

# P.G.M.O. Águilas

Noviembre 2016

## PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE  
ÁGUILAS

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO  
FINANCIERO**

## ÍNDICE

### PROGRAMA DE ACTUACIÓN

<b>1</b>	<b>OBJETIVOS .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>DIRECTRICES .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ESTRATEGIA DE DESARROLLO A CORTO, MEDIO Y LARGO PLAZO. ....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>PREVISIÓN DE OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES .....</b>	<b>15</b>
4.1	ESTUDIO DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES .....	15
4.1.1	COMUNICACIONES .....	15
4.1.2	ABASTECIMIENTO .....	16
4.1.3	SANEAMIENTO .....	16
4.1.4	ENERGÍA ELÉCTRICA.....	16
4.2	ESTUDIO DE LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS.....	17
4.2.1	COMUNICACIONES .....	17
4.2.2	ABASTECIMIENTO .....	18
4.2.3	SANEAMIENTO .....	18
4.2.4	ENERGÍA ELÉCTRICA.....	20
4.3	PREVISIÓN DE OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES. FICHAS DE SUELO SECTORIZADO. ADSCRIPCIONES A SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. ACTUACIONES DE INICIATIVA PÚBLICA .....	21

### ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

<b>1</b>	<b>OBJETO.....</b>	<b>27</b>
<b>2</b>	<b>ESQUEMA DE LAS ACTUACIONES DEL PLAN. ....</b>	<b>28</b>
<b>3</b>	<b>EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS QUE PROPONE EL PLAN.....</b>	<b>32</b>
3.1	Intervenciones previstas en los Sistemas Generales de Infraestructuras.....	32
3.2	Intervenciones previstas en Sistemas Generales de Comunicaciones.....	33
3.3	Intervenciones previstas en Sistemas Generales de Espacios Libres .....	34
3.4	COSTES APROXIMADOS DE URBANIZACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN Y PLANES ESPECIALES.....	34
3.5	COSTES APROXIMADOS DE URBANIZACIÓN DE SECTORES.....	36
3.6	DISTRIBUCIÓN DE LAS INVERSIONES NECESARIAS ENTRE LAS DIFERENTES AGENTES INTERVINIENTES EN LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	37
3.7	ESTIMACION DE LA CAPACIDAD DE INVERSION DEL AYUNTAMIENTO EN LOS AÑOS DE VIGENCIA DEL PLAN .....	40

## EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

### 1 OBJETIVOS

La legislación que constituye el marco normativo del Programa de Actuación es la siguiente:

1. El Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSRU.
2. El Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en adelante TRLSRM, establece en su art. 121 f) que uno de los documentos integrantes del Plan General será el Programa de Actuación, cuyo contenido serán:

“los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública”.

3. El artículo 41 del Reglamento de Planeamiento Estatal, vigente con carácter supletorio, según el cual, los contenidos del Programa de Actuación son los siguientes:
  - Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
  - Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
  - Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.
  - Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en el suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.

De lo expuesto se desprende que el programa de actuación constituye un elemento integrante del Plan general, que tiene por finalidad la de establecer la lista de

objetivos que hay que conseguir, priorizar estos objetivos y realizar una estimación de plazos, medios e inversiones necesarias para lograr su consecución.

En la práctica, los plazos de ejecución de los planes raramente se cumplen, ya que los ritmos de inversión pública tampoco pueden cumplir las previsiones del Plan, debido a que en nuestro ordenamiento administrativo descentralizado, cada Administración invierte según presupuestos anuales y autónomos, con unas inversiones públicas sensibles al ciclo económico, cuya predicción sólo es fiable a corto plazo.

Se añaden a la justificación de esta imposibilidad de programar las actuaciones la imposibilidad práctica que tiene la Administración Local para coordinar la programación de las inversiones con incidencia urbanística de las distintas instituciones y organismos con competencia y capacidad inversora en el territorio, la gran incidencia que tiene la coyuntura económica sobre la dinámica de la inversión pública y privada; y la variación de la entidad cuantitativa del proceso inversor, de su modalidad, orientación y concreción cualitativa con el paso de los años en los que el planeamiento sea vigente.

Por todo ello, el programa debe ceñirse estrictamente a cumplir el mandato del TRLSRM, es decir a señalar "los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a corto, medio y largo plazo" y a especificar "la previsión de obtención y ejecución de sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública", sin programar o establecer previsiones de plazos que lejos de flexibilizar el mercado de suelo, introduzcan factores que aumenten su rigidez.

## **2 DIRECTRICES**

En cuanto a los "objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a corto, medio y largo plazo", el Plan General de Águilas establece unas bases de desarrollo del Plan General, diferenciando por cuestiones de sistemática, en cada clase de suelo. Es lo que denominamos como "**DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**", y que serán la base jurídica en la que podrán apoyarse las posibles modificaciones del Plan General, ya que son los criterios generales que motivan y justifican el desarrollo de las distintas clases y categorías de suelo que establece el Plan General.

Estos criterios se encuentran recogidos en la Memoria Justificativa del Plan General y cuya interpretación corresponde a las Administraciones públicas competentes en

materia de urbanismo, dentro de sus competencias, al Ayuntamiento de Águilas y a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Constituyen el primer elemento integrante de la Ordenación y pretenden exponer racionalmente los objetivos de evolución urbana prevista en el Plan General, su modelo territorial, con el objetivo de, por un lado, dotar del máximo de racionalidad a su contenido y propuesta, y por otro lado, establecer el marco adecuado que permita la interpretación globalizada del conjunto de sus determinaciones, definiendo el esquema básico que asienta al planeamiento y vertebra su coherencia como sistema. La estrategia de evolución urbana es, en definitiva, el modelo territorial que se propone y que debe ser mantenido a lo largo de la vigencia del planeamiento.

Estas directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio tienen un indudable parangón con los "fines y objetivos de su promulgación" que el artículo 93 del Reglamento de Planeamiento exige como punto a desarrollar en la Memoria de las Normas Subsidiarias, así como con "el modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta" y con los "objetivos y criterios de la ordenación del territorio" que el artículo 38 del RPU exige para los Planes Generales.

La adopción de ese modelo se ha realizado proponiendo las fórmulas más racionales de uso del suelo, definiendo un modelo territorial municipal siempre acorde con el contexto supramunicipal y con los planes de ordenación territorial aplicables. La corrección de esta propuesta será revisada por el órgano autonómico correspondiente, siendo uno de los puntos que expresamente puede ser objeto de reparos por la Comunidad Autónoma, a la luz de la jurisprudencia constitucional y del Tribunal Supremo sobre la distribución de competencias en el campo del urbanismo entre los Ayuntamientos y las Comunidades Autónomas, ya que debe garantizarse que el modelo de crecimiento escogido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que le es propia.

La plena operatividad de estas directrices requiere su parquedad y sencillez, esto es, mandatos claros y precisos que establezcan los criterios a observar por el planeamiento y su ulterior desarrollo de manera inequívoca. Por ello, se pueden resumir en las siguientes:

**1. Incentivar los usos Terciario-Turísticos, como respuesta natural al desarrollo comarcal, en el contexto de las tendencias futuras del Arco Mediterráneo del siglo XXI.**

Si hay una tendencia clara de la economía nacional, esta es la consolidación de España como potencia turística mundial de primera magnitud.

El Arco Mediterráneo y los territorios insulares gozan de las mejores condiciones naturales para ofrecer unos productos turísticos entendidos como producción del espacio, frente a la depredación del mismo.

Un Plan moderno debe ponderar el consumo de los recursos físicos no solo cuantitativamente, como uno de los factores que sin duda va a cualificar más los desarrollos en el futuro inmediato, como son las características medio – ambientales resultantes, y si partimos de la premisa de la escasez y la difícil renovabilidad de un ecosistema expoliado, debemos potenciar los usos “productivos” de la ocupación del territorio.

Águilas dispone en estos momentos de unas reservas estratégicas importantes para acometer la competencia que se producirá entre los destinos receptores de turismo, sensibilizado con la conservación de los recursos naturales, en el ámbito del Arco Mediterráneo.

Por ello, el desarrollo del término debe dirigirse a ampliar la oferta turística en modalidades de alojamiento (hoteles de diversos tipos y tamaños, apartamentos turísticos en distintos tipos y regímenes de funcionamiento y viviendas unifamiliares en diversas tipologías), apoyada en complejos de servicios e instalaciones complementarias al ocio (oferta complementaria) ya que así se dispone de una mayor capacidad para generar empleo y el mantenimiento de un desarrollo económico sostenible a medio y largo plazo.

Se hace necesario, por tanto, una nueva oferta turística cualificada, donde se prime la calidad de la urbanización y la edificación, densidades aptas para la capacidad de las infraestructuras y servicios, adecuados estándares de espacios libres y equipamientos e integración ambiental al singular entorno natural y paisajístico de Águilas.

**2. Crear las infraestructuras necesarias para consolidar la estructura de la ciudad.**

Solamente desde una reflexión racional es posible analizar el papel determinante jugado por las infraestructuras como soporte de cualquier tipo de desarrollo.

El modelo que proponga el Plan General deberá reunir las siguientes características:

- Será LINEAL.
- Será MALLADO.
- Estará JERARQUIZADO.

La morfología del territorio está determinada por el contacto con el mar, es decir, la presencia de la franja costera del Mar Mediterráneo, un espacio privilegiado y la pertenencia a un orden jerárquico superior, el sistema de ciudades del denominado Arco Mediterráneo, inevitablemente conduce a un modelo **LINEAL**.

Sin embargo este esquema, válido desde que los romanos con sus vías hicieron factible el transporte de personas y mercancías entre las diversas ciudades de su enorme imperio, debe de adaptarse a las cada vez más complejas interrelaciones en los flujos de comunicaciones, que demandan una especialización de cada tipo de infraestructuras a las necesidades de la demanda.

Por tanto, es necesario **JERARQUIZAR** las principales vías de comunicación, en función del papel que deben jugar en un modelo integral y sensato de utilización de los recursos territoriales y asimismo jerarquizar los futuros desarrollos urbanos.

No obstante, y a nivel estrictamente local, se propone un esquema alternativo al troncal o "ramificado", la disposición en **MALLA**, que permite adaptarse mejor a las alteraciones temporales que inevitablemente se producen en todo el proceso de planificación prospectivo, y que una vez concluido es mucho menos colapsable. Esto no es algo nuevo ya que el trazado original de Águilas, ideado por los arquitectos de Carlos III en el siglo XVII, fue precisamente un esquema en malla o cuadrícula.

### **3. Compatibilizar el desarrollo urbanístico con la preservación del medio ambiente: un desarrollo sostenible.**

El Plan preservará del proceso urbanizador una parte importante del Término Municipal, en concreto, los suelos protegidos por las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral de la Región de Murcia que constituyen casi la mitad del término.

El modelo propuesto se basa en la experiencia contrastada de evaluar la vigencia de los Planes Generales de nuestro entorno, llegándose fácilmente a los veinte años de existencia.

Por tanto, las hipótesis de crecimiento son lo suficientemente generosas para sentar las bases estables de la planificación, para que en una economía de mercado el factor suelo no sea el determinante del resultado final, sino unas inteligentes políticas de ocupación del territorio cuyos recursos son limitados, legando a las futuras generaciones un ecosistema de espacios vírgenes que permita que aquellas puedan planificar su futuro con el mínimo de impedimentos.

**4. Generar suelos adecuados para el desarrollo de cualquier sector económico, excepto la industria pesada o contaminante, en los suelos ordenados.**

El Plan debe proponer un marco normativo claro, sencillo y flexible, única manera de garantizar su estabilidad temporal, y es por ello que permitirá que cualquier sector de la economía se pueda desarrollar, con la sola excepción de la industria pesada o contaminante, cosa por otra parte harto improbable, pero que desde el Plan se imposibilitará, ya que es incompatible con los usos residenciales y terciarios, por los que se apuesta como punta de lanza no sólo de la economía local sino comarcal y provincial.

No obstante, cualquier otra industria tendrá posibilidades de implantación en los suelos de "Actividad Económica", mejorando sus condiciones de accesibilidad, y sobre todo minimizando las molestias causadas en el entorno urbano por los actuales emplazamientos.

**5. Jerarquizar las vías de comunicación de la red estructural incardinando un esquema en malla, soporte de los sectores de desarrollo, con el trazado lineal de las grandes infraestructuras supramunicipales (carretera Lorca-Águilas, carretera N-332, nueva autopista Cartagena-Vera y nuevo vial Norte a**

**Calabardina), que dotará al territorio de un complementario esquema ramificado.**

La carretera Lorca-Águilas, la nueva autopista Cartagena-Vera y el nuevo vial Norte a Calabardina se configuran como los elementos clave de dinamización económica y social del municipio de Águilas y toda la comarca.

Estas infraestructuras de comunicación, soporte de los flujos de tráfico de larga distancia, se presentan como elementos indispensables para dar salida a las nuevas urbanizaciones residenciales que el **PGMO** propone. Son infraestructuras clave para posibilitar los nuevos desarrollos urbanísticos.

**6. Conservación del Patrimonio natural, paisajístico, arqueológico y ambiental, incorporándolos en un modelo territorial claro, coherente, garantizando que no se desvirtúen los valores históricos acumulados a lo largo del tiempo por la población.**

El Plan compatibilizará la protección del territorio y la previsión de futuros crecimientos importantes de los desarrollos urbanos, que solo se producirán si van acompañados de las adecuadas infraestructuras, dotaciones y equipamientos, insertos en un esquema global (Sistemas Generales) de desarrollo a largo plazo.

Por tanto es una garantía para la conservación del patrimonio natural, paisajístico, arqueológico y ambiental, el que los futuros desarrollos se implanten en suelos de escaso valor ambiental, con las adecuadas cautelas de protección de vestigios que pudieran albergar de pasados asentamientos humanos.

**7. Previsión de los necesarios aprovechamientos lucrativos en cada sector de desarrollo, que hagan viable el modelo de desarrollo propuesto.**

El Plan otorgará unos aprovechamientos urbanísticos a los suelos urbanizables que garanticen la viabilidad económica para los agentes urbanizadores privados, así como los elementos de control del valor del suelo que detectan rápidamente las distorsiones causadas por las expectativas ajenas a la realidad inmobiliaria de las leyes del mercado.

- 8. Simplificar la carga normativa y la gestión del Plan, siendo fácilmente comprensible, aplicable y respetable, es decir, asumible por los agentes intervinientes en el proceso urbanizador y en última instancia en toda la población.**

La documentación del Plan se fundamentará en el soporte gráfico, digitalizado, pretendiendo ser el contrapunto de las planificaciones normativas, rápidamente obsoletas en el cambiante marco legal en el que estamos inmersos, y que no es más que la vuelta a los orígenes del urbanismo clásico, el dibujado frente al escrito, el positivista que imagina soluciones espaciales contra el texto coercitivo en clave negativa.

No obstante, no se debe renunciar, evidentemente, a todos los estudios interdisciplinarios necesarios para tomar las decisiones más adecuadas en cada situación concreta, pero sin olvidar que en último término el urbanismo debe ser "proyectado" previamente a ser "ejecutado".

### **3 ESTRATEGIA DE DESARROLLO A CORTO, MEDIO Y LARGO PLAZO.**

La estrategia de desarrollo, que permita instrumentar los recursos necesarios para la consecución de los objetivos previstos según las directrices enumeradas, debe tener en cuenta en su definición las consideraciones ya efectuadas acerca de la imposibilidad de programar las actuaciones causada por la propia imposibilidad práctica que tiene la Administración Local para coordinar la programación de las inversiones con incidencia urbanística de las distintas instituciones y organismos con competencia y capacidad inversora en el territorio, por la gran incidencia que tiene la coyuntura económica sobre la dinámica de la inversión pública y privada; y por la variación de la entidad cuantitativa del proceso inversor, de su modalidad, orientación y concreción cualitativa con el paso de los años en los que el planeamiento sea vigente.

Aun así, se puede definir a grandes rasgos, la estrategia de desarrollo del modelo territorial que propugna el plan, dividiendo las actuaciones según su horizonte temporal. Se consideran los siguientes horizontes temporales:

- Corto plazo: actuaciones a desarrollara en los próximos 4 años.
- Medio plazo: actuaciones a desarrollar en los próximos 8 años.
- Largo plazo: no se establece plazo para el desarrollo.

La previsión del desarrollo urbanístico del suelo urbano y urbanizable se ha dividido en los distintos horizontes temporales según los siguientes criterios:

- La clase y categoría de suelo: todas las actuaciones en suelo urbano se prevén a corto plazo.
- Por el contrario, el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado se prevé a largo plazo.
- El estado de los trabajos, según las manifestaciones de los promotores y de los equipos redactores.

Así se prevé la ejecución de las siguientes actuaciones:

a) Corto plazo:

- a. En el suelo urbano se prevé la ejecución de todas las unidades de actuación y los planes especiales.
- b. Ejecución de los sectores de ensanche del casco urbano de Águilas propuestos en el Plan general, sectores del 2 al 12, de forma que el ensanche natural del pueblo se materialice llegando hasta el límite físico de la circunvalación del núcleo urbano. Así, el estado de tramitación y ejecución de estos sectores es el que sigue:
  - Sector UZs-res-2 (Las Molinetas III): PAU aprobado inicialmente.
  - Sector UZs-res-3 (La Estación): Delimitado por el PGMO.
  - Sector UZs-res-5 (Rambla de las Culebras I): Plan Parcial aprobado.
  - Sector UZs-res-8 (La Florida I): PAU aprobado inicialmente.
  - Sector UZs-res-9 (La Florida II): PAU aprobado inicialmente.
  - Sector UZs-res-10 (Casa Grande): PAU aprobado inicialmente.
  - Sector UZs-res-11 (Rambla del Charco): Delimitado por el PGMO.
  - Sector UZs-res-12 (Parque Móvil): Delimitado por el PGMO.
- c. Tutela de la efectiva ejecución de los nuevos sectores turístico residenciales, que se desarrollan desde el lado este del casco urbano hasta el núcleo urbano de Calabardina, propuestos en el Plan general de forma que los desarrollos residenciales periféricos materialicen el modelo de crecimiento de baja densidad, compatible con el medio ambiente, y doten al municipio de las infraestructuras y dotaciones necesarias para vertebrar la totalidad del territorio municipal en una fase inicial. Así se consideran como sectores a desarrollar a corto plazo:
  - Sector UZs-res-14 (Bella Águilas)
  - Sector UZs-res-15 (Isla del Fraile)
  - Sector UZs-res-18 (Casa Colorá)

- Sector UZs-res-23 (Los Collados Weiss)
  - Sector UZs-res-24 (Los Collados Zieschang fase III)
  - Sector UZs-res-28 (Todosol)
  - Sector UZs-res-30 (Villa Acuña I)
  - Sector UZs-res-48 (Calarreona)
  - Sector UZs-res-53 (Matalentisco 1)
- d. También se prevé el desarrollo a corto plazo del resto de sectores de esta franja costera:
- Sector UZs-res-16 (Villa Isabel)
  - Sector UZs-res-17 (Nueva Águilas)
  - Sector UZs-res-19 (La Meca)
  - Sector UZs-res-20 (Real de Águilas)
  - Sector UZs-res-21 (Los Lagartos)
  - Sector UZs-res-22 (Nueva Luarca)
  - Sector UZs-res-25 (Los Collados de Sotomayor)
  - Sector UZs-res-26 (Cumbre de los Collados I)
  - Sector UZs-res-27 (cumbre de los Collados II)
  - Sector UZs-res-29 (Villa Acuña II)
  - Sector UZs-res-31 (Playa del Arroz II)
  - Sector UZs-res-32 (Playa del Arroz I)
  - Sector UZs-res-33 (Vistas al mar)
  - Sector UZs-res-34 (Playa de la Cola)
  - Sector UZs-res-35 (La Cola 2000)
- e. Se desarrollarán asimismo a corto plazo, los Sectores de la periferia del núcleo urbano, sectores 39 a 46, para completar el modelo territorial propuesto:
- Sector UZs-res-39 (Fortuna golf).
  - Sector UZs-res-40
  - Sector UZs-res-41-1
  - Sector UZs-res-41-2
  - Sector UZs-res-43
  - Sector UZs-res-44
  - Sector UZs-res-45
  - Sector UZs-res-46 (Urci)
- f. Así mismo se comenzará el desarrollo del sector de uso terciario-administrativo a corto plazo, sector UZs-ta-1.

- g. También es previsible que se desarrolle el sector de actividad económica UZs-ae-2 a corto plazo.

Es éste un escenario muy optimista, ya que de este modo se exageran los medios necesarios en los próximos años requeridos por el desarrollo urbanístico del municipio. Por otro lado, al contemplar iniciativas de carácter privado, no es posible establecer a priori qué actuaciones van a llevarse primeramente a cabo y cuáles pueden ver frenado su desarrollo por causas ajenas al Ayuntamiento.

b) Medio plazo:

a. La ejecución de las grandes urbanizaciones aisladas:

- Sector UZs-res-47 (Fadesa)
- Sector UZs-res-49 (La Fuente)
- Sector UZs-res-50 (Micro Bell)
- Sector UZs-res-51 (San Felipe)
- Sector UZs-res-52 (Villa Sol)

- b. Mantenimiento y ampliación del polígono industrial existente, sector UZs-ae-1. Las propuestas normativas del Plan orientarán a la concentración de la actividad en sectores de uso global de actividad económica, promoviendo el traslado paulatino de las naves industriales incardinadas en los núcleos de uso global residencial a estos nuevos sectores, por su mejor acceso y orientación logística y comercial.

c) Largo plazo:

- a. Consecución de un núcleo urbano articulado y coherente, suficientemente dotado de equipamientos, espacios libres y grandes arterias que garanticen su permeabilidad, en las áreas de ensanche.
- b. Consecución de un modelo de desarrollo urbanístico residencial-turístico extensivo, de baja densidad, en las zonas periféricas del término municipal, articulado de forma progresiva y controlada, garantizando las dotaciones de infraestructuras, equipamientos y espacios libres necesarios.
- c. Desarrollo de parte del suelo urbanizable no sectorizado y obtención de las reservas de suelo necesarias para los nuevos equipamientos y nuevos sistemas generales calificados en el presente plan como

“diferidos”. Por ello su sistema de obtención es el de su adscripción a bolsas de suelo urbanizable sin sectorizar, determinando el área de reparto correspondiente según el criterio de colindancia. Los proyectos de delimitación de sector deberán justificar su incardinación en la estructura general y orgánica del territorio mediante la determinación de los sistemas generales que quedarán vinculados al sector propuesto.

- d. Conservación del Patrimonio natural, paisajístico, arqueológico y ambiental, incorporándolos en un modelo territorial claro, coherente, garantizando que no se desvirtúen los valores históricos acumulados a lo largo del tiempo por la población.
- e. Compatibilizar el desarrollo urbanístico con la preservación del medio ambiente: un desarrollo sostenible. Como resultado de la ejecución del Plan General quedará preservado del proceso urbanizador una parte importante del Término Municipal.

## **4 PREVISIÓN DE OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

El presente apartado analiza todas las infraestructuras del municipio de Águilas para determinar la viabilidad del futuro desarrollo del municipio a nivel de suelo urbanizable sectorizado.

En una primera fase se determinan cuales son las necesidades de los distintos sectores. Comparando éstas con los servicios existentes en la actualidad se podrá determinar si estos son suficientes o deben mejorarse, además habrá que tener en cuenta las mejoras con respecto a las infraestructuras que ya están previstas en el Plan a nivel de sistemas generales para poder determinar si con estas mejoras es suficiente o debe preverse alguna más.

### **4.1 ESTUDIO DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

#### **4.1.1 COMUNICACIONES**

La red viaria del municipio de Águilas está formada por las siguientes carreteras.

- La circunvalación del núcleo urbano de Águilas, siendo la parte Oeste de la misma coincidente con la RM-332. Se plantea una zona de reserva de esta circunvalación para su futuro desdoblamiento.
- La autovía Águilas-Lorca, RM-11, la cual atraviesa el municipio de Norte a Sur.
- La autopista Cartagena-Vera, AP-7.
- La RM-332.
- La RM-333
- La carretera RM-D9, que comunica la RM-332 con el norte del término municipal de Águilas.
- La carretera RM-D13, que conecta la autovía Lorca-Águilas con el núcleo rural de Cuesta de Gos.
- La carretera RM-D14, esta carretera va dirección Calabardina.
- La carretera RM-D15, que parte de Calbardina a la Torre de Cope.
- La carretera RM-D19, que comunica la autovía Lorca-Águilas con la zona noroeste del término municipal.
- La carretera RM-D20 que conecta las carreteras RM-D13 Y RM-D14 con el noreste del término municipal.

- Las carreteras RM-D24 y RM-D25, que comunican la RM-332 con el núcleo urbano de "Los Arejos" y el núcleo rural de "Los Gallegos".
- La Línea de ferrocarril, que proviene de la provincia de Almería y transcurre desde el Oeste del municipio hasta llegar a la estación de tren situada en el casco urbano de Águilas.

#### **4.1.2 ABASTECIMIENTO**

El abastecimiento y saneamiento del municipio es gestionado por la empresa Aquagest-Levante. La red principal de abastecimiento está compuesta por unas conducciones de FC 350, que discurren por todo el núcleo urbano y que comunican los depósitos de Calarreona, Los Miñarros, Todosol y Juan Rabal. A este último le llegan tres conducciones de FC 350 provenientes del Taibilla.

Existe una segunda red de distribución dentro del casco urbano formada por conducciones de FC 250 que pasa entre otros por el depósito de El Hornillo y el de La Cola.

La tercera red dentro del núcleo está compuesta por conducciones de FC 200 distribuyendo de una forma más particular.

Las tres redes principales descritas anteriormente están comunicadas con la desaladora situada al Oeste del polígono industrial de "Las Majadas" y separada de este por la rambla del Charco, lindando al Sur con la circunvalación D-14.

Existe una red al oeste comunicada directamente con el agua procedente del Taibilla mediante una conducción de FC 80, que comunica el canal con los depósitos de El Charcón y Los Arejos.

Hay que citar también el canal existente de fuentes naturales Tebar y Chuecos.

#### **4.1.3 SANEAMIENTO**

La red principal de saneamiento del municipio está compuesta por un anillo que rodea el casco urbano de Águilas y comunica entre sí todos los cascos urbanos existentes a lo largo de la costa. Existe una segunda conducción que cruza el municipio de oeste a este por su zona centro, a la altura de la fuente Los Estrechos.

#### **4.1.4 ENERGÍA ELÉCTRICA**

La empresa encargada del suministro eléctrico es IBERDROLA. Hasta la subestación eléctrica situada muy próxima al núcleo urbano de Águilas llegan tres líneas de 66 KV provenientes del norte, este y oeste del municipio, y desde la citada subestación se distribuye a todo el casco mediante líneas de 20 KV hasta los distintos centros de transformación. Una línea de 400 KV cruza el municipio de oeste a este por la zona norte. Igualmente existe una línea aérea de 132 KV de doble circuito en servicio, denominada "Carril-Los Ateros", declarada de utilidad pública para la alimentación de la futura subestación en construcción de "Los Ateros" y de la desaladora de Acuamed.

## **4.2 ESTUDIO DE LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS**

### **4.2.1 COMUNICACIONES**

- Vial de circunvalación, en el tramo comprendido entre los Sectores 39 y 45 (zona de expansión del núcleo urbano de Águilas): este es un vial imprescindible ya que conecta todas las actuaciones. También funciona como corredor de infraestructuras, permitiendo a su vez la ubicación de grandes equipamientos así como de Sistemas Generales de Espacios Libres. Se encuentra vinculado a los sectores residenciales 39, 40, 43,44 y 45, al sector terciario 1 y al sector de actividad económica 1, cada uno de estos sectores tiene vinculado el tramo de vial que transcurre dentro de su ámbito.
- Carretera RM-D-18 en su paso por los Sectores 46, 47 y 49: se prevé un nuevo trazado para esta carretera entre el cruce del Cocón (RM-332) y el encuentro con el límite del término municipal de Águilas. Se encuentra vinculado a los sectores residenciales 46, 47 y 49, cada uno de estos sectores tiene vinculado el tramo de vial que transcurre dentro de su ámbito.
- Se prevé el desdoblamiento de la carretera RM-D-14 y RM-D-15: este vial conectara Águilas con Calabardina y Cabo Cope. Se encuentra vinculado a los sectores residenciales 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34 y 39. Cada uno de los sectores tiene vinculado el tramo de vial que transcurre dentro de su ámbito.
- Vial Norte de Águilas, comprendido entre los sectores 39 a 45, conectando el nuevo trazado de la carretera RM-D18 en el cruce del Cocón con el nuevo trazado de la carretera RM-D-15. Se vincula a los sectores residenciales 2, 7, 9, 10, 11,12, 41, 43 y 45, al sector terciario 1, al sector de actividad económica 1 y al suelo urbano de Águilas.

#### **4.2.2 ABASTECIMIENTO**

Se ha llevado a cabo un estudio aproximado de las necesidades de agua de cada uno de los sectores, teniendo en cuenta una dotación de 250 l/hab•día como media anual de consumo, aunque en algunos de ellos las dotaciones serán de unos 150 l/hab•día, ya que dichas urbanizaciones están destinadas a una población extranjera, con lo cual éstas no serán su residencias permanentes.

En el caso de los sectores destinados a actividad económica se ha considerado un consumo de 1,644 l/m<sup>2</sup>.

En función de las necesidades de la población futura se prevé la creación de cinco nuevos depósitos para abastecimiento de agua potable, todos ellos de 8.400 m<sup>3</sup> de capacidad, los cuales se abastecerán tanto de agua proveniente del Taibilla como de la suministrada por la nueva desaladora actualmente construída. La obtención de los terrenos será por expropiación.

La ubicación de los depósitos es la siguiente:

Dos junto a la carretera de circunvalación, uno en su extremo este para el abastecimiento de los sectores de la costa de levante; y otro en su extremo oeste para el abastecimiento de los sectores de la costa oriental.

Dos situados en las inmediaciones de la nueva autopista, donde aprovechando las cotas altas se pretende abastecer a las futuras actuaciones en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Uno situado en la zona Norte, en el Paraje del Escribano, para abastecer a los cuatro sectores previstos en la zona.

#### **4.2.3 SANEAMIENTO**

Se prevé la construcción de una nueva depuradora que de servicio junto con la actual a todos los nuevos sectores. Se establece una reserva de suelo junto a la existente (al este) y con la misma superficie.

Determinación de las dotaciones:

Los tipos de agua a evacuar que se considerarán en los cálculos de dotación son:

- Aguas de escurrimiento de procedencia:
  - Pluvial.
- Aguas residuales de procedencia:
  - Doméstica.
  - Equipamientos.
  - Servicios públicos.

a) Dotación de aguas pluviales.

Para determinar el caudal punta necesitamos obtener los parámetros fundamentales de la fórmula hidrológica que lo determina, estos son; La máxima intensidad (It,T) de precipitación media en un tiempo (t) correspondiente al periodo de retorno considerado (T).

En el estudio pluviológico habitualmente se determina la lluvia de proyecto con la que estimar, posteriormente, los caudales de pluviales a evacuar (todo ello en función de la superficie considerada en el estudio, la cobertura existente que determina el coeficiente de escorrentía y la propia lluvia de proyecto).

Consideraríamos los datos de lluvia de la aportados en la publicación "Máximas lluvias diarias en la España Peninsular" del Ministerio de Fomento.

Considerando el periodo de retorno de 10 años y usando la formula recomendada por Aurelio Hernández Muñoz en su libro de "Saneamiento":

$$I = C1 * NC2 * TC3$$

T= Tiempo de duración del aguacero en minutos.

N = Período retorno lluvia (En nuestro caso de 10 años )

I = Intensidad en l/sg•ha

C1, C2, C3 coeficientes empíricos en función de la Tabla 3-15 del citado libro.

Tras hacer estos cálculos nos sale una intensidad alrededor de unos 120 l/sg.ha.

Considerando la superficie residencial de cada sector. Multiplicando esta intensidad por las hectáreas que pueden producir escorrentía, es decir la superficie de cada sector que es residencial, sus viales y las dotaciones. Para hacer estos cálculos consideramos que esa superficie a considerar es la superficie de techo edificable, que

en definitiva es lo mismo que multiplicar la superficie de cada sector por su edificabilidad.

b) Dotación de aguas residuales.

Se aceptará como volúmenes de evacuación de aguas residuales las mismas cantidades definidas para la red de distribución de agua potable. Ello supone desprestigiar las disminuciones (20/30 %) que se producen en los caudales de alimentación.

Este mayor grado de seguridad permite no tener en cuenta las aportaciones de caudal debidas a infiltraciones normales, a no ser que se prevean en tan gran cuantía, que puedan superar las disminuciones estimadas en el caudal.

La dotación correspondiente a las aguas residuales procedentes del consumo público NO SE TENDRÁN EN CUENTA en el cálculo hidráulico de las redes unitarias, por estimar que su presencia no debe coincidir con la lluvia de cálculo.

Si consideramos la dotación de abastecimiento en su totalidad pensando en que no hay pérdidas tenemos esa misma cantidad como dotación de aguas residuales.

#### **4.2.4 ENERGÍA ELÉCTRICA**

Los puntos de enlace a la red existente, así como sus características, los determinará la Compañía suministradora en el momento del inicio de las actuaciones.

Es importante el hecho de fraccionar en el tiempo el desarrollo completo de los sectores a través de Unidades de Actuación que se establecerán en los Planes Parciales que se redacten, para que de una forma lógica se compaginen las previsiones de la Compañía y las necesidades de las promociones.

La potencia que se necesita suministrar para cada sector está dentro de las capacidades de suministro de las previsiones de expansión de las líneas existentes por lo que no existirá problema alguno en el suministro de energía eléctrica. Se prevé la ampliación de la subestación eléctrica existente al oeste del Sector UZs-ae-1.

Cuando se redacten los Planes Parciales y los proyectos de Urbanización de las distintas Unidades de Actuación se ubicarán los transformadores necesarios en función

de los requisitos del suministro y características de todo tipo, así como las líneas de enlace a la red existente y a las futuras ampliaciones que serán establecidas por la Compañía de suministro eléctrico.

#### **4.3 PREVISIÓN DE OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES. FICHAS DE SUELO SECTORIZADO. ADSCRIPCIONES A SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. ACTUACIONES DE INICIATIVA PÚBLICA**

Sistema de obtención de los Sistemas Generales: según el art. 102 del TRLSRM, se obtendrán obligatoria y gratuitamente mediante vinculación o adscripción a los correspondientes sectores, o al suelo urbanizable no sectorizado, con el mismo aprovechamiento del sector al que se vinculen o adscriban. La vinculación o adscripción pormenorizada se encuentra en las fichas de cada sector que están en la documentación del PGMO.-

Actuaciones de iniciativa pública:

No obstante, y cuando lo justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística, y en aras de la mejor satisfacción del interés general, el Ayuntamiento estará habilitado para utilizar el sistema de ocupación directa o, en su caso, el sistema de expropiación, para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en cumplimiento de lo dispuesto en el TRLSRM, en sus art. 194 y 191 del TRLSRM respectivamente.

#### **4.4 ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE AGUA DE LOS NUEVOS DESARROLLOS PREVISTOS.**

La estimación de las dotaciones de agua de consumo se llevará a cabo por medio de criterios dotacionales, los cuales se expondrán a continuación.

##### **4.4.1 DOTACIONES DE DISEÑO.**

En base a los datos reales de suministro actuales aportados por la empresa suministradora y los datos del Padrón Municipal de habitantes, el consumo real actual del municipio de Águilas es de 146,26 l/hab•día, un consumo muy inferior a las dotaciones de referencia establecidas en la Orden de 13 de Agosto de 1999 (250 l/hab•día).

Por otro lado, en la actualidad la superficie de suelo dedicado a actividades económicas en el municipio de Águilas asciende a 774.692,79 m<sup>2</sup>, sabiendo que el consumo industrial es de 464.812,60 m<sup>3</sup>, se puede estimar un consumo medio de 1,644 l/m<sup>2</sup> en los sectores de actividad económica.

Para los sectores terciarios se ha considerado un consumo medio de 17,5 l/ocupante•día, ya que según la Asociación Española de Abastecimiento y Saneamiento, para un Centro Comercial se estima una dotación entre 10 y 25 l/ocupante•día.

También se debe tener en cuenta el hecho de la estacionalidad de la población. Esto ha sido considerado en los Sectores Urbanizables Residenciales, donde, según datos de diversos promotores de la Región de Murcia, el porcentaje de población estacional para los sectores residenciales aislados de los cascos urbanos es de aproximadamente el 80%, con una permanencia media de 6 meses. Para esta población, considerando las dotaciones establecidas en la Orden de 13 de Agosto de 1999, se ha optado por asimilar el consumo al de un apartamento (150 l/hab•día).

#### **4.4.2 PREVISIONES DE DEMANDAS.**

En base a los datos estimados en base al consumo real actual del municipio, resumidos en la tabla adjunta, se prevé que la demanda de agua del casco urbano y de los planes parciales urbanos, pase de ser de los 1.859.370,40 m<sup>3</sup>/año actuales a 3.364.994,76 m<sup>3</sup>/año cuando el Plan General Municipal de Ordenación de Águilas se hubiese desarrollado por completo, en toda su potencialidad, hacia el año 2045. En cambio, si se considera la dotación de referencia de la Orden de 13 de Agosto de 1999, la demanda de agua del casco urbano y de los planes parciales urbanos, pasaría de ser de 3.178.055,00 m<sup>3</sup>/año a 5.751.852,50 m<sup>3</sup>/año.

Por otro lado, considerando los datos de suministro reales, en los sectores de ensanche, el consumo pasará desde los 12.945,21 m<sup>3</sup>/año cuando comiencen a desarrollarse, hacia el año 2014, a tener un consumo de 1.026.180,06 m<sup>3</sup>/año al final de su desarrollo. En cambio, si se consideran las dotaciones de referencia establecidas en la Orden de 13 de Agosto de 1999, 250 l/hab•día para la población permanente y 150 l/hab•día para la población estacional, estos sectores pasarán de consumir 15.089,50 m<sup>3</sup>/año a tener un consumo de 1.195.854,00 m<sup>3</sup>/año.

En los sectores de costa, considerando los datos de suministro reales, se pasará de un consumo de 20.277,80 m<sup>3</sup>/año a 1.082.251,34 m<sup>3</sup>/año al final de su desarrollo. En cambio, si se consideran las dotaciones de referencia establecidas en la Orden de 13 de Agosto de 1999, 250 l/hab•día para la población permanente y 150 l/hab•día para la población estacional, estos sectores pasarán de consumir 23.627,25 m<sup>3</sup>/año a tener un consumo de 1.261.259,75 m<sup>3</sup>/año.

Y en los sectores de convenio, considerando los datos de suministro reales, se pasará de un consumo de 36.929,16 m<sup>3</sup>/año a un consumo de 984.724,98 m<sup>3</sup>/año. En cambio, considerando las dotaciones de referencia establecidas en la Orden de 13 de Agosto de 1999, estos sectores pasarán de consumir 43.035,75 m<sup>3</sup>/año a tener un consumo de 1.147.566,00 m<sup>3</sup>/año.

Por último, considerando los datos de suministro reales, en los sectores de actividad económica se pasará de un consumo de 464.812,60 m<sup>3</sup>/año a 1.103.896,01 m<sup>3</sup>/año, mientras que en los sectores terciarios se pasará de un consumo de 4.547,90 m<sup>3</sup>/año a 363.825,61 m<sup>3</sup>/año. En caso de considerar las dotaciones de referencia de la Orden de 13 de Agosto de 1999, dado que son muy superiores a los datos de suministro real, se ha considerado que el consumo de los sectores terciarios se encuentra ya incluido en esa dotación.

En total en todo el municipio de Águilas, se pasará de un consumo de 3.642.867,60 m<sup>3</sup>/año a un consumo de 10.460.428,26 m<sup>3</sup>/año al final del desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación de Águilas.

Estas demandas habrán de abastecerse desde dos suministros principales. Por un lado, el Ayuntamiento tiene firmado un convenio con el Ente Público del Agua de la Región de Murcia, renovado y ampliado en el año 2009 y con vigencia hasta el año 2027, que dotará al municipio de 3.485.569 m<sup>3</sup>/año, que junto al agua actualmente suministrada por la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, se alcanzará un total de 6.828.477 m<sup>3</sup>/año para cuando venza el citado convenio. Como se puede comprobar en las tablas adjuntas este volumen es aproximadamente 1,5 veces superior al que realmente será necesario para abastecer al municipio en ese año (4.392.778,68 m<sup>3</sup>/año), si se consideran los datos de suministro reales, lo que permitirá mantener ese abastecimiento hasta el año 2040. En cambio si se consideran las dotaciones de referencia de la Orden de 13 de Agosto de 1999, el volumen acordado con el Ente

Público del Agua de la Región de Murcia, sumado al agua actualmente suministrada por la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, supone aproximadamente 1,1 veces superior al que sería necesario, lo que permitiría mantener este abastecimiento hasta el año 2030.

Además, la Mancomunidad de Canales del Taibilla tiene la posibilidad de tomar 10 Hm<sup>3</sup>/año procedentes de la Desaladora de Águilas/Guadalentín, de reciente construcción y puesta en funcionamiento para el abastecimiento del municipio de Águilas y parte del Valle de Guadalentín. Con este agua procedente de la desalación se podrían alcanzar hasta los 16.828.477 m<sup>3</sup>/año para abastecer al municipio de Águilas, lo que supondría 3,83 veces más de lo que se estima que realmente demandará el municipio para el año 2027, cuando finalice el convenio con el EPA y 2,12 veces más de lo que se estima que realmente necesitará el municipio para cuando se haya desarrollado por completo el Plan General Municipal de Ordenación, hacia el año 2045 (7.925.872,78 m<sup>3</sup>/año), en caso de considerar los datos reales de suministro actuales. En caso de considerar las dotaciones de referencia de la Orden de 13 de Agosto de 1999, estos volúmenes suponen 2,69 veces de lo que sería necesario para el año 2027 y 1,61 veces más de lo que se necesitaría para cuando se hubiese desarrollado por completo el Plan General Municipal de Ordenación.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS. APROBACIÓN PROVISIONAL  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

EVOLUCIÓN DE LAS NECESIDADES HÍDRICAS (m<sup>3</sup>/año) EN EL MUNICIPIO DE ÁGUILAS SEGÚN LOS DATOS DE SUMINISTRO ACTUALES.

<i>Año</i>	<i>Suelo Urbano</i>	<i>Sectores de ensanche</i>	<i>Sectores de costa</i>	<i>Sectores de convenio</i>	<i>Sectores Industriales</i>	<i>Sectores Terciarios</i>	<i>TOTAL</i>
2013	1.859.251,16	0,00	0,00	0,00	464.812,60	0,00	2.324.063,76
2014	1.898.701,79	12.945,21	20.277,80	36.929,16	472.801,14	4.547,90	2.446.203,01
2015	1.938.259,19	25.573,04	40.634,58	73.911,71	480.789,69	9.095,80	2.568.264,00
2016	1.977.656,44	38.543,84	61.021,35	110.867,19	488.778,23	13.643,70	2.690.510,75
2017	2.017.107,07	51.357,41	81.139,73	147.636,93	496.766,77	18.191,60	2.812.199,52
2018	2.056.504,32	64.143,20	101.416,80	184.672,86	504.755,31	22.739,50	2.934.232,00
2019	2.096.168,49	76.983,10	121.720,93	221.575,70	512.743,86	27.287,40	3.056.479,47
2020	2.135.405,58	89.821,54	142.158,15	258.504,86	520.732,40	31.835,30	3.178.457,83
2021	2.174.802,83	102.607,33	162.382,57	295.460,35	528.720,94	36.383,20	3.300.357,22
2022	2.216.068,51	141.045,13	203.018,61	344.672,17	536.709,48	40.931,10	3.482.445,01
2023	2.257.280,81	179.591,16	243.547,16	393.911,05	544.698,03	45.479,00	3.664.507,21
2024	2.298.706,64	218.079,42	284.208,80	443.123,61	552.686,57	50.026,90	3.846.831,94
2025	2.339.812,17	256.598,40	324.712,48	492.335,43	560.675,11	54.574,80	4.028.708,40
2026	2.381.024,47	295.010,61	365.161,31	541.654,76	568.663,65	59.122,70	4.210.637,50
<b>2027</b>	<b>2.422.236,77</b>	<b>333.581,50</b>	<b>405.743,98</b>	<b>590.893,64</b>	<b>576.652,20</b>	<b>63.670,60</b>	<b>4.392.778,68</b>
2028	2.463.555,83	372.018,57	446.459,73	640.052,08	584.640,74	68.218,50	4.574.945,45
2029	2.504.768,13	410.536,09	487.042,39	689.344,34	592.629,28	72.766,40	4.757.086,63
2030	2.524.626,91	461.761,14	527.676,97	707.742,74	600.617,83	77.314,30	4.899.739,89
2031	2.544.325,53	513.117,09	568.180,66	726.220,12	608.606,37	81.862,20	5.042.311,96
2032	2.563.703,85	564.368,47	608.683,61	744.725,29	616.594,91	86.410,10	5.184.486,22
2033	2.583.402,48	615.751,48	649.398,63	763.229,72	624.583,45	90.958,00	5.327.323,76
2034	2.603.314,63	666.894,62	690.034,68	781.680,04	632.572,00	95.505,90	5.470.001,87
2035	2.623.066,64	718.224,98	730.563,95	800.105,50	640.560,54	100.053,80	5.612.575,42
2036	2.642.765,27	769.634,32	771.118,09	818.530,23	648.549,08	104.601,70	5.755.198,68
2037	2.662.517,27	820.941,27	811.833,85	837.141,43	656.537,62	109.149,60	5.898.121,05
2038	2.750.333,63	846.538,44	845.585,58	855.539,10	712.457,42	140.984,90	6.151.439,07
2039	2.838.043,23	872.295,03	879.443,34	873.990,15	768.377,22	172.813,81	6.404.962,78
2040	2.925.912,97	898.028,22	913.064,17	892.388,55	824.297,02	204.649,11	6.658.340,04
2041	3.013.836,10	923.653,18	947.029,43	910.945,64	880.216,82	236.484,41	6.912.165,57
2042	3.101.652,45	949.226,21	980.781,89	929.424,48	936.136,62	268.319,71	7.165.541,37
2043	3.189.575,58	974.876,03	1.014.691,58	947.768,76	992.056,42	300.155,01	7.419.123,38
2044	3.277.178,41	1.000.476,13	1.048.498,88	966.300,99	1.047.976,22	331.990,31	7.672.420,93
2045	3.364.994,76	1.026.180,06	1.082.251,34	984.724,98	1.103.896,01	363.825,61	7.925.872,78

EVOLUCIÓN DE LAS NECESIDADES HÍDRICAS (m<sup>3</sup>/año) EN EL MUNICIPIO DE ÁGUILAS SEGÚN LAS DOTACIONES DE REFERENCIA DE LA ORDEN DE 13 DE AGOSTO DE 1999.

<i>Año</i>	<i>Suelo Urbano</i>	<i>Sectores de ensanche</i>	<i>Sectores de costa</i>	<i>Sectores de convenio</i>	<i>Sectores Industriales</i>	<i>TOTAL</i>
2013	3.178.055,00	0,00	0,00	0,00	464.812,60	3.642.867,60
2014	3.245.488,75	15.089,50	23.627,25	43.035,75	472.801,14	3.800.042,39
2015	3.313.105,00	29.816,50	47.335,50	86.144,75	480.789,69	3.957.191,44
2016	3.380.447,50	44.913,75	71.167,00	129.207,50	488.778,23	4.114.513,98
2017	3.447.881,25	59.868,25	94.593,75	172.042,75	496.766,77	4.271.152,77
2018	3.515.223,75	74.757,25	118.201,75	215.225,00	504.755,31	4.428.163,06
2019	3.583.022,50	89.738,75	141.856,00	258.233,75	512.743,86	4.585.594,86
2020	3.650.091,25	104.681,75	165.683,75	301.269,50	520.732,40	4.742.458,65
2021	3.717.433,75	119.570,75	189.237,75	344.332,25	528.720,94	4.899.295,44
2022	3.787.970,00	164.357,25	236.611,75	401.667,00	536.709,48	5.127.315,48
2023	3.858.415,00	209.328,75	283.820,00	459.048,00	544.698,03	5.355.309,78
2024	3.929.225,00	254.111,50	331.201,75	516.402,00	552.686,57	5.583.626,82
2025	3.999.487,50	299.036,75	378.421,50	573.736,75	560.675,11	5.811.357,61
2026	4.069.932,50	343.815,50	425.529,50	631.237,25	568.663,65	6.039.178,40
<b>2027</b>	<b>4.140.377,50</b>	<b>388.775,50</b>	<b>472.830,25</b>	<b>688.618,25</b>	<b>576.652,20</b>	<b>6.267.253,70</b>
2028	4.211.005,00	433.542,75	520.304,50	745.879,75	584.640,74	6.495.372,74
2029	4.281.450,00	478.429,50	567.605,25	803.334,00	592.629,28	6.723.448,03
2030	4.315.395,00	538.143,50	614.940,75	824.774,75	600.617,83	6.893.871,83
2031	4.349.066,25	597.973,25	662.160,50	846.296,50	608.606,37	7.064.102,87
2032	4.382.190,00	657.714,25	709.361,00	867.883,75	616.594,91	7.233.743,91
2033	4.415.861,25	717.590,25	756.816,00	889.451,75	624.583,45	7.404.302,70
2034	4.449.897,50	777.146,25	804.190,00	910.927,25	632.572,00	7.574.733,00
2035	4.483.660,00	836.968,25	851.417,50	932.414,25	640.560,54	7.745.020,54
2036	4.517.331,25	896.871,25	898.633,50	953.882,00	648.549,08	7.915.267,08
2037	4.551.093,75	956.743,25	946.107,75	975.596,50	656.537,62	8.086.078,87
2038	4.701.200,00	986.529,00	985.422,25	997.018,00	712.457,42	8.382.626,67
2039	4.851.123,75	1.016.515,25	1.024.864,00	1.018.512,75	768.377,22	8.679.392,97
2040	5.001.321,25	1.046.551,50	1.064.062,75	1.039.953,50	824.297,02	8.976.186,02
2041	5.151.610,00	1.076.402,75	1.103.670,25	1.061.575,50	880.216,82	9.273.475,32
2042	5.301.716,25	1.106.219,25	1.143.004,00	1.083.135,75	936.136,62	9.570.211,87
2043	5.452.005,00	1.136.059,00	1.182.480,50	1.104.484,00	992.056,42	9.867.084,92
2044	5.601.746,25	1.165.921,75	1.221.926,00	1.126.117,50	1.047.976,22	10.163.687,72
2045	5.751.852,50	1.195.854,00	1.261.259,75	1.147.566,00	1.103.896,01	10.460.428,26

## EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

### 1 OBJETO

Según lo establecido en el TRLSRM, que dice:

“Artículo 121. Documentación de los Planes Generales.

a) Estudio económico-financiero y evaluación económica de las inversiones públicas que se comprometan para la ejecución de sus determinaciones”.

Por otra parte, la finalidad legal del Estudio Económico aparece claramente reflejado en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento, vigente con carácter supletorio, en el que se dice:

“Art. 42. El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1.b del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.

2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión”.

Es importante resaltar, para concluir esta introducción, que el contenido del Estudio Económico Financiero del Plan General no constituye un verdadero presupuesto en el que deban constar cantidades concretas de ingresos y gastos, sino una primera aproximación, que de acuerdo con una previsión lógica y ponderada de los mismos, garantice la real posibilidad del desarrollo del Plan.

La finalidad de todo estudio económico financiero, en el derecho urbanístico común, es la evaluación y cuantificación de los medios económicos necesarios para poder llevar a efecto la ejecución del Plan lo que en la práctica encierra considerables dificultades por:

- La dificultad de concretar con anticipación las aportaciones de las administraciones públicas en general y, particularmente, la del Estado y la Autonómica.
- El imposible conocimiento del alcance de la colaboración de los particulares, de la necesidad de acudir al instituto de la expropiación, del alcance de los justiprecios, del resultado del mecanismo de contribuciones especiales, etc.
- La inestabilidad de los precios, junto con la dificultad de verificar un estudio de este tipo en cuanto a coste económico definitivo.

Pese a tales dificultades, el estudio económico-financiero debe intentar justificar la ponderación entre los criterios de planeamiento que se proponen y las reales posibilidades económicas y financieras del territorio y de la población sobre las que el Plan actúa, sin olvidar que cualquier inversión inmobiliaria de mediana importancia se presupone vendrá de empresas que operen en un ámbito supralocal, e incluso de fuera de la Región, por lo que hacer una estimación de posibilidades de inversión por la iniciativa empresarial potencial resulta así imposible. No obstante, el presente documento intenta contener un encuadre económico que justifica sus decisiones: una evaluación económica respecto a las actuaciones derivadas del Plan, así como las inversiones necesarias para su realización. En definitiva, una acreditación de la viabilidad económica de cada actuación, que es, según el Tribunal Supremo (ss. de 21- 11- 1990, Arz. 8946; 26 - 5 - 1992. Arz. 42299 y otras), el contenido mínimo exigido al estudio económico-financiero de los Planes Generales de Ordenación.

## **2 ESQUEMA DE LAS ACTUACIONES DEL PLAN.**

Se ha considerado que las actuaciones incluidas en el Plan General de Ordenación, que pueden ser objeto en alguna medida de valoración económica en este estudio son las intervenciones previstas en las unidades de actuación, de los planes especiales y los suelos urbanizables sectorizados. A continuación se muestran unas tablas resumen de todas ellas con sus características principales y los datos relativos a sistemas generales asociados, que van a servir para valorar las inversiones originadas por cada una de ellas.

UNIDADES DE ACTUACIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA)										
CODIGO	SUPERFICIE TOTAL	APROV. REF. (BRUTO)	EDIFICABILIDAD	SGEL PREV. PREF. COMPUTABLES	SGEQ PREV. PREF.	SGC+SGI PREV.PREF. PÚBLICOS	SGEL PREV. PREF. NO COMPUTABLES	TOTAL SG. VINCULADOS	SUELO PRIVADO	RESTO AMBITO
U.A.-1 res	4.630,83 m <sup>2</sup> s	1,03880	4.810,51 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	1.301,86 m <sup>2</sup> s	4.630,83 m <sup>2</sup> s
U.A.-2 res	2.953,93 m <sup>2</sup> s	1,80000	5.317,07 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	1.883,86 m <sup>2</sup> s	2.953,93 m <sup>2</sup> s
U.A.-3 a.e	188.118,23 m <sup>2</sup> s	0,53000	99.702,66 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	150.340,61 m <sup>2</sup> s	188.118,23 m <sup>2</sup> s
U.A.-4 res	5.086,47 m <sup>2</sup> s	2,55290	12.985,25 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	2.393,18 m <sup>2</sup> s	5.086,47 m <sup>2</sup> s
U.A.-5 a.e.	34.650,03 m <sup>2</sup> s	0,64950	22.505,20 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	22.502,50 m <sup>2</sup> s	34.650,03 m <sup>2</sup> s
U.A.-6 res	9.100,12 m <sup>2</sup> s	1,88485	17.152,36 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	5.347,72 m <sup>2</sup> s	9.100,12 m <sup>2</sup> s
U.A.-6.1 res	10.275,54 m <sup>2</sup> s	1,88485	19.367,85 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	7.354,84 m <sup>2</sup> s	10.275,54 m <sup>2</sup> s
U.A.-7 res	5.367,25 m <sup>2</sup> s	2,05000	11.002,86 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	3.637,71 m <sup>2</sup> s	5.367,25 m <sup>2</sup> s
U.A.-8 res	9.929,27 m <sup>2</sup> s	1,20000	11.915,12 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	6.619,51 m <sup>2</sup> s	9.929,27 m <sup>2</sup> s
U.A.-9.1 res	1.300,36 m <sup>2</sup> s	1,96740	2.558,33 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	427,46 m <sup>2</sup> s	1.300,36 m <sup>2</sup> s
U.A.-9.2 res	1.366,77 m <sup>2</sup> s	1,96740	2.688,98 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	454,90 m <sup>2</sup> s	1.366,77 m <sup>2</sup> s
U.A.-9.3 res	1.498,17 m <sup>2</sup> s	1,96740	2.947,50 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	496,45 m <sup>2</sup> s	1.498,17 m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL res+ae</b>	<b>274.276,97 m<sup>2</sup>s</b>	<b>-</b>	<b>212.953,69 m<sup>2</sup>t</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>	<b>202.760,60 m<sup>2</sup>s</b>	<b>274.276,97 m<sup>2</sup>s</b>
<b>TOTAL res</b>	<b>51.508,71 m<sup>2</sup>s</b>	<b>-</b>	<b>90.745,83 m<sup>2</sup>t</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>	<b>29.917,49 m<sup>2</sup>s</b>	<b>51.508,71 m<sup>2</sup>s</b>

PLANES ESPECIALES

PLANES ESPECIALES										
PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE										
CODIGO	SUPERFICIE TOTAL	APROV. REF. (BRUTO)	EDIFICABILIDAD	SGEL PREV. PREF. COMPUTABLES	SGEQ PREV. PREF.	SGC+SGI PREV.PREF. PÚBLICOS	SGEL PREV. PREF. NO COMPUTABLES	TOTAL SG. VINCULADOS	SUELO PRIVADO	RESTO AMBITO
P.E.-1	68.591,66 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	00 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	68.591,66 m <sup>2</sup> s	68.591,66 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s
P.E.-2	88.854,42 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	00 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	88.854,42 m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL</b>	<b>157.446,08 m<sup>2</sup>s</b>	<b>-</b>	<b>00 m<sup>2</sup>t</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>	<b>68.592 m<sup>2</sup>s</b>	<b>68.592 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>	<b>88.854,42 m<sup>2</sup>s</b>
PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR (PERI)										
P.E.-3	3.425,92 m <sup>2</sup> s	1,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	5.138,88 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s	1.281,00 m <sup>2</sup> s	3.425,92 m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL</b>	<b>3.425,92 m<sup>2</sup>s</b>	<b>-</b>	<b>5.138,88 m<sup>2</sup>t</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>	<b>1.281,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>3.425,92 m<sup>2</sup>s</b>
PLANES ESPECIALES DE COMPLEJOS E INSTALACIONES TURÍSTICAS										
P.E.T	48.046,57 m <sup>2</sup> s			0	0	0	0	0		

SECTORES RESIDENCIALES

CODIGO	SUP. ÁMBITO	APROV. REF	EDIFICAB.	SUP. SGEL PREV. PREF. PÚBLICO	SUP. SGEL PÚBLICO NO COMPUTABLE	SUP. SGEQ PREV. PREF. PÚBLICO	SUP. SGC PREV. PREF. PÚBLICO	SUP. SGI PREV. PREF. PÚBLICO	SUP. S.G. VINCULADA	% VINCULADA	SUP. DE SECTOR	Justificación del cumplimiento del ART. 102.3 TRLSRM	
												APROV. RESULT. ART. 102.3 TRLSRM	APROV. RESULT. MAX ART. 101.b TRLSRM
Sector Uzs-res-2 (Las molinetas III)	133.778,92 m <sup>2</sup> s	0,510	68.227,25 m <sup>2</sup> t	35.827,85 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	2.120,27 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	37.948,12 m <sup>2</sup> s	28,37%	95.830,80 m <sup>2</sup> s	0,7120	0,75
Sector Uzs-res-2-1 (Las molinetas III)	160.620,86 m <sup>2</sup> s	0,510	81.916,64 m <sup>2</sup> t	29.079,19 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	1.702,12 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	30.781,31 m <sup>2</sup> s	19,16%	129.839,55 m <sup>2</sup> s	0,6309	0,75
Sector Uzs-res-3 (La Estación)	57.305,30 m <sup>2</sup> s	0,450	25.787,39 m <sup>2</sup> t	5.710,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	5.710,00 m <sup>2</sup> s	9,96%	51.595,30 m <sup>2</sup> s	0,4998	0,5
Sector Uzs-res-5 (Rambla culebras I)	131.787,00 m <sup>2</sup> s	0,510	67.211,37 m <sup>2</sup> t	38.973,17 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	38.973,17 m <sup>2</sup> s	29,57%	92.813,83 m <sup>2</sup> s	0,7242	0,75
Sector Uzs-res-8 (La Florida I)	193.589,83 m <sup>2</sup> s	0,510	98.730,81 m <sup>2</sup> t	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	0,00%	193.589,83 m <sup>2</sup> s	0,5100	0,75
Sector Uzs-res-9 (La Florida II)	169.415,87 m <sup>2</sup> s	0,510	86.402,09 m <sup>2</sup> t	20.269,86 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	6.641,98 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	26.911,84 m <sup>2</sup> s	15,89%	142.504,03 m <sup>2</sup> s	0,6063	0,75
Sector Uzs-res-10 (Casa Grande)	224.640,69 m <sup>2</sup> s	0,510	114.566,75 m <sup>2</sup> t	51.653,18 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	3.559,88 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	55.213,06 m <sup>2</sup> s	24,58%	169.427,63 m <sup>2</sup> s	0,6762	0,75
Sector Uzs-res-11 (Rambla Charco)	171.494,19 m <sup>2</sup> s	0,510	87.462,04 m <sup>2</sup> t	15.323,68 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	10.439,33 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	25.763,01 m <sup>2</sup> s	15,02%	145.731,18 m <sup>2</sup> s	0,6002	0,75
Sector Uzs-res-12 (Parque móvil)	15.388,35 m <sup>2</sup> s	0,510	7.848,06 m <sup>2</sup> t	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	0,00%	15.388,35 m <sup>2</sup> s	0,5100	0,75
Sector Uzs-res-14 (Bella Águilas)	367.088,23 m <sup>2</sup> s	0,300	110.126,47 m <sup>2</sup> t	14.529,75 m <sup>2</sup> s	8.459,86 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	22.989,61 m <sup>2</sup> s	6,26%	344.098,62 m <sup>2</sup> s	0,3200	0,5
Sector Uzs-res-15 (Isla del fraile)-SUPt	417.740,33 m <sup>2</sup> s	0,466	194.666,99 m <sup>2</sup> t	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	11.844,69 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	11.844,69 m <sup>2</sup> s	2,84%	405.895,65 m <sup>2</sup> s	0,4796	0,5
Sector Uzs-res-16 (Villa Isabel)	512.488,52 m <sup>2</sup> s	0,300	153.746,56 m <sup>2</sup> t	30.947,55 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	19.815,43 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	50.762,98 m <sup>2</sup> s	9,91%	461.725,54 m <sup>2</sup> s	0,3330	0,5
Sector Uzs-res-17 (Nueva Águilas)	190.553,79 m <sup>2</sup> s	0,300	57.166,14 m <sup>2</sup> t	00,00 m <sup>2</sup> s	17.369,64 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	4.015,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	21.384,64 m <sup>2</sup> s	11,22%	169.169,15 m <sup>2</sup> s	0,3379	0,5
Sector Uzs-res-18 (Casa Colorá)	79.380,76 m <sup>2</sup> s	0,300	23.814,23 m <sup>2</sup> t	2.541,93 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	8.663,13 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	11.205,06 m <sup>2</sup> s	14,12%	68.175,70 m <sup>2</sup> s	0,3493	0,5
Sector Uzs-res-19 (La Meca)	111.668,46 m <sup>2</sup> s	0,300	33.500,54 m <sup>2</sup> t	5.339,28 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	4.361,58 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	9.700,85 m <sup>2</sup> s	8,69%	101.967,61 m <sup>2</sup> s	0,3285	0,5
Sector Uzs-res-20 (Real de Águilas)	108.992,08 m <sup>2</sup> s	0,300	32.697,62 m <sup>2</sup> t	00,00 m <sup>2</sup> s	7.880,07 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	4.161,55 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	12.041,62 m <sup>2</sup> s	11,05%	96.950,46 m <sup>2</sup> s	0,3373	0,5
Sector Uzs-res-21 (Los lagartos)	82.738,78 m <sup>2</sup> s	0,300	24.821,63 m <sup>2</sup> t	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	2.945,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	2.945,00 m <sup>2</sup> s	3,56%	79.793,78 m <sup>2</sup> s	0,3111	0,5
Sector Uzs-res-22 (Nueva Luarca)	126.306,87 m <sup>2</sup> s	0,300	37.892,06 m <sup>2</sup> t	7.212,76 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	5.835,50 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	13.048,26 m <sup>2</sup> s	10,33%	113.258,61 m <sup>2</sup> s	0,3346	0,5
Sector Uzs-res-23 (Los Collados Weiss)-SUPt	116.905,09 m <sup>2</sup> s	0,450	52.607,29 m <sup>2</sup> t	1.454,60 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	3.758,39 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	5.212,99 m <sup>2</sup> s	4,46%	111.692,10 m <sup>2</sup> s	0,4710	0,5
Sector Uzs-res-24 (Los Collados Zieschang)-SUPt	41.277,57 m <sup>2</sup> s	0,521	21.505,61 m <sup>2</sup> t	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	0,00%	41.277,57 m <sup>2</sup> s	0,5210	0,75
Sector Uzs-res-25 (Los Collados de Sotomayor)	131.022,02 m <sup>2</sup> s	0,300	39.306,61 m <sup>2</sup> t	7.746,33 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	4.193,19 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	11.939,53 m <sup>2</sup> s	9,11%	119.082,49 m <sup>2</sup> s	0,3301	0,5
Sector Uzs-res-26 (Cumbre de los Collados I)	164.471,82 m <sup>2</sup> s	0,300	49.341,55 m <sup>2</sup> t	00,00 m <sup>2</sup> s	9.955,79 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	3.739,64 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	13.695,43 m <sup>2</sup> s	8,33%	150.776,39 m <sup>2</sup> s	0,3272	0,5
Sector Uzs-res-27 (Cumbre de los Collados II)	261.490,36 m <sup>2</sup> s	0,300	78.447,11 m <sup>2</sup> t	00,00 m <sup>2</sup> s	16.784,19 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	9.705,39 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	26.489,58 m <sup>2</sup> s	10,13%	235.000,78 m <sup>2</sup> s	0,3338	0,5
Sector Uzs-res-28 (Todosol)-SUPt	412.067,33 m <sup>2</sup> s	0,240	98.896,16 m <sup>2</sup> t	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	14.919,76 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	14.919,76 m <sup>2</sup> s	3,62%	397.147,57 m <sup>2</sup> s	0,2490	0,25
Sector Uzs-res-29 (Villa Acuña II)	101.100,31 m <sup>2</sup> s	0,300	30.330,09 m <sup>2</sup> t	4.573,62 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	2.459,23 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	7.032,85 m <sup>2</sup> s	6,96%	94.067,46 m <sup>2</sup> s	0,3224	0,5
Sector Uzs-res-30 (Villa Acuña I)	383.603,83 m <sup>2</sup> s	0,300	115.081,15 m <sup>2</sup> t	25.699,46 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	7.742,28 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	33.441,74 m <sup>2</sup> s	8,72%	350.162,09 m <sup>2</sup> s	0,3287	0,5
Sector Uzs-res-31 (Playa del Arroz II)	476.764,09 m <sup>2</sup> s	0,300	143.029,23 m <sup>2</sup> t	28.670,37 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	19.760,31 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	48.430,68 m <sup>2</sup> s	10,16%	428.333,41 m <sup>2</sup> s	0,3339	0,5
Sector Uzs-res-32 (Playa del Arroz)	1.606.133,88 m <sup>2</sup> s	0,300	481.840,16 m <sup>2</sup> t	75.595,88 m <sup>2</sup> s	23.990,40 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	85.351,24 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	184.937,52 m <sup>2</sup> s	11,51%	1.421.196,36 m <sup>2</sup> s	0,3390	0,5
Sector Uzs-res-33 (Vistas al Mar)	146.412,97 m <sup>2</sup> s	0,300	43.923,89 m <sup>2</sup> t	00,00 m <sup>2</sup> s	8.979,92 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	8.979,92 m <sup>2</sup> s	6,13%	137.433,05 m <sup>2</sup> s	0,3196	0,5
Sector Uzs-res-34 (Playa de la Cola)	1.204.308,80 m <sup>2</sup> s	0,300	361.292,64 m <sup>2</sup> t	00,00 m <sup>2</sup> s	70.199,06 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	76.357,04 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	146.556,10 m <sup>2</sup> s	12,17%	1.057.752,71 m <sup>2</sup> s	0,3416	0,5
Sector Uzs-tur-35 (La Cola 2000)	70.005,21 m <sup>2</sup> s	0,300	21.001,56 m <sup>2</sup> t	4.186,93 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	4.186,93 m <sup>2</sup> s	5,98%	65.818,28 m <sup>2</sup> s	0,3191	0,5
Sector Uzs-res-39 (Fortuna golf)	2.347.447,00 m <sup>2</sup> s	0,200	469.489,40 m <sup>2</sup> t	162.022,64 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	88.047,94 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	250.070,58 m <sup>2</sup> s	10,65%	2.097.376,42 m <sup>2</sup> s	0,2238	0,25
Sector Uzs-res-40	1.039.634,79 m <sup>2</sup> s	0,300	311.890,44 m <sup>2</sup> t	98.098,74 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	60.289,04 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	158.387,78 m <sup>2</sup> s	15,23%	881.247,01 m <sup>2</sup> s	0,3539	0,5
Sector Uzs-res-41-1	549.052,81 m <sup>2</sup> s	0,300	164.715,84 m <sup>2</sup> t	25.766,01 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	37.418,38 m <sup>2</sup> s	20.887,26 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	84.071,65 m <sup>2</sup> s	15,31%	464.981,16 m <sup>2</sup> s	0,3542	0,5
Sector Uzs-res-41-2	543.526,20 m <sup>2</sup> s	0,300	163.057,86 m <sup>2</sup> t	96.152,57 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	26.681,16 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	122.833,73 m <sup>2</sup> s	22,60%	420.692,47 m <sup>2</sup> s	0,3876	0,5
Sector Uzs-res-43	783.603,92 m <sup>2</sup> s	0,300	235.081,18 m <sup>2</sup> t	139.305,56 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	71.024,51 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	210.330,07 m <sup>2</sup> s	26,84%	573.273,85 m <sup>2</sup> s	0,4101	0,5
Sector Uzs-res-44	1.276.497,31 m <sup>2</sup> s	0,300	382.949,19 m <sup>2</sup> t	137.039,83 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	79.833,90 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	216.873,73 m <sup>2</sup> s	16,99%	1.059.623,58 m <sup>2</sup> s	0,3614	0,5
Sector Uzs-res-45	1.250.830,15 m <sup>2</sup> s	0,200	250.166,03 m <sup>2</sup> t	149.234,21 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	66.865,12 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	216.099,32 m <sup>2</sup> s	17,28%	1.034.730,83 m <sup>2</sup> s	0,2418	0,25
Sector Uzs-res-46 (Urci)	1.088.799,62 m <sup>2</sup> s	0,300	326.639,89 m <sup>2</sup> t	53.799,14 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	21.642,07 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	75.441,21 m <sup>2</sup> s	6,93%	1.013.358,41 m <sup>2</sup> s	0,3223	0,5
Sector Uzs-res-47 (fadesa)	2.203.662,66 m <sup>2</sup> s	0,200	440.732,53 m <sup>2</sup> t	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	73.873,85 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	73.873,85 m <sup>2</sup> s	3,35%	2.129.788,81 m <sup>2</sup> s	0,2069	0,25
Sector Uzs-res-48 (Calerreona)	208.918,50 m <sup>2</sup> s	0,310	64.764,74 m <sup>2</sup> t	00,00 m <sup>2</sup> s	20.402,81 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	20.402,81 m <sup>2</sup> s	9,77%	188.515,69 m <sup>2</sup> s	0,3436	0,5
Sector Uzs-res-49 (La Fuente)	3.588.675,33 m <sup>2</sup> s	0,215	771.565,20 m <sup>2</sup> t	365.380,34 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	66.578,87 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	431.959,21 m <sup>2</sup> s	12,04%	3.156.716,12 m <sup>2</sup> s	0,2444	0,25
Sector Uzs-res-50 (Microbell)	2.658.648,88 m <sup>2</sup> s	0,180	478.556,80 m <sup>2</sup> t	721.519,23 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	721.519,23 m <sup>2</sup> s	27,14%	1.937.129,65 m <sup>2</sup> s	0,2470	0,25
Sector Uzs-res-51 (San Felipe)	525.083,39 m <sup>2</sup> s	0,240	126.020,01 m <sup>2</sup> t	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	0,00%	525.083,39 m <sup>2</sup> s	0,2400	0,25
Sector Uzs-res-52 (Villa sol)	949.275,36 m <sup>2</sup> s	0,170	161.376,81 m <sup>2</sup> t	00,00 m <sup>2</sup> s	240.945,85 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	240.945,85 m <sup>2</sup> s	25,38%	708.329,51 m <sup>2</sup> s	0,2278	0,25
Sector Uzs-tur-53 (Matalentisco)	164.015,00 m <sup>2</sup> s	0,300	49.204,50 m <sup>2</sup> t	10.224,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	8.498,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	18.722,00 m <sup>2</sup> s	11,41%	145.293,00 m <sup>2</sup> s	0,3387	0,5
<b>TOTAL</b>	<b>27.548.213 m<sup>2</sup>s</b>	<b>-</b>	<b>7.239.398,11 m<sup>2</sup>t</b>	<b>2.363.877,67 m<sup>2</sup>s</b>	<b>424.968 m<sup>2</sup>s</b>	<b>40.978 m<sup>2</sup>s</b>	<b>894.754 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>	<b>3.724.577 m<sup>2</sup>s</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

SECTORES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

CUADRO GENERAL: SUELO URBANIZABLE ACTIVIDAD ECONÓMICA													
CODIGO	SUP. ÁMBITO	APROV. REF	EDIFICAB.	SUP. SGEL PREV. PREF. PÚBLICO	SUP. SGEL PREV. PREF. PÚBLICO NO COMPUTABLE	SUP. SGEQ PREV. PREF. PÚBLICO	SUP. SGC PREV. PREF. PÚBLICO	SUP. SGI PREV. PREF. PÚBLICO	SUP. S.G. VINCULADA	% VINCULADA	SUP. DE SECTOR	Justificación del cumplimiento del ART. 102.3 TRLSRM	
												APROV. RESULT. ART. 102.3 TRLSRM	APROV. RESULT. MAX ART. 101.b TRLSRM
Sector Uzs-ae-1	3.177.993,97 m <sup>2</sup> s	0,30	953.398,19 m <sup>2</sup> t	171.059,76 m <sup>2</sup> s	121.689,89 m <sup>2</sup> s	90.657,79 m <sup>2</sup> s	180.509,96 m <sup>2</sup> s	31.995,85 m <sup>2</sup> s	595.913,25 m <sup>2</sup> s	18,75%	2.582.080,72 m <sup>2</sup> s	0,3692	0,5
Sector Uzs-ae-2	103.463,18 m <sup>2</sup> s	0,30	31.038,95 m <sup>2</sup> t	13.771,18 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	10.635,67 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	24.406,85 m <sup>2</sup> s	23,59%	79.056,33 m <sup>2</sup> s	0,3926	0,5

SECTORES TERCIARIO-ADMINISTRATIVO

CUADRO GENERAL: SUELO URBANIZABLE TERCIARIO														
CODIGO	SUP. ÁMBITO	APROV. REF	EDIFICAB.	SUP. SGEL PREV. PREF. PÚBLICO	SUP. SGEL PREV. PREF. PÚBLICO NO COMPUTABLE	SUP. SGEQ PREV. PREF. PÚBLICO	SUP. SGC PREV. PREF. PÚBLICO	SUP. SGI PREV. PREF. PÚBLICO	SUP. S.G. VINCULADA	% VINCULADA	SUP. DE SECTOR	Justificación del cumplimiento del ART. 102.3	Justificación del cumplimiento del ART. 102.3 TRLSRM	
												APROV. RESULT. MAX ART. 101.b TRLSRM	APROV. RESULT. ART. 102.3 TRLSRM	APROV. RESULT. MAX ART. 101.b TRLSRM
Sector Uzs-ta-1	221.832,19 m <sup>2</sup> s	0,30	66.549,66 m <sup>2</sup> t	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	20.984,92 m <sup>2</sup> s	00,00 m <sup>2</sup> s	20.984,92 m <sup>2</sup> s	9,46%	200.847,27 m <sup>2</sup> s	0,5	0,3313	0,5

Para la realización del presente estudio se han realizado los siguientes pasos:

- Evaluación económica de las actuaciones urbanísticas que propone el Plan.
- Distribución de las inversiones necesarias entre las diferentes Administraciones Públicas y el sector privado.
- Estimación de la capacidad presupuestaria del Ayuntamiento durante el periodo de vigencia del nuevo Plan.
- Determinación de la viabilidad económica del Plan en relación a las inversiones asignadas a las diferentes Administraciones publicas y, en especial, por lo que respecta a las inversiones del Ayuntamiento de Águilas.

### **3 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS QUE PROPONE EL PLAN.**

#### **3.1 INTERVENCIONES PREVISTAS EN LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS**

<b>SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS</b>			
		<b>COSTES PARCIALES €</b>	<b>COSTE TOTAL €</b>
ABASTECIMIENTO	DEPÓSITO 1 (8.400 m <sup>3</sup> )	4.614.540,00	23.072.700,00
	DEPÓSITO 2 (8.400 m <sup>3</sup> )	4.614.540,00	
	DEPÓSITO 3 (8.400 m <sup>3</sup> )	4.614.540,00	
	DEPÓSITO 4 (8.400 m <sup>3</sup> )	4.614.540,00	
	DEPÓSITO 5 (8.400 m <sup>3</sup> )	4.614.540,00	
SANEAMIENTO	AMPLIACIÓN DEPURADORA		25.774.970,00
ELÉCTRICA	AMPLIACIÓN SUBESTACIÓN ELÉCTRICA		2.534.000,00
<b>TOTAL</b>			<b>51.381.670,00</b>

3.2 INTERVENCIONES PREVISTAS EN SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES

<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL</b>		
<b>CÓDIGO</b>	<b>SUP. SGC PREV. PREF. PÚBLICO</b>	<b>COSTES URBANIZACIÓN €</b>
Sector Uzs-res-2 (Las molinetas III)	2.120,27	63.608,10
Sector Uzs-res-3 (La Estación)	0,00	0,00
Sector Uzs-res-5 (Rambla culebras I)	0,00	0,00
Sector Uzs-res-8 (La Florida I)	0,00	0,00
Sector Uzs-res-9 (La Florida II)	6.641,98	199.259,42
Sector Uzs-res-10 (Casa Grande)	0,00	0,00
Sector Uzs-res-11 (Rambla Charco)	10.439,33	313.179,84
Sector Uzs-res-12 (Parque móvil)	0,00	0,00
Sector Uzs-res-14 (Bella Águilas)	0,00	0,00
Sector Uzs-res-15 (Isla del fraile)-SUPt	11.844,69	355.340,55
Sector Uzs-res-16 (Villa Isabel)	19.815,43	594.462,91
Sector Uzs-res-17 (Nueva Águilas)	4.015,00	120.449,99
Sector Uzs-res-18 (Casa Colorá)	8.663,13	259.894,00
Sector Uzs-res-19 (La Meca)	4.361,58	130.847,30
Sector Uzs-res-20 (Real de Águilas)	4.161,55	124.846,37
Sector Uzs-res-21 (Los lagartos)	2.945,00	88.350,13
Sector Uzs-res-22 (Nueva Luarda)	5.835,50	175.065,09
Sector Uzs-res-23 (Los Collados Weiss)-SUPt	3.758,39	112.751,66
Sector Uzs-res-24 (Los Collados Zieschang)-SUPt	0,00	0,00
Sector Uzs-res-25 (Los Collados de Sotomayor)	4.193,19	125.795,81
Sector Uzs-res-26 (Cumbre de los Collados I)	3.739,64	112.189,31
Sector Uzs-res-27 (Cumbre de los Collados II)	9.705,39	291.161,70
Sector Uzs-res-28 (Todosol)-SUPt	14.919,76	447.592,80
Sector Uzs-res-29 (Villa Acuña II)	2.459,23	73.776,85
Sector Uzs-res-30 (Villa Acuña I)	7.742,28	232.268,47
Sector Uzs-res-31 (Playa del Arroz II)	19.760,31	592.809,30
Sector Uzs-res-32 (Playa del Arroz)	85.351,24	2.560.537,34
Sector Uzs-res-33 (Vistas al Mar)	0,00	0,00
Sector Uzs-res-34 (Playa de la Cola)	76.357,04	2.290.711,05
Sector Uzs-tur-35 (La Cola 2000)	0,00	0,00
Sector Uzs-res-39 (Fortuna golf)	88.047,94	2.641.438,20
Sector Uzs-res-40	60.289,04	1.808.671,06
Sector Uzs-res-41-1	20.887,26	626.617,80
Sector Uzs-res-41-2	26.681,16	800.434,80
Sector Uzs-res-43	71.024,51	2.130.735,31
Sector Uzs-res-44	79.833,90	2.395.017,00
Sector Uzs-res-45	66.865,12	2.005.953,47
Sector Uzs-res-46 (Urci)	21.642,07	649.261,97
Sector Uzs-res-47 (fadesa)	73.873,85	2.216.215,38
Sector Uzs-res-48 (Calerreona)	0,00	0,00
Sector Uzs-res-49 (La Fuente)	66.578,87	1.997.366,01
Sector Uzs-res-50 (Microbell)	0,00	0,00
Sector Uzs-res-51 (San Felipe)	0,00	0,00
Sector Uzs-res-52 (Villa sol)	0,00	0,00
Sector Uzs-tur-53 (Matalentisco)	8.498,00	254.940,00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>894.753,75</b>	<b>26.842.612,56</b>
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ACTIVIDAD ECONÓMICA</b>		
<b>CÓDIGO</b>	<b>SUP. SGC PREV. PREF. PÚBLICO</b>	<b>COSTES URBANIZACIÓN €</b>
Sector Uzs-ae-1	180.509,96	5.415.298,81
Sector Uzs-ae-2	0,00	0,00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>180.509,96</b>	<b>5.415.298,81</b>
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO TERCIARIO-ADMINISTRATIVO</b>		
<b>CÓDIGO</b>	<b>SUP. SGC PREV. PREF. PÚBLICO</b>	<b>COSTES URBANIZACIÓN €</b>
Sector Uzs-ta-1	20.984,92	629.547,60
<b>SUBTOTAL</b>	<b>20.984,92</b>	<b>629.547,60</b>
<b>TOTAL</b>		<b>32.887.458,97</b>

3.3 INTERVENCIONES PREVISTAS EN SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL			
CÓDIGO	SUP. SGEL PREV. PREF. PÚBLICO	SUP. SGEL PREV. PREF. PÚBLICO NO COMPUTABLE	COSTES URBANIZACIÓN €
Sector Uzs-res-2 (Las molinetas III)	35.827,85	0	1.289.802,60
Sector Uzs-res-3 (La Estación)	5.710,00	0	205.560,00
Sector Uzs-res-5 (Rambla culebras I)	38.973,17	0	1.403.034,12
Sector Uzs-res-8 (La Florida I)	0,00	0	0,00
Sector Uzs-res-9 (La Florida II)	20.269,86	0	729.714,96
Sector Uzs-res-10 (Casa Grande)	51.653,18	0	1.859.514,63
Sector Uzs-res-11 (Rambla Charco)	15.323,68	0	551.652,64
Sector Uzs-res-12 (Parque móvil)	0,00	0	0,00
Sector Uzs-res-14 (Bella Águilas)	14.529,75	8459,86	827.626,09
Sector Uzs-res-15 (Isla del fraile)-SUPt	0,00	0	0,00
Sector Uzs-res-16 (Villa Isabel)	30.947,55	0	1.114.111,80
Sector Uzs-res-17 (Nueva Águilas)	0,00	17369,64	625.307,04
Sector Uzs-res-18 (Casa Colorá)	2.541,93	0	91.509,36
Sector Uzs-res-19 (La Meca)	5.339,28	0	192.213,96
Sector Uzs-res-20 (Real de Águilas)	0,00	7880,07	283.682,52
Sector Uzs-res-21 (Los lagartos)	0,00	0	0,00
Sector Uzs-res-22 (Nueva Luarca)	7.212,76	0	259.659,39
Sector Uzs-res-23 (Los Collados Weiss)-SUPt	1.454,60	0	52.365,72
Sector Uzs-res-24 (Los Collados Zieschang)-SUPt	0,00	0	0,00
Sector Uzs-res-25 (Los Collados de Sotomayor)	7.746,33	0	278.867,98
Sector Uzs-res-26 (Cumbre de los Collados I)	0,00	9955,79	358.408,44
Sector Uzs-res-27 (Cumbre de los Collados II)	0,00	16784,19	604.230,84
Sector Uzs-res-28 (Todosol)-SUPt	0,00	0	0,00
Sector Uzs-res-29 (Villa Acuña II)	4.573,62	0	164.650,46
Sector Uzs-res-30 (Villa Acuña I)	25.699,46	0	925.180,39
Sector Uzs-res-31 (Playa del Arroz II)	28.670,37	0	1.032.133,42
Sector Uzs-res-32 (Playa del Arroz)	75.595,88	23990,4	3.585.106,08
Sector Uzs-res-33 (Vistas al Mar)	0,00	8979,92	323.277,12
Sector Uzs-res-34 (Playa de la Cola)	0,00	70199,06	2.527.166,16
Sector Uzs-tur-35 (La Cola 2000)	4.186,93	0	150.729,54
Sector Uzs-res-39 (Fortuna golf)	162.022,64	0	5.832.815,04
Sector Uzs-res-40	98.098,74	0	3.531.554,64
Sector Uzs-res-41-1	25.766,01	0	927.576,36
Sector Uzs-res-41-2	96.152,57	0	3.461.492,52
Sector Uzs-res-43	139.305,56	0	5.015.000,01
Sector Uzs-res-44	137.039,83	0	4.933.433,88
Sector Uzs-res-45	149.234,21	0	5.372.431,39
Sector Uzs-res-46 (Urci)	53.799,14	0	1.936.769,11
Sector Uzs-res-47 (fadesa)	0,00	0	0,00
Sector Uzs-res-48 (Calerreona)	0,00	20402,81	734.501,16
Sector Uzs-res-49 (La Fuente)	365.380,34	0	13.153.692,24
Sector Uzs-res-50 (Microbell)	721.519,23	0	25.974.692,28
Sector Uzs-res-51 (San Felipe)	0,00	0	0,00
Sector Uzs-res-52 (Villa sol)	0,00	240945,85	8.674.050,60
Sector Uzs-tur-53 (Matalentisco)	10.224,00	0	368.064,00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>2.363.877,67</b>	<b>424967,59</b>	<b>100.398.429,33</b>
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ACTIVIDAD ECONÓMICA			
CÓDIGO	SUP. SGEL PREV. PREF. PÚBLICO	SUP. SGEL PREV. PREF. PÚBLICO NO COMPUTABLE	COSTES URBANIZACIÓN €
Sector Uzs-ae-1	171.059,76	121.689,89	10.538.987,40
Sector Uzs-ae-2	13.771,18	0,00	495.762,48
<b>SUBTOTAL</b>	<b>184.830,94</b>	<b>121.689,89</b>	<b>11.034.749,88</b>
<b>TOTAL</b>			<b>111.433.179,21</b>

3.4 COSTES APROXIMADOS DE URBANIZACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN Y PLANES ESPECIALES

UNIDADES DE ACTUACIÓN		
CÓDIGO	SUP. ÁMBITO m <sup>2</sup> s	COSTES URBANIZACIÓN €
U.A.-1 res	4.630,83	138.924,90
U.A.-2 res	2.953,93	88.617,90
U.A.-3 a.e	188.118,23	5.643.546,90
U.A.-4 res	5.086,47	152.594,10
U.A.-5 a.e.	34.650,03	1.039.500,92
U.A.-6 res	9.100,12	273.003,60
U.A.-6.1 res	10.275,54	308.266,16
U.A.-7 res	5.367,25	161.017,50
U.A.-8 res	9.929,27	297.878,10
U.A.-9.1 res	1.300,36	39.010,80
U.A.-9.2 res	1.366,77	41.003,10
U.A.-9.3 res	1.498,17	44.945,10
<b>TOTAL res+ae</b>	<b>274.276,97</b>	<b>8.228.309,08</b>

PLANES ESPECIALES		
PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE		
CÓDIGO	SUP. ÁMBITO m <sup>2</sup> s	COSTES URBANIZACIÓN €
P.E.-1	68.591,66	2.400.708,10
P.E.-2	88.854,42	3.109.904,68
<b>SUBTOTAL</b>	<b>157.446,08</b>	<b>5.510.612,78</b>
PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR (PERI)		
CÓDIGO	SUP. ÁMBITO m <sup>2</sup> s	COSTES URBANIZACIÓN €
P.E.-3	3.425,92	102.777,62
CÓDIGO	SUP. ÁMBITO m <sup>2</sup> s	COSTES URBANIZACIÓN €
P.E.T	48.046,57	1.681.629,95
<b>TOTAL</b>		<b>7.295.020,34</b>

3.5 COSTES APROXIMADOS DE URBANIZACIÓN DE SECTORES

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL						
CÓDIGO	SUP. ÁMBITO m²s	APROV. REF	EDIFICABILIDAD m²t	COSTES URBANIZACIÓN €	10% AYTO. m²t	PLUSVALÍAS €
Sector Uzs-res-2 (Las molinetas III)	133.778,92	0,510	68.227,25	4.013.367,60	6.822,73	2.115.044,75
Sector Uzs-res-3 (La Estación)	57.305,30	0,450	25.787,39	1.719.159,00	2.578,74	799.409,09
Sector Uzs-res-5 (Rambla culebras I)	131.787,00	0,510	67.211,37	3.953.610,00	6.721,14	2.083.552,47
Sector Uzs-res-8 (La Florida I)	193.589,83	0,510	98.730,81	5.807.694,90	9.873,08	3.060.655,11
Sector Uzs-res-9 (La Florida II)	169.415,87	0,510	86.402,09	5.082.476,10	8.640,21	2.678.464,79
Sector Uzs-res-10 (Casa Grande)	224.640,69	0,510	114.566,75	6.739.220,70	11.456,68	3.551.569,25
Sector Uzs-res-11 (Rambla Charco)	171.494,19	0,510	87.462,04	5.144.825,70	8.746,20	2.711.323,24
Sector Uzs-res-12 (Parque móvil)	15.388,35	0,510	7.848,06	461.650,50	784,81	243.289,86
Sector Uzs-res-14 (Bella Águilas)	367.088,23	0,300	110.126,47	11.012.646,90	11.012,65	3.413.920,57
Sector Uzs-res-15 (Isla del fraile)-SUPt	417.740,33	0,466	194.666,99	12.532.209,90	19.466,70	6.034.676,69
Sector Uzs-res-16 (Villa Isabel)	512.488,52	0,300	153.746,56	15.374.655,60	15.374,66	4.766.143,36
Sector Uzs-res-17 (Nueva Águilas)	190.553,79	0,300	57.166,14	5.716.613,70	5.716,61	1.772.150,34
Sector Uzs-res-18 (Casa Colorá)	79.380,76	0,300	23.814,23	2.381.422,80	2.381,42	738.241,13
Sector Uzs-res-19 (La Meca)	111.668,46	0,300	33.500,54	3.350.053,80	3.350,05	1.038.516,74
Sector Uzs-res-20 (Real de Águilas)	108.992,08	0,300	32.697,62	3.269.762,40	3.269,76	1.013.626,22
Sector Uzs-res-21 (Los lagartos)	82.738,78	0,300	24.821,63	2.482.163,40	2.482,16	769.470,53
Sector Uzs-res-22 (Nueva Luarca)	126.306,87	0,300	37.892,06	3.789.206,10	3.789,21	1.174.653,86
Sector Uzs-res-23 (Los Collados Weiss)-SUPt	116.905,09	0,450	52.607,29	3.507.152,70	5.260,73	1.630.825,99
Sector Uzs-res-24 (Los Collados Zieschang)-SUPt	41.277,57	0,521	21.505,61	1.238.327,10	2.150,56	666.673,91
Sector Uzs-res-25 (Los Collados de Sotomayor)	131.022,02	0,300	39.306,61	3.930.660,60	3.930,66	1.218.504,91
Sector Uzs-res-26 (Cumbre de los Collados I)	164.471,82	0,300	49.341,55	4.934.154,60	4.934,16	1.529.588,05
Sector Uzs-res-27 (Cumbre de los Collados II)	261.490,36	0,300	78.447,11	7.844.710,80	7.844,71	2.431.860,41
Sector Uzs-res-28 (Todosol)-SUPt	412.067,33	0,240	98.896,16	12.362.019,90	9.889,62	3.065.780,96
Sector Uzs-res-29 (Villa Acuña II)	101.100,31	0,300	30.330,09	3.033.009,30	3.033,01	940.232,79
Sector Uzs-res-30 (Villa Acuña I)	383.603,83	0,300	115.081,15	11.508.114,90	11.508,12	3.567.515,65
Sector Uzs-res-31 (Playa del Arroz II)	476.764,09	0,300	143.029,23	14.302.922,70	14.302,92	4.433.906,13
Sector Uzs-res-32 (Playa del Arroz)	1.606.133,88	0,300	481.840,16	48.184.016,40	48.184,02	14.937.044,96
Sector Uzs-res-33 (Vistas al Mar)	146.412,97	0,300	43.923,89	4.392.389,10	4.392,39	1.361.640,59
Sector Uzs-res-34 (Playa de la Cola)	1.204.308,80	0,300	361.292,64	36.129.264,00	36.129,26	11.200.071,84
Sector Uzs-tur-35 (La Cola 2000)	70.005,21	0,300	21.001,56	2.100.156,30	2.100,16	651.048,36
Sector Uzs-res-39 (Fortuna golf)	2.347.447,00	0,200	469.489,40	70.423.410,00	46.948,94	14.554.171,40
Sector Uzs-res-40	1.039.634,79	0,300	311.890,44	31.189.043,70	31.189,04	9.668.603,64
Sector Uzs-res-41-1	549.052,81	0,300	164.715,84	16.471.584,30	16.471,58	5.106.191,04
Sector Uzs-res-41-2	543.526,20	0,300	163.057,86	16.305.786,00	16.305,79	5.054.793,66
Sector Uzs-res-43	783.603,92	0,300	235.081,18	23.508.117,60	23.508,12	7.287.516,58
Sector Uzs-res-44	1.276.497,31	0,300	382.949,19	38.294.919,30	38.294,92	11.871.424,89
Sector Uzs-res-45	1.250.830,15	0,200	250.166,03	37.524.904,50	25.016,60	7.755.146,93
Sector Uzs-res-46 (Urci)	1.088.799,62	0,300	326.639,89	32.663.988,60	32.663,99	10.125.836,59
Sector Uzs-res-47 (fadesa)	2.203.662,66	0,200	440.732,53	66.109.879,80	44.073,25	13.662.708,43
Sector Uzs-res-48 (Calerreona)	208.918,50	0,310	64.764,74	6.267.555,00	6.476,47	2.007.706,94
Sector Uzs-res-49 (La Fuente)	3.588.675,33	0,215	771.565,20	107.660.259,90	77.156,52	23.918.521,20
Sector Uzs-res-50 (Microbell)	2.658.648,88	0,180	478.556,80	79.759.466,40	47.855,68	14.835.260,80
Sector Uzs-res-51 (San Felipe)	525.083,39	0,240	126.020,01	15.752.501,70	12.602,00	3.906.620,31
Sector Uzs-res-52 (Villa sol)	949.275,36	0,170	161.376,81	28.478.260,80	16.137,68	5.002.681,11
Sector Uzs-tur-53 (Matalentisco)	164.015,00	0,300	49.204,50	4.920.450,00	4.920,45	1.525.339,50
<b>SUBTOTAL</b>	<b>27.548.213,03</b>	<b>-</b>	<b>7.239.398,11</b>	<b>826.446.390,90</b>	<b>723.939,81</b>	<b>224.421.341,41</b>
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ACTIVIDAD ECONÓMICA						
CÓDIGO	SUP. ÁMBITO m²s	APROV. REF	EDIFICABILIDAD m²t	COSTES URBANIZACIÓN €	10% AYTO. m²t	PLUSVALÍAS €
Sector Uzs-ae-1	3.177.993,97	0,300	953.398,19	95.339.819,10	95.339,82	14.300.972,85
Sector Uzs-ae-2	103.463,18	0,300	31.038,95	3.103.895,40	3.103,90	465.584,25
<b>SUBTOTAL</b>	<b>3.281.457,15</b>	<b>-</b>	<b>984.437,14</b>	<b>98.443,71</b>	<b>98.443,71</b>	<b>14.766.557,10</b>
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO TERCIARIO-ADMINISTRATIVO						
CÓDIGO	SUP. ÁMBITO m²s	APROV. REF	EDIFICABILIDAD m²t	COSTES URBANIZACIÓN €	10% AYTO. m²t	PLUSVALÍAS €
Sector Uzs-ta-1	221.832,19	0,300	66.549,66	6.654.965,70	6.654,97	998.244,90
<b>SUBTOTAL</b>	<b>221.832,19</b>	<b>-</b>	<b>66.549,66</b>	<b>6.654,97</b>	<b>6.654,97</b>	<b>998.244,90</b>
<b>TOTAL</b>				<b>928.441.175,70</b>		<b>240.186.143,41</b>

	<b>COSTES URBANIZACIÓN €</b>
UA	8.228.309,08
PE	7.295.020,34
SECTORES	928.441.175,70
<b>TOTAL</b>	<b>943.964.505,12</b>

### **3.6 DISTRIBUCIÓN DE LAS INVERSIONES NECESARIAS ENTRE LAS DIFERENTES AGENTES INTERVINIENTES EN LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**

Los criterios generales utilizados en el reparto de costes entre los distintos agentes intervinientes han sido los que se relacionan a continuación.

Para el cálculo de los costes públicos se ha considerado conforme a la previsión del TRLSRM que en general todas las superficies de suelos para dotaciones públicas, incluidos los nuevos sistemas generales de espacios libres, equipamientos y comunicaciones serán aportados por los propietarios de los suelos mediante su vinculación o adscripción a las distintas unidades de actuación, sectores y ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado. El suelo destinado a los depósitos de agua previstos del sistema general de infraestructuras se obtendrá por expropiación. Serán igualmente responsabilidad de los agentes privados:

- La urbanización interior de los sectores, incluyendo la ejecución de las zonas verdes correspondientes al sistema local.
- Los costes de infraestructuras exteriores de las actuaciones periféricas de carácter turístico residencial , así como los costes de infraestructuras exteriores de los sectores de ensanche, a los que se repercutirán las obras comunes que justificadamente les beneficien en proporción a su edificabilidad, según figura en el apartado "observaciones " de cada una de las fichas de los sectores.

Será responsabilidad pública la urbanización de los espacios libres de sistema general, la ejecución de los equipamientos públicos de sistema general y local y la ejecución de las grandes infraestructuras viarias e hidráulicas.

Ahora bien, dicha responsabilidad pública debe ser matizada por cuanto:

- La ejecución de los sistemas generales de carácter suprarregional corresponde al Estado a través del Ministerio de Fomento.

- La ejecución de sistemas generales de carácter supralocal serán corresponsables la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a través de la Consejería de Obras Públicas, u organismo que asuma sus funciones.
- La ejecución de determinados equipamientos pertenecientes al sistema local será también financiada por la Comunidad Autónoma (p.ej, equipamientos docentes, deportivos)
- equipamientos de carácter social pueden ser diferidos en cuanto a su construcción y explotación a concesión administrativa.
- determinadas infraestructuras podrán ser costeadas por los promotores de las actuaciones a desarrollar según compromisos contraídos en convenios otorgados con la Administración local conforme a lo dispuesto en el art. 158 TRLSRM.

A su vez, el **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y Rehabilitación Urbana**, establece, los deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística.

"1. Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:

c. Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible."

Y la Resolución de la Dirección General de Urbanismo por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística para la aplicación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, establece:

“4.- Deberes relacionados con la urbanización y con las infraestructuras de conexión con los sistemas generales

El artículo 16.11 c) de la LS se considera de aplicación directa por lo que la obligación de costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable, se extiende a las actuaciones de transformación urbanística tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

Según lo expuesto, resulta evidente que los gastos de urbanización previstos se asumen en su integridad por los agentes privados, si bien asignaremos, como previsión de costes derivados de la ejecución de Sistemas Generales de Equipamientos y Vivienda de Protección Oficial y teniendo en cuenta que, los ingresos obtenidos de patrimonio público de suelo se pueden destinar a su ejecución según el art. 198 del TRLSRM, la cantidad equivalente al 10% de los costes de ejecución previstos para los Sectores Urbanizables, Unidades de Actuación y Planes especiales al Ayuntamiento.

**Estimación del 10% del coste de ejecución de los Sectores Urbanizables, Unidades de Actuación y Planes especiales: 94.396.450,51 €**

Igualmente consideramos que, por las razones expuestas acerca del reparto de la financiación de las inversiones entre las distintas Administraciones, el Ayuntamiento asumirá como máximo un 50% de la ejecución de los sistemas generales de comunicaciones y de espacios libres.

**Estimación del coste de los sistemas generales de infraestructuras: 51.381.670,00 €.**

**Estimación del 50% del coste total de ejecución de los sistemas generales de comunicaciones y de espacios libres: 72.160.319,09 €.**

**Suma total costes estimados con cargo al Ayuntamiento: 217.938.439,60 €.**

### **3.7 ESTIMACION DE LA CAPACIDAD DE INVERSION DEL AYUNTAMIENTO EN LOS AÑOS DE VIGENCIA DEL PLAN**

Comenzaremos por analizar la situación actual de las arcas municipales, para lo que reflejamos los cuadros resumen de los presupuestos municipales del último año:

<b>LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2014</b>	
<b>GASTOS</b>	<b>28.695.064,93</b>
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>ORN</b>
CAP. 1 Gastos de Personal	10.100.051,20
CAP. 2 Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	11.434.498,63
CAP. 3 Gastos Financieros	24.801,93
CAP. 4 Transferencias corrientes	2.370.203,29
<b>TOTAL OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>23.929.555,05</b>
<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>	<b>ORN</b>
CAP. 6 Inversiones Reales	3.975.993,94
CAP. 7 Transferencias de Capital	0,00
CAP. 8 Activos Financieros	39.000,00
CAP. 9 Pasivos Financieros	750.515,94
<b>TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL</b>	<b>4.765.509,88</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>32.299.212,42</b>
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>DRN</b>
CAP. 1 Impuestos Directos	14.943.148,52
CAP. 2 Impuestos Indirectos	-18.160,33
CAP. 3 Tasas y Otros Ingresos	6.407.981,85
CAP. 4 Transferencias Corrientes	8.006.767,23
CAP. 5 Ingresos Patrimoniales	197.803,17
<b>TOTAL OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>29.537.540,44</b>
<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>	<b>DRN</b>
CAP. 6 Enajenación de Inversiones Reales	2.659.492,39
CAP. 7 Transferencias de Capital	43.607,53
CAP. 8 Activos Financieros	35.848,56
CAP. 9 Pasivos Financieros	22.723,50
<b>TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL</b>	<b>2.761.671,98</b>

Según las anteriores tablas, y teniendo en cuenta que el ahorro neto municipal se define como la diferencia entre los ingresos corrientes y los gastos corrientes, debemos considerar que los ingresos corrientes están destinados en primer lugar a financiar los gastos corrientes, por lo que la diferencia entre ambos nos indicará en qué medida o qué porcentaje de ingresos corrientes se va a destinar a financiar las operaciones de capital del gasto.

Para hacer un cálculo sencillo de los recursos de que dispondrá en los próximos años el Ayuntamiento de Águilas, se va a trabajar con las siguientes hipótesis sobre la evolución del presupuesto municipal:

Se plantea una situación de equilibrio de los presupuestos municipales en la que los ingresos son iguales a los gastos, por lo que se prevé que con las plusvalías generadas, el Plan General podrá autofinanciarse

Veamos que plusvalías genera para el ayuntamiento el 10% de cesión obligatoria solo en los sectores:

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS. APROBACIÓN PROVISIONAL  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL</b>						
<b>CÓDIGO</b>	<b>SUP. ÁMBITO m²s</b>	<b>APROV. REF</b>	<b>EDIFICABILIDAD m²t</b>	<b>COSTES URBANIZACIÓN €</b>	<b>10% AYTO. m²t</b>	<b>PLUSVALÍAS €</b>
Sector Uzs-res-2 (Las molinetas III)	133.778,92	0,510	68.227,25	4.013.367,60	6.822,73	2.115.044,75
Sector Uzs-res-3 (La Estación)	57.305,30	0,450	25.787,39	1.719.159,00	2.578,74	799.409,09
Sector Uzs-res-5 (Rambla culebras I)	131.787,00	0,510	67.211,37	3.953.610,00	6.721,14	2.083.552,47
Sector Uzs-res-8 (La Florida I)	193.589,83	0,510	98.730,81	5.807.694,90	9.873,08	3.060.655,11
Sector Uzs-res-9 (La Florida II)	169.415,87	0,510	86.402,09	5.082.476,10	8.640,21	2.678.464,79
Sector Uzs-res-10 (Casa Grande)	224.640,69	0,510	114.566,75	6.739.220,70	11.456,68	3.551.569,25
Sector Uzs-res-11 (Rambla Charco)	171.494,19	0,510	87.462,04	5.144.825,70	8.746,20	2.711.323,24
Sector Uzs-res-12 (Parque móvil)	15.388,35	0,510	7.848,06	461.650,50	784,81	243.289,86
Sector Uzs-res-14 (Bella Águilas)	367.088,23	0,300	110.126,47	11.012.646,90	11.012,65	3.413.920,57
Sector Uzs-res-15 (Isla del fraile)-SUPT	417.740,33	0,466	194.666,99	12.532.209,90	19.466,70	6.034.676,69
Sector Uzs-res-16 (Villa Isabel)	512.488,52	0,300	153.746,56	15.374.655,60	15.374,66	4.766.143,36
Sector Uzs-res-17 (Nueva Águilas)	190.553,79	0,300	57.166,14	5.716.613,70	5.716,61	1.772.150,34
Sector Uzs-res-18 (Casa Colorá)	79.380,76	0,300	23.814,23	2.381.422,80	2.381,42	738.241,13
Sector Uzs-res-19 (La Meca)	111.668,46	0,300	33.500,54	3.350.053,80	3.350,05	1.038.516,74
Sector Uzs-res-20 (Real de Águilas)	108.992,08	0,300	32.697,62	3.269.762,40	3.269,76	1.013.626,22
Sector Uzs-res-21 (Los lagartos)	82.738,78	0,300	24.821,63	2.482.163,40	2.482,16	769.470,53
Sector Uzs-res-22 (Nueva Luarda)	126.306,87	0,300	37.892,06	3.789.206,10	3.789,21	1.174.653,86
Sector Uzs-res-23 (Los Collados Weiss)-SUPT	116.905,09	0,450	52.607,29	3.507.152,70	5.260,73	1.630.825,99
Sector Uzs-res-24 (Los Collados Zieschang)-SUPT	41.277,57	0,521	21.505,61	1.238.327,10	2.150,56	666.673,91
Sector Uzs-res-25 (Los Collados de Sotomayor)	131.022,02	0,300	39.306,61	3.930.660,60	3.930,66	1.218.504,91
Sector Uzs-res-26 (Cumbre de los Collados I)	164.471,82	0,300	49.341,55	4.934.154,60	4.934,16	1.529.588,05
Sector Uzs-res-27 (Cumbre de los Collados II)	261.490,36	0,300	78.447,11	7.844.710,80	7.844,71	2.431.860,41
Sector Uzs-res-28 (Todosol)-SUPT	412.067,33	0,240	98.896,16	12.362.019,90	9.889,62	3.065.780,96
Sector Uzs-res-29 (Villa Acuña II)	101.100,31	0,300	30.330,09	3.033.009,30	3.033,01	940.232,79
Sector Uzs-res-30 (Villa Acuña I)	383.603,83	0,300	115.081,15	11.508.114,90	11.508,12	3.567.515,65
Sector Uzs-res-31 (Playa del Arroz II)	476.764,09	0,300	143.029,23	14.302.922,70	14.302,92	4.433.906,13
Sector Uzs-res-32 (Playa del Arroz)	1.606.133,88	0,300	481.840,16	48.184.016,40	48.184,02	14.937.044,96
Sector Uzs-res-33 (Vistas al Mar)	146.412,97	0,300	43.923,89	4.392.389,10	4.392,39	1.361.640,59
Sector Uzs-res-34 (Playa de la Cola)	1.204.308,80	0,300	361.292,64	36.129.264,00	36.129,26	11.200.071,84
Sector Uzs-tur-35 (La Cola 2000)	70.005,21	0,300	21.001,56	2.100.156,30	2.100,16	651.048,36
Sector Uzs-res-39 (Fortuna golf)	2.347.447,00	0,200	469.489,40	70.423.410,00	46.948,94	14.554.171,40
Sector Uzs-res-40	1.039.634,79	0,300	311.890,44	31.189.043,70	31.189,04	9.668.603,64
Sector Uzs-res-41-1	549.052,81	0,300	164.715,84	16.471.584,30	16.471,58	5.106.191,04
Sector Uzs-res-41-2	543.526,20	0,300	163.057,86	16.305.786,00	16.305,79	5.054.793,66
Sector Uzs-res-43	783.603,92	0,300	235.081,18	23.508.117,60	23.508,12	7.287.516,58
Sector Uzs-res-44	1.276.497,31	0,300	382.949,19	38.294.919,30	38.294,92	11.871.424,89
Sector Uzs-res-45	1.250.830,15	0,200	250.166,03	37.524.904,50	25.016,60	7.755.146,93
Sector Uzs-res-46 (Urci)	1.088.799,62	0,300	326.639,89	32.663.988,60	32.663,99	10.125.836,59
Sector Uzs-res-47 (fadesa)	2.203.662,66	0,200	440.732,53	66.109.879,80	44.073,25	13.662.708,43
Sector Uzs-res-48 (Calerreona)	208.918,50	0,310	64.764,74	6.267.555,00	6.476,47	2.007.706,94
Sector Uzs-res-49 (La Fuente)	3.588.675,33	0,215	771.565,20	107.660.259,90	77.156,52	23.918.521,20
Sector Uzs-res-50 (Microbell)	2.658.648,88	0,180	478.556,80	79.759.466,40	47.855,68	14.835.260,80
Sector Uzs-res-51 (San Felipe)	525.083,39	0,240	126.020,01	15.752.501,70	12.602,00	3.906.620,31
Sector Uzs-res-52 (Villa sol)	949.275,36	0,170	161.376,81	28.478.260,80	16.137,68	5.002.681,11
Sector Uzs-tur-53 (Matalentisco)	164.015,00	0,300	49.204,50	4.920.450,00	4.920,45	1.525.339,50
<b>SUBTOTAL</b>	<b>27.548.213,03</b>	<b>-</b>	<b>7.239.398,11</b>	<b>826.446.390,90</b>	<b>723.939,81</b>	<b>224.421.341,41</b>
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ACTIVIDAD ECONÓMICA</b>						
<b>CÓDIGO</b>	<b>SUP. ÁMBITO m²s</b>	<b>APROV. REF</b>	<b>EDIFICABILIDAD m²t</b>	<b>COSTES URBANIZACIÓN €</b>	<b>10% AYTO. m²t</b>	<b>PLUSVALÍAS €</b>
Sector Uzs-ae-1	3.177.993,97	0,300	953.398,19	95.339.819,10	95.339,82	14.300.972,85
Sector Uzs-ae-2	103.463,18	0,300	31.038,95	3.103.895,40	3.103,90	465.584,25
<b>SUBTOTAL</b>	<b>3.281.457,15</b>	<b>-</b>	<b>984.437,14</b>	<b>-</b>	<b>98.443,71</b>	<b>14.766.557,10</b>
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO TERCIARIO-ADMINISTRATIVO</b>						
<b>CÓDIGO</b>	<b>SUP. ÁMBITO m²s</b>	<b>APROV. REF</b>	<b>EDIFICABILIDAD m²t</b>	<b>COSTES URBANIZACIÓN €</b>	<b>10% AYTO. m²t</b>	<b>PLUSVALÍAS €</b>
Sector Uzs-ta-1	221.832,19	0,300	66.549,66	6.654.965,70	6.654,97	998.244,90
<b>SUBTOTAL</b>	<b>221.832,19</b>	<b>-</b>	<b>66.549,66</b>	<b>-</b>	<b>6.654,97</b>	<b>998.244,90</b>
<b>TOTAL</b>				<b>928.441.175,70</b>		<b>240.186.143,41</b>

Además, hay que tener en cuenta, que no se ha incluido en la valoración el 10% de cesión de las unidades de actuación en suelo urbano, ni que la ejecución de las

actuaciones previstas tanto en suelo urbano como urbanizable, van a generar unos ingresos por licencias de obras, y por concepto de precios públicos o tasas que se generen por posibles nuevas concesiones en suelo de propiedad municipal, que minoraran los costes a los que tiene que hacer frente el Ayuntamiento.

Teniendo en cuenta, por tanto, las cantidades obtenidas en el cálculo de las plusvalías, **240.186.143,41 €** y la suma total de costes estimados con cargo al Ayuntamiento, **217.938.439,60 €**, se concluye que el desarrollo del Plan General es viable económicamente para el Ayuntamiento de Águilas.



Águilas, noviembre 2016

EQUIPO REDACTOR: INCOTEC CONSULTORES, S.L.

Fdo: Conchi Berná Berná, Arquitecta