

DOCUMENTO Nº 05

INFORME DE SOSTENIBILIDAD

CASES DE LARA
ANGEL LUIS
- 27451014P

Firmado digitalmente por
CASES DE LARA
ANGEL LUIS -
Fecha: 2025.06.13
16:58:07 +02'00'

Plan Parcial Industrial Sector ZDT-M1

Texto Refundido tras Documento de Alcance

DOCUMENTACIÓN PARA NUEVA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Situación

Las Canteras
Molina de Segura. Murcia

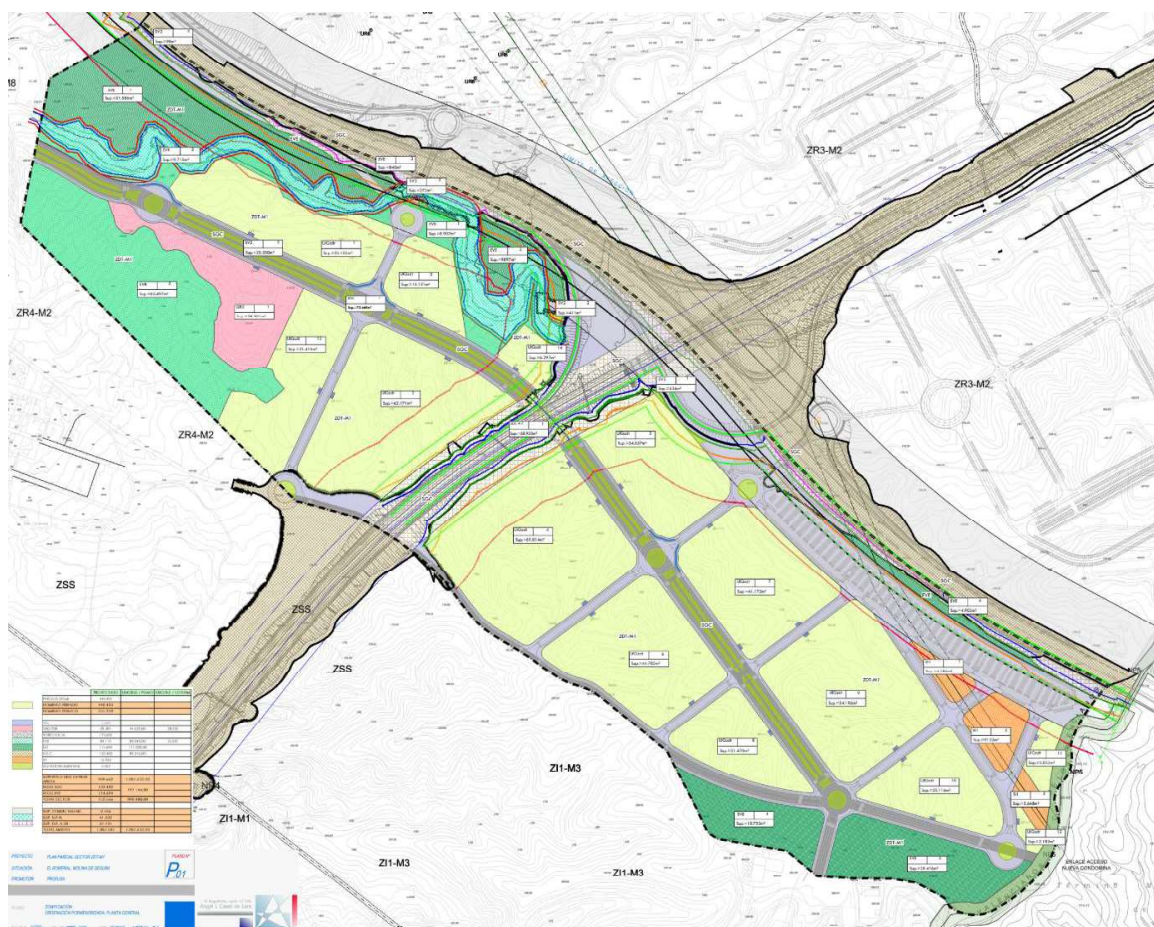
Fecha
Expediente
Peticionario

MAYO 2025
2019A03 - PP
PROFUSA

Domicilio social

C/ Gran Vía Escultor Salzillo, 8 bajo
30.004 Murcia
A 30.023.857
Tomás Fuertes Fernández

CIF
Representante
DNI



ÍNDICE DE CONTENIDOS

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR ZDT-M1

- 1 INTRODUCCIÓN
- 2 ESTIMACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN
- 3 VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

Página en blanco por exigencias de impresión a dos caras

ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1 INTRODUCCIÓN

1.1 NECESIDAD DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El art. 22.4 del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en adelante TRLS, se establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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.

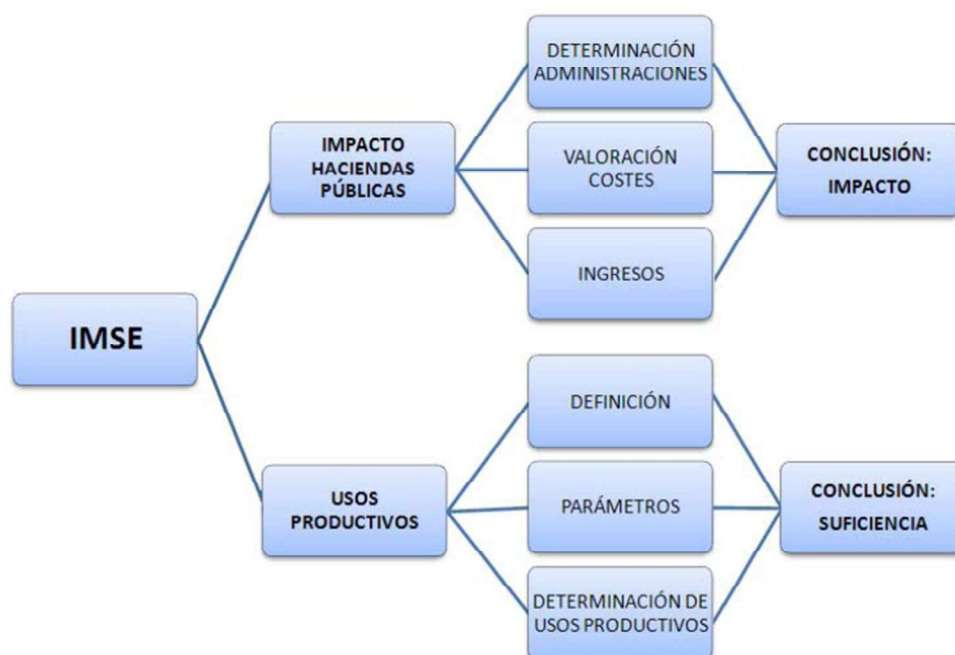
Por otro lado, el artículo 142.g de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, en adelante LOTURM, establece para los Planes Parciales la obligatoriedad de incluir un Informe de Sostenibilidad económica que analizará el impacto del desarrollo del plan en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios resultantes. El análisis considerará tres escenarios de desarrollo, el normal con la media de construcción en el municipio de los últimos 10 años, el escenario reducido, a la mitad y el expansivo, el doble de la media. El informe determinará sobre la procedencia de constituir Entidad Urbanística Colaboradora.

3

1.2 CONTENIDO DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El contenido de este Informe/Memoria de Sostenibilidad Económica (IMSE) 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 Industrial ZDT-M1, en Molina de Segura, se diferencian dos partes:

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

4

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

1.3 ANTECEDENTES

1.3.1 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

La situación del Sector denominado ZDT-M1, es la que viene determinada en el Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura, que completa una superficie verificada total de 1.087.581 m².

La superficie total del Sector afectado es de 1.087.581 m², de los cuales 132.402 m² son del Sistema General Viario, 114.694 son del Sistema General de Espacios Libres y 87.919 m² son de dominio público (A-30, Vía pecuaria y Rambla).

El PGMO de Molina de Segura establece el aprovechamiento de referencia del Sector en 0,60 m²t/m² sobre la superficie bruta del ámbito, excluido el dominio público, que son 999.662,00m².

De esta manera, el aprovechamiento lucrativo resultante sería de $999.662,00 \text{ m}^2 \times 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 599.797,20 \text{ m}^2$.

Sin embargo, se adopta para este desarrollo una edificabilidad de $564.649,50 \text{ m}^2$ para que el aprovechamiento resultante no supere el índice de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

En lo referente a condiciones de edificación y usos, se estará en todo caso a lo dispuesto en el Plan Parcial del sector ZDT-M1.

El resumen numérico de la Ordenación pormenorizada arroja el resumen de superficies siguientes:

	PROYECTADO	EXIGIBLE / PGMO	EXIGIBLE / LOTURM
PARCELAS UIGzdt	448.403		
DOMINIO PRIVADO	448.403		
DOMINIO PUBLICO	551.259		
CTs	1.150		
QB2/EDB	28.301	44.525,00	28.232
VIARIO LOCAL	170.605	-	-
EVB	84.119	89.049,00	75.287
EVE	114.694	111.828,00	
S.G.C.	132.402	85.316,00	
SI1	16.936		
SV2 MEJORA AMBIENTAL	3.052		
SUPERFICIE QUE GENERA APROV.	999.662	1.087.632,00	
SSGG SGC	132.402	197.144,00	
SSGG EVE	114.694		
TOTAL SECTOR	752.566	890.488,00	
SUP. CORDEL VALENC.	9.156		
SUP. D.P.H.	41.032		
SUP. D.P. A-30	37.731		
TOTAL AMBITO	1.087.581	1.087.632,00	

Cuadro nº 1: Superficies de parcelas privadas

	SUP. PARCELA m² parcela
IGzdt	
UIGzdt-1	35.102
UIGzdt-2	62.171
UIGzdt-3	15.121
UIGzdt-4	69.814
UIGzdt-5	34.557
UIGzdt-6	44.785
UIGzdt-7	41.172
UIGzdt-8	21.470
UIGzdt-9	54.196
UIGzdt-10	25.116
UIGzdt-11	5.005
UIGzdt-12	2.182
UIGzdt-13	31.415
UIGzdt-14	6.297
SUMA UIGzdt	448.403

Cuadro nº 2: Zonas verdes y equipamientos

	SUP. PARCELA m² parcela
EVB	
EVB-1	8.907
EVB-2	9.715
EVB-3	65.497
SUMA EVB	84.119
EVE	
EVE-1	51.886
EVE-2	9.897
EVE-3	840
EVE-4	18.753
EVE-5	28.416
EVE-6	4.902
SUMA EVE	114.694
SI1	
SI1-1	4.146
SI1-2	9.122
SI1-3	3.668
SUMA SI1	16.936
QB	
QB2-1	28.301
SUMA QB	28.301

Cuadro nº 3: Edificabilidad ZDT-M1

SUP. TOTAL (m²)	1.087.581
SUP. S.G. (m²)	247.096
SUP. SECTOR (m²)	752.566
SUP. D.P.H. (m²)	41.032
SUP. CORDEL VALENC.	9.156
SUP. D.P. A-30 (m²)	37.731
SUP. GENERA APROV.	999.662
APROV. REFER. (m²/m²)	0,56
EDIFICAB. (m²t)	564.650

Cuadro nº 4: Justificación equipamientos y zonas verdes

	LOTURM	PROYECTADO	
5m²/100m²t QB	28.232	28.301	CUMPLE
10% EVB	75.257	84.119	CUMPLE
20% M.AMB.	150.513	201.865	CUMPLE

Cuadro nº 5: Cumplimiento mejora ambiental

CUMPLIMIENTO DIRECTRICES SUELO INDUSTRIAL EN MATERIA DE MEJORA AMBIENTAL Y ART. 87 DEL PGMO			
S. DIRECTRICES		SUP. m²	
10% EVB		75.257	
20% M.AMB		150.513	
S. PROYECTO			
EVB		84.119	CUMPLE
M.AMB	EVB	84.119	
	EVE	114.694	
	SV2	3.052	
TOTAL M.AMB.		201.865	CUMPLE
SUPERAVID		51.352	

1.3.2 SERVICIOS URBANOS ANTES DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La situación del Sector denominado ZDT-M1, es la que viene determinada en el Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura, que completa una superficie verificada total de 1.087.581 m².

La delimitación del Sector tiene su justificación en el Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura. Se trata del desarrollo del Plan Parcial Terciario Estratégico Molina 1. La delimitación de la zona afectada se

configura como una superficie de características no homogéneas, con cuatro límites bien definidos que conforman su geometría, como son:

Norte: Autovía A-30.

Sur: Plan Parcial ZR4-M2, ZI1-M3, Plan Especial PEI-M3 y Suelo Urbanizable sin Sectorizar.

Este: Término Municipal de Murcia.

Oeste: Plan Parcial ZR4-M2 y suelo protegido NP4.

Edificaciones.

En la actualidad existen varias edificaciones calificables como construcciones auxiliares o almacenes sin actividad en el interior del sector. Las edificaciones existentes tienen instalaciones de electricidad, agua potable y alcantarillado, así como acceso rodado.

Infraestructuras.

El propio desarrollo de la zona, en relación con la Autovía Madrid-Cartagena, limita tanto los accesos como las redes a la influencia de esta vía y la creación de un vial estructurante de sistema general, que configura el eje determinante del Sector.

Las infraestructuras que se observan, a excepción de las que discurren en base a la carretera, corresponden a redes individuales de servicio, no teniendo dimensiones que permitan su utilización compartida. Existen en el interior del sector una Línea Aérea de Alta Tensión y una rambla que recorre parte del sector de forma, prácticamente, paralela a la autovía. Estos elementos condicionan parcialmente el trazado de la ordenación, creando zonas verdes en la zona de afección de la Línea Aérea de A.T y de la rambla.

La vía principal de acceso la constituye la Avenida Casa Ros.

1.3.3 COSTE ESTIMADO DE LA URBANIZACIÓN

Se adjunta estudio económico en el que se detallan todas las partidas de urbanización y el coste de las mismas según estimaciones, incluyendo los gastos generales y el beneficio industrial, sin perjuicio de los costes reales en los que se incurra en la ejecución del ámbito.

La financiación de las obras de urbanización correrá a cargo del urbanizador.

El valor estimado de las obras de urbanización asciende a:

VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN ESTUDIO ECONOMICO DEL P.P. ZDT-M1			
CAPITULO 1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	5,00	1.075.000,00
CAPITULO 2	DEMOLICIÓN DE GRANJAS	2,00	430.000,00
CAPITULO 3	SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	15,00	3.225.000,00
CAPITULO 4	ABASTECIMINETO DE AGUA	10,00	2.150.000,00
CAPITULO 5	ELECTRIFICACIÓN Y RED TELEFONÍA	10,00	2.150.000,00
CAPITULO 6	ALUMBRADO PUBLICO	15,00	3.225.000,00
CAPITULO 7	PAVIMENTACIONES, FIRMES Y ACERAS	35,00	7.525.000,00
CAPITULO 8	MOBILIARIO URBANO Y JARDINERÍA	4,00	860.000,00
CAPITULO 9	SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA	4,00	860.000,00
	PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL		21.500.000,00
	GASTOS GENERALES	14,00	3.010.000,00
	BENEFICIO INDUSTRIAL	6,00	1.290.000,00
	TOTAL		27.090.000,00
	I.V.A.	21,00	5.688.900,00
SUBTOTAL 1	PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA		32.778.900,00
	HONORARIOS PROFESIONALES	10,00	2.150.000,00
	GASTOS FINANCIEROS	5,00	1.075.000,00
	GASTOS DE NOTARIA, REGISTRO, ETC	1,50	322.500,00
	PRESUPUESTO GASTOS VARIOS		3.547.500,00
	I.V.A.	21,00	744.975,00
SUBTOTAL 2	TOTAL GASTOS VARIOS		4.292.475,00
	PRESUPUESTO PARA LA PROPIEDAD		37.071.375,00

Asciende el Presupuesto para Conocimiento de la Propiedad del presente Plan parcial
ZDT-M1 a la cantidad de **TREINTA Y SIETE MILLONES SETENTA Y UN MIL
TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS**

VALORACIÓN DE LOS COSTES DE CONEXIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES

		€
ABASTECIMIENTO		TOTAL
T11	18,48%	12.861,93
T11-Z1-I1	49,48%	65.548,81
T11-Z1-D1	49,48%	3.830.074,90
T11-Z1-A4	68,75%	287.011,06

		T11-Z1-I2	75,04%	121.425,51
		T11-Z1-D2	75,04%	3.830.074,90
		T11-Z1-A5	75,04%	16.351,97
		TOTAL		8.163.349,08
		SANEAMIENTO		
		C. ERMITA E	100%	811.948,03
		C. ERMITA K	18,60%	92.038,53
		EBAR ERMITA A	14,23%	407.499,38
		EDAR CAMPOTEJAR	14,23%	3.815.343,84
		TOTAL		5.126.829,79
		PLUVIALES		
		P. ERMITA F	28,93%	902.110,23
		P. ERMITA G	22,37%	228.819,59
		P. ERMITA H	17,56%	141.696,14
		P. ERMITA I	17,85%	17.113,32
		P. ERMITA J	17,71%	83.239,96
		TOTAL		1.372.979,25

**TOTAL COSTES
INFRAESTRUCTURAS**

14.663.158,12
14.665.000,00

Asciende el Presupuesto con redondeo a la cantidad de CATORCE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL EUROS.

10

La cuantificación de estos conceptos se ha desarrollado en el correspondiente capítulo de este estudio y su resumen lo exponemos a continuación:

Gastos de Urbanización. Total presupuesto de ejecución por contrata (incluye 14% de gastos generales y 6% de beneficio industrial).	27.090.000,00
Gastos de honorarios técnicos, por redacción de documentación, Planeamiento, Programa de Actuación, Memorias Ambientales, Proyecto de Reparcelación, Proyectos de Urbanización y de electrificación y de conexión con los distintos servicios. Gastos notariales y de registro de propiedad, publicidad, etc.	3.877.500,00
TOTAL COSTOS DE DESARROLLO (IVA EXCLUIDO)	30.967.500,00

El costo total por todos estos conceptos supone la cifra de 30.967.500,00 €, que representa un coste unitario por metro cuadrado bruto del conjunto de los 999.662 m² que intervienen en la actuación, excluido el dominio público, de 30,98 €/m².

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 una nueva urbanización es la Administración Local.

La actuación de urbanización pretendida se desarrolla en el término municipal de Molina de Segura, Murcia, determinando así como principal Administración afectada por la actuación, el Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura (Murcia), al afectarse bienes y servicios de titularidad municipal que consecuentemente impactan sobre la Hacienda Pública de dicha 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 ZDT-M1 del municipio de Molina de Segura, 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 introducidas 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 y la conexión con los sistemas generales o las redes municipales.

- Servicios Urbanos previstos en el planeamiento urbanístico:

- Red de abastecimiento de agua (distribución, depósito, hidrantes, riego, etc.).

- Red de saneamiento (colectores, sumideros, depuradora, pluviales, etc.).

- Red de energía eléctrica (conducción, distribución, transformación, alumbrado, etc.).

- Resto de servicios (telefonía, gas, etc.).

- Red de Telecomunicaciones Municipales.

- Conexión de dichos Servicios con los Sistemas Generales.

- Espacios Libres públicos:

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

Las infraestructuras principales previstas en el sector ZDT-M1 son:

- Red de Abastecimiento de Agua.

- Red de Pluviales (SUDS).

- Red de Saneamiento y estaciones de bombeo de residuales.

- Red Eléctrica.

- Red de Alumbrado Público.

- Red de Telefonía.

- Red de Agua

El abastecimiento de agua potable, así como la de riego, se efectuará mediante redes malladas, siendo el entronque previsto el acordado por el Servicio Municipal de Aguas de Molina de Segura con el Ayuntamiento y la propiedad, por medio de una conducción suficiente para las necesidades que prevén de:

$$8 \text{ l/m}^2 \text{ edificable y día.} = 4.517 \text{ m}^3/\text{día.}$$

La red interior se proyecta desde la toma de la red general, la que se distribuye a todos los puntos de la urbanización mediante la canalización indicada, que discurrirá enterrada bajo aceras o viales, con conducción para agua potable, hidrantes y riego. Dispondrá de las llaves de compuerta necesarias para aislar los tramos en caso de avería y válvulas de retención para evitar retornos. Según los modelos especificados por el Servicio Municipal de Agua.

En el Proyecto de Urbanización se cumplirán con los Pliegos de Prescripciones Técnicas para el Proyecto de Redes de Abastecimiento, así como la Normativa sobre abastecimientos de carácter municipal, disposiciones propias del PGMO y de la empresa suministradora de aguas.

Características de las Redes:

Red de Agua Potable e Hidrantes contra Incendios.

Se cumplirá con lo establecido en el R.D. 513/2017 por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, cumpliendo que:

Se garantizará un caudal mínimo de 500 l/min. Con una presión mínima de 1kg/cm².

Diámetros:

- Conducción de Alimentación: 125 mm.
- Arterias: 110 mm.

Los hidrantes contra incendios tendrán las características y diámetros especificados por el Servicio contra incendios municipales y se situarán a distancia no superior a 200 m desde cualquier punto de la misma, serán del tipo superficial. La red de entronque a los hidrantes será de 125 mm de diámetro.

Red de Riego:

En función de las necesidades que para este fin se estima, será necesario el siguiente caudal: de 5 a 7 l/m² de parcela y día.

Diámetros:

- Arterias: 125 mm.
- Distribuidores: 100 mm.

-Red de Saneamiento y pluviales

Las características de la red se ajustarán a las determinaciones del informe emitido por la empresa suministradora de aguas, en cuanto a sus dimensiones, diámetro mínimo exigido 300 mm y con las siguientes características: conducciones de hormigón con junta de campana y goma elástica o PVC y establecimiento de pozos de registro cada 50 m. o en cambio de alineaciones, a base de anillos prefabricados de hormigón armado.

La conexión a la red municipal se efectuará en el punto indicado por el citado informe con un colector de 1.500 mm. y según acuerdo con el Ayuntamiento y la propiedad.

Esquema proyectado:

La red de saneamiento responderá al tipo unitario, canalizando las aguas negras y blancas. Se prevé bajo viales peatonales o red viaria,

mediante canalización de tubo de hormigón vibrocomprimido sobre lecho de arena de 10 cm de espesor. El esquema de la red es del tipo ramificado, con cámaras de descarga en cabeceras si son necesarias y pozos de registro a distancias inferiores o iguales a 50 m.

Características a tener en cuenta:

Velocidad del agua: $0,5 \text{ m/s} \leq V < \text{de } 3 \text{ m/s}$

Diámetro mínimo útil de colector: 300 mm.

Diámetro mínimo de acometida: 200 mm.

Cálculo:

Para el cálculo de los elementos de la red de saneamiento se adoptarán, como caudales de aguas el caudal punta previsto para el abastecimiento de agua potable.

Las dimensiones de las tuberías se fijarán de acuerdo a los correspondientes cálculos hidráulicos en los que se tendrá en cuenta caudal máximo circulante, pendiente del conducto y rugosidad del material.

A efectos de resolver la evacuación de las aguas pluviales, se prevé la implantación de Sistemas Unitarios de Drenaje Sostenible (SUDS), en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 638/2016 que modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Estos sistemas se desarrollarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

-Red eléctrica

Se dispone junto al sector de una línea eléctrica aérea de media tensión, con la que se prevé un entronque aéreo - subterráneo.

El entronque se efectuará a partir de los apoyos.

La acometida se establecerá según el informe facilitado por la compañía suministradora que se acompaña como anexo.

La red que se proyecta y sus elementos cumplirán con la siguiente reglamentación:

- **Real Decreto 337/2014**, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23”.
- **Real Decreto 842/2002**, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

Descripción y características de las instalaciones:

Línea general de alimentación:

Tendrá su origen en la L.A.M.T. reflejada en el informe.

Centros de Transformación:

Se establecerán los necesarios de acuerdo a los cálculos justificativos de potencias, en base a la demanda proyectada.

Los C.C. de T.T. estarán equipados con los correspondientes elementos de maniobra, así como los cuadros de B.T. necesarios para las distintas salidas.

Dimensionado de los C.C. de T.T:

Se estima una demanda eléctrica de 85.445 Kw. No obstante en el momento de la redacción de los correspondientes proyectos de instalaciones eléctricas se procederá a actualizar el cálculo de la previsión de potencia.

Redes de B.T.:

Desde los centros de transformación se instalarán las redes de B.T. que alimentarán tanto a las industrias como a los diferentes servicios. Serán del tipo subterráneo, directamente enterradas, con conductores de aluminio, aislamiento para 1.000 v, de P.R.C. en zanjas con cobertura de aviso de las mismas características que las especificadas anteriormente.

El diseño de las redes subterráneas de baja tensión responderá a los criterios de diseño establecidos en el R.E.B.T.

Las distancias a otras conducciones serán las siguientes:

-A otras conducciones eléctricas	0,25 m.
-Telefonía	0,20 m.
-Abastecimiento de agua	0,20 m.
-Alcantarillado	0,20 m.

La superficie de los centros de transformación se ha fijado en 28 m² para cada uno de ellos, se encuentra incluida en las parcelas correspondientes.

-Alumbrado Público

Se establecen dos criterios en cuanto a niveles de iluminación en función de las anchuras de viales y de las características de cada zona.

18 lux para viales principales interiores. Mínimo 15 lux.

8 lux para zonas ajardinadas y de servicio. Mínimo 5 lux.

La instalación se efectuará subterránea bajo tubo, con conductores aislados para 1.000 V. Los soportes serán del tipo báculo de chapa de acero galvanizadas de 12 m y 8 m para los dos primeros niveles y de 3 para al último, sobre basamentos de hormigón.

El tipo de fuente será de aluminio inyectado con cierre de altura y resistencia de impacto.

La instalación se realizará con doble circuito con reductor de consumo.

-Telefonía

Se establecerá la red de telefonía, canalización subterránea y arquetas, adecuada a la demanda prevista y según determinaciones de la Compañía telefónica y en especial dando cumplimiento a lo contenido en la Norma UNE 133.100, denominada "Infraestructuras de Telecomunicaciones de Planta Exterior" aprobado por AENOR.

2.2.2 INDICACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS A PRESTAR COMO CONSECUENCIA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Se establecen los servicios que implicará la puesta en funcionamiento del sector ZDT-M1, desde la perspectiva del Ayuntamiento de Molina de Segura (Murcia):

- Servicios de abastecimiento de agua (agua potable, incendio y riego).
- Servicios de saneamiento (tanto aguas residuales como pluviales) y depuración (EDAR).
- 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.).

16

2.3 VALORACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Una vez determinados las infraestructuras y servicios que es necesario prestar 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 presente Plan Parcial, 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 Técnico Redactor, mediante la recopilación de información sobre el coste del mantenimiento de servicios similares a los que se implantan.

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 expresar, por un lado, los importes que asumen los promotores de la actuación, por otro lado, el que también pueden soportar terceras personas físicas o jurídicas, y, finalmente, el que debe de asumir la Administración afectada.

2.3.1 ESTIMACIÓN DE LA VALORACIÓN/CUANTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Los costes de ejecución de las infraestructuras previstas en el Plan Parcial, incluyendo los gastos generales y el beneficio industrial, ya se ha detallado en el apartado 1.3.3, y asciende a un total de:

Gastos de Urbanización. Total presupuesto de ejecución por contrata (incluye 14% de gastos generales y 6% de beneficio industrial).	27.090.000,00
Gastos de honorarios técnicos, por redacción de documentación, Planeamiento, Programa de Actuación, Memorias Ambientales, Proyecto de Reparcelación, Proyectos de Urbanización y de electrificación y de conexión con los distintos servicios. Gastos notariales y de registro de propiedad, publicidad, etc.	3.877.500,00
Gastos de conexión con las infraestructuras generales	14.665.000,00
TOTAL COSTOS DE DESARROLLO (IVA EXCLUIDO)	45.632.500,00

17

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 arcones, red de drenajes (cunetas, colectores, bordillos, desagües, arquetas, 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 esta última ratio se calcula el coste de mantenimiento de las infraestructuras viarias aplicadas al sector ZDT-M1, de Molina de Segura:

$$12.487.200 \text{ €} * 0,02 = \underline{249.744 \text{ €/año}}$$

*(PEM: 12.487.200 € -suma de movimientos de tierras y firmes y pavimentos-, más Gastos Generales, Beneficio Industrial e IVA).

Estos servicios los gestiona el Ayuntamiento de Molina de Segura.

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) a los 20 años.

En nuestro caso, estas tareas implican un coste de:

- 1ª Operación de mantenimiento extraordinaria: 3.746.160 €.
- 2ª Operación de mantenimiento extraordinaria: 8.741.040 €.

- INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO
(aguas residuales y aguas pluviales):

Los servicios de agua y alcantarillado los gestiona la empresa SERCOMOSA, en función de un contrato de concesión municipal. Las obras de implantación de la infraestructura son sufragadas por los Promotores de la Actuación, por lo cual no suponen un coste a la Administración Pública.

Desde la aceptación de las obras y puesta en marcha del servicio, SERCOMOSA 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 a partir de un Informe de Viabilidad de Infraestructuras Hidráulicas del entonces Ministerio de Medio Ambiente, que estima el coste anual de operación y mantenimiento en 0,12 €/m³, incluyendo personal, operaciones de mantenimiento, energía, administración y costes financieros.

Según esto y teniendo en cuenta, de acuerdo con las estimaciones recogidas en la memoria del presente Plan Parcial, que el consumo medio diario sería de 309,70 m³/día:

Caudal medio diario: 4.517 m³/día.

Caudal medio anual: 4.517 * 365 = 1.648.705 m³/año.

Coste de operación y mantenimiento: 1.648.705 m³/año x 0,12 €/m³ = 197.844,60 €/año.

Por otra parte, la red de abastecimiento y alcantarillado 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 (interior y exterior) implican un coste de 40% de 7.804.500 €, es decir, 3.121.800 €.

* Coste de las redes de abastecimiento y alcantarillado (aguas residuales y pluviales), incluyendo PEM, GG, BI e IVA.

- ESTACION DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES:

La red de evacuación de aguas residuales tiene previsto su vertido en la ampliación prevista de la Estación de Bombeo de Aguas Residuales de La Ermita (EBAR ERMITA A) y, desde ahí, a la EDAR de Campotéjar.

Ello conlleva la ejecución de colectores por gravedad desde el sector ZDT-M1 (C ERMITA E) hasta la urbanización del Chorríco y bajada hasta el barrio del Stop, continuando por la rambla de los Calderones en dirección a la EBAR La Ermita A.

El mantenimiento y servicio de la citada EDAR normalmente será gestionado por ESAMUR. La estimación de costes de explotación y mantenimiento anual se estima en 0,15 €/m³ (IVA excluido), incluyendo personal, operaciones de mantenimiento y conservación, energía, consumo de reactivos químicos, administración, y costes financieros.

El coste de mantenimiento y explotación anual de la EDAR ascendería, para el caudal vertido por el sector ZDT-M1 (1.648.705 m³/año), a 1.648.705 m³/año x 0,15 €/m³ = 247.305,75 €. Añadiendo el 21% de IVA, el coste anual sería de 299.239,96 €.

- INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO ELÉCTRICO:

La Compañía Suministradora de Electricidad, Iberdrola S.A. será la que se encargue de la gestión, operación y mantenimiento del sistema, una vez ejecutada la infraestructura por los Promotores de la actuación urbanística del sector ZDT-M1, en el T.M. de Molina de Segura.

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

COSTES DE EXPLOTACIÓN Y MANETNIMIENTO	RATIO	TOTAL (€/año)
REVISIÓN LÍNEAS DE TRANSMISIÓN (32,0/km)	724 €/km	23.168,00
MANTENIMIENTO ESTR. LÍNEAS AÉREAS (8,0/km)	2800 €/km	22.400,00
MANTENIMIENTO AISLADORES LAMT (8,0/km)	360 €/km	2.880,00
MEDICIÓN, MANTENIMIENTO PUESTAS A TIERRAS (32,0/km)	600 €/km	19.200,00
VALOR ACTUALIZADO DE LOS COSTES OPERATIVOS		67.648,00

El coste de mantenimiento y explotación anual de las líneas eléctricas ascendería, pues, a 67.648,00 €. Añadiendo el 21% de IVA, el coste anual sería de 81.854,08 €.

- INFRAESTRUCTURA DE ALUMBRADO PÚBLICO:

El coste energético y de mantenimiento de las luminarias de alumbrado público conlleva un gasto anual que aproximado de 75 €/ud (IVA incluido). Al preverse unos 600 puntos de luz, el valor anual de explotación y mantenimiento sería de 45.000,00 €/año.

- INFRAESTRUCTURA DE RED DE TELEFONÍA:

La Compañía explotadora de la red de telefonía, TELEFÓNICA, será la que se encargue de la gestión, operación y mantenimiento del sistema, una vez ejecutada la infraestructura por los Promotores de la actuación urbanística del sector ZDT-M1, en el T.M. de Molina de Segura.

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

COSTES DE EXPLOTACIÓN Y MANETENIMIENTO	RATIO	TOTAL (€/AÑO)
REVISIÓN LÍNEAS AÉREAS (2/km)	233 €/km	466,00
REVISIÓN LÍNEAS SUBTERRÁNEAS (10/km)	425 €/km	4.250,00
VALOR ACTUALIZADO DE LOS COSTES OPERATIVOS		4.716,00

El coste de mantenimiento y explotación anual de las líneas telefónicas ascendería, pues, a 1.179,00 €. Añadiendo el 21% de IVA, el coste anual sería de 5.706,36 €.

- ZONAS VERDES PÚBLICAS:

El coste de mantenimiento de las zonas verdes públicas es gestionado por el Ayuntamiento de Molina de Segura y conlleva un gasto anual que podemos asimilar a 0,10 €/m², lo que importa un valor, dado que se prevé una superficie de zonas verdes de 229.716 m², de 22.972,60 €/año.

2.4 ESCENARIOS DE DESARROLLO DEL SECTOR.

La Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia establece en su artículo 142.g que el análisis del Informe de Sostenibilidad Económica considerará tres escenarios de desarrollo, el normal con la media de construcción en el municipio de los últimos 10 años, el escenario reducido, a la mitad y el expansivo, el doble de la media.

En este caso, como se trata de un sector promovido por un único grupo empresarial, con unas circunstancias y una solvencia que nada tienen que ver con los datos de construcción en el municipio en los últimos 10 años, se estima un escenario de desarrollo normal para la consolidación de los dos tercios de superficie de parcelas de 12 años.

El escenario reducido contemplaría la consolidación completa del ámbito por la edificación industrial en 6 años.

El escenario expansivo contemplaría la consolidación completa del ámbito por la edificación industrial en 24 años.

2.5 DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS QUE DEVIENEN DE LA ACTUACIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN.

En este punto, este Informe identifica los ingresos que obtiene la Administración por el desarrollo urbanístico del sector ZDT-M1, en el T.M. de Molina de Segura 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 Molina de Segura en forma de impuestos, como:

- Impuestos de un único pago:

Serán aquellos que solamente se abonarán una sola vez.

- Licencias de obras:

Total superficie de naves previstas: 564.649,50 m². Total valor Licencias: (175 €/m²t): 98.813.662,50 €.

Ingresos Ayuntamiento de Molina de Segura por licencia de obras: 4 % de 98.813.662,50 € = 3.952.546,50 €.

22

La evolución de la construcción industrial se estima, en función de los escenarios contemplados, de manera que se consolide de manera completa en 4 años para un escenario expansivo, en 8 años para un escenario normal y en 16 años para un escenario reducido.

De esta manera, los ingresos por licencias serían de 3.952.546,50 Euros, repartidos de manera uniforme en 6 años para el escenario expansivo (658.757,75 €/año), en 12 años para el escenario normal (329.378,875 €/año), y en 24 años para el escenario reducido (164.689,438 €/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:

Valoración según coste estimado de ejecución de cada m²t de nave industrial: 200 €/m²t.

La edificabilidad total del Sector ZDT-M1 es de 549.649,50 m²t.

De acuerdo con las ordenanzas municipales, para Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana de Uso Industrial, un tipo de gravamen habitual será del 1,10% anual.

Por tanto: 200 € / m²t x 549.649,50 m²t x 1,10% = 1.209.228,90 € para una colmatación total del sector (año 6 en escenario expansivo, año 12 en escenario normal y año 24 en escenario reducido). En los años anteriores, en

función del grado de colmatación previsto en el apartado de ingresos por licencias, los ingresos por este impuesto serán de 2,20 €/m²t.

- Impuesto de circulación de vehículos:

Se estima que se necesitan unos 1.600 trabajadores para colmar las necesidades de la nueva actividad industrial. De esos 1.600 trabajadores se estima que 800 se instalen en Molina de Segura:

Se estima la existencia de 1 vehículo / vivienda.

Abono anual (110 € /vehículo): 88.000 € para una colmatación total del sector (año 6 en escenario expansivo, año 12 en escenario normal y año 24 en escenario reducido). En los años anteriores, en función del grado de colmatación previsto en el apartado de ingresos por licencias, los ingresos por este impuesto se estima que serán proporcionales a dicho grado de colmatación: 2 vehículos (220 €) por cada grado porcentual de colmatación de edificabilidad.

- Tasa de Saneamiento y recogida de basuras:

Abono anual (180 € /viv): 144.000 € para una colmatación total del sector (año 6 en escenario expansivo, año 12 en escenario normal y año 24 en escenario reducido). En los años anteriores, en función del grado de colmatación previsto en el apartado de ingresos por licencias, los ingresos por este impuesto se estima que serán proporcionales a dicho grado de colmatación: 2 viviendas (360 €) por cada grado porcentual de colmatación de edificabilidad.

2.6 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 ZDT-M1, en el T.M. de Molina de Segura. 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 A IMPLANTAR		
INFRAESTRUCTURA	IMPORTE	PROMOTOR
URBANIZACIÓN INTERIOR	34.122.000	√
URBANIZACIÓN EXTERIOR Y CONEXIONES CON SISTEMAS GENERALES	14.663.158	√
PROYECTOS Y GESTIÓN	4.691.775	√
TOTAL	53.476.933	√

MANTENIMIENTO DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS				
INFRAESTRUCTURA	COSTE ANUAL	COSTE EXTRAORDINARIO	EMPRESA DE SUMINISTRO	ADMINISTRACIÓN
VIARIA	249.744,00 €/año			√
		3.746.160		√ (a los 10 años)
		8.741.040		√ (a los 20 años)
ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	188.515,20 €/año		√	
		3.121.800		√ (a los 20 años)
EDAR	285.129,24 €/año		√	
SUMINISTRO ELÉCTRICO	81.854,08 €/año		√	
ALUMBRADO	45.000,00 €/año			√
TELEFONÍA	5.706,36 €/año		√	
ZONAS VERDES PÚBLICAS	22.972,60 €/año			√

El coste derivado a la Administración, es decir, al Ayuntamiento de Molina de Segura, resulta ser de 878.921,48 €/año, junto con las acciones puntuales a realizar a los 10 años, por importe de **3.746.921,48 €**, y a los 20 años, por importe de **11.862.840,00 €**.

24

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:

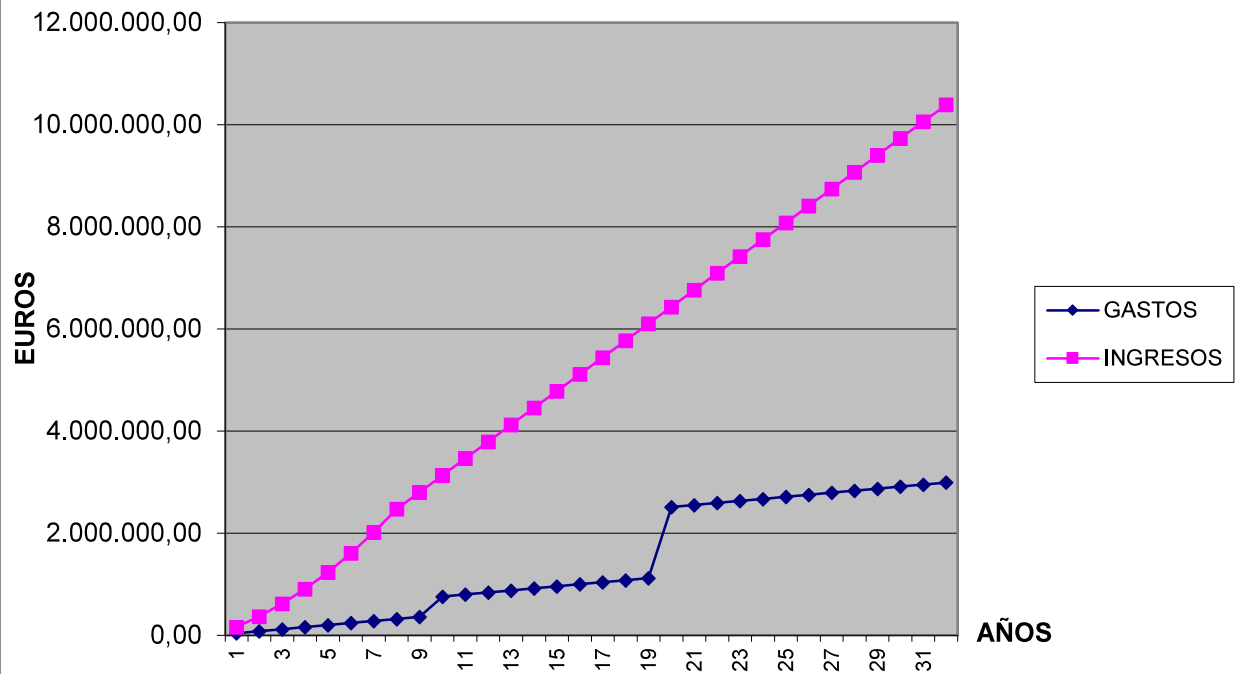
- Coste a asumir por el Ayuntamiento de Molina de Segura en concepto de mantenimiento y explotación de servicios del sector:

PERIODO	GASTO ANUAL	ACUMULADO
AÑO 1 A 9	409.114,60 €	3.682.031,40 €
AÑO 10	5.497.431,22 €	9.179.462,62
AÑO 11 A 19	409.114,60	9.588.577,22
AÑO 20	16.522.117,30 €	26.110.694,50
AÑO 21 A 24	409.114,60	27.747.152,90

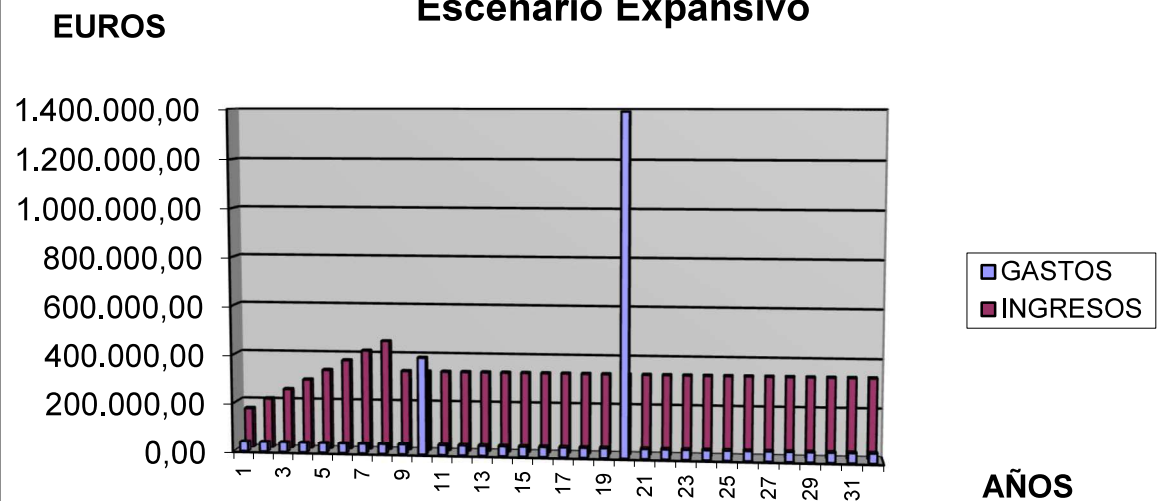
- Ingresos del Ayuntamiento de Molina de Segura por el desarrollo del sector (incluyendo licencias, IBI, Impuesto de circulación y Tasa de saneamiento y basuras):

PERIODO	ESCENARIO EXPANSIVO		ESCENARIO NORMAL		ESCENARIO REDUCIDO	
	INGRESO ANUAL	ACUMULADO	INGRESO ANUAL	ACUMULADO	INGRESO ANUAL	ACUMULADO
AÑO 1	164.887,18	164.887,18	82.443,59	82.443,59	41.221,79	41.221,79
AÑO 2	206.137,35	371.024,53	103.068,68	185.512,26	51.534,34	92.756,13
AÑO 3	247.387,53	618.412,05	123.693,76	309.206,03	61.846,88	154.603,01
AÑO 4	288.637,70	907.049,76	144.318,85	453.524,88	72.159,43	226.762,44
AÑO 5	329.887,88	1.236.937,63	164.943,94	618.468,82	82.471,97	309.234,41
AÑO 6	371.138,05	1.608.075,68	185.569,03	804.037,84	92.784,51	402.018,92
AÑO 7	412.388,23	2.020.463,91	206.194,11	1.010.231,95	103.097,06	505.115,98
AÑO 8	453.638,40	2.474.102,31	226.819,20	1.237.051,16	113.409,60	618.525,58
AÑO 9	330.001,40	2.804.103,71	247.444,29	1.484.495,44	123.722,14	742.247,72
AÑO 10	330.001,40	3.134.105,11	268.069,38	1.752.564,82	134.034,69	876.282,41
AÑO 11	330.001,40	3.464.106,51	288.694,46	2.041.259,28	144.347,23	1.020.629,64
AÑO 12	330.001,40	3.794.107,91	309.319,55	2.350.578,83	154.659,78	1.175.289,42
AÑO 13	330.001,40	4.124.109,31	329.944,64	2.680.523,47	164.972,32	1.340.261,74
AÑO 14	330.001,40	4.454.110,71	350.569,73	3.031.093,20	175.284,86	1.515.546,60
AÑO 15	330.001,40	4.784.112,11	371.194,81	3.402.288,01	185.597,41	1.701.144,00
AÑO 16	330.001,40	5.114.113,51	391.819,90	3.794.107,91	195.909,95	1.897.053,96
AÑO 17	330.001,40	5.444.114,91	330.001,40	4.124.109,31	206.222,49	2.103.276,45
AÑO 18	330.001,40	5.774.116,31	330.001,40	4.454.110,71	216.535,04	2.319.811,49
AÑO 19	330.001,40	6.104.117,71	330.001,40	4.784.112,11	226.847,58	2.546.659,07
AÑO 20	330.001,40	6.434.119,11	330.001,40	5.114.113,51	237.160,13	2.783.819,19
AÑO 21	330.001,40	6.764.120,51	330.001,40	5.444.114,91	247.472,67	3.031.291,86
AÑO 22	330.001,40	7.094.121,91	330.001,40	5.774.116,31	257.785,21	3.289.077,08
AÑO 23	330.001,40	7.424.123,31	330.001,40	6.104.117,71	268.097,76	3.557.174,83
AÑO 24	330.001,40	7.754.124,71	330.001,40	6.434.119,11	278.410,30	3.835.585,13
AÑO 25	330.001,40	8.084.126,11	330.001,40	6.764.120,51	288.722,84	4.124.307,98
AÑO 26	330.001,40	8.414.127,51	330.001,40	7.094.121,91	299.035,39	4.423.343,36
AÑO 27	330.001,40	8.744.128,91	330.001,40	7.424.123,31	309.347,93	4.732.691,30
AÑO 28	330.001,40	9.074.130,31	330.001,40	7.754.124,71	319.660,48	5.052.351,77
AÑO 29	330.001,40	9.404.131,71	330.001,40	8.084.126,11	329.973,02	5.382.324,79
AÑO 30	330.001,40	9.734.133,11	330.001,40	8.414.127,51	340.285,56	5.722.610,35
AÑO 31	330.001,40	10.064.134,51	330.001,40	8.744.128,91	350.598,11	6.073.208,46
AÑO 32	330.001,40	10.394.135,91	330.001,40	9.074.130,31	360.910,65	6.434.119,11

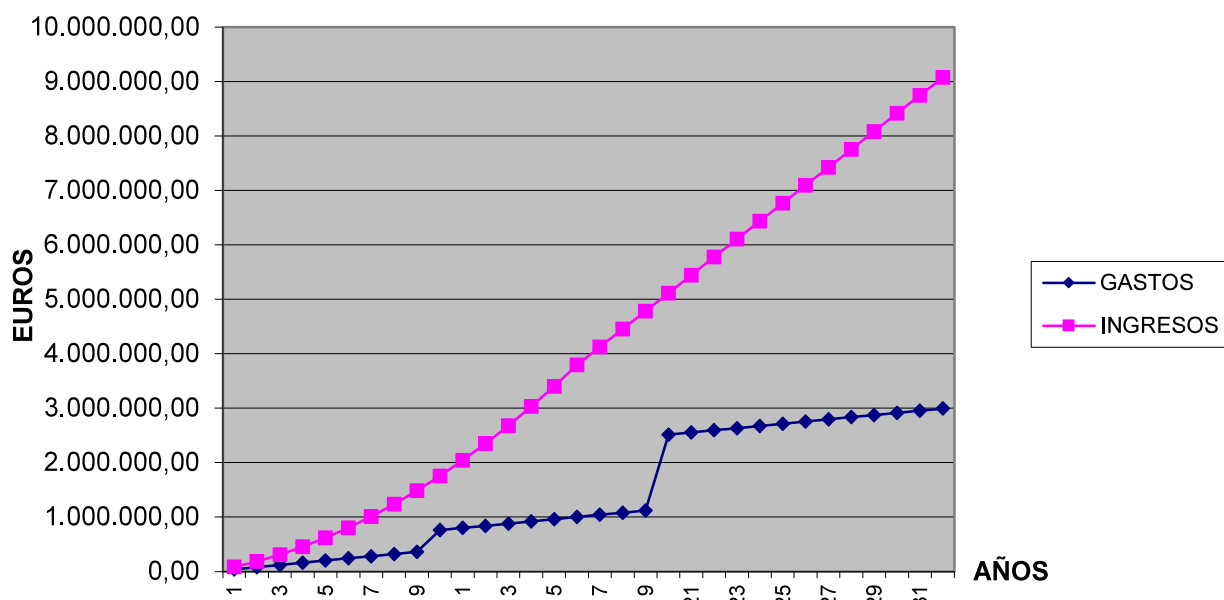
EVOLUCIÓN INGRESOS/GASTOS AYUNTAMIENTO ACUMULADOS Escenario Expansivo



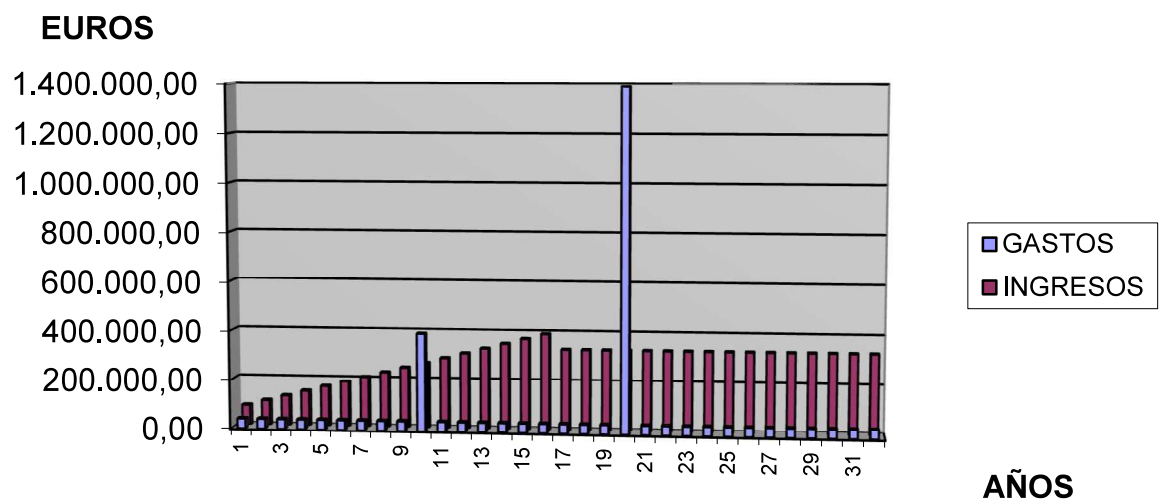
INGRESOS/GASTOS POR AÑO Escenario Expansivo



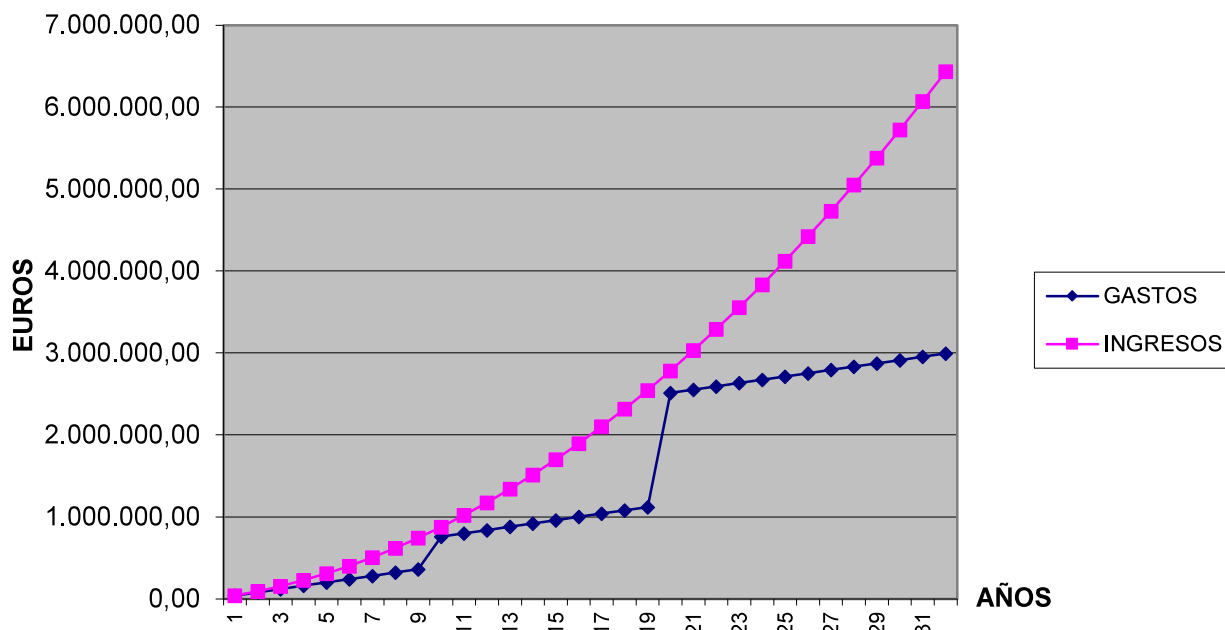
EVOLUCIÓN INGRESOS/GASTOS AYUNTAMIENTO ACUMULADOS Escenario Normal



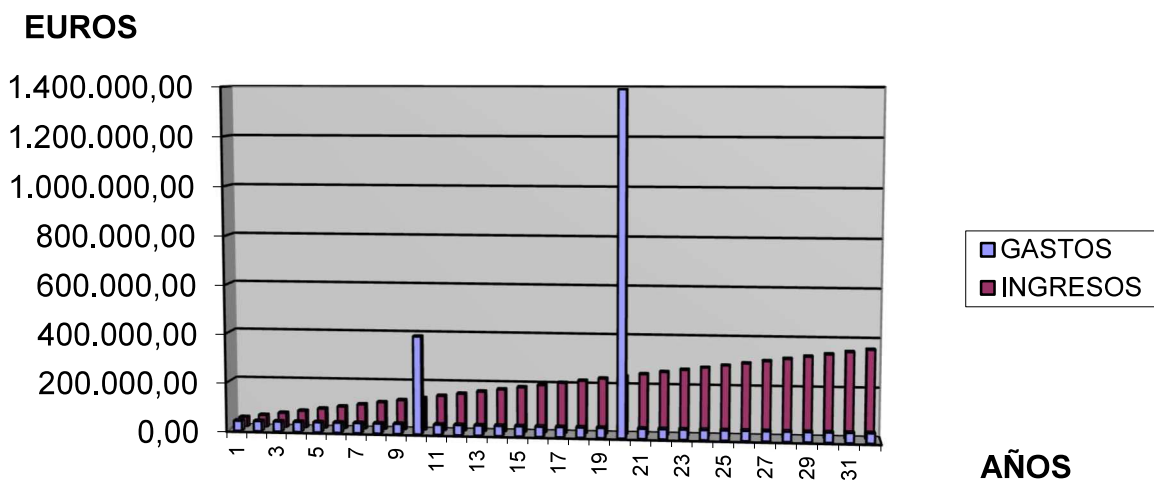
INGRESOS/GASTOS POR AÑO Escenario Normal



EVOLUCIÓN INGRESOS/GASTOS AYUNTAMIENTO ACUMULADOS Escenario Reducido



INGRESOS/GASTOS POR AÑO Escenario Reducido



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 Molina de Segura durante el periodo de 24 años es muy superior a los gastos que a ésta le suponen los costes de mantenimiento de sus servicios.

Según lo expuesto, no sería estrictamente necesaria la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación, aunque se deja abierta esta posibilidad en el Plan de Actuación del presente proyecto, tal y como establece el art. 188.7 de la LOTURM.

3. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.

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 ZDT-M1.

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.

29

SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

Una vez determinado el ámbito conceptual de lo que se entiende por uso productivo, es evidente que si toda la edificabilidad lucrativa del sector, materializada en las parcelas de uso industrial o terciario, se destinan íntegramente a usos de actividad económica y terciarios, la suficiencia y adecuación del suelo destinado a estos usos es, en este caso, sobresaliente.

Molina de Segura, Mayo de 2025

Ángel L Cases de Lara

Arquitecto,
Cgdo. N° 926 COAMU

