



ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE CARTAGENA

ÍNDICE

1. Objeto	2
2. Esquema de las actuaciones del Plan.....	3
2.1. Expropiaciones previstas.....	3
2.2. Unidades de Actuación	4
2.3. Planes Especiales.....	5
2.4. Sectores residenciales.....	5
2.5. Sectores de actividad económica.....	6
3. Evaluación económica de las actuaciones urbanísticas que propone el Plan	8
3.1. Coste aproximado obtención y urbanización de las expropiaciones previstas	8
3.2. Coste aproximado de urbanización de sistemas generales vinculados a sectores ..	9
3.3. Coste aproximado de urbanización de sistemas generales vinculados a unidades de actuación	10
3.4. Coste aproximado de urbanización de sistemas generales vinculados a planes especiales	10
3.5. Costes aproximados de Urbanización de Sectores.....	11
3.6. Resumen de costes	12
4. Distribución de las inversiones entre las diferentes agentes intervinientes en la ejecución del Planeamiento Urbanístico	12
5. Estimación de la capacidad de inversiones del Ayuntamiento en los años de vigencia del Plan	15

1. Objeto

Según lo establecido en la LOTURM, que dice:

“Artículo 140. Documentación de los Planes Generales.

- g) 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 expropiaciones previstas, así como 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.

2.1. Expropiaciones previstas

EXPROPIACIONES						
CODIGO	Responsable	GV PREVISTOS (m ² s)	GQ PREVISTOS (m ² s)	GC PREVISTOS (m ² s)	GF PREVISTOS (m ² s)	TOTAL SG. VINCULADOS
GV-009	Expropiación municipal	46.965,89	0,00	0,00	0,00	46.965,89
GV-010	Expropiación municipal	58.585,88	0,00	0,00	0,00	58.585,88
GV-011	Expropiación municipal	4.241,72	0,00	0,00	0,00	4.241,72
GV-012	Expropiación municipal	39.392,76	0,00	0,00	0,00	39.392,76
GV-015	Expropiación municipal	5.898,76	0,00	0,00	0,00	5.898,76
GV-016	Expropiación municipal	19.029,04	0,00	0,00	0,00	19.029,04
GV-025	Expropiación municipal	68.231,63	0,00	0,00	0,00	68.231,63
GV-033	Expropiación municipal	30.413,42	0,00	0,00	0,00	30.413,42
GV-035	Expropiación municipal	2.220,75	0,00	0,00	0,00	2.220,75
GV-150	Expropiación municipal	6.204,51	0,00	0,00	0,00	6.204,51
GQ-159	Expropiación municipal	0,00	5.597,68	0,00	0,00	5.597,68
GQ-183	Expropiación municipal	0,00	13.246,28	0,00	0,00	13.246,28
GV-196	Expropiación municipal	8.802,21	0,00	0,00	0,00	8.802,21
GV-214	Expropiación municipal	5.243,95	0,00	0,00	0,00	5.243,95
GQ-218	Expropiación municipal	0,00	11.225,59	0,00	0,00	11.225,59
GV-222	Expropiación municipal	500,64	0,00	0,00	0,00	500,64
GV-225	Expropiación municipal	11.697,81	0,00	0,00	0,00	11.697,81
GC-CU42/B	Expropiación municipal	0,00	0,00	13.212,71	0,00	13.212,71
GV-125	Expropiación MITECO	99,22	0,00	0,00	0,00	99,22
GV-126	Expropiación MITECO	504.912,10	0,00	0,00	0,00	504.912,10
GV-128	Expropiación MITECO	1.727.231,43	0,00	0,00	0,00	1.727.231,43
TOTAL		2.539.671,75	30.069,55	13.212,71	0,00	2.582.954,01

2.2. Unidades de Actuación

UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA)					
CODIGO	GV PREVISTOS (m ² s)	GQ PREVISTOS (m ² s)	GC PREVISTOS (m ² s)	GF PREVISTOS (m ² s)	TOTAL SG. VINCULADOS
UAG 8	0,00	4.687,75	0,00	0,00	4.687,75
UAN 61	0,00	0,00	928,65	0,00	928,65
UAN 62	0,00	0,00	3.542,59	0,00	3.542,59
UCE 4	73.388,26	0,00	42.756,42	0,00	116.144,69
UCS 3	6.895,28	5.090,99	4.351,59	0,00	16.337,85
UDN 1	0,00	0,00	4.056,50	0,00	4.056,50
UDN 2	0,00	0,00	3.241,49	0,00	3.241,49
UEN 7	4.621,06	0,00	0,00	0,00	4.621,06
ULA 3	0	0,00	2.484,00	0,00	2.484,00
ULA 7	0	0,00	776,03	0,00	776,03
ULB 9	0	0,00	840,90	0,00	840,90
ULL 1	0	0,00	1.159,50	0,00	1.159,50
ULL 2	0	0,00	389,48	0,00	389,48
ULO 3	0	0,00	542,28	0,00	542,28
ULO 4	0	0,00	647,55	0,00	647,55
ULO 5	0	0,00	1.636,26	0,00	1.636,26
ULO 7	0	0,00	451,17	0,00	451,17
ULP 12	0	0,00	468,82	0,00	468,82
ULP 13.2	0	0,00	586,57	0,00	586,57
ULP 3	0	459,22	0,00	0,00	459,22
ULP 8	0	0,00	1.924,48	0,00	1.924,48
ULU 1	0	0,00	3.675,45	0,00	3.675,45
UMI 2	0	0,00	276,98	0,00	276,98
UMJ 6	2.190,24	0,00	0,00	0,00	2.190,24
UPE 1	0,00	0,00	261,25	0,00	261,25
UPU 1	0,00	0,00	193,21	0,00	193,21
UPU 3	0,00	0,00	286,93	0,00	286,93
UPU 4	0,00	0,00	408,47	0,00	408,47
UPW 3	0,00	0,00	2.119,40	0,00	2.119,40
USA 10.1	0,00	0,00	2.138,90	0,00	2.138,90
USA 10.2	0,00	0,00	1.430,31	0,00	1.430,31
USG 1	14.328,71	0,00	0,00	0,00	14.328,71
TOTAL	101.423,55	10.237,96	81.575,19	0,00	193.236,70

2.3. Planes Especiales

CODIGO	SUPERFICIE TOTAL	EDIFICABILIDAD TOTAL	GV	GQ	GC	GF	TOTAL SG. VINCULADOS
PLANES ESPECIALES EN SUELO URBANO							
UCACH	991.190,67 m ² s	00,00 m ² t	198.811,62 m ² s	81.734,35 m ² s	0 m ² s	0 m ² s	280.545,98 m ² s
UANC	159.919,11 m ² s	00,00 m ² t	12.768,02 m ² s	16.767,61 m ² s	0 m ² s	0 m ² s	29.535,63 m ² s
Subtotal	1.671.980,84 m ² s	00,00 m ² s	211.579,65 m ² s	98.501,96 m ² s	00,00 m ² s	00,00 m ² s	310.081,60 m ² s
PLANES ESPECIALES DE SISTEMAS GENERALES							
UEF	112.677,21 m ² s	102.159,00 m ² t	3.367,00 m ² s	2.072,00 m ² s	0 m ² s	0 m ² s	5.439,00 m ² s
Subtotal	2.397.689,28 m ² s	1.865.060,27 m ² t	3.367,00 m ² s	2.072,00 m ² s	00,00 m ² s	00,00 m ² s	5.439,00 m ² s
TOTAL	16.615.246,12 m²s	1.865.060,27 m²t	214.946,65 m²s	100.573,96 m²s	00,00 m²s	00,00 m²s	315.520,60 m²s

2.4. Sectores residenciales

ZONAS	SUP. ÁMBITO (m ² s)	SUP. APROVECH. (m ² s)	APROV. REF (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	SUP. DOMINIO PÚBLICO (m ² s)	GC	GF	GQ	GV	SUP. G. (m ² s)	SUP. DE SECTOR (m ² s)	
ORDENADOS PORMENORIZADAMENTE POR EL PLAN GENERAL												
SBL2	Sector Los Belones 2	344.616,20	339.349,84	0,21630	73.401,37	5.266,36	0,00	0,00	1.756,11	22.611,04	24.367,15	320.249,04
SBUE	Sector Buenos Aires	239.157,70	238.180,70	0,75140	178.968,98	977,00	0,00	0,00	17.702,14	34.897,14	52.599,28	186.558,42
SCC11	Sector Cartagena Centro 1.1	1.090.184,08	1.034.689,03	0,44000	455.263,17	55.495,05	124.746,50	0,00	73.653,78	452.711,22	651.111,50	439.072,58
SCO51	Sector Cartagena Oeste 5.1	94.863,77	92.980,45	0,60000	55.788,27	1.883,32	25.493,87	0,00	0,00	0,00	25.493,87	69.369,90
SLD1N	Sector Los Dolores 1 Norte	368.438,55	368.438,55	0,40000	147.375,42	0,00	44.889,56	0,00	0,00	39.257,28	84.146,85	284.291,70
SRA	Sector Rambla	599.843,95	585.311,95	0,39990	234.066,25	14.532,00	20.227,98	27.500,00	52.004,29	255.140,87	354.873,14	244.970,82
SRO1	Sector Roche 1	120.150,14	117.768,14	0,20000	23.553,63	2.382,00	0,00	0,00	2.946,66	2.946,66	2.946,66	117.203,48
REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO												
SBP1	Sector Barrio Peral 1	383.599,71	341.843,59	0,40000	136.737,44	41.756,11	38.863,48	0,00	34.456,70	18.745,28	92.065,46	291.534,25
SCC12	Sector Cartagena Centro 1.2	1.077.776,11	1.000.541,66	0,40000	400.216,66	77.234,45	122.097,40	0,00	397.998,94	149.671,13	669.767,47	408.008,64
SCO1	Sector Cartagena Oeste 1	266.326,42	234.892,47	0,22000	51.676,34	31.433,94	19.974,89	0,00	0,00	17.998,93	37.973,82	228.352,60
SCO2	Sector Cartagena Oeste 2	305.727,72	283.270,00	0,22000	62.319,40	22.457,72	1.760,72	0,00	14.986,29	30.128,37	46.875,38	258.852,33
SCO52	Sector Cartagena Oeste 5.2	748.363,58	605.740,18	0,60000	363.444,11	142.623,40	97.740,94	0,00	91.449,77	87.109,58	276.300,29	472.063,29
SCO6	Sector Cartagena Oeste 6	62.424,73	61.083,99	0,40000	24.433,60	1.340,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62.424,73
SLD1S	Sector Los Dolores 1 Sur	182.764,53	170.445,10	0,40000	68.178,04	12.319,43	22.810,41	0,00	11.187,95	0,00	33.998,36	148.766,17
SLD4	Sector Los Dolores 4	144.302,92	132.140,25	0,22000	29.070,85	12.162,67	10.462,24	0,00	14.034,58	0,00	24.496,82	119.806,10
SPR1	Sector La Princesa 1	379.483,21	371.191,01	0,12304	45.673,00	8.292,20	9.167,33	0,00	0,00	51.467,08	60.634,41	318.848,79
SVA1	Sector Vista Alegre 1	132.548,69	132.548,69	0,40000	53.019,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	132.548,69
TOTAL	6.540.572,00	6.110.415,62		2.403.186,02	430.156,38	538.235,32	27.500,00	709.230,55	1.162.684,60	2.437.650,46	4.102.921,53	

2.5. Sectores de actividad económica

ZONAS	SUP. ÁMBITO (m ² s)	SUP. APROVECH. (m ² s)	APROV. REF (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	SUP. DOMINIO PÚBLICO (m ² s)	GC	GF	GQ	GV	SUP. G. (m ² s)	SUP. DE SECTOR (m ² s)	
REMITIDO A PLAN PARCIAL EN VIGOR												
SMS1	Sector Media Sala 1	371.137,06	358.091,06	0,21800	78.063,85	13.046,00	77.416,38	0,00	0,00	30.683,32	108.099,70	263.037,36
ORDENADOS PORMENORIZADAMENTE POR EL PLAN GENERAL												
SBL1	Sector Los Belones 1	127.574,34	127.574,34	0,46331	59.106,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127.574,34
SCP2	Sector Cabo de Palos 2	127.838,47	124.309,63	0,35000	43.508,37	3.528,84	2.511,22	0,00	0,00	6.994,85	9.506,07	118.332,39
SCP3	Sector Cabo de Palos 3	104.556,09	104.556,09	0,35000	36.594,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.556,09
SEA2	Sector El Albuñón 2	113.431,60	113.431,60	0,50000	56.715,80	0,00	9.024,37	0,00	0,00	5.016,93	14.041,30	99.390,31
SP4	Sector P4	542.152,79	527.754,79	0,55358	292.154,50	14.398,00	0,00	0,00	0,00	120.169,04	120.169,04	421.983,75
SPCS	Sector P.I. Los Camachos Sur	2.615.857,06	2.573.857,06	0,46500	1.196.843,53	42.000,00	42.068,25	3.137,53	0,00	177.505,84	222.711,62	2.393.145,44
REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO												
SAG2	Sector El Algar 2	197.973,34	189.426,10	0,34700	65.730,86	8.547,24	0,00	0,00	49.738,65	41.346,80	91.085,45	106.887,90
SAL1	Sector Aljorra 1	184.077,89	184.077,89	0,40000	73.631,16	0,00	0,00	0,00	13.933,57	0,00	13.933,57	170.144,32
SAL2	Sector Aljorra 2	183.013,19	183.013,19	0,40000	73.205,28	0,00	0,00	0,00	10.731,51	0,00	10.731,51	172.281,68
SZ	Sector Z	717.124,02	688.168,88	0,30000	206.450,66	28.955,14	16.880,56	0,00	0,00	61.870,73	78.751,29	638.372,73
TOTAL		5.284.735,85	5.174.260,63	-	2.182.005,10		147.900,78	3.137,53	74.403,73	443.587,51	669.029,55	4.615.706,30

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 Públicas y, en especial, por lo que respecta a las inversiones del Ayuntamiento de Cartagena.

3. Evaluación económica de las actuaciones urbanísticas que propone el Plan

Estimando el valor de expropiación en 11€/m², el de urbanización de los sistemas generales de comunicación e infraestructuras en 200€/m², el de urbanización de una zona verde en 10€/m², el de renaturalización de un terreno no urbanizable en 2€/m², y un módulo básico de edificación de 740€/m², se estiman los siguientes costes de obtención y urbanización:

3.1. Coste aproximado obtención y urbanización de las expropiaciones previstas

EXPROPIACIONES MUNICIPALES			
CODIGO	SUPERFICIE (m ² s)	COSTES DE EXPROPIACIÓN (€)	COSTES DE URBANIZACIÓN (€)
GV-009	46.965,89	516.624,76	93.931,77
GV-010	58.585,88	644.444,73	117.171,77
GV-011	4.241,72	46.658,95	8.483,45
GV-012	39.392,76	433.320,40	78.785,53
GV-015	5.898,76	64.886,39	11.797,52
GV-016	19.029,04	209.319,41	38.058,07
GV-025	68.231,63	750.547,98	136.463,27
GV-033	30.413,42	334.547,63	60.826,84
GV-035	2.220,75	24.428,26	4.441,50
GV-150	6.204,51	68.249,59	12.409,02
GV-196	8.802,21	96.824,31	264.066,30
GV-214	5.243,95	57.683,44	157.318,48
GV-222	500,64	5.507,09	15.019,33
GV-225	11.697,81	128.675,96	350.934,44
Subtotal GV			562.368,74
GQ-159	5.597,68	61.574,49	4.142.283,69
GQ-183	13.246,28	145.709,03	9.802.243,61
GQ-218	11.225,59	123.481,52	8.306.938,83
Subtotal GQ			22.251.466,13
GC-CU42/B	13.212,71	145.339,83	2.642.542,29
Subtotal GC			33.200.947,25
TOTAL	350.711,25	3.857.823,76	56.014.782,13

EXPROPIACIONES MITECO			
CODIGO	SUPERFICIE (m ² s)	COSTES DE EXPROPIACIÓN (€)	COSTES DE URBANIZACIÓN (€)
GV-125	99,22	1.091,47	198,45
GV-126	504.912,10	5.554.033,13	1.009.824,21
GV-128	1.727.231,43	18.999.545,72	3.454.462,86
TOTAL	2.232.242,76	24.554.670,31	4.464.485,51
PRECIO TOTAL			29.019.155,83

3.2. Coste aproximado de urbanización de sistemas generales vinculados a sectores

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO								
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL								
CÓDIGO	GC	COSTES GC €	GF	COSTES GF €	GQ	COSTES GQ €	GV	COSTES GV €
ORDENADOS PORMENORIZADAMENTE POR EL PLAN GENERAL								
Sector Los Belones 2	0,00	0,00	0,00	0,00	1.756,11	1.299.522,74	22.611,04	226.110,42
Sector Buenos Aires	0,00	0,00	0,00	0,00	17.702,14	13.099.580,63	34.897,14	348.971,40
Sector Cartagena Centro 1.1	124.746,50	24.949.300,44	0,00	0,00	73.653,78	54.503.796,68	452.711,22	4.527.112,23
Sector Cartagena Oeste 5.1	25.493,87	5.098.774,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sector Los Dolores 1 Norte	44.889,56	8.977.912,89	0,00	0,00	0,00	0,00	39.257,28	392.572,81
Sector Rambla	20.227,98	4.045.595,46	27.500,00	5.500.000,00	52.004,29	38.483.174,99	255.140,87	2.551.408,70
Sector Roche 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.946,66	29.466,62
REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO								
Sector Barrio Peral 1	38.863,48	7.772.695,21	0,00	0,00	34.456,70	25.497.960,13	18.745,28	187.452,78
Sector Cartagena Centro 1.2	122.097,40	24.419.479,59	0,00	0,00	397.998,94	294.519.215,20	149.671,13	1.496.711,33
Sector Cartagena Oeste 1	19.974,89	3.994.977,05	0,00	0,00	0,00	0,00	17.998,93	179.989,33
Sector Cartagena Oeste 2	1.760,72	352.143,90	0,00	0,00	14.986,29	11.089.856,44	30.128,37	301.283,71
Sector Cartagena Oeste 5.2	97.740,94	19.548.187,50	0,00	0,00	91.449,77	67.672.828,37	87.109,58	871.095,85
Sector Cartagena Oeste 6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sector Los Dolores 1 Sur	22.810,41	4.562.081,49	0,00	0,00	11.187,95	8.279.085,85	0,00	0,00
Sector Los Dolores 4	10.462,24	2.092.448,54	0,00	0,00	14.034,58	10.385.585,83	0,00	0,00
Sector La Princesa 1	9.167,33	1.833.466,75	0,00	0,00	0,00	0,00	51.467,08	514.670,78
Sector Vista Alegre 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotal	538.235,32	107.647.063,23	27.500,00	5.500.000,00	709.230,55	524.830.606,86	1.162.684,60	11.626.845,97
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ACTIVIDAD ECONÓMICA								
CÓDIGO	GC	COSTES GC €	GF	COSTES GF €	GQ	COSTES GQ €	GV	COSTES GV €
REMITIDOS A PLAN PARCIAL EN VIGOR								
Sector Media Sala 1	77.416,38	15.483.275,63	0,00	0,00	0,00	0,00	30.683,32	306.833,21
ORDENADOS PORMENORIZADAMENTE POR EL PLAN GENERAL								
Sector Los Belones 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sector Cabo de Palos 2	2.511,22	502.244,63	0,00	0,00	0,00	0,00	6.994,85	69.948,50
Sector Cabo de Palos 3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sector El Albujón 2	9.024,37	1.804.873,39	0,00	0,00	0,00	0,00	5.016,93	50.169,28
Sector P4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120.169,04	1.201.690,43
Sector P.I. Los Camachos Sur	42.068,25	8.413.650,93	3.137,53	627.505,37	0,00	0,00	177.505,84	1.775.058,41
REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO								
Sector El Algar 2	0,00	0,00	0,00	0,00	49.738,65	36.806.599,30	41.346,80	413.467,98
Sector Aljorra 1	0,00	0,00	0,00	0,00	13.933,57	10.310.844,74	0,00	0,00
Sector Aljorra 2	0,00	0,00	0,00	0,00	10.731,51	7.941.314,16	0,00	0,00
Sector Z	16.880,56	3.376.111,04	0,00	0,00	0,00	0,00	61.870,73	618.707,32
Subtotal	147.900,78	29.580.155,62	3.137,53	627.505,37	74.403,73	55.058.758,20	443.587,51	4.435.875,13
TOTAL	686.136,09	137.227.218,85	30.637,53	6.127.505,37	783.634,28	579.889.365,05	1.606.272,11	16.062.721,10

3.3. Coste aproximado de urbanización de sistemas generales vinculados a unidades de actuación

UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA)								
CODIGO	GV PREVISTOS (m ² s)	COSTES GV (€)	GQ PREVISTOS (m ² s)	COSTES GQ (€)	GC PREVISTOS (m ² s)	COSTES GC (€)	GF PREVISTOS (m ² s)	COSTES GF (€)
UAG 8	0,00	0,00	4.687,75	3.515.816,16	0,00	0,00	0,00	0,00
UAN 61	0,00	0,00	0,00	0,00	928,65	185.730,27	0,00	0,00
UAN 62	0,00	0,00	0,00	0,00	3.542,59	708.518,60	0,00	0,00
UCE 4	73.388,26	733.882,64	0,00	0,00	42.756,42	8.551.284,52	0,00	0,00
UCS 3	6.895,28	68.952,75	5.090,99	3.818.239,75	4.351,59	870.317,48	0,00	0,00
UDN 1	0,00	0,00	0,00	0,00	4.056,50	811.299,51	0,00	0,00
UDN 2	0,00	0,00	0,00	0,00	3.241,49	648.298,34	0,00	0,00
UEN 7	4.621,06	46.210,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ULA 3	0	0,00	0,00	0,00	2.484,00	496.799,17	0,00	0,00
ULA 7	0	0,00	0,00	0,00	776,03	155.206,93	0,00	0,00
ULB 9	0	0,00	0,00	0,00	840,90	168.180,13	0,00	0,00
ULL 1	0	0,00	0,00	0,00	1.159,50	231.899,17	0,00	0,00
ULL 2	0	0,00	0,00	0,00	389,48	77.896,44	0,00	0,00
ULO 3	0	0,00	0,00	0,00	542,28	108.456,79	0,00	0,00
ULO 4	0	0,00	0,00	0,00	647,55	129.510,11	0,00	0,00
ULO 5	0	0,00	0,00	0,00	1.636,26	327.252,93	0,00	0,00
ULO 7	0	0,00	0,00	0,00	451,17	90.234,18	0,00	0,00
ULP 12	0	0,00	0,00	0,00	468,82	93.764,26	0,00	0,00
ULP 13.2	0	0,00	0,00	0,00	586,57	117.313,23	0,00	0,00
ULP 3	0	0,00	459,22	344.416,08	0,00	0,00	0,00	0,00
ULP 8	0	0,00	0,00	0,00	1.924,48	384.896,78	0,00	0,00
ULU 1	0	0,00	0,00	0,00	3.675,45	735.089,89	0,00	0,00
UMI 2	0	0,00	0,00	0,00	276,98	55.396,73	0,00	0,00
UMJ 6	2.190,24	21.902,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UPE 1	0,00	0,00	0,00	0,00	261,25	52.250,39	0,00	0,00
UPU 1	0,00	0,00	0,00	0,00	193,21	38.641,31	0,00	0,00
UPU 3	0,00	0,00	0,00	0,00	286,93	57.385,40	0,00	0,00
UPU 4	0,00	0,00	0,00	0,00	408,47	81.693,60	0,00	0,00
UPW 3	0,00	0,00	0,00	0,00	2.119,40	423.879,83	0,00	0,00
USA 10.1	0,00	0,00	0,00	0,00	2.138,90	427.779,25	0,00	0,00
USA 10.2	0,00	0,00	0,00	0,00	1.430,31	286.062,60	0,00	0,00
USG 1	14.328,71	143.287,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	101.423,55	1.014.235,51	10.237,96	7.678.471,98	81.575,19	16.315.037,84	0,00	0,00

3.4. Coste aproximado de urbanización de sistemas generales vinculados a planes especiales

PLANES ESPECIALES								
CODIGO	GV PREVISTOS (m ² s)	COSTES GV (€)	GQ PREVISTOS (m ² s)	COSTES GQ (€)	GC PREVISTOS (m ² s)	COSTES GC (€)	GF PREVISTOS (m ² s)	COSTES GF (€)
PLANES ESPECIALES EN SUELO URBANO								
UCACH	198.811,62	1.988.116,25	81.734,35	61.300.763,41	0,00	0,00	0,00	0,00
UANC	12.768,02	127.680,22	16.767,61	12.575.704,90	0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotal	211.579,65	2.115.796,47	98.501,96	73.876.468,30	0,00	0,00	0,00	0,00
PLANES ESPECIALES DE SISTEMAS GENERALES								
UEF	3.367,00	33.670,00	2.072,00	1.554.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotal	3.367,00	33.670,00	2.072,00	1.554.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	214.946,65	2.149.466,47	100.573,96	75.430.468,30	0,00	0,00	0,00	0,00

3.5. Costes aproximados de Urbanización de Sectores

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL					
CÓDIGO	SUP. ÁMBITO m²s	APROV. REF	EDIFICABILIDAD m²t	10% AYTO.	PLUSVALÍAS
ORDENADOS PORMENORIZADAMENTE POR EL PLAN GENERAL					
Sector Los Belones 2	344.616,20	0,21630	73.401,37	7.340,14	2.275.442,48
Sector Buenos Aires	239.157,70	0,75140	178.968,98	17.896,90	5.548.038,34
Sector Cartagena Centro 1.1	1.090.184,08	0,44000	455.263,17	45.526,32	14.113.158,42
Sector Cartagena Oeste 5.1	94.863,77	0,60000	55.788,27	5.578,83	1.729.436,42
Sector Los Dolores 1 Norte	368.438,55	0,40000	147.375,42	14.737,54	4.568.638,03
Sector Rambla	599.843,95	0,39990	234.066,25	23.406,63	7.256.053,75
Sector Roche 1	120.150,14	0,20000	23.553,63	2.355,36	730.162,48
REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO					
Sector Barrio Peral 1	383.599,71	0,40000	136.737,44	13.673,74	4.238.860,56
Sector Cartagena Centro 1.2	1.077.776,11	0,40000	400.216,66	40.021,67	12.406.716,59
Sector Cartagena Oeste 1	266.326,42	0,22000	51.676,34	5.167,63	1.601.966,67
Sector Cartagena Oeste 2	305.727,72	0,22000	62.319,40	6.231,94	1.931.901,41
Sector Cartagena Oeste 5.2	748.363,58	0,60000	363.444,11	36.344,41	11.266.767,36
Sector Cartagena Oeste 6	62.424,73	0,40000	24.433,60	2.443,36	757.441,52
Sector Los Dolores 1 Sur	182.764,53	0,40000	68.178,04	6.817,80	2.113.519,27
Sector Los Dolores 4	144.302,92	0,22000	29.070,85	2.907,09	901.196,47
Sector La Princesa 1	379.483,21	0,12304	45.673,00	4.567,30	1.415.863,00
Sector Vista Alegre 1	132.548,69	0,40000	53.019,47	5.301,95	1.643.603,70
Subtotal	6.540.572,00		2.403.186,02	240.318,60	74.498.766,47

CÓDIGO	SUP. ÁMBITO (m²s)	APROV. REF	EDIFICABILIDAD (m²t)	10% AYTO.	PLUSVALÍAS
REMITIDOS A PLAN PARCIAL EN VIGOR					
Sector Media Sala 1	371.137,06	0,22	78.063,85	7.806,39	2.419.979,38
ORDENADOS PORMENORIZADAMENTE POR EL PLAN GENERAL					
Sector Los Belones 1	127.574,34	0,46	59.106,47	5.910,65	1.832.300,42
Sector Cabo de Palos 2	127.838,47	0,35	43.508,37	4.350,84	1.348.759,45
Sector Cabo de Palos 3	104.556,09	0,35	36.594,63	3.659,46	1.134.433,55
Sector El Albuñón 2	113.431,60	0,50	56.715,80	5.671,58	1.758.189,87
Sector P4	542.152,79	0,55	292.154,50	29.215,45	9.056.789,44
Sector P.I. Los Camachos Sur	2.615.857,06	0,47	1.196.843,53	119.684,35	37.102.149,53
REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO					
Sector El Algar 2	197.973,34	0,35	65.730,86	6.573,09	2.037.656,61
Sector Aljorra 1	184.077,89	0,40	73.631,16	7.363,12	2.282.565,87
Sector Aljorra 2	183.013,19	0,40	73.205,28	7.320,53	2.269.363,56
Sector Z	717.124,02	0,30	206.450,66	20.645,07	6.399.970,54
Subtotal	5.284.735,85		2.182.005,10	218.200,51	67.642.158,21
TOTAL	11.825.307,85		4.585.191,12	458.519,11	142.140.924,68

3.6. Resumen de costes

	COSTES GV €	COSTES GC €	COSTES GQ €	COSTES GF €	COSTES OBTENCIÓN €
Unidades de Actuación	1.014.235,51	16.315.037,84	7.678.471,98	0,00	0,00
Planes Especiales	2.149.466,47	0,00	75.430.468,30	0,00	0,00
Expropiaciones municipales	562.368,74	33.200.947,25	22.251.466,13	0,00	3.857.823,76
Expropiaciones MITECO	4.464.485,51	0,00	0,00	0,00	24.554.670,31
Sectores	16.062.721,10	137.227.218,85	579.889.365,05	30.637,53	0,00
TOTAL	24.253.277,34	186.743.203,94	685.249.771,48	30.637,53	28.412.494,07

4. Distribución de las inversiones entre las diferentes agentes intervinientes en la ejecución del Planeamiento Urbanístico

Para el cálculo de los costes públicos se considera, conforme a la previsión de la LOTURM, 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 sin sectorizar, a excepción de las expropiaciones previstas.

Será 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 será corresponsable 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. 182 LOTURM.

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.”

Para el desarrollo de los suelos “previstos” por el Plan General no se prevé la necesidad de nuevas infraestructuras para suministro y abastecimiento, quedando garantizado el mismo con el sistema actual.

Para el desarrollo de los Suelos Urbanizables sin Sectorizar, la sectorización debe resolver dentro del marco normativo aplicable todas las demandas que su incorporación al proceso urbanizador provoque.

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 18.c del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre 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, se considera que el Ayuntamiento deberá asumir integro el gasto de expropiación pertinente, así como el gasto de urbanización de los sistemas generales de espacios libres, y un 10% de los gastos de construcción del sistema general de equipamientos.

El 90% restante y los sistemas generales de comunicación e infraestructuras son gastos que asumirá el sector privado o la administración estatal, resultando el siguiente resumen de gastos para las arcas municipales:

	COSTES AYUNTAMIENTO €
GV	24.253.277,34
10% GQ	68.524.977,15
Expropiaciones municipales	3.857.823,76
TOTAL	96.636.078,24

5. Estimación de la capacidad de inversiones 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 año 2019:

LIQUIDACION PRESUPUESTO MUNICIPAL 2019			
GASTOS	197.253.189,67	100%	
OPERACIONES CORRIENTES	ORN	%	€/habitante
CAP. 1 Gastos de Personal	78.099.568,11	39,59%	363,59
CAP. 2 Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	79.154.808,88	40,13%	368,50
CAP. 3 Gastos Financieros	1.384.877,64	0,70%	6,45
CAP. 4 Transferencias corrientes	18.483.846,24	9,37%	86,05
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	177.123.100,87	89,79%	824,59
OPERACIONES DE CAPITAL	ORN	%	€/habitante
CAP. 6 Inversiones Reales	7.675.369,11	3,89%	35,73
CAP. 7 Transferencias de Capital	1.589.916,09	0,81%	7,40
CAP. 8 Activos Financieros	1.791.277,11	0,91%	8,34
CAP. 9 Pasivos Financieros	9.073.526,49	4,60%	42,24
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	20.130.088,80	10,21%	93,71

INGRESOS	215.419.775,11	100%	
OPERACIONES CORRIENTES	DRN	%	€/habitante
CAP. 1 Impuestos Directos	103.103.006,55	47,86%	479,99
CAP. 2 Impuestos Indirectos	9.049.750,18	4,20%	42,13
CAP. 3 Tasas y Otros Ingresos	37.936.760,21	17,61%	176,61
CAP. 4 Transferencias Corrientes	50.498.165,39	23,44%	235,09
CAP. 5 Ingresos Patrimoniales	2.470.938,72	1,15%	11,50
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	203.058.621,05	94,26%	945,33
OPERACIONES DE CAPITAL	DRN	%	€/habitante
CAP. 6 Enajenación de Inversiones Reales	299.232,20	0,14%	1,39
CAP. 7 Transferencias de Capital	980.188,85	0,46%	4,56
CAP. 8 Activos Financieros	1.732.060,01	0,80%	8,06
CAP. 9 Pasivos Financieros	9.349.673,00	4,34%	43,53
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	12.361.154,06	5,74%	57,55

El motivo de escoger los datos del año 2019 teniendo a disposición los del año 2020 y 2021 se debe a considerar que dichos años no son una situación real de inversión presupuestaria por motivo de la crisis del COVID.

Según las anteriores tablas, y teniendo en cuenta que el ahorro neto municipal se define como la diferencia entre los ingresos 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 Cartagena, 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:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL					
CÓDIGO	SUP. ÁMBITO m²s	APROV. REF	EDIFICABILIDAD m²t	10% AYTO.	PLUSVALÍAS
ORDENADOS PORMENORIZADAMENTE POR EL PLAN GENERAL					
Sector Los Belones 2	344.616,20	0,21630	73.401,37	7.340,14	2.275.442,48
Sector Buenos Aires	239.157,70	0,75140	178.968,98	17.896,90	5.548.038,34
Sector Cartagena Centro 1.1	1.090.184,08	0,44000	455.263,17	45.526,32	14.113.158,42
Sector Cartagena Oeste 5.1	94.863,77	0,60000	55.788,27	5.578,83	1.729.436,42
Sector Los Dolores 1 Norte	368.438,55	0,40000	147.375,42	14.737,54	4.568.638,03
Sector Rambla	599.843,95	0,39990	234.066,25	23.406,63	7.256.053,75
Sector Roche 1	120.150,14	0,20000	23.553,63	2.355,36	730.162,48
REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO					
Sector Barrio Peral 1	383.599,71	0,40000	136.737,44	13.673,74	4.238.860,56
Sector Cartagena Centro 1.2	1.077.776,11	0,40000	400.216,66	40.021,67	12.406.716,59
Sector Cartagena Oeste 1	266.326,42	0,22000	51.676,34	5.167,63	1.601.966,67
Sector Cartagena Oeste 2	305.727,72	0,22000	62.319,40	6.231,94	1.931.901,41
Sector Cartagena Oeste 5.2	748.363,58	0,60000	363.444,11	36.344,41	11.266.767,36
Sector Cartagena Oeste 6	62.424,73	0,40000	24.433,60	2.443,36	757.441,52
Sector Los Dolores 1 Sur	182.764,53	0,40000	68.178,04	6.817,80	2.113.519,27
Sector Los Dolores 4	144.302,92	0,22000	29.070,85	2.907,09	901.196,47
Sector La Princesa 1	379.483,21	0,12304	45.673,00	4.567,30	1.415.863,00
Sector Vista Alegre 1	132.548,69	0,40000	53.019,47	5.301,95	1.643.603,70
Subtotal	6.540.572,00		2.403.186,02	240.318,60	74.498.766,47

CÓDIGO	SUP. ÁMBITO (m ² s)	APROV. REF	EDIFICABILIDAD (m ² t)	10% AYTO.	PLUSVALÍAS
REMITIDOS A PLAN PARCIAL EN VIGOR					
Sector Media Sala 1	371.137,06	0,22	78.063,85	7.806,39	2.419.979,38
ORDENADOS PORMENORIZADAMENTE POR EL PLAN GENERAL					
Sector Los Belones 1	127.574,34	0,46	59.106,47	5.910,65	1.832.300,42
Sector Cabo de Palos 2	127.838,47	0,35	43.508,37	4.350,84	1.348.759,45
Sector Cabo de Palos 3	104.556,09	0,35	36.594,63	3.659,46	1.134.433,55
Sector El Albuñón 2	113.431,60	0,50	56.715,80	5.671,58	1.758.189,87
Sector P4	542.152,79	0,55	292.154,50	29.215,45	9.056.789,44
Sector P.I. Los Camachos Sur	2.615.857,06	0,47	1.196.843,53	119.684,35	37.102.149,53
REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO					
Sector El Algar 2	197.973,34	0,35	65.730,86	6.573,09	2.037.656,61
Sector Aljorra 1	184.077,89	0,40	73.631,16	7.363,12	2.282.565,87
Sector Aljorra 2	183.013,19	0,40	73.205,28	7.320,53	2.269.363,56
Sector Z	717.124,02	0,30	206.450,66	20.645,07	6.399.970,54
Subtotal	5.284.735,85		2.182.005,10	218.200,51	67.642.158,21
TOTAL	11.825.307,85		4.585.191,12	458.519,11	142.140.924,68

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, **142.140.924,68 €** y la suma total de costes estimados con cargo al Ayuntamiento, **96.636.078,24 €** se concluye que el desarrollo del Plan General es viable económicamente para el Ayuntamiento de Cartagena.