

ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO



1.- EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCION DE LA OBRA DE URBANIZACION.

Se realiza la presente evaluación estimativa, de conformidad con lo dispuesto en el art. 55 del R. P., para ello, han sido considerados precios unitarios que resultan aplicables en la actualidad en obras de características análogas a la que contendrá el proyecto de Urbanización, estos precios se verán afectados, en todo caso, del incremento de los costes de los materiales y mano de obra en el tiempo que transcurra entre el momento en que se redacta este PERI, y el comienzo de las obras.

El proyecto de Urbanización, una vez redactado, es el documento que fijará definitivamente la evaluación de las obras que ahora se hace de forma estimativa al no contar con dicho documento.

capitulo I	.- Demolición de edificaciones y añadidos con mantenimiento del Claustro.....	2.000.000 Pts.
Capitulo II	.- Limpieza y explanación de los terrenos.	500.000 Pts.
Capitulo III	.- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios	2.000.000 Pts.
Capitulo IV	.- Red de saneamiento.	2.000.000 Pts.
Capitulo V	.- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.	7.000.000 Pts.
Capitulo VI	.- Otras redes o canalizaciones (telefonía).	2.000.000 Pts.
Capitulo VII	.- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.	500.000 Pts.
Capitulo VIII	.- Pavimentación, señalización y jardinería.	3.000.000 Pts.
Capitulo IX	.- Conservación y rehabilitación del Claustro y edificación lateral a la Iglesia del Carmen.	5.000.000 Pts.
Total coste estimado de la Ejecución Material.		20.000.000 pts.



Dado el nº de viviendas proyectadas y la cuantía de urbanización, siendo la implantación de los servicios fácilmente ejecutables, es clara la viabilidad del proceso urbanizador.

En los apartados siguientes y en los Anexos a la Memoria, se determinan cuales son los fondos disponibles y los compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento, así como la garantía del 8% para la implantación de los servicios y ejecución de la obra de urbanización.

2.- ESTUDIO FINANCIERO.

Dada la relación existente entre el coste estimado de la implantación de los servicios, la edificabilidad permitida por el Planeamiento, y las características inmobiliarias de la zona, (tipología edificatoria, etc) la gestión del citado suelo y la acción urbanizadora, es perfectamente viable y asumible por los propietarios afectados.

El importe económico para el pago de la ejecución total de las obras de urbanización e implantación de servicios queda garantizado por los propietarios de los terrenos, de acuerdo con la evaluación económica realizada en el punto anterior y con los medios económicos de toda índole que poseen, independientemente entre sí y en la proporción que les corresponde y que se indica en el Anexo I de la Memoria.



CONCLUSION.

Con la documentación que antecede y los planos que se acompañan, los Arquitectos que suscriben dan por terminada la redacción del PERI, recogido en el P.G.M.O. de Lorca, como planeamiento remitido "LORCA PERI-4" que ha sido redactado, según su leal saber y entender, de acuerdo con la normativa vigente.

Lorca, Febrero de 2.005

LOS ARQUITECTOS:



ANEXO I A LA MEMORIA.



De conformidad con lo establecido en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento, se redacta el presente Anexo I a la Memoria del PERI, con los siguientes datos:

A) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización:

La necesidad queda definida por las determinaciones del P.G.M.O., de Lorca, que prevé el desarrollo presente PERI, para desarrollar y ordenar el suelo urbano.

B) Relación de propietarios afectados con su nombre, apellidos:

Se han podido constatar los siguientes propietarios:

- Comunidad de propietarios Nuestra Señora del Carmen III.
- La Iglesia.
- La Hermandad Farmacéutica.

C) Determinaciones expresadas en el art. 46 del R. P.:

Modo de ejecución de las obras de urbanización:

- La ejecución de las obras de urbanización correspondientes a este PERI, se realizará por el sistema de Compensación para la única Unidad de Actuación definida.
- EL presente PERI, es promovido por el propietario mayoritario, en aplicación del Reglamento de Gestión, siendo los propietarios afectados los indicados en la Memoria. (Art. 136 R. G.).
- El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito territorial de la Unidad de Actuación definida.

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

Compromisos a contraer entre los propietarios y el Ayuntamiento:

Plazos de Ejecución:

- La totalidad de las obras de urbanización que han de desarrollar el Plan estarán terminadas en un plazo no superior a ~~2 años~~ ~~contados a~~ partir de la aprobación definitiva del mismo; el plazo anterior se entiende acordado siempre que no existan impedimentos técnicos o jurídicos que impidan su cumplimiento.
- La implantación de los servicios se acometerá simultáneamente a las obras de urbanización y edificación.

Conservación de la urbanización:

La conservación de la urbanización correrá a cargo de los promotores hasta tanto duren la ejecución de las obras y hasta tanto las mismas, previos los informes oportunos de los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo, sean recepcionadas por parte de la Administración.

Dada la situación del PERI, dentro del suelo urbano de Lorca, es previsible su inmediata integración en el tejido urbano y por tanto, también, la inmediata recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, una vez finalizadas éstas y recepcionadas por parte de la Administración, a partir de la cual la conservación correrá a cargo de aquella.

Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

El importe de las garantías será del 10% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan. Las garantías podrán presentarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

Los propietarios y el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, cuentan, independientemente entre sí y en la proporción que les corresponde con medios económicos de toda índole en cuantía suficiente para acometer el pago de las mencionadas obras de urbanización.

Beneficios que se solicitan:

Los propietarios de los terrenos derivados de la ejecución del presente PERI solicitan los que puedan corresponderles conforme a la legislación vigente.

Lorca, Febrero de 2.005

LOS ARQUITECTOS.



AYUNTAMIENTO DE LORCA
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
 por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 FEB 2005

EL SECRETARIO GENERAL,
 P.D. (Resol/5/5/00)

Escudo del Ayuntamiento de Lorca

se describen a continuación las
 Pdo. Pedro José Martínez Martín

ANEXO II A LA MEMORIA.

En cumplimiento del art. 53 del R. P. se describen a continuación las principales características de las distintas redes de servicio del Plan.

El proyecto de urbanización que lleve a la práctica las determinaciones de este Plan, contemplará las condiciones generales que para cada una de las obras de urbanización y redes de servicio fija el P.G.M.O., en su capítulos 7 que fijan para cada red de servicio y obras de urbanización. En particular los artículos 104 a 112 ambos inclusive

- Art. 104 Zonas verdes y otros espacios libres.
- Art. 105 Supresión de barreras arquitectónicas.
- Art. 106 Alumbrado público.
- Art. 107 Jardinería y mobiliario urbano.
- Art. 108 Abastecimiento de agua.
- Art. 109 Saneamiento.
- Art. 110 Depuración.
- Art. 111 Infraestructura eléctrica.
- Art. 112 Telecomunicaciones.

**COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE MURCIA**

21 FEB. 2005

**VISADO
 A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS**

Lorca, Febrero de 2.005

LOS ARQUITECTOS:

[Handwritten signatures of architects]