

CAPITULO 7

7. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

7.1. INTRODUCCIÓN Y METODO DE EVALUACIÓN.

Estando vigente desde la Ley del Suelo de 1.956, que seria en puridad la que correspondería aplicar, la exigencia de redacción de un Estudio Económico Financiero, se entiende, que por no ser contrario a las determinaciones judiciales que se están introduciendo, es coherente efectuarlo según los criterios actualizados, por ello el presente capitulo, se redacta a tenor de lo establecido en el artículo 106 epígrafe 2.j) de la Ley Regional 1/2001 del suelo de la Región de Murcia, cuyo tenor literal expresa; en referencia a las determinaciones de los Planes Parciales, lo siguiente:

"Evaluación económica estimativa de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los equipamientos y de los servicios, debiendo contener un análisis económico financiero de sus costos para justificar su viabilidad".

Es evidente la finalidad pretendida por el legislador, en la redacción y el contenido de la presente norma, ya que:

- a) Por un lado se establece el carácter de estimativo, por cuanto que al no tener la documentación de un Plan Parcial, las determinaciones detalladas, (incluido el Estado de Mediciones), de un Proyecto de Urbanización, los costos solo pueden tener tal carácter.
- b) Porque el contenido finalista es el de poder evaluar la viabilidad económica del Planeamiento, en evitación de que si los costes hicieran dificultosa la rentabilidad del Planeamiento, evitar el absurdo de los Planes aprobados e inejecutados.

A partir de dichos conceptos, el presente epígrafe, se realiza con el siguiente método:



1º Se evalúan pormenorizadamente las obras, por servicio, exteriores al Sector, necesarias para la puesta en funcionamiento operativo de todas las infraestructuras legalmente exigibles, acorde con la legislación Urbanística, para que las parcelas netas patrimoniales, resultantes del Planeamiento alcancen el carácter de solar.

2º De acuerdo con los Actos Propios de la Administración, en este caso el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, la evaluación de los costos de infraestructuras a realizar en el ámbito del Sector, se efectúa de una forma global, según lo establecido en el Acuerdo de Comisión de Gobierno del citado Ayuntamiento el 30-12-92, en el que se aprobó el expediente de:

"CRITERIOS REGULADORES PARA LA VALORACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS", totalmente vigente en la actualidad, y en el que se produce de forma automática una actualización anual, puesto que depende del valor oficial del Modulo vigente a efectos de venta de V.P.O.

Este Acuerdo, establece, en su apartado 5, "Costes de Urbanización", el método de valoración global de los mismos, mediante criterios objetivos que dependen; también cuantificados en el texto del Acuerdo; de la ponderación del emplazamiento y del factor de coste en función de la morfología del terreno (Anexos I y IV), del coeficiente de homogenización entre tipos y usos y de la edificabilidad bruta.

A los efectos anteriores, por estimarse como más desfavorable y por tanto más restrictiva, se ha tomado como superficie del Sector, la bruta establecida en el P.G.O.U. de Cartagena, sin efectuar disminuciones a la misma en función del carácter de Dominio Publico Preexistente, en el ámbito del mismo.

No se desglosan los costes que se obtienen en Unidades de Actuación, ya que se considera al mismo, a efectos de ejecución, como un Polígono Único donde se integraran a todo los propietarios y/o titulares de derechos reales, en su caso.



Esta evaluación Económica, no pretende sustituir ni a la cuenta de Liquidación provisional de la Gestión Urbanística, ni servir de base para la licitación de las Obras de Infraestructuras, sino que se trata de un avance que permita evaluar, de forma fundamentada la viabilidad económica de la ejecución, y efectuar de forma análoga a la establecida en el R.D. 1020/93, un análisis de la repercusión por m2 edificable y por tanto la posibilidad de ser asimilado, razonablemente, en los posibles promociones, como repercusión, en las mismas de la parte del coste del suelo.

7.2. EVALUACIÓN POR SERVICIOS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES AL POLIGONO.

7.2.1. Saneamiento.

Tubería de impulsión para aguas fecales, unos 230 m.l, a través de viales de dominio publico preexistente, desde el bombeo del Sector, hasta el existente en la isleta de tráfico, frente a la urbanización denominada comercialmente "Los cubanitos", según las consideraciones que propone el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y la empresa Concesionaria Municipal.

$$230 \text{ m.l.} \times 60 \text{ €/m.l.} = 13.800 \text{ €}$$

7.2.2. Abastecimiento de agua potable.

Conducción, desde la zona de la discoteca "Trips", unos 1.700 m.l., a través de viario publico preexistente, en tubo de hormigón vibrocomprimido de diámetro igual o inferior a 300 m., ejecutado sobre lecho de arena de 10 cm. de espesor con p/p de excavación, relleno compactado y refuerzo en cruces de calzada, incluido juntas, piezas especiales en T, conos de reducción, llaves de paso, bridas ciegas, ventosas, desagües, etc..., colocada y probada.

$$1.700 \text{ m.l.} \times 33 \text{ €/m.l.} = 56.100 \text{ €}$$

7.2.3. Suministro de energía eléctrica.



Unos 3.190 m.l. desde el S.T.R "La Manga", de IBERDROL, de canalización subterránea de línea M.T., según Normas de la citada compañía, con tendido de línea formada por 2 mazos de 3 (1 x 240) mm² Al, del tipo DHZ1, con aislamiento de 20 kv, incluida la celda de sólida de la S.T.R. y reposición del pavimento, con parte proporcional de excavación y relleno.

$$3.190 \text{ m.l.} \times 68 \text{ €/m.l.} = 216.920 \text{ €}$$

7.2.4. Coste total de las obras de infraestructura exteriores al sector.

Saneamiento	13.800 €
Abastecimiento de agua	56.100 €
Suministro de E.E.	216.920 €
	=====
TOTAL	286.820 €

7.3 VALORACIÓN GLOBAL DE LAS OBRAS INTERIORES AL SECTOR

Utilizando el criterio expresado en el apartado 1 del presente capítulo tendremos que la fórmula establecida en el apartado 5 de los "CRITERIOS REGULADORES PARA LA VALORACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS" del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, establece:

$$C = 0,033 \times M_{px} \times C_c \times U \quad \text{€/m}^2 \text{ suelo,}$$

El cual posteriormente debe referirse a la totalidad del sector, siendo:

M_{px} : Modulo de V.P.O. en su ámbito. Igual a 313,5 €/m²

C_c : Coeficiente de ponderación de emplazamiento, según el Anejo I de los citados "CRITERIOS", que para La Manga establece 0,95

U : Factor de coste, en función de la morfología del terreno, que figura en el Anejo IV de los citados "CRITERIOS", y que en el presente caso es 0,90, por ser el terreno llano y la proporción del



viario con respecto a la superficie bruta de 17,625% y por tanto incluida entre el 15% y el 20%

La superficie del Sector, con independencia del carácter de Dominio publico preexistente, se considera la delimitada por el P.G.O.U. de Cartagena, ascendente a 354.058,72 m2. Por tanto.

$$C = 0,033 \times 313,5 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 0,90 = 8,8454 \text{ €/m}^2$$

Que aplicado a la superficie total del sector arroja:

$$8,8454 \text{ €/m}^2 \times 354.058,72 \text{ m}^2 = 3.131.791,8 \text{ €}$$

A los efectos de comprobación, por analogía con los datos empíricos conocidos, calculamos la repercusión por Hectárea.

$$3.131.791,8 \text{ €} / 35,405872 \text{ Ha.} = 88.454 \text{ €/Ha}$$

La cual se estima adecuado a los efectos del presente avance.

7.4. COSTES TOTALES

Proviene de la suma de las dos partidas, exteriores e interiores

Exteriores	286.820 €
Interiores	3.131.791,8 €
	=====
	3.418.611,8 €

7.5. ANALISIS DE LA VIABILIDAD DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Partiendo de los dos datos, por un lado el aprovechamiento urbanístico, ascendente a 129.005,08 m2 de Techo Edificable, del que el 90% es patrimonializable por los propietarios del suelo, y el avance de costes, ascendente a 3.418.611,8 €, se puede analizar



la razonabilidad, en su caso de la repercusión de los costes de infraestructura por m2 edificable.

M.R.I. = 3.418.611,8 €

Denominando M.R.I. (Modulo de Repercusión por Infraestructuras, por analogía con lo expresado en el R.D. 1020/93, a la repercusión por m2 edificable y privatizable del coste de implantación de los servicios totales, obtendríamos

$3.418.611,8 / 0,9 / 129.005,08 \text{ m}^2 = 3.418.611,8 \text{ €} / 116.104,57 = 29,444 \text{ €/m}^2 \text{ T.E.}$

Esta repercusión, es perfectamente razonable, aunque le incluyésemos el 40% más, tal como establece el precitado R.D. 1020/93, por costes financieros, gastos generales y beneficio empresarial, lo que arrojaría un valor de

$29.444 \text{ €/m}^2 \text{ T.E.} \times 1,4 = 41,2216 \text{ €/m}^2 \text{ T.E.}$

Por tanto, puede inferirse, que los costes de infraestructura, con independencia de otros factores exógenos, no inviabilizan el proceso empresarial-urbanizador, y dejan margen de maniobra ya que el M.B.R. de la Ponencia de Valores de Cartagena, establece para la zona unos valores que oscilan entre los 108 €/m2 T.E. y 120 €/m2 T.E. Por tanto el valor del suelo sin urbanizar, estaría, al aplicar el Método Residual, entre (108 € - 41 €) = 67 €/m2 T.E. y (120 € - 41 €) = 79 €/m2 T.E., perfectamente correcto respecto a mercado.

7.6. ANALISIS ECONOMICO-FINANCIERO

Independientemente de la consolidación y solvencia de las empresas promotoras, que les permitirían el acometer con fondos propios la ejecución de las infraestructuras, de una forma escalonada; el presente epígrafe pretende constatar la viabilidad de la inversión en costes de ejecución, en el caso de que se tuviese que acudir a financiación con fondos exógenos a las mismas, en su totalidad.



Es evidente, que los Estudios Económico Financiero del Planeamiento, como muy bien expresa el profesor D. Joaquín Clusa Oriach, en el texto de igual nombre, poseen dos objetivos fundamentales, a saber:

- a) Garantizar que el Planeamiento tras su aprobación, no quede vacío de contenido, por inejecución de las infraestructuras, al no ser dicha ejecución rentable.
- b) Establecer las bases, para que en su caso de inejecución, la potencial sanción-expropiación por incumplimiento, por parte de la Administración Actuante, tenga respuesta en los potenciales promotores adquirentes, en su caso, en el correspondiente concurso-subasta.

Por tanto, el presente avance de estudio Económico Financiero, tiende a cotejar, por un lado lo asimilable que sería para la promoción la carga de una financiación exógena a sus propios medios, y por otro lo aceptable que sería en el caso de expropiación-sanción por incumplimiento, el soportar dicho pasivo, mediante el método del valor residual, por un posible adquirente en el correspondiente procedimiento administrativo.

A efectos de plazos, y para establecer la condición más restrictiva, se considera un plazo máximo de ejecución de 8 años, aunque el Plan de Fases de Actuación, hay establecido tres fases de ejecución de las infraestructuras de 4 años.

En consecuencia el proceso sería analizar la amortización y pago de intereses, a ocho años, de un préstamo por la cuantía de 3.418.611,8 €, mas IVA y gastos generales, con el proceso de comercialización de parte de los terrenos urbanizados, para demostrar la viabilidad de autofinanciación.



Por tanto, si suponemos un endeudamiento, por redondeo de 3.500.000 €, a ocho años, a un interés compuesto del 4,5% y sin amortización, hasta el final de la ejecución de las infraestructuras, se tendría al final, un coste acumulado de:

(3.500.000 € x 4,5%) en 8 años =	1.575.000 €
Principal	3.500.000 €
	=====
	5.075.000 €

Supuesto un valor en venta de los terrenos urbanizados, del 40% superior al catastral, según R.D. 1020/93 y un M.B.R. de la Ponencia de Valores de Cartagena de 120 €; el Vv = 1,4 x 1120 € = 168 €/m2 de Techo Edificable.
(Vv = valor en venta)

Por tanto haría falta enajenar terrenos, generadores de la siguiente edificabilidad,

$$5.075.000 \text{ €}/168 \text{ €/m}^2 \text{ T.E.} = 30.208,33 \text{ m}^2 \text{ T.E.}$$

La cantidad de terreno edificable, para generar dicho T.E. representa, respecto al 90% de la edificabilidad, es el siguiente porcentaje:

90%	129.005 m2	-----	100
	30.208,33 m2	-----	X

X = 26%

La conclusión, es palmaria, ya que en la hipótesis más desfavorable, a unos valores de realización muy competitivos y sin contar con la actualización del valor de repercusión (M.B.R), bastaría con el 26% de los terrenos urbanizados, para garantizar la devolución del principal y los intereses del crédito necesario, en su caso.



Es evidente que cualquier Entidad Financiera accedería con agrado a la operación.

Cabe concluir, que el proceso urbanizador, es viable económicamente y se autogeneran los suficientes Valores Añadidos para garantizar, si así fuese necesario, el proceso financiero.



Cartagena, Julio de 2.004
El Arquitecto

Fdo: Salvador Martínez-Moya Ros

**COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGION DE MURCIA**
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
VIVIENDA Y TRANSPORTES
Diligencia: Aprobado definitiva-
mente por Excmo. Sr. Consejero
con fecha 8-10-04
EL SUBDIRECTOR GRAL. DE
VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO

TOMA CONOCIMIENTO
DE FECHA 16-12-04
POR D. I. B. G. S. S.



**Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.**

EL TECNICO,



ANEXO I – CUADROS DE CARACTERISTICAS DEL P.P.

El presente Anexo, se redacta a tenor de lo establecido en la Norma 1.1.2.3. h) del Texto Refundido del P.G.O.U. de Cartagena, y se ha procurado efectuarlo cumpliendo con el contenido de dicho apartado, pero sin que pueda efectuarse de forma totalmente correlativa, teniendo en cuenta las características especiales del presente caso, que no son las típicas de un sector clasificado ex novo en un P.G.O.U.

1.-CUADROS RESUMENES – RESULTANTES DE LA ORDENACION.

1-0-A.- POLIGONO U.A. UNICA

MANZANA O ZONA	NORMA	USO	SUPEF. MANZANA O ZONA	SUPEF. EDIFICABLE PRIVATIVA
1	E.G.	EQUIPAMIENTO	2.576,14 m2	121,53 m2
2	E.R.	EQUIPAMIENTO	2.029,02 m2	908,92 m2
3	Ac4-8 pl.	RESIDENCIAL COLECTIVO	38.939,93 m2	20.041,81 m2
4	Ac4-8 pl.	RESIDENCIAL COLECTIVO	8.930,48 m2	7.716,52 m2
5	Ac4-8 pl.	RESIDENCIAL COLECTIVO	8.557,04 m2	7.393,17 m2
6	A.T.-8 pl.	RESIDENCIAL COLECTIVO	9.865,27 m2	9.100,15 m2
7	A.T.-8 pl.	RESIDENCIAL COLECTIVO	8.799,30 m2	8.116,86 m2
8	A.T.-8 pl.	ALOJAMIENTO TURISTICO	9.676,65 m2	6.426,52 m2
9	A.T.-8 pl.	RESIDENCIAL COLECTIVO	19.367,43 m2	15.034,26 m2
10	Ac4-8 pl.	RESIDENCIAL COLECTIVO	34.777,39 m2	24.357,75 m2
11	A.T.-8 pl.	ALOJAMIENTO TURISTICO	20.732,61 m2	19.374,50 m2
12	Ac4-8 pl.	RESIDENCIAL COLECTIVO	6.516,90 m2	3.962,84 m2
13	E.C.T.		5.696,86 m2	6.450,25 m2
TOTAL LUCRATIVO			176.465,02m2	129.005,08 m2



MANZANA O ZONA	NORMA	USO	SUPF. MANZANA O ZONA	SUPF. EDIFICABLE PRIVATIVA
E.J.	E.J.	DEPORTIVO PATRIMONIAL PUBLICO	17.635,00 m2	
JAR 1	E.L.	JAR	2.406,97 m2	
JAR 2	E.L.	JAR	497,54 m2	
JAR 3	E.L.	JAR	4.969,16 m2	
JAR 4	E.L.	JAR	4.926,12 m2	
JAR 5	E.L.	JAR	1.620,50 m2	
JAR 6	E.L.	JAR	4.962,28 m2	
JAR 7	E.L.	JAR	5.938,02 m2	
JAR 8	E.L.	JAR	6.122,69 m2	
JAR 9	E.L.	JAR	4.582,21 m2	
AMP. BORDE CANAL	E.L.	JAR	4.341,22 m2	
TOTAL NO LUCRATIVO			58.001,71 m2	
VIALES Y APARCAMIENTOS			68.588,67 m2	
TOTAL POLIGONO Ó U.A. UNICO			303.055,40 m2	129.005,08 m2

1-0-B.- RESUMEN DE SUPERFICIES

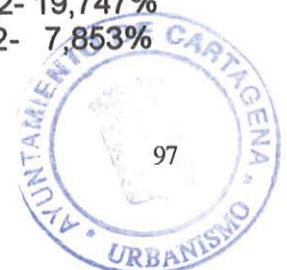
Superficie Sector según P.G.O.U. - 354.058,72 m2

Dominio Publico Preexistente.- 51.003,32 m2

Superficie Antigua Z.M.T..-	19.700,00 m2- 5,56%
Superficie Deslindes (Según Ley 22/88).-	29.426,24 m2- 8,31%
Colada del Mar Menor.-	1.877,08 m2- 0,54%
Total	51.003,32 m2. 14,41%

Superficie por Usos.-

Uso residencial:	Neto.-	69.916,09 m2- 19,747%
	Deportivo vinculado.-	27.805,66 m2- 7,853%



Alojamiento Turístico:	Neto.-	46.034,12 m2- 13,00%
	Deportivo vinculado.-	22.407,14 m2- 6,329%
Uso Comp. A.T:		5.696,86 m2- 1,61%

Equipamientos y Espacios Libres:

E.G+E.R.-	4.605,16 m2- 1,30%
Deportv. Patrimonial Público.- Cesión P.T.	17.635,00 m2- 4,98%
Jardines-Z.V.- Cesión D.P.	40.366,71 m2-11,40%
Viales (Rodados y Peatonales) y Aparcamientos. Cesión D.P.	68.588,67 m2-19,37%

Total superficie y % (Privativo y D.P.).- 303.055,40 m2- 85,59%
Sobre 354.058,72 m2

1-0-C.- RESUMEN DE CAPACIDADES.

	Superficie	m2 Edificables
Residencial:	97.721,74 m2	63.472,09 m2
A. Turístico:	68.441,26 m2	58.052,29 m2
Dotacional privativo:	4.605,16 m2	1.030,45 m2
E.R+E.G		
TOTALES	170.768,16 m2	122.554,83 m2

Nº de Viviendas: No se fija

1-0-D.- RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DEL P.P.

Superficie total Sector (P.G.O.U.): 354.058,72 m2
Superficie Sin Dominio Preexistente: 303.055,40 m2



Superficie Edificable total Lucrativa: 129.005,08 m2

Dominio Público:

Preexistente:	51.003,32 m2	A
Ex – novo P.P.:		
Jar+Ampl.. Borde Canal:	40.366,71 m2	B
Viales y Aparcamientos:	68.588,67 m2	C

TOTAL (A+B+C).- 159.958,70 m2.- 45,179%
(Sobre 354.058,72m2)

Dotacionales:

E.R.+E.G.+E.J.: 22.240,16 m2

Deportivo vinculado a Parcelas lucrativas: 50.212,79 m2

TOTAL.- 72.452,95 m2.- 23,907%
(Sobre 303.055,40 m2)



2.- CUADROS EXPLICATIVOS DE LAS MAGNITUDES ADOPTADAS.

Cuadro nº 2.1. Explicación de la diferencia superficial entre el Sector Inicial y el Sector en el P.G.O.U. 354.058,72 m2 que asciende a 123.584,28 m2. Referencia en documentación grafica plano nº A-2

SUPERFICIE SECTOR INICIAL.- 477.643,00 M2
 SUPERFICIE SECTOR P.G.O.U..- 354.058,72 M2
 DIFERENCIA.- 123.584,28 M2

DESGLOSE SUPERFICIAL DIFERENCIA SECTORES (SECTOR INICIAL Y SECTOR SEGUN P.G.O.U. DE CARTAGENA)	
SUPERFICIE LAMINA DE AGUA.-	69.767,58 M2
SUPERFICIE VIALES	14.334,01 M2
SUPERFICIE Z.VERDE ^{PI} C.I.T. LA MANGA CARTAGENA	8.263,32 M2
PARCELAS EDIFICABLES P.G.O.U. RESIDENCIALES	22.546,38 M2
PARCELA EDIFICABLE PERI SALINAS. RESIDENCIAL	260,55 M2
SUPERFICIE PARCELA E.G.+ E.J.+J	8.412,44 M2
SUPERFICIE TOTAL	123.584,28 M2

Cuadro nº 2.2. Análisis y desglose del dominio público preexistente en el Sector, desglosado por orígenes. Referencia en documentación grafica en los planos nº A-1 e I-6, análisis de la superficie desecada.

DESGLOSE DE SUPERFICIES DEL SECTOR	
SUPERFICIE SECTOR SEGUN P.G.O.U..- 354.058,72 M2	
COLADA DEL MAR MENOR	3.533,53 M2
SUPERFICIE TERRENOS EXTERIORES A Z.M.T. (ANTERIOR A DESECACION)	19.119,19 M2
ZONA DE VIGILANCIA (TRAS LA DESECACION)	6.696,00 M2
Z.M.T. (ANTERIOR A DESECACION)	19.700,00 M2
SUPERFICIE TOTAL	49.048,72 M2
SUPERFICIE DESECADA.- 354.058,72 M2 - 49.048,72 M2= 305.010,00 M2	



Cuadro nº 2.3. Cuadro justificativo del aprovechamiento o T.E. remanente para el Sector como consecuencia de restar al proveniente del Auto de la Audiencia Nacional de 07-06-87, ratificado por Apelación del Tribunal Supremo de 23-10-91.

Nota: el siguiente cuadro está, con mayor nitidez, grafiado en el plano I-8C.

APROVECHAMIENTOS RESULTANTES DE LA EJECUCION DE SENTENCIA DEL AUTO DE LA AUDIENCIA NACIONAL DE 06-06-1.987

USO	DESCRIPCION	VALOR	VALOR	VALOR
A	CONDOMINIO	RESERVA	10.342,00	100%
B	CONDOMINIO	RESERVA	10.342,00	100%
C	CONDOMINIO	RESERVA	10.342,00	100%
D	CONDOMINIO	RESERVA	10.342,00	100%
E	CONDOMINIO	RESERVA	10.342,00	100%
F	CONDOMINIO	RESERVA	10.342,00	100%
G	CONDOMINIO	RESERVA	10.342,00	100%
H	CONDOMINIO	RESERVA	10.342,00	100%
I	CONDOMINIO	RESERVA	10.342,00	100%
A1	CONDOMINIO	RESERVA	10.342,00	100%
E1	CONDOMINIO	RESERVA	10.342,00	100%
F1	CONDOMINIO	RESERVA	10.342,00	100%
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL		382.515,00 m ²	TECHO RESIDENCIAL MÍNIMO EDIFICABLE 341.297,38 m ²	
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES		43.320,00	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD 0,90 m ² /m ²	
SUPERFICIE ZONA DEPORTIVA		14.292,00	DENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL 141,297,76 : 477.843,00 = 0,2957	
SUPERFICIE RESTANTE		137.535,90		
SUPERFICIE TOTAL		427.653,00		

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO DE LAS ZONAS EXTERIORES AL SECTOR DEL P.G.O.U. Y DENTRO DEL AMBITO DEL SECTOR INICIAL

PARCELAS DE USO UNIFAMILIAR (6) (7)	-	20.855,00 m ² x 0,40 m ² /m ² =	8.342,00 m ²
PARCELA E-I (1,15) (2) (3)	-	766,33 m ² x 1,15 m ² /m ² =	881,28 m ²
PARCELA E-I (1,25) (5)	-	341,62 m ² x 1,25 m ² /m ² =	427,03 m ²
PARCELA J DOTACIONAL (1)	-	1.547,95 m ² x 0 m ² /m ² =	0 m ²
PARCELA EJ DOTACIONAL (4)	-	578,84 m ² x 0 m ² /m ² =	0 m ²
PARCELAS EG (MEDIA EN ENTORNO) (8)	-	6.375,65 m ² x 0,40 m ² /m ² =	2.550,26 m ²
PARCELA AMBITO PERI SALINAS (9)	-	260,55 m ² x 0,20 m ² /m ² =	52,11 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL QUE QUEDA FUERA DEL SECTOR			= 12.252,68 m ²



EDIF. TOTAL PROVENIENTE DE LA DOCUMENTACION DEL A.
A. NACIONAL 1987 141.257,76 m2

EDIF. TOTAL QUE QUEDA FUERA DEL SECTOR 12.252,68 m2

TECHO EDIFICABLE REMANENTE 129.005,08 m2



Cartagena, Julio de 2.004
El Arquitecto

Fdo: Salvador Martínez-Moya Ros

 **COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGION DE MURCIA**
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
VIVIENDA Y TRANSPORTES
Diligencia: Aprobado definitiva-
mente por Excmo. Sr. Consejero
con fecha 2-10-04
EL SUBDIRECTOR GRAL. DE
VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO

TOMA CONOCIMIENTO
DE FECHA 2-10-04
POR D. S. G. GAL.



**Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.
EL TECNICO,**

