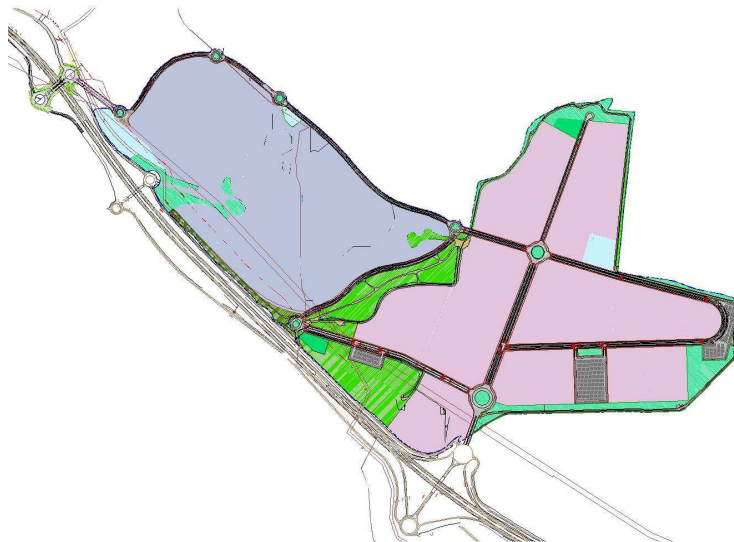


Premursa

**PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACION DEL
PARQUE TEMATICO "PARAMOUNT"
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA. (MURCIA)**

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA



Diciembre 2.011

PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACION DEL

auge arquitectura y urbanismo S.L.

PARQUE TEMATICO "PARAMOUNT"
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA.
(REGION DE MURCIA)

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. OBJETO.

El presente Informe tiene por objeto la justificación del cumplimiento de la exigencia contenida en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio), y su desarrollo a través del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre (B.O.E. 270 de 9 de noviembre de 2.011) sobre *"la necesidad de todo instrumento de ordenación de las actuaciones de urbanización de incluir en su documentación un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se deberá ponderar, 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"*

Esta exigencia de la Ley se desarrolla en el citado Reglamento de valoraciones , en su artículo 3, en cuyo apartado 1 se dice que *" específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."*

2. GESTION DEL PLAN ESPECIAL

La iniciativa para la gestión del Plan Especial la lleva como propietario mayoritario de la actuación la mercantil PREMURSA. Al tratarse de un planeamiento de **iniciativa privada**, la totalidad de los gastos derivados de la implantación de este Plan Especial correrán a cargo de los promotores del mismo, sin que afecten en absoluto a la Hacienda Pública.

En efecto, tanto las obras exteriores correspondientes a la adecuación de los accesos al sector y su enlace con la infraestructura viaria existente, RM-2, como las derivadas de la adecuación de las restantes infraestructuras, bien a las determinaciones recogidas en el **Plan Especial de Infraestructuras de los desarrollos turístico-residenciales del sur del Municipio**, o bien de nueva implantación fuera de dichas determinaciones, se llevarán a cabo íntegramente por los promotores del Plan Especial, como bien se recogen en el Estudio económico del mismo, sin que, como se ha dicho, afecten a la economía de los presupuestos de ningún órgano de la Administración pública.

Todas estas infraestructuras se describen extensa y detalladamente en la Memoria del Plan Especial

El Plan Especial tiene por objeto describir los objetivos y criterios de ordenación para la implantación de un Parque Temático, estableciendo la normativa urbanística que ha de regir en cada zona, estableciendo los servicios, dotaciones, etc., así como las cesiones necesarias en concordancia con el Plan General de Alhama de Murcia y demás legislación aplicable.

El ámbito del Plan Especial se ha dividido en tres Unidades de Actuación para su gestión, la **UA-1** coincidente con la UA1 del Plan Parcial Sierra Alhama Golf Resort, según modificación en trámite, que tiene una superficie de 686.892,45 m²s y donde se pretende emplazar el Parque Temático. La UA nº 2 con una superficie de 1.022.198,85 m²s que se corresponde con el complejo Lifestyle Center, complementario al Parque Temático; y la UA nº3, de superficie 120.055 m²s que alberga determinadas edificaciones e infraestructuras agrarias, integrada en el ámbito del Plan Especial por razones de coherencia urbanística.

La **Unidad de Actuación UA 1** del Plan Especial que, como se ha dicho, coincide con la UA 1 del Plan Parcial Sierra Alhama Golf Resort está destinada a la ejecución del Parque Temático y se va a desarrollar de forma inmediata por el sistema de actuación de **concertación directa**, adjuntándose al presente instrumento, el Programa de Actuación específico de dicha Unidad de Actuación.

Según establece el artículo 171 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (en adelante TRLSRM), corresponde a la Administración actuante establecer el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de iniciativa privada, salvo que razones de interés público demanden los sistemas de iniciativa pública.

En este sentido los Sistemas de Actuación que se establecen para la UA2 (Lifestyle) y la UA3 del Plan Especial, son de **iniciativa privada**. Así el presente instrumento de planeamiento prevé el **sistema de actuación de concertación directa para la UA2** y el de **compensación para la UA3**. La justificación del sistema de actuación de concertación directa para la UA2 del Plan Especial radica en que la totalidad de los terrenos integrantes de la UA2, excluidos los de dominio y uso público preexistentes, pertenecen a un único propietario, cumpliendo así lo dispuesto en el artículo 178 del TRLSRM. Al no concurrir la misma circunstancia en la UA3 se ha optado por establecer el sistema de actuación de compensación que únicamente requiere la iniciativa de los titulares del 50 %, al menos, de los terrenos afectados (art.180 TRLSRM).

No obstante lo anterior, el sistema de Actuación adoptado podrá ser objeto de modificación, de oficio o a solicitud de los interesados, mediante el procedimiento establecido en el artículo 142 del TRLSRM.

3. ASIGNACION DE USOS Y APROVECHAMIENTOS.

Del Estudio de edificabilidad desarrollado en la Memoria del Plan Especial se deduce que la edificabilidad final del ámbito del Plan Especial es de:

Edificabilidad UA-1	136.444,55 m2c
Edificabilidad SUNS UA-2	210.204,10 m2c
Edificabilidad UA-3 (otros propietarios)	17.804,34 m2c
<hr/>	
Edificabilidad total P.E.-	364.452,96 m2c

De los que **346.648,65 m2c** de terciario para parque temático, hotelero y usos complementarios, corresponden a PREMURSA y los **17.804,34 m2c** restantes de usos terciarios, corresponden a CASON DE CARRASCOY S.L. y AGRIOS PECA, S.L., los otros dos restantes propietarios de suelo en el sector.

3.1. CESIONES DE APROVECHAMIENTO.

Del aprovechamiento total del Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Alhama de Murcia recibir , por Ley, el 10% del mismo, es decir

10% s/. 364.452,96 m2c = **36.445,29 m2c** de los que :

34.664,86 m2c corresponde cederlos a PREMURSA y 1.780,43 m2c a los otros propietarios de suelo .

Por lo tanto la:

3.2. EDIFICABILIDAD LUCRATIVA RESULTANTE.

Será de:

90% s/. 364.452,96 m2c = **328.007,70 m2c**

346.648,65 m2c - 34.664,86 m2c = **311.983,79 m2c** para PREMURSA y de 17.804,34 m2c - 1.780,43 m2c = **16.023,91 m2c** para los otros propietarios.

3.3. RESERVAS DE SUELO EN EL PLAN ESPECIAL.

a) Edificabilidad generadora de reservas

UA-1 Incremento por primas:	31.444,55 m2c
SUNS UA-2 Y UA-3 Edificabilidad :	228.008,43 m2c

TOTAL edificabilidad **259.452,98 m2c**

b) Reservas en SUNS

20 m2s/100m2c = 51.890,59 m2s para S.G.E.L.
 5 m2s/100m2c = 12.972,65 m2s para S.G.EQ.

TOTAL 64.863,24 m2s de los que:

la UA-2 (PREMURSA) cede:

48.329,72 m2s para S.G.E.L.
12.082,43 m2s para S.G.EQ.
60.412,15 m2s

y la UA-3 cede:

3.560,87 m2c para S.G.E.L.
890,22 m2c para S.G.EQ.
4.451,09 m2s

c) Reservas en la UA-1 derivadas del Plan Parcial anterior

ZVP	47.511,09 m2s
EQ(DOT)	23.755,54 m2s(a situar en UA1)
SGEL	4.734,77 m2s (situado en UA1)
TOTAL	76.001,40 m2s

TOTAL RESERVAS PLAN ESPECIAL

64.863,24 m2s+ 76.001,40 m2s = **140.864,64 m2s**

4. ESTUDIO ECONÓMICO

En documento aparte, se redacta el Estudio Económico del Plan Especial, que contempla la evaluación económica de la propuesta contenida en el planeamiento y la necesaria disposición de medios económicos para llevarla a cabo por la iniciativa privada, de acuerdo con las estimaciones temporales establecidas en el Programa de Actuación.

Partiendo de la Programación temporal que establece dos fases para el desarrollo del Plan Especial, se fijan, para cada una de ellas, los costes correspondientes a los siguientes capítulos:

Coste del suelo

Coste de las indemnizaciones posibles a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan por la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades.

Costes del planeamiento y la gestión, que incluyen:

Redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión

Asesoramiento técnico y jurídico, Convenio urbanístico, Modificación Plan General y Plan Parcial, Proyecto de Accesos, Proyecto de Infraestructuras, Plan Especial, Proyecto de Reparcelación, tasas registrales, Proyecto de Urbanización y Evaluación Ambiental del Plan Especial

Coste de la implantación de los servicios, incluyendo:

- **Gastos de urbanización exterior**, como son

Accesos y Red viaria, Infraestructura eléctrica, redes de suministro de agua potable, red de aguas residuales, etc..... **20.000.000,00 €**

- **Gastos de urbanización interior**,

Red viaria interior, Redes de suministro eléctrico, alumbrado, saneamiento, suministro de agua potable, riego, telecomunicaciones, Espacios libres y Equipamientos,

Coste de Licencias urbanísticas, tanto de urbanización como de construcción.

En dicho Estudio se contabiliza un importe aproximado para los costes citados, necesarios para la implantación de la totalidad de la actuación de alrededor de los **70.000.000,00 €**

A estas partidas se añaden los costes económicos derivados de la obtención de la Licencia Paramount, del diseño del propio Parque y de su construcción que suponen un total aproximado de **375.000.000,00 €**, lo que representa una inversión total para la puesta en funcionamiento del Parque Paramount de unos **445.000.000,00 euros**

Para hacer frente a dichos costes se dispone de la necesaria financiación de acuerdo con el plan de inversiones en el desarrollo temporal de cuarenta meses, a partir de Enero de 2.012, para la total ejecución del proyecto y la inauguración de sus instalaciones prevista para Abril de 2.015

Esta financiación se ha calculado contando con un tercio de la misma en recursos propios, un tercio de deuda financiera y un tercio de financiación con el resultado de la venta de parcelas en el sector Lifestyle Center, aproximadamente.

5. COSTES DE MANTENIMIENTO POR LA PUESTA EN MARCHA Y LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS NECESARIOS PARA ATENDER EL CRECIMIENTO URBANO PREVISTO.

El Programa de Actuación del Plan Especial prevé la constitución de una Entidad Colaboradora para el mantenimiento de las infraestructuras de la actuación. De acuerdo con los estatutos de su constitución correrán a cargo del Ayuntamiento de Alhama el mantenimiento de aquellos servicios a que esté obligado de acuerdo con la Ley de Bases de Régimen Local, como recogida de residuos urbanos, etc.. No obstante su repercusión a los particulares a través de tasas e impuestos permitirá su absorción en los presupuestos municipales.

Asimismo la posible necesidad de ampliación de plantillas para cubrir la demanda de algunos servicios, (policía, bomberos, etc.,) generada por la implantación de las nuevas actividades del sector, debe ser cubierta por la aplicación de determinados impuestos previstos en la legislación de las Haciendas locales, tales como ,por ejemplo, el Impuesto de Actividades Económicas.

6. IMPORTE DE LOS INGRESOS MUNICIPALES DERIVADOS DE LOS PRINCIPALES TRIBUTOS LOCALES, EN FUNCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y POBLACIÓN POTENCIAL PREVISTAS

Las previsiones de ingresos para la Hacienda local del municipio de Alhama de Murcia como consecuencia de la implantación del Parque Temático, en desarrollo del Plan Especial pueden resumirse en:

- Ingresos derivados de los **Impuestos y Tasas** recogidos en la Ley de las Haciendas locales:

a) **Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos.**

La aplicación del 0,20% al valor catastral del suelo da la siguiente cifra:
Valoración catastral de 364.452,90 m2 edificables 36.445.290,00 euros
 $36.445.290,00 \text{ euros} \times 20\% \times 0,20 = \mathbf{1.457.811,60 \text{ euros}}$

b) **Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras.**

Estimando un valor de la edificación de 600 euros/m2c tendríamos:
 $364.452,90 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2\text{c} = 218.671.740,00 \text{ euros}$
Aplicando la tasa de licencias del 4% resultan:
 $4\% \text{ s/} 218.671.740,00 \text{ euros} = \mathbf{8.746.869,60 \text{ euros}}$

c) **Impuesto sobre Bienes Inmuebles.**

Valoración catastral de 364.452,90 m2 edificables 36.445.290,00 euros
Tipo de aplicación: 0,6%
Importe: **218.671,74 euros anuales**

d) **Impuesto sobre Actividades Económicas**

Estimamos una cantidad de **150.000 euros anuales** dadas las actividades turísticas hoteleras y de ocio que se prevén en el sector.

Por último el Ayuntamiento aumentaría sus ingresos por el

e) Impuesto sobre Vehículos de tracción mecánica

Pues es previsible un incremento potencial del parque de vehículos vinculados a las actividades del sector, que puede estimarse en cincuenta, lo que representaría una recaudación estimada también de **7.500 euros anuales**

7. CONCLUSION.

En consecuencia podemos resumir que, para el Ayuntamiento de Alhama de Murcia, la implantación de los usos previstos para el sector desarrollado en este Plan Especial, no representará ningún incremento de los gastos de inversión ordinarios recogidos en sus presupuestos, dado que la iniciativa privada promotora del sector será la encargada de asumir a su costa los gastos derivados del planeamiento y su gestión y ejecución de la urbanización, tanto exterior como interior, así como de su mantenimiento, a través de la oportuna Entidad de Colaboración.

Será, por el contrario, la aplicación de tasas e impuestos sobre las actividades generadas lo que redundará en nuevos e importantes ingresos, unos de carácter puntual y otros anuales durante la vigencia del plan que ahora se propone.

Murcia, diciembre 2.011

LA ENTIDAD PROMOTORA

LOS TECNICOS REDACTORES



Luis R.-Avial Llardent



Fernando Meléndez Andrade



Luis Climent Soto



Luis Climent Rosillo



Javier Melendez Sorra

