



**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL SECTOR ZP-Pn04-1**



**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

Conforme con sus antecedentes  
El Jefe del Servicio Admvo.

M<sup>a</sup> Dolores Martínez Gimeno



Promotor: Global Logistic Chain SA  
El Puntal

Equipo redactor: Urbamusa  
mayo 2019

## ÍNDICE ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1 VIABILIDAD	3
2 OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS	3
3 SISTEMA DE ACTUACIÓN	4
4 SERVICIOS URBANOS - CONEXIONES CON EL EXTERIOR	4
5 LEGISLACION SUBSIDIARIA	4
6 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS	5
7 RESUMEN DE COSTES PREVISIBLES DE URBANIZACIÓN	7
8 ANALISIS ECONÓMICO - FINANCIERO (Art. 106.J. T.R.L.S.R.M.)	8
9 CONCLUSIÓN: VIABILIDAD DEL PLAN	8

## **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

### **1. VIABILIDAD**

La titularidad de parte de los terrenos por parte del promotor urbanizador, promotor determinante del presente Plan Parcial, y la situación en los terrenos del propio Sector o colindantes con él, de los servicios de luz, agua y alcantarillado, viabilizan y hacen posible su gestión y desarrollo, y su transformación en suelo urbano mediante el correspondiente y presente Plan Parcial.-

### **2. OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS**

#### **En materia de planeamiento:**

Redactar el presente Plan Parcial, el proyecto de Reparcelación y el proyecto o proyectos de Urbanización que lo desarrollen.-

#### **En materia de cesiones de suelo:**

Se efectuarán todas las cesiones correspondientes a las dotaciones de Plan Parcial y el 10% de aprovechamiento medio lucrativo. Los plazos en que deban realizarse la totalidad de esas cesiones vendrán determinados en el Proyecto de Reparcelación.-

Los espacios destinados a dotaciones y espacios libres y viario, así como el 10% de aprovechamiento lucrativo se cederá urbanizado y libre de cargas.-

La localización del 10% de aprovechamiento lucrativo municipal será fijada en el proyecto de Reparcelación.-

#### **En materia de urbanización:**

Se efectuará íntegramente la urbanización de todo el viario público incluido en el ámbito de la Unidad de Actuación I, única del Sector.-

La participación en los costos será proporcional a la edificabilidad correspondiente a cada uno de los propietarios.-

Se realizarán las conexiones o enlaces con los Sistema Generales. La urbanización del viario propio del Plan Parcial estará totalmente finalizado en el plazo de 4 años previsto en el Plan de Etapas, y en todo caso antes de la ocupación de cualquier o edificación en su ámbito respectivo.-

Los proyectos de jardinería y arbolado correspondientes a los espacios libres públicos de Plan Parcial, se integrarán en los proyectos de Urbanización. Hay que concretar claramente que los gastos correspondientes a los Sistemas Generales viarios habida cuenta de que no son necesarios para la accesibilidad viaria al Sector, serán por cuenta de la administración municipal o autonómica. Los Sistemas generales infraestructurales, en la proporción que corresponda al sector, se incluirán en los gastos de urbanización.-

### **3. SISTEMA DE ACTUACIÓN**

Será el de Concertación Indirecta, debidamente justificado y propuesto de acuerdo con las especificaciones del Art. 179.-

Redactado el Plan Parcial, la ejecución de la Urbanización que lo desarrolle se llevará a cabo de acuerdo con el proyecto de Reparcelación, con los requisitos establecidos al efecto en la legislación urbanística. Habrá de redactarse asimismo el proyecto de Urbanización correspondiente.-

La distribución de beneficios y cargas se llevarán a efecto de acuerdo con el correspondiente Proyecto de Reparcelación.-

A resaltar que ya existe Urbanizador Único, Global Logistic Chain SA, resultado del oportuno concurso realizado por el Ayto de Murcia.

### **4. SERVICIOS URBANOS - CONEXIONES CON EL EXTERIOR**

Se ha solicitado a las diferentes empresas suministradoras los puntos de entronque y demás datos técnicos para la implantación de los diferentes servicios urbanos, a nivel de proyecto, a los efectos de proceder al diseño de las redes principales y valoración de los mismos.-

Se adjuntan los informes de las compañías suministradoras en los anexos a la Memoria. De las respuestas evacuadas a las consultas hechas en su día y en función de las mismas se procede al diseño y evaluación de las redes interiores al Sector, de los diferentes Servicios, así como de los tramos o redes exteriores al mismo, desde los diferentes puntos de suministro y entronque hasta nuestro Sector y Unidad de Actuación.-

El proyecto de Urbanización determinará con total detalle las características de todos los servicios interiores y de conexión con el exterior.-

### **5. LEGISLACION SUBSIDIARIA**

Para lo no previsto en el presente Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en las siguientes normas:

- Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, 1/2005 de 10 de junio.-
- Reglamento de Planeamiento de 23 de Junio de 1.978.-
- Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de Agosto de 1.978.-
- Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de Junio de 1.978.-
- Ley 7/1.985 de 2 de Abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.-
- R.D. Legislativo 781/1986 de 18 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.-
- Legislación sobre Contratación Administrativa Pública.-
- Ley 8/2007 de 28 de mayo de Suelo.-
- Supletoriamente, por las demás Normas del Derecho Administrativo y, en defecto de este último, serán de aplicación las Normas del Derecho privado.-

## 6. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS:

### Indemnizaciones:

Pagos por edificaciones y derribos existentes: 1.491.971 €

### Otros costes:

Honorarios, registros, publicaciones, gestión y administración 5.173.450 €

### **Obras de urbanización:**

#### URBANIZACIÓN INTERIOR

##### -Agua y Saneamiento:

Agua: comprende la red de distribución de agua para consumo, riego y jardinería que se prevé en malla cerrada. El costo se estima en **1.239.005 €**

Saneamiento: comprende la red de alcantarillado, que se prevé unitaria para recogida de aguas fecales y su vertido al colector y depuradora que se situará en el Sistema General de Saneamiento. Se incluye el tanque de tormentas y el entronque con los Servicios Generales. Costo previsto **4.814.908 €**

- Electrificación y alumbrado público: comprende el tendido de media y baja tensión necesario para dar servicio a las viviendas, dotaciones, jardinería y equipamiento hotelero y comercial previstos, desde las líneas de media tensión existentes en el área, incluyendo cinco Centros de Transformación (C.T.) en el punto que determine la compañía suministradora Hidroeléctrica Española, S.A. (de acuerdo con el Reglamento de Verificación Eléctrica y Regularidad en el Suministro de Energía, Decreto 12-111-1.954), incluso soterramiento y entronque.

Costo previsto **3.985.616 €**

Alumbrado público: Consistente en la red distribuidora en baja tensión y del alumbrado público de todo el Sector de planeamiento o para alumbrar el viario y los espacios públicos, con un importe aproximado de **539.181 €**

- Movimiento de tierras, pavimentaciones: consiste en las explanaciones y rellenos necesario para la realización del sistema viario rodado y peatonal y de espacios libres públicos, asfaltado de calzadas y áreas de aparcamiento públicas, incluyendo aglomerado asfáltico fono absorbente en las zonas de mayor tráfico así como pantallas acústicas en las mismas, y pavimentación de aceras.

Calculamos su importe en **7.811.373 €**

- Jardinería: Consistente en las obras de fábrica precisas, incluso pavimentaciones de tipo duro o blando de los paseos interiores de los jardines previstos, rellenos de tierras vegetal y plantaciones de los mismos, colocación de bancos, papeleras, etc., así como alcorques y plantación del arbolado previsto en el viario, y acondicionamiento de los espacios de juegos de niños.-

El costo previsto es de **1.201.463 €**

- Gas y Telecomunicaciones: comprende este capítulo la ejecución de obras complementarias precisas para la realización de estas obras.-

Gas: su valor puede estimarse en **740.166 €**

Telecomunicaciones: su valor puede estimarse en **331.322 €**

- Total PEM obras urbanización interior **20.663.034 €**

- **Valor estimado contrato (PEM+20 % GG y beneficio ind) 24.795.641 €**

#### URBANIZACIÓN EXTERIOR

- Sistemas servicios externos PEI: Valoración proporcional de los costes de conexión con los servicios externos del sector (PEI): **9.137.221 €**

- Otras obras exteriores: **1.070.971 €**

- **Valor estimado contrato urbanización exterior 10.208.192 €**

**TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN: 35.003.833 €**

**7. RESUMEN DE COSTES PREVISIBLES DE URBANIZACIÓN**

<b>Capítulo</b>	<b>Resumen</b>	<b>Importe parcial</b>	<b>Total</b>
1	Red general de alcantarillado	4.814.908	
2	Red de abastecimiento agua e hidrantes	1.239.005	
3	Red distribución energía eléctrica	3.985.616	
4	Alumbrado público	539.181	
5	Telecomunicaciones	331.322	
6	Red de gas ciudad	740.166	
7	Explanación, pavimentación y viales	7.811.373	
8	Jardinería	1.201.463	
<b>Total PEM urbanización interior</b>			<b>20.663.034</b>
Valor estimado del contrato (PEM+20% gastos grals y beneficio industrial)			24.795.641
-	Obras exteriores de Urbanización		
9	PEIN	9.137.221	
10	Otras obras exteriores	1.070.971	
<b>Valor estimado del contrato total obras de urbanización</b>			<b>35.003.833</b>
11	Honorarios técnicos y jurídicos	1.969.494	
12	Notarías, registros, publicaciones	72.000	
13	Indemnizaciones	1.491.971	
			<b>38.537.298</b>
14	Gestión y administración	941.040	
15	Beneficio del urbanizador	1.788.988	
16	Mantenimiento	401.928	
<b>Total Gastos de Urbanización</b>			<b>41.669.254</b>

**8. ANALISIS ECONÓMICO - FINANCIERO (Art. 106.j. T.R.L.S.R.M.)**

Costo del suelo .....	18.010.620 €.-
Indemnizaciones .....	1.491.971 €.-
Gastos urbanización .....	40.177.283 €.-
Edificabilidad: 264.699 m <sup>2</sup> construidos.- 264.699m <sup>2</sup> constr.x 90% x 800 €/m <sup>2</sup> construido .....	190.583.280 €.-
<b>COSTE TOTAL .....</b>	<b>250.263.154 €.-</b>

Coste medio =  $\frac{250.263.154 \text{ €}}{238.229 \text{ m}^2 \text{ Construidos}} = 1.051 \text{ €/m}^2 \text{ construido.-}$

**Valor en venta:**

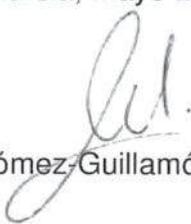
Precio medio uso Comercial - Ocio = 1.300,00 €/m<sup>2</sup> construido.-

Beneficio medio/m<sup>2</sup>=1.300 €/m<sup>2</sup> construido -1.051 €/m<sup>2</sup> construido =249 €/m<sup>2</sup> construido  
= 19,19 %

**9. CONCLUSIÓN : VIABILIDAD DEL PLAN**

Pese a un costoso proceso urbanizador, con un desarrollo de infraestructuras y cesiones de gran importancia que no sólo redundan en el beneficio del sector, sino de la ciudad, se obtiene un beneficio medio de 249 €/m<sup>2</sup> construido lo que justifica la viabilidad y conveniencia de dicha actuación.

Murcia, mayo 2.019

  
Mercedes Gómez-Guillamón Buendía | arquitecta