas pues no hay bienes ni servicios de éstas implicados en el desarrollo urbanístico.

5.2. NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS IMPLANTADOS

La urbanización del sector conlleva la ejecución de las obras de urbanización: vialidad, jardines y todas las redes de servicios urbanísticos. Además, no existen redes suficientes en las cercanías por lo que hay que reforzar las redes municipales y ejecutar las conexiones precisas.

5.3. ESTIMACIÓN DE COSTES DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

El coste estimado de la urbanización interior, según el Estudio Económico de la Modificación de Plan Parcial puede observarse en el cuadro adjunto.

5.4. IMPUTACIÓN DE COSTES

Los costes anteriores en su totalidad son imputables a los promotores de la actuación.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización en su totalidad y recibidas conformes por los servicios técnicos municipales, el mantenimiento de estas correrá a cargo del Ayuntamiento de Murcia.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

RESUMEN DE CAPÍTULO	TOTAL
1. MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES	2.547.979,95
2. SANEAMIENTO	819.387,79
3. ABASTECIMIENTO	612.013,49
4. PAVIMENTACIÓN	3.284.828,63
5. MEDIA TENSIÓN	396.887,02
6. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	723.195,00
7. BAJA TENSIÓN	595.923,90
8. ALUMBRADO PÚBLICO	484.260,67
9. JARDINERÍA	1.333.725,60
10. TELECOMUNICACIONES	188.271,88
11. GAS	32.256,00
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	11.018.729,94
14% GASTOS GENERALES	1.542.622,19
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	661.123,80
TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA	13.222.475,92
16% IVA	2.115.596,15
TOTAL PRESUPUESTO LICITACIÓN	15.338.072,07

5.5.- ESTIMACIÓN COSTES DE MANTENIMIENTO ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

La valoración del mantenimiento es difícil de determinar, por lo que solo podemos realizar una aproximación.

Se han tenido en cuenta las siguientes premisas para su cálculo:

1. Viario. Son tareas de mantenimiento la reposición de pavimentos, tanto rodados como aceras, señalización, mobiliario urbano, alumbrado, reposición de arbolado, limpieza de alcorques etc.

En publicaciones del sector se estima que la conservación anual de la red viaria puede estar en un 2% de la inversión realizada. Aplicado el presupuesto de contrata al coste del capítulo 4. *Pavimentación* se obtiene la cantidad de 3.941.794 €. Por lo tanto el mantenimiento anual sería:

$$3.941.794 \text{ €} \times 2\% = 78.836 \text{ €/año a cargo del Ayto Murcia}$$

Además del mantenimiento ordinario, habría dos actuaciones extraordinarias, una a los 10 años (reasfaltado) y otra los 20 años (levantado de la capa de rodadura y reposición):

- A lo 10 años: Reasfaltado. Coste 3 €/m². Superficie viario (incluyendo áreas de aparcamiento)= 140.829 m².

$$140.829 \text{ m}^2 \times 3 \text{ €/m}^2 = 422.487 \text{ € a cargo del Ayto Murcia}$$

- A los 20 años: Reposición. Coste 6,50 €/m². Superficie viario= 140.829 m².

$$140.829 \text{ m}^2 \times 6,50 \text{ €/m}^2 = 915.389 \text{ € a cargo del Ayto Murcia}$$

2. Suministro eléctrico. En este caso es la compañía suministradora la que se hace cargo de mantenimiento de las redes de media y baja tensión, así como de los centros de transformación una vez cedidos por los urbanizadores. La administración municipal no participa en el mantenimiento.

3. Alumbrado público. Se estima que la reposición y mantenimiento de las luminarias puede suponer un coste anual del 10 % de la inversión inicial y aplicado el presupuesto de contrata:

$$581.113 \text{ €} \times 10\% = 58.111 \text{ €/ año a cargo del Ayto Murcia}$$

4. Jardines. El tratamiento y mantenimiento de las zonas ajardinadas estaría en el 5% de la inversión inicial y aplicado el presupuesto de contrata:

$$1.600.471 \text{ €} \times 5\% = 66.686 \text{ €/ año a cargo del Ayto Murcia}$$

5. Redes de telecomunicaciones. El mantenimiento correrá a cargo de las compañías suministradoras. La administración municipal no participa en el mantenimiento.

6. Redes de abastecimiento, riego y saneamiento. El mantenimiento correrá a cargo de las compañías suministradoras. La administración municipal no participa en el mantenimiento.

Resumen gastos de mantenimiento

Los gastos de mantenimiento se imputan del siguiente modo.:

INFRAESTRUCTURAS	COSTE ANUAL	COSTE EXTRAORDINARIO		SUMINISTRADOR	ADMON LOCAL
Viaro	78.836 €	-			A su cargo
		422.487 €	Año10º		A su cargo
		915.389 €	Año20º		A su cargo
Abastecimiento	-	-		A su cargo	
Saneamiento	-	-		A su cargo	
Electricidad	-	-		A su cargo	
Alumbrado Público	58.111 €	-			A su cargo
Jardines	66.686 €	-			A su cargo
Riego	-	-		A su cargo	
Total	203.633 €	1.337.876 €		-	A su cargo

5.6. ESCENARIOS DE DESARROLLO DEL SECTOR

Se consideran tres escenarios de desarrollo una vez finalizado el proceso urbanizador:

- Escenario normal: el Sector se desarrolla en 12 años.
- Escenario reducido: el Sector se desarrolla en 21 años.
- Escenario expansivo: el Sector se desarrolla en 9 años.

Cada escenario contempla a su vez tres etapas.

ESCENARIO NORMAL 12 años	etapas	duración	desarrollo
	Etapa 1	años 1-4	25%
	Etapa 2	Años 5- 8	50%
	Etapa 3	años 9-12	25%

ESCENARIO RECESIVO 21 años	etapas	duración	desarrollo
	Etapa 1	Años1- 7	25%
	Etapa 2	Años 8-14	50%
	Etapa 3	Años 15-21	25%

ESCENARIO EXPANSIVO 9 años	etapas	duración	desarrollo
	Etapa 1	Años 1-3	25%
	Etapa 2	Años 4-6	50%
	Etapa 3	Años 7-9	25%

El grado de desarrollo de cada etapa se refleja en el siguiente cuadro:

Año de desarrollo	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º	10º	11º	12º
Escenario normal (12 años)	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%
Escenario recesivo (21 años)	3%	3%	3%	4%	4%	4%	4%	7%	7%	7%	7%	7%
Escenario expansivo (9 años)	8%	8%	9%	16%	16%	18%	9%	8%	8%	-	-	-

Año de desarrollo	13º	14º	15º	16º	17º	18º	19º	20º	21º
Escenario normal (12 años)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Escenario recesivo (21 años)	7%	8%	4%	4%	4%	4%	3%	3%	3%
Escenario expansivo (9 años)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.7. ESTIMACIÓN DE INGRESOS PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL

La actuación de urbanización generará una serie de ingresos para la administración afectada, en este caso el Ayuntamiento de Murcia. Entre ellos cabe mencionar:

A. Ingresos por operaciones de capital: Venta de las viviendas de protección:

$$22.493 \text{ m}^2 \times 1.260 \text{ €/ m}^2 = \mathbf{28.341.180 \text{ €}}$$

Se trata de un ingreso puntual y se estima que la venta del aprovechamiento se produzca en fases, dependiendo de los distintos escenarios.

B. Ingresos por operaciones corrientes:

- Impuesto directos: Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), sobre actividades económicas, de circulación etc.
- Impuestos indirectos: Iva
- Tasas: Licencia de obras, residuos urbanos, ocupación de vía pública etc.

Para su cálculo se toman los parámetros recogidos en el Libro Ordenanzas Fiscales 2019 del Ayuntamiento de Murcia.

- Impuestos puntuales

ICIO: Impuesto de construcciones, instalaciones y obras. Se cobran una única vez, es el caso de la Licencia de Obras. Es un impuesto puntual.

La actuación proyecta la construcción de 194.428 m² de techo para uso residencial, y se toma como referencia la tipología más empleada en la ordenación:

Superficie construida Sc	194.428 m ²
Módulo vivienda plurifamiliar Mr(Ar4):	409,60 €/m ²
Gravamen	4%
Coefficiente calidad alte Kc	1,15
Coefficiente área geográfica	1
Importe ICIO residencial:	3.663.353 €

La actuación proyecta la construcción de 53.874 m² de techo para uso comercial.

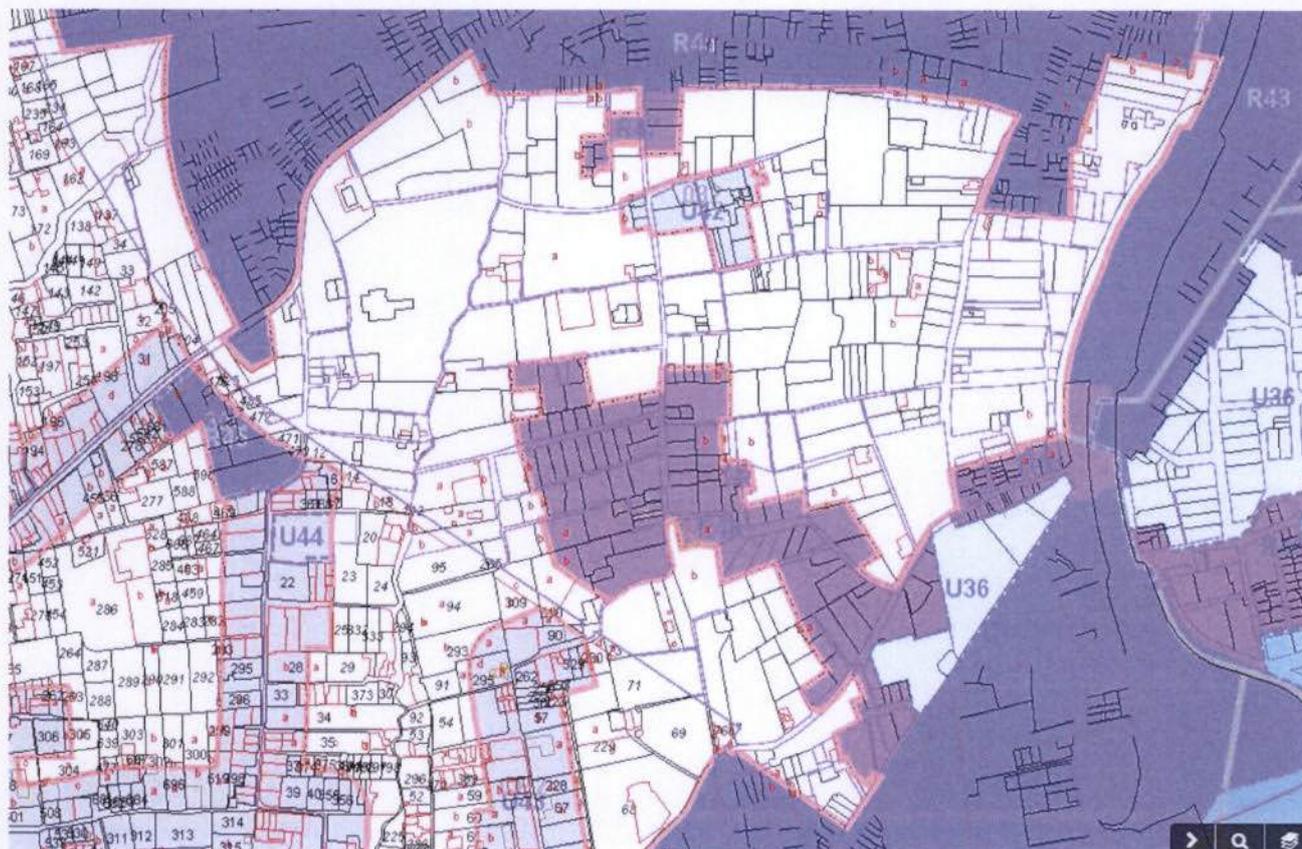
Superficie construida Sc	53.874 m ²
Módulo vivienda plurifamiliar Mr (N2):	483,55 €/m ²
Gravamen	4%
Coefficiente calidad alte Kc	1,15
Coefficiente área geográfica	1
Importe ICIO comercial:	1.042.023 €

Total ICIO= 4.705.376 €

- Impuestos y tasas anuales

IBI: Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Para su estimación es necesario averiguar el valor catastral de las parcelas en el Sector. Consultadas las ponencias de valores catastrales de Murcia 2018 publicadas en el Portal de la Dirección Gral del Catastro, se obtienen los siguientes datos para el Sector:



Se encuentra en una zona de valor entre los Polígonos R46-R47 cuyos cuadros de valores de repercusión son los siguientes:

ZONA VALOR	Vivienda	Comercial	Garaje	G+B	Valor unitario inicial	Reducción UA	Reducción NU
R46	123.00	123.00	42.41	1.25	0	0.40	0.60
R47	107.00	107.00	42.38	1.20	0	0.40	0.60

Al no tener su propia zona de valor, se opta por realizar un cuadro con valores intermedios de las dos zonas más próximas.

ZONA VALOR	Vivienda	Comercial	Garaje	G+B	Valor unitario inicial	Reducción UA	Reducción NU
ZM-Br1	115.00	115.00	42.39	1.22	0	0.40	0.60

Cálculo del valor catastral para las viviendas

Factor de localización $FL = Gb/1,40 = 1,22/1,40 = 0,8714$
se encuentra en el intervalo definido en la ponencia $0,7143 < 0,8714 < 1,2857$

Valor de repercusión viviendas $Vr = 115 \text{ €/m}^2$

Valor de la construcción $Vc = MBC \times Ag \times K = 409,6 \times 1 \times 1,15 = 471,04 \text{ €/m}^2$
Calidad acabados $K = 1,15$
Coeficiente área geográfica $Ag = 1$

Valor catastral $Vv = 1,40 \times (Vr + Vc) \times Fl \times 0,5 \text{ €/m}^2$
 $Vv = 1,40 (115 + 471,04) \times 0,8714 \times 0,5 = 357,48 \text{ €/m}^2 \text{ construido}$

Superficie construida residencial del Sector = 241.023 m^2
Tipo impositivo: $0,6421\%$

Total ingresos por IBI viv = $241.023 \text{ m}^2 \text{ construidos} \times 357,48 \text{ €/m}^2 \times 0,6421\% =$
= 553.240 €/año

Cálculo del valor catastral para los comercios

Factor de localización $FL = Gb/1,40 = 1,22/1,40 = 0,8714$
 se encuentra en el intervalo definido en la ponencia $0,7143 < 0,8714 < 1,2857$

Valor de repercusión comercios $Vr = 115 \text{ €/m}^2$

Valor de la construcción $Vc = MBC \times Ag \times K = 483,55 \times 1 \times 1,15 = 556,08 \text{ €/m}^2$
 Calidad acabados $K = 1,15$
 Coeficiente área geográfica $Ag = 1$

Valor catastral $Vv = 1,40 \times (Vr + Vc) \times Fl \times 0,5 \text{ €/m}^2$
 $Vv = 1,40 (115 + 556,08) \times 0,8714 \times 0,5 = 409,36 \text{ €/m}^2$ construido

Superficie construida comercial del Sector = 53.874 m^2
 Tipo impositivo: $0,6421\%$

Total ingresos por IBI com = 53.874 m^2 construidos $\times 409,36 \text{ €/m}^2 \times 0,6421\% =$
 $=141.608 \text{ €/año}$

Cálculo del valor catastral para los garajes

Factor de localización $FL = Gb/1,40 = 1,22/1,40 = 0,8714$
 se encuentra en el intervalo definido en la ponencia $0,7143 < 0,8714 < 1,2857$

Valor de repercusión comercios $Vr = 42,39 \text{ €/m}^2$

Valor de la construcción $Vc = MBC \times Ag \times K = 217,25 \times 1 \times 1,15 = 249,84 \text{ €/m}^2$
 Calidad acabados $K = 1,15$
 Coeficiente área geográfica $Ag = 1$

Valor catastral $Vv = 1,40 \times (Vr + Vc) \times Fl \times 0,5 \text{ €/m}^2$
 $Vv = 1,40 (42,39 + 249,84) \times 0,8714 \times 0,5 = 178,26 \text{ €/m}^2$ construido

Superficie construida garajes del Sector = 70.776 m^2
 Tipo impositivo: $0,6421\%$

Total ingresos por IBI gar = 70.776 m^2 construidos $\times 178,26 \text{ €/m}^2 \times 0,6421\% =$
 $=81.011 \text{ €/año}$

Total ingresos por IBI = **775.859 €/año**

Impuesto de circulación de vehículos

La estimación de acuerdo al uso predominantemente residencial del sector es de 3.686 vehículos:

1.800 turismos de 8 a 11,99 caballos fiscales	x 64,1 €/año=	115.380 €/año
1.800 turismos de 12 a 15,99 caballos fiscales	x 134,95 €/año=	242.910€/año
80 camiones <1000 kg de carga útil	x 77,80 €/año=	6.224 €/año
6 camiones entre 2.999 y 9.999 kg de carga útil	x 218,55 €/año=	1.311 €/año

Impuesto de circulación= **365.825 €/año**

Aprovechamiento especial del dominio público para entrada de vehículos

En el Sector se observa que las pocas calles existentes tienen categoría fiscal 6:

- Carril Torre de los Ibáñez Categoría fiscal 6
- Calle Urrutias Categoría fiscal 6

En la categoría fiscal 6 los módulos son los mismos, en este caso:

- *Locales con capacidad de más de 100 vehículos, garajes y aparcamientos públicos de más de 50 vehículos:* 146,19

Dimensión lineal vado= 7,5 m

Total impuesto anual VADO= 146,19 €/m x 7,5m x 40 vados= **43.857 €/año**

Residuos urbanos

Se estiman 2.009 viviendas y 54 grandes comercios:

- Viviendas:
- Grupo I Epígrafe 1 20,30 €/bimestre = 20,30 x 6 x 2.009 = 244.639 €/año
- Comercios:
- Grupo IV Epígrafe 138,30 €/bimestre= 138,30 x 6 x 54= 44.809 €/año

Total impuesto residuos urbanos = **289.448 €/año**

Aunque habría otras tasas que generarían ingresos a las arcas municipales, no las tenemos en cuenta por su poca incidencia económica.

TOTAL IMPUESTOS ANUALES=775.859 + 365.825 +43.857 +289.448 =1.474.989 €/año

5.8. CONCLUSIONES. BALANCE DE LOS DISTINTOS ESCENARIOS

Para el análisis del balance, se plantea un horizonte temporal de 21 años para todos los escenarios.

Las diferencias de los escenarios normal y expansivo no son muy patentes pese a la gran rapidez de desarrollo del escenario expansivo, sin embargo si resulta más evidente la diferencia y el retraso en la recaudación que sufre el escenario recesivo.

De los resultados obtenidos en los balances de cada escenario queda justificado que no resulta necesaria la implantación de una Entidad Urbanística de Conservación en el ámbito.

Escenario Normal. Desarrollo del Sector en 12 años

ESCENARIO NORMAL								
Año de desarrollo	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	
Ingresos (€)	2.157.597	2.249.784	2.341.971	2.434.158	4.683.941	4.868.315	5.052.689	
Gastos (€)	12.727	25.454	38.181	50.908	76.362	101.817	127.271	
BALANCE (€)	anual	2.144.870	2.224.330	2.303.790	2.383.250	4.607.579	4.766.499	4.925.418
	acumulado	2.144.870	4.369.200	6.672.990	9.056.239	13.663.818	18.430.317	23.355.735

ESCENARIO NORMAL								
Año de desarrollo	8º	9º	10º	11º	12º	13º	14º	
Ingresos (€)	5.237.063	3.263.841	3.356.028	3.448.215	3.540.399	1.474.989	1.474.989	
Gastos (€)	152.725	165.452	600.666	190.906	203.633	203.633	203.633	
BALANCE (€)	anual	5.084.338	3.098.389	2.755.362	3.257.309	3.336.766	1.271.356	1.271.356
	acumulado	28.440.073	31.538.462	34.293.824	37.551.134	40.887.900	42.159.256	43.430.612

ESCENARIO NORMAL								
Año de desarrollo	15º	16º	17º	18º	19º	20º	21º	
Ingresos (€)	1.474.989	1.474.989	1.474.989	1.474.989	1.474.989	1.474.989	1.474.989	
Gastos (€)	203.633	203.633	203.633	203.633	203.633	1.119.022	203.633	
BALANCE (€)	anual	1.271.356	1.271.356	1.271.356	1.271.356	1.271.356	355.967	1.271.356
	acumulado	44.701.968	45.973.324	47.244.680	48.516.036	49.787.392	50.143.359	51.414.715

En un horizonte analizado donde la actuación urbanística se consolida en los primeros 12, se puede observar que:

- Los ingresos municipales superan holgadamente los gastos producidos, lo que genera un ahorro importante que se va acumulando año tras año.
- No se produce nunca saldo negativo, ni en los hitos donde se generan gastos extraordinarios.

El impacto de la actuación urbanística genera un resultado positivo para la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Murcia tanto al cabo de su desarrollo, como tras 9 años de consolidación del mismo.

Escenario Recesivo. Desarrollo del Sector en 24 años

ESCENARIO RECESIVO								
Año de desarrollo	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	
Ingresos (€)	1.035.647	1.079.897	1.124.147	1.513.612	1.572.612	1.631.612	1.690.612	
Gastos (€)	6.109	12.218	18.327	26.472	34.618	42.763	50.908	
BALANCE (€)	anual	1.029.538	1.067.679	1.105.820	1.487.140	1.537.994	1.588.849	1.639.704
	acumulado	1.029.538	2.097.217	3.203.037	4.690.177	6.228.171	7.817.020	9.456.724

ESCENARIO RECESIVO								
Año de desarrollo	8º	9º	10º	11º	12º	13º	14º	
Ingresos (€)	2.785.258	2.888.507	2.991.756	3.095.005	3.198.254	3.301.503	3.749.967	
Gastos (€)	65.163	79.417	516.158	107.925	122.180	136.434	152.725	
BALANCE (€)	anual	2.720.095	2.809.090	2.475.598	2.987.080	3.076.074	3.165.069	3.597.242
	acumulado	12.176.819	14.985.910	17.461.507	20.448.587	23.524.661	26.689.730	30.286.972

ESCENARIO RECESIVO								
Año de desarrollo	15º	16º	17º	18º	19º	20º	21º	
Ingresos (€)	2.487.105	2.546.105	2.605.105	2.664.105	2.377.890	2.422.140	2.466.386	
Gastos (€)	160.870	169.015	177.161	185.306	191.415	1.112.913	203.633	
BALANCE (€)	anual	2.326.235	2.377.090	2.427.944	2.478.799	2.186.475	1.309.227	2.262.753
	acumulado	32.613.207	34.990.297	37.418.241	39.897.040	42.083.515	43.392.742	45.655.495

En un horizonte analizado de una duración de 21 años que es lo que tarda en consolidarse el Sector, se observa que :

- El retraso en el desarrollo del Sector es la causa de que el volumen de ingresos sea tan bajo en la primera etapa.
- En las dos últimas etapas, el balance mejora quedando patente el crecimiento del sector.
- No se produce nunca saldo negativo, ni en los hitos donde se generan gastos extraordinarios.

El impacto de la actuación urbanística genera un resultado positivo para la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Murcia en el Escenario Recesivo.

Escenario Expansivo. Desarrollo del Sector en 9 años

ESCENARIO EXPANSIVO								
Año de desarrollo	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	
Ingresos (€)	2.761.723	2.879.722	3.342.938	5.892.194	6.128.192	7.054.621	4.213.181	
Gastos (€)	16.291	32.581	50.908	83.490	116.071	152.725	171.052	
BALANCE (€)	anual	2.745.432	2.847.141	3.292.030	5.808.704	6.012.121	6.901.896	4.042.129
	acumulado	2.745.432	5.592.573	8.884.603	14.693.307	20.705.428	27.607.325	31.649.454

ESCENARIO EXPANSIVO								
Año de desarrollo	8º	9º	10º	11º	12º	13º	14º	
Ingresos (€)	4.000.713	4.118.713	1.474.989	1.474.989	1.474.989	1.474.989	1.474.989	
Gastos (€)	187.342	203.633	626.120	203.633	203.633	203.633	203.633	
BALANCE (€)	anual	3.813.371	3.915.080	848.869	1.271.356	1.271.356	1.271.356	1.271.356
	acumulado	35.462.825	39.377.905	40.226.774	41.498.130	42.769.486	44.040.842	45.312.198

ESCENARIO EXPANSIVO								
Año de desarrollo	15º	16º	17º	18º	19º	20º	21º	
Ingresos (€)	1.474.989	1.474.989	1.474.989	1.474.989	1.474.989	1.474.989	1.474.989	
Gastos (€)	203.633	203.633	203.633	203.633	203.633	1.119.022	203.633	
BALANCE (€)	anual	1.271.356	1.271.356	1.271.356	1.271.356	1.271.356	355.967	1.271.356
	acumulado	46.583.554	47.854.910	49.126.266	50.397.622	51.668.978	52.024.945	53.296.301

En un horizonte analizado de 21 años donde la actuación urbanística se consolida en los primeros 9, se puede observar que:

- Los ingresos municipales superan holgadamente los gastos producidos, lo que genera un ahorro importante que se va acumulando año tras año.
- No se produce nunca saldo negativo, ni en los hitos donde se generan gastos extraordinarios.

El impacto de la actuación urbanística genera un resultado positivo para la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Murcia.

6. ADECUACIÓN DEL SUELO A USOS PRODUCTIVOS

El sector ZM-Br1 es un sector urbanizable residencial de mediana densidad, programado en el PGMO.

Atiende las necesidades urbanísticas previsibles a corto y medio plazo. La ordenación se ajusta a los usos globales y compatibles de los sectores residenciales de mediana densidad.

Cumplen con las exigencias dotaciones de la legislación vigente y destina el 10% de su edificabilidad a vivienda protegida.

Con el desarrollo del Sector, el municipio pasará a contar con un incremento en:

- 1.800 viviendas nuevas, de las cuales 208 serán viviendas de protección pública.
- 53.874 m² para nuevas actividades comerciales, lo que conlleva un aumento en puestos de trabajo.
- 407.134 m² de superficie urbanizada.

Por todo ello el suelo ordenado es adecuado a los fines productivos previstos.

Murcia, noviembre 2019

GOMEZ
GUILLAMON
BUENDIA
MARIA
MERCEDES -
48488902A

Firmado digitalmente por
GOMEZ GUILLAMON BUENDIA
MARIA MERCEDES - 48488902A
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-48488902A
, givenName=MARIA MERCEDES,
sn=GOMEZ GUILLAMON
BUENDIA, cn=GOMEZ
GUILLAMON BUENDIA MARIA
MERCEDES - 48488902A
Fecha: 2019.11.22 12:29:55
+01'00'

Mercedes Gómez-Guillamón Buendía | arquitecta