

### 3.0.- ESTUDIO ECONÓMICO

La letra del apartado f) del artículo 123 de la LSRM establece que el estudio económico del Plan Parcial *“contendrá la cuantificación del costo de ejecución de las obras de urbanización y servicios, así como de las dotaciones cuya ejecución corresponda al promotor del Plan”*. Sin embargo y dado que el sistema de gestión aplicable, de concertación indirecta, determina la selección por concurso, entre propietarios, del urbanizador encargado de desarrollar la actuación urbanística, hay que entender esta referencia al promotor dirigida al urbanizador seleccionado.

Del mismo modo, no puede dejar de tenerse en cuenta que las obligaciones del urbanizador y de los demás propietarios vendrán determinadas, además de por las prescripciones del planeamiento, por las recogidas en el Programa de Actuación que resulte definitivamente aprobado por el Ayuntamiento y que resultan difíciles de prever cuando aún no se conocen las bases del concurso a convocar para ello.

En este sentido, conviene destacar que, entre los gastos de urbanización a sufragar por los propietarios o titulares de derechos patrimoniales, de acuerdo con el artículo 160 de la LSRM, se deben incluir los que tienen su origen en las condiciones impuestas por la Declaración de Impacto Ambiental que posibilitó la aprobación de la Modificación Puntual número 113 del Plan General, condiciones que han sido incorporadas a las Normas Urbanísticas derivadas de la citada Modificación Puntual, formando parte, por tanto, del planeamiento general, así como las impuestas por la Declaración de Impacto Ambiental correspondiente a este Plan Parcial. Entre las referidas condiciones se encuentran algunas actuaciones, como las relativas a medidas de restauración del Espacio Natural Protegido o las relativas al tratamiento de los suelos contaminados, cuya concreción depende de decisiones a adoptar, en su momento y previos los estudios oportunos, por la Administración ambiental, no pudiendo ser previstas en estos momentos. También entre las referidas condiciones se encuentra la obligatoriedad de someter al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental el Proyecto de Urbanización necesario para la ejecución de la actuación. Esta Declaración de Impacto Ambiental puede incluir cargas u obligaciones cuya previsión resulta imposible en estos momentos.

Consecuentemente, el estudio económico que se puede presentar con el Plan Parcial ha de estar limitado a la cuantificación del costo de las obras de urbanización y servicios y, aún así, con todas las cautelas que la provisionalidad aconseja, dado que las obras que definitivamente hayan de ejecutarse serán las que vengan recogidas en el Proyecto de Urbanización que presente el urbanizador seleccionado y que apruebe, tras el trámite oportuno, el Ayuntamiento de

Cartagena. Adicionalmente, se considera que los costes estimados para cada una de las partidas que a continuación se desglosan son válidos, siempre en los términos provisionales del presente Estudio económico, para comprender también las actuaciones relativas al acondicionamiento de las concretas áreas que el presente Plan Parcial afecta a la función de corredor ecológico en cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental correspondiente al mismo. No obstante, será igualmente el Proyecto de Urbanización el que introduzca y analice las mediciones y costes directamente asociados a estas medidas.

Como se ha señalado en el Capítulo correspondiente a Infraestructuras y Servicios de la Memoria justificativa, el coste previsto de las obras de urbanización puede detallarse, a fecha de hoy, de la siguiente manera:

<b>AVANCE VALORACIÓN URBANIZACIÓN NOVO CARTHAGO</b>				
<b>Partida</b>	<b>Superficie - Unidades</b>	<b>Unidad</b>	<b>Coste unitario</b>	<b>Importe (euros)</b>
<b>Superficie del Ámbito de Actuación</b>		m2		
<b>Sistema Gral Viario</b>	290.516	m2	102,17	29.682.020
<b>Sistema Local Viario</b>	144.294	m2	90,00	12.986.460
<b>Sistema Local Aparcamientos</b>	174.066	m2	60,00	10.443.960
<b>Sistema Gral. Vía Pecuaria</b>	84.707	m2	7,00	592.949
<b>Sistema Local Espacios Libres</b>	446.096	m2	13,40	5.977.686
<b>Tratamiento LIC</b>	449.824	m2	7,21	3.243.231
<b>Sistema Gral. Parque Público</b>	191.068	m2	36,00	6.878.448
<b>Instalaciones eléctricas de extensión</b>				2.502.530
<b>Pasos Elevados</b>	3	uds		4.600.000
<b>Pasos Inferiores</b>	3	uds		1.803.036
<b>Encauzamiento Rambla Beal</b>	3.100	ml	580,00	1.798.000
<b>Encauzamiento Rambla Píchorro</b>	4.400	ml	580,00	2.552.000
<b>Suministro Agua Potable:</b>	12.000	ml	300,00	3.600.000
<b>Depósito capacidad 2d. Consumo</b>	1	ud		2.500.000
<b>Canalización Saneamiento+obras específicas saneamiento</b>	3.000	ml	453,65	1.360.950
<b>Desvíos de servicios existentes</b>				1.500.000
<b>TOTAL P.E.C.</b>				<b>92.021.270</b>

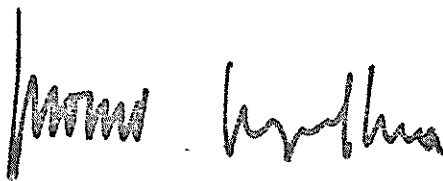
La valoración de la obra, para su ejecución por contrata, ascendería a la cantidad de "Noventa y dos millones veintiún mil doscientos setenta Euros".

De acuerdo con lo que dispone el segundo párrafo de la letra f) del artículo 123 de la LSRM, se valoran, de forma separada, los costos de conexión con las infraestructuras generales, resultando los siguientes:

Partida	Medición	Coste	Coste Total
Instalaciones eléctricas de extensión			2.502.530,00 €
Suministro Agua Potable:	12.000,00 ml	300,00	3.600.000,00 €
Depósito capacidad 2d. Consumo	1,00 ud		2.500.000,00 €
<b>TOTAL P.E.C.</b>			<b>8.602.530,00 €</b>

La valoración de las obras correspondientes a las conexiones con las infraestructuras generales, para su ejecución por contrata, ascendería a la cantidad de "Ocho millones seiscientos dos mil quinientos treinta Euros". Esta cantidad estaba ya incluida en la valoración total de la urbanización que figuraba en el cuadro anterior.

Sin perjuicio de lo expresado anteriormente en relación con las actuaciones a llevar a efecto en cumplimiento de las condiciones establecidas por las Declaraciones de Impacto Ambiental de la Modificación Puntual número 113 y del Plan Parcial, se ha incluido una partida que hace referencia al "tratamiento de la zona LIC", debiendo entenderse como una aproximación a lo que pueda resultar de la propuesta de restauración del Espacio Natural Protegido. Con esta partida no se agotan las actuaciones de carácter medioambiental derivadas de la Declaración de Impacto citada, como las relativas al tratamiento de suelos contaminados, que tendrán su concreción de acuerdo con el procedimiento que fija la propia Declaración de Impacto Ambiental. Tampoco se incluyen, lógicamente, las que pudieran derivarse de la Declaración de Impacto Ambiental correspondiente al Proyecto de Urbanización subsiguiente.



En Cartagena, a 20 de abril de 2006  
Arquitecto Juan Morro Colom  
Arquitecto Miguel Serra Mir

