



Refundido Mayo 2022

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 57 DEL PGMO DE MAZARRÓN

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



AYUNTAMIENTO
DE MAZARRÓN

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1	<u>ANTECEDENTES</u>	4
2	<u>OBJETO DEL DOCUMENTO</u>	8
3	<u>METODOLOGÍA</u>	8
4	<u>DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA</u>	8
4.1	DESARROLLO PREVISTO	11
5	<u>IMPACTO EN LAS ACTUACIONES PÚBLICAS</u>	13
5.1	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS	13
5.2	NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS IMPLANTADOS	13
5.2.1	OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR, SISTEMAS GENERALES ADYACENTES Y CONEXIONES EXTERIORES.	13
5.2.2	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS ADSCRITOS AL SECTOR	15
5.3	ESTIMACIÓN DE COSTE DE MANTENIMIENTO DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS.	15
5.3.1	VIARIO	15
5.3.2	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	17
5.3.3	SERVICIOS PÚBLICOS SUMINISTRADOS POR ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	17
5.3.4	SUMINISTRO ELÉCTRICO ALUMBRADO PÚBLICO	17
5.3.5	LIMPIEZA DEL VIARIO	19
5.3.6	REDES DE TELECOMUNICACIONES	20
5.3.7	REDES E INSTALACIÓN DE SUMINISTROS ELÉCTRICO Y GAS	20
5.4	RESUMEN GASTOS IMPUTADOS A LA ADMINISTRACIÓN LOCAL	20
6	<u>ESTIMACIÓN DE INGRESOS PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL</u>	22
6.1	PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN PÚBLICA	22
6.2	IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES U OBRAS (ICIO)	22
6.3	LICENCIAS DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS	24
6.4	IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)	25
6.5	IMPUESTOS DE CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS	27
6.6	IMPUESTOS PASADERAS	28
6.7	IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	28
6.8	IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA	29
6.9	RESUMEN INGRESOS PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL	29
7	<u>ESCENARIOS DE DESARROLLO DEL SECTOR</u>	31
7.1	ESCENARIO NORMAL. DESARROLLO DEL SECTOR EN LOS 14 AÑOS PLANTEADOS.	31
7.2	ESCENARIO RECESIVO. DESARROLLO DEL SECTOR EN 24 AÑOS	33
7.3	ESCENARIO EXPANSIVO. DESARROLLO DEL SECTOR EN 8 AÑOS	35
8	<u>ADECUACIÓN DEL SUELO A LOS USOS PRODUCTIVOS</u>	37

9 CONCLUSIONES

37

1 ANTECEDENTES

El Plan General Municipal de Ordenación vigente de Mazarrón define, en su Estructura Orgánica del Territorio, el Área S-05-04, delimitándola y clasificándola como Suelo Urbanizable No Programado. En la ficha urbanística aplicable, se le dota de un denominado *uso genérico*, el residencial y de una *edificabilidad global* de 0'20 m²/m² que se distribuye entre edificación residencial y edificación terciario/turística, al cincuenta por ciento. Finalmente, se establecen unas previsiones de suelo mínimas para sistemas generales, cifrándolas en un porcentaje sobre la superficie neta del área delimitada del 10% para el Sistema General de Espacios Libres y de otro 10% para el Sistema General de Dotaciones. Dicho PGMO se aprueba, definitivamente, el 9 de Mayo de 1.991.

El mismo PGMO en el Apartado B.6.1.4 de sus Normas Urbanísticas establecía, de forma imperativa en el momento de iniciarse la tramitación de esta Modificación Puntual, que *las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado deberán referirse a cada uno de los sectores que se establecen en los planos de Plan General*.

Sin perjuicio de que el anterior Apartado de las Normas del Plan General ha sido modificado posteriormente para posibilitar el desarrollo de partes homogéneas de las diferentes Áreas de suelo urbanizable, la presente Modificación Puntual del PGMO pretende ser la base sobre la que desarrollar una actuación urbanística que, en cumplimiento de las iniciales previsiones del Plan, abarque el conjunto del Área S-05-04.

La Modificación que mediante este documento se propone viene motivada por dos razones fundamentales: las nuevas normas que entran en vigor desde la aprobación del Plan General y que configuran un nuevo marco jurídico-urbanístico, por un lado, y la evolución de la realidad socio-económica, que determina un sustrato muy diferente al que justificó, en su día, la ordenación y las determinaciones recogidas por el PGMO, por otro.

Respecto de las modificaciones normativas, hemos de destacar como más relevante la aprobación de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Ley 1/2001, de 24 de abril, modificada por la Ley 2/2002, de 10 de mayo y por la Ley 2/2004, de 24 de mayo, y sustituida después por el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, publicado en el BORM núm. 282, de 9 de diciembre de 2005.

Por otra parte, como respuesta a la evolución de la realidad socio-económica, mediante Decreto número 57/2004, de 18 de junio, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma aprobó las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, publicadas en el BORM núm. 145, de 25 de junio de 2004.

Si el objeto de las citadas Directrices es, de acuerdo con el artículo 1 del mencionado Decreto, *la regulación de actividades y la coordinación de las políticas urbanísticas y sectoriales en su ámbito de actuación*, no cabe duda de que la presente Modificación Puntual ha de tener muy presente el conjunto de medidas que en las mismas se contemplan.

Así pues, se pretende inscribir la presente Modificación Puntual dentro de la estrategia global diseñada por las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia. En dicha estrategia de ordenación e intervención, partiendo del reconocimiento explícito de la diversidad del litoral de la Región de Murcia y fomentando un carácter abierto e integrador de sus potencialidades, se apuesta claramente por la consecución de los siguientes objetivos principales:

Desarrollo sostenible, mediante la compatibilidad entre los distintos usos en competencia, la utilización racional del espacio, la conservación activa de los espacios naturales protegidos y la puesta en valor de los recursos históricos culturales.

Mejora de la calidad de vida, a través de la ampliación de la actividad económica, la diversificación de la oferta turística y su consiguiente ruptura de la actual estacionalidad y la mejora de la dotación de equipamientos e infraestructuras básicas.

Equilibrio de la estructura territorial, concretada en la mejora de la accesibilidad en todo el litoral, la jerarquización del sistema de ciudades y la distribución homogénea del desarrollo, así como la revalorización y reconversión de los actuales núcleos urbanos y turísticos.

La presente Modificación Puntual ha sido vertebrada en su totalidad sobre la estrategia básica definida en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, desarrollando los objetivos generales anteriormente enunciados, así como sus objetivos particulares y potenciando, si cabe, el modelo territorial y económico equilibrado y sostenible dentro del "Espacio Litoral de la Región de Murcia" promovido por las citadas Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.

Asimismo, se han tenido en cuenta las observaciones y pautas estratégicas a desarrollar contenidas en las citadas Directrices de forma muy concreta para el área funcional del litoral Sur-Occidental y más específicamente para la Sub-área de Cartagena-Mazarrón, donde se encuentra ubicada el Área S-05-04 sobre la que opera la presente Modificación Puntual no 57. De esta forma, se incorporan al diseño estratégico que anima el proyecto urbanístico que ahora se inicia objetivos adecuadamente definidos por las Administraciones Públicas como, por ejemplo, el desarrollo de la oferta turística y hotelera de alta calidad para la ruptura de la estacionalidad y la consiguiente revalorización de los núcleos turísticos actuales, la mejora de los equipamientos comerciales, culturales, sanitarios y deportivos, la puesta en funcionamiento de campos de golf por su capacidad para atraer el turismo extranjero de calidad, etc.

Como se ha señalado, el marco normativo esencial que regula hoy la actividad urbanística en la Región de Murcia deriva de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia (en adelante LSRM), con sus sucesivas modificaciones, finalmente recogidas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto legislativo 1/2005, de 10 de junio (en adelante TRLSRM).

Entre las clases de suelo que contempla el TRLSRM, en su artículo 61, no se encuentra el Suelo Urbanizable No Programado, categoría ésta que ha desaparecido de la práctica totalidad de las legislaciones urbanísticas vigentes en la actualidad. La Disposición Transitoria Sexta del TRLSRM establece un criterio de equivalencia para las diferentes categorías de suelo hasta tanto se aprueben definitivamente los nuevos Planes Generales, disponiendo que el suelo urbanizable no programado se regirá por el régimen dispuesto para el suelo urbanizable sin sectorizar. Ahora bien, en la medida en que resulta necesario plantear una Modificación Puntual del PGMO que permita incorporar los criterios que vienen a establecer las Directrices y Plan de ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, parece conveniente aprovechar la citada Modificación para convertir el Área S-05-04 en un ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado, dotándole de todos los requisitos que establece el artículo 101.1 del TRLSRM.

Hacia este objetivo se dirige la presente Modificación Puntual que, atendiendo a lo previsto en el artículo 149.1 del TRLSRM, tiene el carácter de modificación estructural.

Esta Modificación Puntual ha venido precedida por la tramitación administrativa del correspondiente Avance de Planeamiento, sometido a información pública por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Mazarrón celebrado en fecha de 30 de noviembre de 2004. La publicación del Acuerdo de someter a información pública el Avance, por el periodo de un mes, tuvo lugar en el BORM número 288, de 14 de diciembre de 2004.

En fecha de 29 de marzo de 2005, el Pleno de la Corporación acordó aprobar inicialmente el proyecto de Modificación Puntual nº 57 del PGMO, tramitado de oficio por el Ayuntamiento, y someter el mismo a información pública por plazo de un mes, a contar desde la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia. La publicación señalada tuvo lugar en el BORM número 87, de 18 de abril de 2005.

Como consecuencia de la delimitación provisional de la Rambla de Balsicas, aceptada por la Confederación Hidrográfica del Segura y comunicada a través del informe al documento de aprobación inicial de fecha 6 de junio de 2005, se modificó ligeramente la superficie del Área objeto de esta Modificación respecto de la contemplada en el PGMO vigente.

En fecha 27 de septiembre de 2005, el Pleno de la Corporación acordó aprobar provisionalmente el proyecto de Modificación Puntual nº 57 del PGMO y dar traslado a la Consejería competente en materia de urbanismo de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para que se pronunciara sobre su aprobación definitiva.

Con fecha 17 de noviembre de 2005, la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo puso en conocimiento del Ayuntamiento de Mazarrón los reparos formulados por la Comisión de Coordinación de Política Territorial al objeto que fueran subsanados.

Previa subsanación de los reparos, indicaciones y recomendaciones derivados de los informes sectoriales y del dictamen de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, y ampliación del Sistema General de Protección de Ramblas al objeto de incluir en el mismo el cauce de los dos ramblizos identificados en el Área por Confederación Hidrográfica del Segura, en fecha 17 de abril de 2006, tras un nuevo trámite de información pública (BORM núm. 45, de 23 de febrero de 2006), el Pleno de la Corporación acordó aprobar provisionalmente el proyecto de Modificación Puntual nº 57 del PGMO y dar traslado a la Consejería competente en materia de urbanismo de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para que se pronunciara sobre su aprobación definitiva.

No obstante lo anterior, atendiendo al régimen transitorio previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (BOE 102, de 29 de abril de 2006), la Dirección General de Calidad Ambiental de la entonces Consejería de Industria y Medio Ambiente, a la vista del certificado remitido por el Ayuntamiento de Mazarrón sobre el primer acto preparatorio de esta Modificación Puntual, entre otros expedientes de planeamiento urbanístico, remitió a este Ayuntamiento comunicación de fecha 22 de marzo de 2007 en la que se indicaba que este expediente estaría en el ámbito de aplicación de dicha norma.

Adicionalmente, en fecha 30 de abril de 2007 la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo puso en conocimiento del Ayuntamiento de Mazarrón los reparos formulados por la Dirección de los Servicios Jurídicos al objeto que fueran subsanados.

En atención a lo indicado por la Dirección General de Calidad Ambiental, en junio de 2007 se remitió a dicho órgano ambiental el Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual nº 57.

Tras el trámite de consultas correspondiente, por Resolución del Director General de Calidad Ambiental de fecha 23 de noviembre de 2007, con entrada en el Ayuntamiento el 7 de diciembre de 2007, se aprobó el Documento de Referencia para la elaboración del informe de sostenibilidad de la Modificación Puntual nº 57 del Plan General Municipal de Ordenación de Mazarrón "Llanos del Alamillo".

En consecuencia, se elaboró un nuevo documento refundido de la Modificación nº57 del PGMO, recogiendo la subsanación de los reparos formulados por la Dirección de los Servicios Jurídicos de Consejería de Presidencia así como las determinaciones que resultan pertinentes de conformidad con el contenido del Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica y el Documento de Referencia aprobado por la Dirección General de Calidad Ambiental.

En fecha 29 de julio de 2008 se aprueba por el Pleno del Ayuntamiento de Mazarrón documento refundido de la Modificación nº 57, que se somete a un nuevo período de exposición pública por plazo de treinta días y al trámite de consultas previsto en el artículo 10 de la Ley 9/2006 (BORM nº 200, de 28 de agosto de 2008 y nº 212, de 11 de septiembre de 2008).

Finalmente, la publicidad del instrumento de planeamiento referido y su correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental se ha realizado conforme a lo establecido en el artículo 10 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, mediante la publicación del mismo, en el Boletín Oficial de la Región de Murcia nº 212, en fecha 11 de septiembre de 2008.

Los documentos técnicos sometidos a información pública y consultas fueron los siguientes:

- Modificación Puntual nº 57 al PGOU de Mazarrón, Área S-05-04 “Llanos del Alamillo” Febrero de 2008
- Informe de Sostenibilidad Ambiental de la Modificación Puntual nº 57 del PGOU de Mazarrón, relativa al Sector S-05-04 “Llanos del Alamillo” (Marzo de 2008)
- Estudio de Repercusiones sobre Natura 2000 de la Modificación nº 57 del PGOU de Mazarrón relativa al Sector S-05-04 “Llanos del Alamillo” (Marzo de 2008).
- Estudio de Impacto Territorial de la Modificación Puntual nº 57 del PGOU (Sector S-05-04 “Llanos del Alamillo”) (Julio de 2005)
- Anexo al Estudio de Impacto Territorial de la Modificación Puntual nº 57 del PGOU (Sector S-05-04 “Llanos del Alamillo”). Análisis de funciones urbanas (Enero de 2008)

En esta fase de información pública y consultas se han presentado alegaciones por parte de diferentes personas y organismos, y se han recibido respuestas por parte de diversas administraciones consultadas. (Dirección de Bellas Artes y Bienes Culturales (Consejería de Cultura y Turismo, Región de Murcia), Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. Demarcación de Costas en Murcia, Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad (fuera de plazo, 10 de septiembre de 2009), Confederación Hidrográfica del Segura (fuera de plazo, 12 de enero de 2010))

El resultado de la información pública y de las consultas formuladas, de conformidad con los artículos 12 y 13 de la referida Ley 9/2006, han sido consideradas en la elaboración de la propuesta de Memoria Ambiental por el órgano promotor, así como, en la medida en la que han supuesto determinadas modificaciones, en el proyecto urbanístico, en la propia Modificación Puntual Nº57, del PGOU (Sector S-05-04 “Llanos del Alamillo”).

El Órgano Ambiental suscribió la Memoria Ambiental de la Modificación Puntual nº57 del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón “Llanos de Alamillo” mediante Resolución de 26 de febrero de 2016 suscrita por la directora general de Calidad y Evaluación Ambiental. No obstante, la citada resolución modifica parcialmente la Memoria Ambiental, en los términos establecidos en sus Anexos I y II.

Como consecuencia de las modificaciones introducidas en la Memoria Ambiental se hace preciso adoptar también ciertos cambios en el planeamiento, que se incluyeron en la anterior redacción de la Modificación Puntual nº57 del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón.

En la siguiente redacción de la Modificación Puntual se anexó un informe de sostenibilidad económica, fechado en octubre de 2021. Respecto a este documento, el Interventor del Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón formuló reparos, que fueron consideradas mediante una adenda al anterior informe. Los cambios que se incluyeron en la citada adenda consistieron en la reducción del tipo impositivo para el Impuesto de Bienes de Naturaleza Urbana, en base a un expediente incoado por el Ayuntamiento, y estimando en consecuencia un tipo de 0,53%, reduciendo el inicialmente considerado de 0,56; por otra parte, y aras a obtener un resultado más conservador, se suprimió el ingreso correspondiente al Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, dados los últimos cambios en referencia a este impuesto..

El documento presentado con las modificaciones indicadas, obtuvo aprobación provisional del Ayuntamiento de Mazarrón en Sesión plenaria de 30 de noviembre de 2021. No obstante, en dicho documento no se incluyó la modificación obligada por el cambio del Dominio Público Marítimo Terrestre, que leemos en el BOE de fecha 20 de mayo de 2019; modificación que se incluye en la presente redacción. Como consecuencia de este cambio en el DPMT se reduce ligeramente el suelo con aprovechamiento lucrativo, y con ello la edificabilidad del sector. De esta forma, se actualiza ahora el Informe de Sostenibilidad Económica inicialmente redactado, incluyendo la reducción de superficies que hemos referido, así como las consideraciones que se incluyeron en la adenda.

2 OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es la ponderación del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, según establece el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

3 METODOLOGÍA

Es importante resaltar que el contenido del presente informe, no constituye un definitivo presupuesto en el que puedan constar cantidades concretas de ingresos y gastos; ya que el nivel de definición del desarrollo urbanístico, se encuentra en una fase de planeamiento general, quedando por desarrollarse posteriormente: el correspondiente Plan Parcial, en el que se determinarán las correspondientes Unidades de Actuación; los correspondientes Programas de Actuación; la gestión urbanística de cada Unidad; y por último la fase de ejecución con la aprobación previa de los Proyectos de Obras de Urbanización.

Tanto los gastos como los ingresos serán estimados a partir de los parámetros incluidos en el documento de la Modificación Puntual, referidos únicamente al Sector 05-04, del PGMO de Mazarrón.

Partiendo de los citados parámetros vamos a proceder a desglosar cada uno de los factores derivados del proyecto objeto de este informe, que van a suponer costes o ingresos para las Haciendas Públicas, conforme a la siguiente metodología:

- Identificación de los costes derivados de la ejecución de la actuación que puedan tener un impacto sobre las Haciendas Públicas.
- Cuantificación de los costes que son imputables a la Administración e identificación de la Administración a la que se imputan, así como, de aquellos costes que legalmente se imputan al promotor.
- Previsión de ingresos para las Haciendas Públicas derivados de la ejecución de la actuación.
- Previsión de mantenimiento de las infraestructuras e identificación de los sujetos obligados ha dicho mantenimiento.
- Previsión e identificación global, tanto de los costes como de los ingresos imputables a la Hacienda Pública Municipal.

4 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

El nuevo Ámbito total propuesto en la MP 57 tiene una superficie de 2.645.118 metros cuadrados. Dicha superficie se distribuye en una superficie de Sistemas Generales de 827.408 metros cuadrados y de una superficie de sector urbanizable de 1.817.710 metros cuadrados.

En dicho ámbito existen distintos dominios públicos preexistentes con una superficie de 85.590 metros cuadrados.

Descontando a la superficie total del Ámbito la correspondiente al dominio público preexistente y aplicando el aprovechamiento de referencia (0,175), obtenemos una edificabilidad total de 447.917 metros cuadrados, de la cual se encuentra consumida una pequeña cantidad (3.222 m²), correspondiente al colegio Siglo XXI.

Los datos generales de la actuación se incluyen en el siguiente cuadro:

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 57 - SÍNTESIS DE DATOS DE LA ORDENACIÓN	
ÁMBITO TOTAL DE LA MP 57 (Área + Sistemas Generales Vinculados Exteriores)	2.645.118
ÁREA S - 05 - 04	2.437.978
SISTEMAS GENERALES	827.408
Sistemas Generales Vinculados Adyacentes al Sector	620.268
Sistema General de Comunicaciones (SGC)	173.590
Carretera N 332 (parte del SGC1)	37.953
Carretera de La Azohía (SGC2)	20.801
Viarío Norte (parte del SGC1)	114.836
Sistema General de Protección de Ramblas (SGPR)	32.398
Rambla de los Molares (SGPR3)	12.043
Rambla de la Raja (SGPR1)	17.015
Ramblizo Este (SGPR 4)	1.199
Ramblizo Oeste (SGPR2)	2.141
Sistema General de Espacios Libres (SGEL)	290.746
SGEL Franja Litoral (SGEL 10,11 Y 12)	88.887
SGEL Parque Oeste (SGEL 1)	85.754
SGEL Este - (SGEL 7 Y 8)	41.697
SGEL Norte (SGEL 2, 3 y 4)	26.422
SGEL Cerros Norte (SGEL 5 Y 6)	20.273
SGEL Cerro Sur (SGEL 9)	27.713
Sistema General de Equipamientos Comunitarios Públicos (SGEQ pb)	91.414
Instituto Español de Oceanografía (SGEQ2)	7.414
Sistema General de Equipamiento Público (SGEQ1)	84.000
Sistema General de Infraestructuras Públicas (SGI pb)	8.000
Estación depuradora de aguas	8.000
Sistema General de Equipamientos privados (SGEQ pr)	16.110
Colegio Siglo XXI	16.110
Sistema General Via Pecuaria	8.010
Vereda del Puntarrón	8.010
Ámbito Sistemas Generales Vinculados Exteriores	207.140
Sistema General de Equipamiento Público (SGEQ pb)	194.627
SGC	6.130
DPCHS	6.383
SUPERFICIE DEL SECTOR (Área de actuación - Sistemas Generales Adyacente)	1.817.710
SUELO DE DOMINIO PÚBLICO PREVIAMENTE EXISTENTE	85.590
Dominio público hidráulico (ramblas)	38.781
Rambla de Los Morales	12.043
Rambla de La Raja	17.015
Ramblizo Este	1.199
Ramblizo Oeste	2.141
Rambla de la Cruz del Muerto	6.383
Dominio público marítimo terrestre (Espacio Libre Estatal No Computable)	3.067
Red Vial pública	21.414
Carretera N 332	12.540
Carretera de La Azohía	7.396
Camino público - media legua	1.478
Equipamientos públicos	7.414
Instituto Español de Oceanografía	7.414
Via Pecuaria - Vereda del Puntarrón	8.010
Cesión anticipada para Sistemas Generales	6.904
SUPERFICIE A EFECTOS DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD (Ámbito - Suelo de Dominio Público Previamente Existente)	2.559.528
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0,175
EDIFICABILIDAD TOTAL (Aprovechamiento de referencia x superficie a efectos de cálculo de edificabilidad)	447.917
Edificabilidad consumida por el Colegio Siglo XXI (16.110 m2 x 0,2 m2/m2)	3.222
EDIFICABILIDAD TOTAL NETA	444.695

En cuanto a la ordenación pormenorizada del sector, solamente han sido adelantadas ciertas determinaciones ambientales, consistentes en ubicación de sistemas locales de zonas libres y equipamientos deportivos privados en zonas contiguas a los cauces existentes.

Por otro lado, la normativa aplicable al Área S-05-04, establece que la Ordenación pormenorizada deberá responder a los siguientes criterios:

- Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado
- Superficie del Área: 2.437.978 m²
- Superficie del Sector :1.817.710 m²
- Aprovechamiento de referencia: 0,175 m²
- Uso Característico: Residencial
- Usos Complementarios y compatibles: Turísticos de alojamiento, complementarios, terciarios, equipamientos escolares, deportivos, y todos los declarados compatibles con el uso residencial conforme al PGMO
- Superficie Residencial: 75 %del aprovechamiento
- Superficie Turístico de Alojamiento: 20 % del aprovechamiento
- Superficie Turístico Complementario: 5 % del aprovechamiento
- Aprovechamiento resultante del Sector: 0,246419 m²/m² (Residencial Mínima Densidad)

En cuanto a otras determinaciones, no incluidas en la presente modificación puntual ya que deberán ser determinadas por el correspondiente plan parcial, tenemos las siguientes:

Artículo 124 (LOTURM, Ley 13/2015).

- Señalamiento de las reservas de terrenos para espacios libres destinados a parques y jardines, de dominio y uso público, que habrán de establecerse con independencia de la fijada en el plan como sistema general de espacios libres. Esta superficie será de 10m² por cada 100 m² de aprovechamiento resultante del sector y no podrá ser inferior al 10 por ciento de la superficie del sector, cualquiera que sea su categoría y uso global. No obstante, **en las categorías residenciales de baja y mínima densidad podrá compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de espacios libres de titularidad privada** de uso comunitario así calificada.
- Fijación de las reservas para equipamientos de dominio y uso público en función del uso global del sector, para los usos específicos que se indican, aunque su distribución puede ser indicativa:
- Uso global residencial: reserva de suelo con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector, en una cuantía mínima de 20 m² por cada 100 m² de aprovechamiento resultante del sector destinado a uso residencial.
- Uso global de actividad económica: reserva de suelo con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales, en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector en una cuantía mínima de 5 m² por cada 100 m² de aprovechamiento resultante del sector, destinado a uso de actividad económica.
- Usos mixtos: reserva de suelo con destino a los usos señalados en los apartados anteriores, en proporción al porcentaje de aprovechamiento correspondiente a cada uso global, justificando su localización adecuada a las características y necesidades específicas.

Con dichas determinaciones, se ha realizado una ordenación **no vinculante**, con la única intención de obtener una medición de los sistemas locales necesarios de red viaria, que permita el acceso a todas las parcelas, y dote de vías de servicio al sistema general de comunicaciones N332.

Esto, junto a las determinaciones ambientales, y las derivadas de la legislación sectorial antes expuestas nos daría las siguientes superficies de sistemas locales, que a su vez nos va a condicionar tanto los gastos como los ingresos económicos generados en el Sector.

SUPERFICIE DEL SECTOR: (M2)	SUPERFICIES (M2)	
	PARCELA	TECHO
1.817.710		
SISTEMAS LOCALES ESPACIOS LIBRES DETERMINACIONES AMBIENTALES	139.605	
SISTEMAS LOCALES ESPACIOS LIBRES HASTA EL 10 % DEL SECTOR	42.166	
SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTOS PUBLICOS* (CON UNA EDIFICABILIDAD DE 0,25)	128.432	
RESIDENCIAL	618.791	333.522
ALOJAMIENTO HOTELERO	138.967	111.174
EQUIPAMIENTO PRIVADO DEPORTIVO	580.832	
APARCAMIENTOS (1 UD POR CADA 100 M2 RESIDENCIAL)	33.352	
RED VIARIA	135.565	
TOTAL SUMA	1.817.710	444.917

4.1 DESARROLLO PREVISTO

La presente Modificación Puntual no supone ninguna variación en el Programa de Actuación del PGMO, ya que el desarrollo del Sector clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado se resolverá con su propio Programa de Actuación.

De acuerdo con el artículo 171.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia el Sistema de Actuación será de Iniciativa privada.

Con la excepción del SGC 1, correspondiente al Viario Norte, que se ejecutará a cargo de la Actuación urbanizadora exclusivamente en la mitad de su sección, la ejecución de los Sistemas Generales adyacentes o contiguos al Sector detallados en el epígrafe Estudio Económico Financiero (SGC, SGPR, SGEL, SGVP, SG Ib.) se realizará íntegramente con cargo a la Actuación urbanizadora que se desarrolle en ejecución del Plan Parcial de ordenación del Sector, no resultando necesario el establecimiento de ninguna previsión presupuestaria, de carácter público, al respecto.

En un plazo máximo de seis meses, a contar desde la aprobación definitiva de Modificación Puntual número 57, se presentará ante el Ayuntamiento y para su tramitación, la propuesta de Plan Parcial que contemple la ordenación pormenorizada del Área de suelo urbanizable.

La ejecución de la Actuación se realizará como máximo en dos Unidades de Actuación. Las obras de urbanización del Sector habrán de finalizarse en un plazo de 36 meses a contar desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación para cada una de las Unidades de Actuación.

Se estima un plazo máximo de siete años, a contar desde la recepción de las obras de urbanización, para la finalización del desarrollo de los complejos residenciales, turístico residencial y turístico-complementario incluidos en el Sector a ordenar, para cada una de las Unidades de Actuación.

5 IMPACTO EN LAS ACTUACIONES PÚBLICAS

5.1 ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS

La administración afectada es el Ayuntamiento de Mazarrón, dado que es la que va a asumir el mantenimiento del suelo generado de cesión gratuita incluido en la actuación.

Las demás administraciones afectadas, lo son por la existencia de dominios públicos preexistentes, no por la creación de nuevos.

5.2 NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS IMPLANTADOS

5.2.1 OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR, SISTEMAS GENERALES ADYACENTES Y CONEXIONES EXTERIORES.

La transformación material del suelo urbanizable en suelo urbanizado, mediante la realización de las obras de urbanización necesarias en ejecución del planeamiento urbanístico, comporta unos costes de inversión, que constituyen los llamados “gastos de urbanización”. Son, pues, costes económicos productivos, o de inversión, inherentes a la ejecución de las obras de urbanización en un determinado ámbito de gestión, por lo que quedan fuera de ellos los costes de conservación o mantenimiento de las obras e instalaciones urbanísticas.

El TRLSRM relaciona, en su Art. 160.1, los gastos de urbanización que, como mínimo (a salvo de que el planeamiento requiera otros necesarios para su ejecución), han de costear los propietarios del ámbito de gestión a urbanizar. Comprende fundamentalmente los costes relativos a las obras de viabilidad (pavimentación de calzadas, aceras, señalización y jardinería), las obras e instalaciones destinadas para servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, instalaciones para suministro de energía eléctrica y alumbrado público, canalización e instalación de gas, y otros que exija el planeamiento, como podrían ser los relativos al servicio telefónico, TV por cable. Los gastos de las obras e instalaciones relativas al suministro de energía, servicios de telecomunicaciones y nuevas tecnologías corresponden a los titulares o concesionarios de estos servicios, por lo que, aunque los propietarios anticipen estos gastos, tendrán derecho a ser integrados de los mismos) y espacios libres públicos (arbolado, jardinería...); obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización (art. 159 del TRLSRM y 70 RPU), que lógicamente han de resolver su conexión o en lace con las infraestructuras propias de los sistemas generales de la ciudad y acreditar que tienen suficiente capacidad para atender los correspondientes servicios. Aunque no son, sensu proprio, coste de inversión, también se incluyen legalmente en los gastos de urbanización los costes de redacción y tramitación de planes y proyectos y las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios de construcciones que hayan de demolerse, plantaciones, extinción de derechos patrimoniales, etc., que no sean compatibles con el plan que se ejecute.

El costeamiento de los gastos de urbanización en suelo urbanizable corresponde a los propietarios de los terrenos, más los costes de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales (Art. 160.4 TRLSRM), pero no los costes de implantación de estos sistemas, que producen un beneficio general a la colectividad (S. TS 6-5-1998, Arz. 3837; 26-7-1999, Arz. 6352)

La Resolución de la Dirección General de Urbanismo de la Región de Murcia, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística para la aplicación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (BORM 24 de junio de 2008), establece los “4. Deberes relacionados con la urbanización y con las infraestructuras de conexión con los sistemas generales”:

“El artículo 16.1c) 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 esta 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”.

Por otro lado, y en cuanto al coste de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales, se determinará en los correspondientes proyectos de ejecución. En este sentido y respecto a los costes derivados de estas infraestructuras El art. 160.4 del TRLSRM establece que “Los gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, que excedan de los requeridos para el mismo, serán repercutidos por la Administración actuante, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados, según se determine en el Programa de Actuación”. A su vez, como hemos señalado en el apartado anterior y en relación al art. 16.1c) del TRLS; corresponderá al urbanizador ejecutar “las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta 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...”

La presente Modificación Puntual contempla una estimación del importe para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del Sector y de los Sistemas Generales adyacentes de 88 millones de euros.

De estos y conforme al Estudio Económico Financiero, se detalla el presupuesto aproximado de las infraestructuras exteriores y de los Sistemas Generales adyacentes al sector:

COSTES DE URBANIZACIÓN EXTERIOR	
ABASTECIMIENTO	828.000,00 €
Conducción 1	713.000,00 €
Conducción 2	115.000,00 €
SANEAMIENTO	106.100,00 €
Conducción 1	50.250,00 €
Conducción 2	36.500,00 €
Desarenador 1	11.300,00 €
Desarenador 2	8.050,00 €
RED ELECTRICA	1.500.820,00 €
Línea Aérea	1.495.000,00 €
Apoyo principio de línea	3.800,00 €
Apoyo fin de línea	2.020,00 €
PEM	2.434.920,00 €
IVA 21%	511.333,20 €
PEC	2.946.253,20 €

COSTE SISTEMAS GENERALES ADYACENTES AL SECTOR	
Sistema General de Comunicaciones (SGC)	13.219.785 €
Sistema General de Protección de Ramblas (SGPR)	1.050.985 €
Sistema General de Espacios Libres (SGEL)	6.340.630 €
Sistema General Vía Pecuaria	219.900 €
Sistema General de Infraestructuras Públicas (SG Ib)	3.932.000 €
PEC	24.763.300 €

En principio, y a la espera de estudios técnicos más concretos, estimamos que las conexiones exteriores son únicamente para garantizar el desarrollo de este sector por lo que se incluye íntegramente el coste previsto en los gastos de urbanización imputable al Sector 05-04.

Como se ha señalado, la presente Modificación Puntual no supone ninguna variación en el Programa de Actuación de PGMO, ni en las previsiones de inversión pública contenidas en el mismo, ya que el desarrollo del área que se clasifica como suelo urbanizable sectorizado se resolverá con su **propio Programa de Actuación y con financiación aportada por la iniciativa privada (propietarios del suelo)**, por lo que no son imputables a la administración

Por lo expuesto los costes correspondientes a las obras de urbanización de los sistemas locales y generales, se imputan a los **propietarios de la actuación**, asciende a un total aproximado de 88.000.000,00 €.

Una vez finalizadas las obras de urbanización y recibidas por la Administración (Ayuntamiento de Mazarrón), el mantenimiento de estas correrá, salvo que prevea algún tipo de entidad de conservación que asuma parcial o totalmente el **mantenimiento de las infraestructuras**, a cargo del Ayuntamiento de Mazarrón. En el presente Informe, se considera que dicha entidad no se creará y que los gastos de mantenimiento por tanto son acarreados por la administración local.

Para el caso de las infraestructuras de titularidad autonómica, y estatal, y dado de la futura integración de las mismas en la trama urbana, se va a tener en cuenta que el mantenimiento de los mismos corre a cargo del Ayuntamiento de Mazarrón.

5.2.2 EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS ADSCRITOS AL SECTOR

Para el cálculo de los costes de Ejecución de los Equipamientos públicos, tanto correspondiente a los Sistemas Generales como Locales, partimos de la existencia de la siguiente superficie prevista en el Sector, en las que se deberían de establecer los futuros equipamientos:

- Superficie destinada a Equipamientos Públicos Sistemas Generales: 84.000 m²
- Superficie destinada a Equipamientos Públicos Sistemas Locales: 128.432 m²

De estas superficies, las diferentes administraciones (local, regional, estatal...) asumirán la urbanización interior y las edificaciones necesarias para el equipamiento, en porcentajes que dependen del carácter de cada actuación. No obstante, lo anterior, ante la incertidumbre sobre los porcentajes a asumir por cada administración, se contempla como hipótesis más pesimista para el presente Informe que la construcción de todos estos equipamientos correrá a cargo del Ayuntamiento de Mazarrón,

Para la estimación del coste de ejecución tendremos en cuenta los siguientes parámetros:

- | | |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| • Superficie de techo/ Superficie parcela: | 25% |
| • Coste repercutido por m ² de techo: | 436,6 €/m ² * |
| • Coste repercusión por m ² de urbanización interior: | 30 €/m ² |

Según los parámetros estimados el coste de ejecución de los equipamientos públicos asciende a la cantidad de 27.966.673 €.

5.3 ESTIMACIÓN DE COSTE DE MANTENIMIENTO DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS.

5.3.1 VIARIO

Para la estimación de los costes de mantenimiento anual de la red viaria, así como de todos los elementos situados en la misma, se realizará una valoración de conservación de la misma anual,

obtenida aplicando un porcentaje del 2% del presupuesto de ejecución material. Las tareas que contemplaría esta estimación serían las siguientes:

- Reposición de pavimentos
- Mantenimiento de la señalización viaria
- Mantenimiento del mobiliario urbano
- Alumbrado público
- Mantenimiento y reposición de arbolado en alcorques.

Dada la existencia de sistemas generales y sistemas locales, para lo obtención del presupuesto de ejecución por contrata se tienen en cuenta dos precios para cada uno de ellos.

- Coste de ejecución material de Sistemas Generales Red Viaria: 95 €/m²
- Coste de ejecución material de Sistemas Locales Red Viaria: 75 €/m²

Las superficies a las que aplicar dicho coste sería para las correspondientes a los Sistemas Generales, las derivadas de la presente Modificación Puntual; mientras que para los sistemas locales serían, hasta que no se desarrolle el correspondiente Plan Parcial de desarrollo las siguientes:

- Sistemas Generales Red Viaria: 21.414 m²
- Sistemas Locales Red Viaria: 135.565 m²

Según lo expuesto el coste de mantenimiento sería:

- Coste S Generales Red Viaria: $21.414 \times 95 \times 0,02 = 40.687 \text{ € /año}$
- Coste S. Locales Red Viaria: $135.565 \times 75 \times 0,02 = 203.348 \text{ € /año}$
- **Coste Red Viaria: 244.035 €/año**

Además del coste anual, se pueden considerar actuaciones extraordinarias de renovación de pavimentos y elementos de urbanización, que conforme a nuestros registros podrían variar entre un coste de 3 €/m², que tendría en cuenta la actuación sobre los mismos pavimentos existentes; y 7 €/m² que incluiría actuaciones de renovación de pavimentos. Estas actuaciones pueden considerarse necesarias con periodicidades de 10 y 20 años respectivamente.

- Coste de actuación extraordinaria 1, en S. Generales Red Viaria: 64.242 € / 10 años
- Coste de actuación extraordinaria 1, en S. Locales Red Viaria: 406.695 € / 10 años
- **Coste de actuación extraordinaria 1, en Red Viaria: 470.937 € / 10 años**

- Coste de actuación extraordinaria 2, en S. Generales Red Viaria: 149.898 € / 20 años
- Coste de actuación extraordinaria 2, en S. Locales Red Viaria: 948.955 € / 20 años
- **Coste de actuación extraordinaria 2, en Red Viaria: 1.098.853 € / 20 años**

5.3.2 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Los espacios libres públicos estarían constituidos por las siguientes tipologías:

• Sistemas Generales Espacios Libres:	174.641 m ²
• Sistemas Generales Espacios Libres (ambiental):	116.105 m ²
• Sistemas Locales Espacios Libres:	42.166 m ²
• Sistemas Locales Espacios Libres (ambiental):	139.605 m ²

Para la estimación de los costes de mantenimiento anual de los espacios libres, así como de todos los elementos situados en la misma, se realizará una valoración de conservación de la misma anual, obtenida aplicando un coste de 1 €/m², para el caso de espacios libres de carácter ambiental, en los que los tratamientos, ornamentación y especies arbóreas (autóctonas de poca demanda hídrica) podemos considerar más naturales y de mantenimiento más sencillo, y de 4€/m² del presupuesto de ejecución material para los espacios libres, tanto locales como generales, sin este carácter ambiental. Las tareas que contemplaría esta estimación serían las siguientes:

- Reposición de pavimentos
- Mantenimiento de parterres
- Mantenimiento de zonas de juegos infantiles
- Mantenimiento de la señalización informativa
- Mantenimiento del mobiliario urbano
- Alumbrado público
- Mantenimiento y reposición de especies vegetales.

El gasto de mantenimiento anual estimado sería el siguiente

Gasto mant. anual espacios libres convencionales: 216.807 m² x 4€/m² = 867.228,00 €

Gasto mant. anual espacios libres ambientales: 255.710 m² x 1€/m² = 255.710,00 €

Total gasto mantenimiento zonas verdes asciende a la cantidad de 1.122.938,00 €

5.3.3 SERVICIOS PÚBLICOS SUMINISTRADOS POR ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

En este apartado incluimos servicios tales como recogida de basura, suministro de agua potable y servicio de saneamiento y depuración.

En principio todos estos servicios están regulados por tasa, que viene a compensar los gastos derivados de la prestación del servicio. Y en este caso vendrían a bajar la media de coste en cualquier caso por resultar instalaciones más modernas, eficientes y centralizadas que otras antiguas que puedan existir en el municipio.

Debido a esto no consideramos ni los gastos derivados de estos servicios, ni el cobro de las tasas y cánones correspondientes.

5.3.4 SUMINISTRO ELÉCTRICO ALUMBRADO PÚBLICO

El gasto derivado del suministro eléctrico para Alumbrado Público será:

- El correspondiente al consumo eléctrico realizado una vez recibida la urbanización, siendo repercutible el coste de la instalación y de los derechos de enganche y legalización a los propietarios.
- El correspondiente a la conservación y mantenimiento de la instalación.

Para la estimación del mismo deberíamos tener en cuenta la potencia total instalada, así como el total de horas de funcionamiento y los costes fijos y variables del recibo de eléctrico.

Vial Residencial (Sistemas Locales)

Para ello hemos empleado luminarias 150 W VSAP RF Reflector 1419 -21/105/10° E C3 en columna recta troncocónica H 9m, disposición Unilateral e interdistancia 30m

Emed 19,1 Lux. Umed: 67,8 %

Según esta disposición aproximada de un punto de luz cada 400 metros cuadrados y tendríamos, tendríamos un total de puntos de luz de 150 w

$$\text{Nº puntos de luz (150w)} = \text{Superficie total viario local} / 400 \text{ m}^2 = 339$$

Para nuestro cálculo tendremos en cuenta un número total de 400 puntos de luz en los viarios locales.

$$\text{Potencia instalada} = 400 \times 150 \text{ w} = 60.000 \text{ w} = 60 \text{ kW}$$

Zonas peatonales en espacios libres

Para ello hemos empleado luminarias 150 W VSAP RF Reflector 1419 -21/105/10° E C3 en columna recta troncocónica H 9m, disposición Unilateral e interdistancia 30m

Emed 19,1 Lux. Umed: 67,8 %

Para este caso la zona a iluminar sería solamente los itinerarios peatonales, que podría suponer el 20 % de la superficie total de zonas libres, y un 10 % adicional para iluminación de tipo ornamental en algunas zonas a determinar.

Según esta disposición aproximada de un punto de luz cada 400 metros cuadrados, tendríamos un total de puntos de luz de 150 w:

$$\text{Nº puntos de luz (150w)} = \text{Superficie total zonas verdes} \times 30 \% / 400 \text{ m}^2 = 257$$

Para nuestro cálculo tendremos en cuenta un número total de 300 puntos de luz.

$$\text{Potencia instalada} = 300 \times 150 \text{ w} = 45.000 \text{ w} = 45 \text{ kW}$$

Vial estructural y avenidas (Sistemas Generales):

Para ello hemos empleado luminarias 100 W VSAP RF Reflector 1419 -21/105/10° E C3 en columna recta troncocónica H 9m, disposición Bilateral Pareado, con tresbolillo-pareado 70 W VSAP R 1627 e interdistancia 30 m

Malla principal Emed 16,6 Lux. Umed: 52,0 %

Vial de servicio/ aparcamiento : Emed 15,32Lux . Umed : 58,1 %

Aceras: Emed 10,2Lux. Umed: 39,5 %

Según esta disposición aproximada de un punto de luz cada 200 metros cuadrados y tendríamos, un total de puntos de luz de 100 w

$$\text{Nº puntos de luz (100w)} = \text{Superficie total Sistema General Viario} / 200 \text{ m}^2 = 107$$

Para nuestro cálculo tendremos en cuenta un número total de 150 puntos de luz.

Potencia instalada = 150 x 100 w = 15.000 w = 15 kW

Manejamos ratios en torno a 0,08 w por cada metro cuadrado de superficie urbanizada. Por lo que estaríamos que vamos a considerar una potencia en torno a 190 kW de instalación. (algo mayor a la estimada por viales y zonas verdes)

Teniendo en cuenta las tarifas eléctricas, en el mercado tomamos como precios de referencia los siguientes:

Precio término de potencia: 63 €/kW año. (impuestos incluidos)

Precio de energía: 0,22 €/kW hora

Además, se ha realizado un cómputo de las horas anuales que precisaría iluminación resultando un total de 4304 horas.

mes	amanecer	ocaso	horas de noche	n ° días	horas total
enero	8	18	14	31	434
febrero	8	18,5	13,5	28	378
marzo	7,5	19	12,5	31	387,5
abril	8	20,5	11,5	30	345
mayo	7	21	10	31	310
junio	6,6	21,5	9,1	30	273
julio	7	21,5	9,5	31	294,5
agosto	7	21	10	31	310
septiembre	7,5	20,25	11,25	30	337,5
octubre	8,25	19,5	12,75	31	395,25
noviembre	7,5	18	13,5	30	405
diciembre	8	18	14	31	434
					4303,75

Con este dato tendríamos el siguiente **coste anual por consumo eléctrico del alumbrado público: 191.866,75**

	€/kW	KW		COSTE
COSTE FIJO	63,00 €	190		11.970,00 €
	€/kWxhora	KW	horas	COSTE
COSTE ENERG.	0,22 €	190	4303,75	179.896,75 €
			TOTAL	191.866,75 €

Para el coste de mantenimiento del sistema de alumbrado (reparaciones, sustituciones...) vamos a considerar un 10% anual con respecto al coste de ejecución material de la instalación. Siendo el coste estimado de ejecución material de 1.900.000 €, tendríamos un **coste anual de mantenimiento de 190.000 €.**

5.3.5 LIMPIEZA DEL VIARIO

Tomando la hipótesis más pesimista, se contabilizan como computables al Ayuntamiento de Mazarrón los gastos por la limpieza del viario (general y local), que no están incluidos en el mantenimiento de la misma. El coste de limpieza del viario es próximo a 1,5 €/m² por año.

Gasto limpieza viario anual: $(21.414\text{m}^2 + 135.565\text{m}^2) \times 1,5 \text{ €/m}^2 = 235.469 \text{ €}$

5.3.6 REDES DE TELECOMUNICACIONES

El mantenimiento en este caso correrá a cargo de la compañía suministradora a la que se ceda la instalación por parte del promotor de las obras.

5.3.7 REDES E INSTALACIÓN DE SUMINISTROS ELÉCTRICO Y GAS

El mantenimiento en este caso correrá a cargo de la compañía suministradora a la que se ceda la instalación por parte del promotor de las obras.

5.4 RESUMEN GASTOS IMPUTADOS A LA ADMINISTRACIÓN LOCAL

La tabla siguiente recoge todos los gastos a sufragar por el Ayuntamiento de Mazarrón durante el desarrollo del sector, así como los gastos de mantenimiento en los años posteriores. Se recuerda que algunos de ellos se han previsto tomando la hipótesis más pesimista como a asumir enteramente por la administración local, cuando en realidad otras administraciones participarán del gasto.

Gastos Imputados a la Administración Local			m2 parcela	m2 techo	€/m2 urb	€/m2 techo	€
Equipamientos Públicos adscritos al sector	SG		84.000	21.000	30	437	11.058.600
27.966.673 €	SL		128.432	32.108	30	437	16.908.073

		m2	€/m2 ejec	% mant	€
Mantenimiento Viario. Coste al año	SG	21.414	95	0,02	40.687
244.034 € /año	SL	135.565	75	0,02	203.348
Mantenimiento Viario. Extraord 10 años	SG	21.414	3		64.242
470.937 €	SL	135.565	3		406.695
Mantenimiento Viario. Extraord 20 años	SG	21.414	7		149.898
1.098.853 €	SL	135.565	7		948.955

		m2	€/m2	€
Mantenimiento Espacios Libres	SG	174.641	4	698.564
867.228 € /año	SL	42.166	4	168.664
Mantenimiento Espacios Libres (Ambiental)	SG	116.105	1	116.105
255.710 € /año	SL	139.605	1	139.605

		kW	€/kW	h	€
Suministro Eléctrico Alumbrado Público	Pot	190	63		11.970
191.867 € /año	Ener	190	0,22	#####	179.897
			% PEM	mant	€
Mantenimineto Alumbrado Público		1900 M€	0,10		190.000
190.000 € /año					

		m2	€/m2	€
Limpieza Viario	SG	21.414	1,5	32.121
235.469 € /año	SL	135.565	1,5	203.348

TOTAL GASTO FIJO	27.966.673 €
TOTAL GASTO ANUAL	1.984.307 €
TOTAL GASTO EXTRAORD 10 AÑOS	470.937 €
TOTAL GASTO EXTRAORD 20 AÑOS	1.098.853 €

6 ESTIMACIÓN DE INGRESOS PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL

La actuación de urbanización generará una serie de ingresos para el Ayuntamiento Mazarrón:

- Venta de suelo de cesión gratuita (10 %) o promociones públicas
- ICIO.
- Licencias de Actividad
- Impuestos sobre actividades económicas
- IBI
- Impuestos de circulación de vehículos
- Impuestos de pasaderas

Entendemos que no se deben de incluir como ingresos el cobro de Tasas, ya que estas van directamente a cubrir un gasto determinado.

Por dicho motivo no se incluiría, tasa de recogida de residuos, tasas de depuración.....

6.1 PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN PÚBLICA

Los propietarios de suelo urbanizable tienen el deber de cesión del aprovechamiento urbanístico, que se fija por el TRLSRM (Art. 80.d) en el 10% del aprovechamiento del sector, estableciendo el TRLS, un porcentaje que no podrá ser inferior al 5% ni superior al 15%, manteniéndose según la instrucción técnica urbanística para la aplicación de la Ley 8/2007, para el suelo urbanizable el porcentaje del 10%.

Para calcular el valor del m² construido vamos a tener en cuenta las determinaciones establecidas en el Decreto nº 5/2015, de 30 de enero, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para 2014-2016, considera en su Disposición Adicional Segunda que los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector S-05-04 del PGOU de Mazarrón, se encuentran dentro del Área Singular, según esto se establecen los siguientes parámetros :

Módulo Básico Regional :	758 € / m2 (superficie útil)
Coeficiente vivienda protegida de régimen general:	1,60
Coeficiente para conversión a superficie bruta:	0,8
Superficie total cesión gratuita (10%):	44.469.54

Según estos parámetros obtenemos los siguientes ingresos:

VALOR ESTIMADO 10% CE CESIÓN: 44.469,54 M2 x 758 €/M2 x 1,6 x 0,8 = 43.146.126 €

6.2 IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES U OBRAS (ICIO)

El hecho imponible del ICIO está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento de la imposición. Lo trascendente es la necesidad de licencia para la realización de la construcción, instalación u obra que se va a ejecutar, con independencia de su obtención.

El régimen impositivo correspondiente a este impuesto viene regulado por la Ordenanza Fiscal publicada en el BORM de 30 de septiembre de 2003, y en su modificación publicada también en el BORM de fecha 31 de diciembre de 2015 (Texto original de la Ordenanza reguladora del impuesto de construcciones, instalaciones y obras aprobado por el Pleno en sesión celebrada el 28 de octubre de 2.003 y modificaciones posteriores).

Conforme a esta Ordenanza reguladora; en lo que respecta a construcciones no reflejadas en la misma, para lo que se tiene en consideración la estimación del presupuesto de ejecución material en proyectos de Arquitectura y Urbanismo del Colegio de Arquitectos de Murcia, consideramos los siguientes parámetros; y las superficies objeto de construcción conforme la estimación de las mismas realizadas a partir de la ordenación no vinculante, tendríamos los siguientes parámetros:

- Módulos para determinación base imponible:
 - Residencial: 480,00€/m2 (Ordenanza municipal)
 - Hotelera: 760,62€/m2 (*)
 - Sótano, semisótano, garaje: 225,00€/m2
 - Equipamientos privados deportivos al aire libre: 30,00 €/m2 (*)
- Superficies de aplicación a la base imponible:
 - Residencial: 333.521,52 m2
 - Hotelera: 111.173,84,00 m2
 - Sótanos, semisótano, garaje: 66.704,30 m2 (20m2/100m2x resid)
 - Equipamientos privados deportivos al aire libre: 580.832,00 m2

Por tanto, si tenemos en cuenta el método sintético para la determinación del PRESUPUESTO DE REFERENCIA/ESTÁTICO, tendríamos para todo el sector el siguiente importe de referencia sobre el que aplicaríamos el tipo de gravamen para la obtención del importe aportado por el Sector en concepto de ICIO:

- Método de cálculo PRESUPUESTO DE REFERENCIA/ ESTADÍSTICO (Pr).

$$Pr = (Mr \times Ag \times Kc) \times Sc$$

- Pr = Presupuesto de referencia/ estadístico (2.007).
- Mr = Módulo de referencia/ estadístico según usos (2.007).
- Ag = Área geográfica (1,00/ 0,95/ 0,90).
- Kc = Coeficiente calidad (1,00/ 1,15/ 1,30).
- Sc = Superficie construida.

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	MÓDULO	COEFICIENTES	P.E.M.
RESIDENCIAL COMUNITARIO	333.521,52	480,00 €	1	160.090.329,12 €
RESIDENCIAL COMUNITARIO GARAJES	66.704,30	225,00 €	1	15.008.468,35 €
HOTELERO Y COMERCIAL	111.173,84	760,62 €	1	84.561.045,93 €
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS DEPORTIVOS	580.832,00	30,00 €	1	17.424.960,00 €
				277.084.803,40 €

En cuanto al tipo impositivo de aplicación sería conforme a las revisiones de la Ordenanza Fiscal de 3.8%. Según estos parámetros obtenemos los siguientes ingresos:

VALOR ESTIMADO ICIO: 277.084.803,40 € x 0,038 = 10.529.222,53 €

6.3 LICENCIAS DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS

El sector incluye unas superficies susceptibles de actividad económica, en concreto las siguientes:

- Suelo destinado a Hotelero
- Suelo comercial
- Suelo equipamiento deportivo privado

Los tipos impositivos para estas licencias gravan sobre e las superficies ocupadas, conforme al artículo 6, de la Ordenanza Reguladora de la tasa por la realización de la actividad administrativa de licencia de apertura de establecimientos (BORM de 30 de diciembre de 2003).

La ordenanza considera distintos tipos impositivos en función, en la que influye la tramitación ambiental a la que debe de ser sometida la instalación.

Hotelero y comercial

De esta manera se tendría para las parcelas hoteleras y comerciales lo siguiente:

- Fijo por instalación: 360,50 €
- Los primeros 1000 m2 de instalación: 1,20 €/m2
- A partir de los primeros 1000 m2: 0,25 €/m2

Respecto al uso hotelero y comercial, teniendo en cuenta para la superficie de 138.967 m2, y un total de establecimientos para el sector de 50, tendríamos los siguientes importes:

- Fijo por instalación: 360,50 € x 50 ud = 18.025,00 €
- Los primeros 1000 m2 de instalación: 1,20 €/m2 x 50.000 = 60.000,00 €
- A partir de los primeros 1000 m2: 0,25 €/m2 x (138.967-50.000) = 22.241,75 €
- **Total:** **100.266,75 €**

Deportivo privado o similar

Respecto al deportivo privado podríamos tener,

- Fijo por instalación: 601,50 €
- Los primeros 1000 m2 de instalación: 1,20 €/m2
- A partir de los primeros 1000 m2: 0,50 €/m2

Teniendo en cuenta una única licencia de apertura para toda la superficie, tendríamos

- Fijo por instalación: 601,50 € x 1 ud = 601,50 €
- Los primeros 1000 m2 de instalación: 1,20 €/m2 x 1.000 = 1.200,00 €
- A partir de los primeros 1000 m2: 0,50 €/m2 x (580.832-1.000) = 289.916,00 €
- **Total:** **291.717,50 €**

SEGÚN ESTOS PARÁMETROS OBTENEMOS LOS SIGUIENTES INGRESOS :391.984,25 €

6.4 IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)

Se trata de un impuesto directo, real y periódico que graba la propiedad, la titularidad de derechos reales de usufructo o de una concesión administrativa sobre los bienes situados en cada término municipal.

Para el Término Municipal de Mazarrón este impuesto queda regulado por la "Ordenanza Reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles", publicado en el BORM de 30 de diciembre de 2003; y en el punto número 2 incluido en el BORM de 31 de diciembre de 2015, referente a algunas modificaciones de ordenanzas fiscales.

En dicha ordenanza se establecen los dos parámetros que condicionan principalmente el ingreso por este tipo de impuesto :

- Base liquidable: será el resultado de practicar en la base imponible, cuando proceda, las reducciones que legalmente estén establecidas. Dicha base imponible vendrá definida por la valoración de los bienes objeto del impuesto.
- Tipo de gravamen:
 - a) Bienes Urbanos: 0,53 por 100
 - b) Bienes Rústicos: 0,44 por 100
 - c) Bienes Inmuebles de características especiales: 1,30 por 100

La base liquidable estará constituida por el valor del suelo, ya con la consideración de urbano, más el valor de las construcciones que en dicho suelo puedan existir, que vendrá establecida por la superficie de techo, en sus distintas tipologías, permitidas en el sector.

La valoración catastral atiende a lo establecido en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (consulta la normativa según el año de aprobación de la ponencia de valor para ponencias anteriores a la normativa indicada).

El valor catastral urbano, que se obtiene en aplicación de la correspondiente ponencia de valor, está integrado por el valor del suelo urbano y, en su caso, por el valor de la construcción, multiplicado por los coeficientes correctores del RD 1020/1993 que les sea de aplicación, por el factor de localización, la componente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria y por el factor de referencia de mercado.

Para calcular el valor del suelo urbano y de la construcción hay que conocer, mediante los planos de las ponencias de valor correspondiente, en qué polígono de valoración y zona de valor (en ponencias aprobadas a partir de 2005) o en qué polígono y calle, tramo o paraje (en ponencias aprobadas hasta 2004) está incluido el inmueble a valorar. Al respecto, la ponencia define los diferentes valores aplicables para la determinación del valor catastral.

Los coeficientes correctores adaptan los valores del suelo y la construcción a las particularidades inherentes de cada inmueble. Los posibles factores de corrección aplicables se definen por los coeficientes correctores del suelo (norma 10 - RD 1020/1993), los coeficientes correctores de la construcción (norma 13 - RD 1020/1993) y los coeficientes correctores conjuntos de los valores de suelo y construcción (norma 14 - RD 1020/1993).

El factor de localización (fl) evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afectan a la producción inmobiliaria.

El factor de referencia de mercado (RM) tiene un valor de 0,50 fijado en la Orden de 14 de octubre de 1998, dando cumplimiento al principio de que el valor catastral no puede superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes

independientes, un inmueble libre de cargas. La componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria (g+b) queda representada por 1,50.

Valor Catastral (VC) = Valor Catastral del Suelo (Vcs) + Valor Catastral de la Construcción (Vcc)

Vcs = Valor del Suelo (Vs) x coef. correctores del suelo x coef. correctores conjuntos x GB x RM

Vcc = Valor de la Const. (Vc) x coef. correctores de la const. x coef. correctores conjuntos x GB x RM

VC = (Vs x coef. correct. del suelo + Vc x coef. correct. de la construcción) x coef. correct. conjuntos x GB x RM

Respecto a los ingresos futuros previstos habría que tener en cuenta tanto el valor del suelo como el valor de las futuras construcciones. Careciendo de los datos relativos al valor catastral de los terrenos donde se ubican el presente proyecto, así como, de los desarrollos colindantes, los nuevos valores se obtendrían por el "Método de valoración colectiva de bienes inmuebles de naturaleza urbana", publicado por la Dirección General de Catastro.

		Residencial	Hot y Com	Garajes	Equip Priv
Vv. Valor de Venta	$Vv=1'40 (Vr+Vc) FI$	2.476 €	2.971 €	666 €	1.517 €
Vr. Valor de Repercusión del suelo.		1.018 €	1.018 €	153 €	764 €
Vc. Valor de Construcción	$Vc=MBC*NU$	633 €	963 €	292 €	248 €
MBC		550	550	550	550
Coef Valor Construcciones		1,15	1,75	0,53	0,45
Fl. Factor de localización.	$FI=GB / 1,40$	1,07	1,07	1,07	1,07
Gb. Coeficiente G+B.		1,50	1,50	1,50	1,50
Vcat. Valor Catastral	$Vcat=Vv \times RM \times$ <i>Coef act.</i>	661 €	793 €	178 €	405 €
Vcat. Valor Catastral sin edificar	$Vcat=Vr \times RM \times$ <i>Coef act.</i>	272 €	272 €	41 €	204 €
RM		0,5	0,5	0,5	0,5
Coef actualización	<i>Ponencia 2008</i>	0,534	0,534	0,534	0,534
Tipo impositivo		0,53	0,53	0,53	0,53
IBI. Construido	€/m² año	3,50	4,20	0,94	2,15
IBI. Sin construir	€/m² año	1,44	1,44	0,22	1,08
Superficie	<i>m²</i>	333.522	111.174	66704	580.832
IBI Total Construido		1.168.589 €	467.404 €	62.866 €	1.246.876 €
IBI Total sin Construir		480.462 €	160.154 €	14.442 €	627.959 €

6.5 IMPUESTOS DE CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS

El desarrollo previsto, sin duda, generará necesidad de nuevos vehículos en el Termino Municipal, teniendo en cuenta los siguientes:

- Los nuevos residentes, en proporción estimada en el 60%, precisaran de vehículos para sus desplazamientos. Estos vehículos podrían ser en propiedad de los residentes o bien alquilados a empresas.
- Necesidad de transportes colectivos para servicio de los usuarios de las plazas hoteleras que contempla el sector
- Vehículos de mantenimiento, prestación de servicios y conservación del sector.

De esta manera podemos estimar los siguientes nuevos vehículos, así como su repercusión conforme a los precios previstos en el Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Vehículos a Tracción Mecánica:

DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN ESTIMADA	IMPORTE	TOTAL
TURISMOS			
DE MENOS DE 8 CABALLOS FISCALES	396	18,68 €	7.397,28 €
DE 8 A 11,99 CABALLOS FISCALES	396	50,44 €	19.974,24 €
DE 12 A 15,99 CABALLOS FISCALES	396	106,48 €	42.166,08 €
DE 16 A 19,99 CABALLOS FISCALES	396	132,63 €	52.521,48 €
DE 20 CABALLOS FISCALES EN ADELANTE	396	165,75 €	65.637,00 €
AUTOBUSES			
DE MENOS DE 21 PLAZAS	5	123,28 €	616,40 €
DE 21 A 50 PLAZAS	10	175,59 €	1.755,90 €
DE MAS DE 50 PLAZAS	10	219,48 €	2.194,80 €
CAMIONES			
DE MENOS DE 1000 KG CARGA ÚTIL	5	62,58 €	312,90 €
DE 1000 A 2999 KG CARGA ÚTIL	5	122,80 €	614,00 €
DE 2999 A 9999 KG CARGA ÚTIL	5	175,59 €	877,95 €
DE MAS DE 9999 KG CARGA ÚTIL	5	219,48 €	1.097,40 €
TRACTORES			
DE MENOS DE 16 HP FISCALES	1	26,15 €	26,15 €
DE 16 A 25 HP FISCALES	1	41,10 €	41,10 €
DE MAS DE 25 HP FISCALES	1	123,28 €	123,28 €
REMOLQUES Y SEMIRREMOLQUES			
DE 750 A 999,99 KG CARGA ÚTIL	10	26,15 €	261,50 €
DE 1000 A 2999 KG CARGA ÚTIL	10	41,10 €	411,00 €
DE MAS DE 2999 KG CARGA ÚTIL	10	123,28 €	1.232,80 €
OTROS VEHÍCULOS			
CICLOMOTORES	20	6,50 €	130,00 €
MOTOCICLETAS HASTA 125 CC	20	6,50 €	130,00 €
MOTOCICLETAS DE 122 A 250 CC	20	11,20 €	224,00 €
MOTOCICLETAS DE 250 A 500 CC	20	22,42 €	448,40 €
MOTOCICLETAS DE 500 HASTA 1000 CC	20	44,83 €	896,60 €
MOTOCICLETAS DE MAS DE 1000 CC	20	89,66 €	1.793,20 €
	2178		200.883,46 €

De esta manera obtenemos:

Ingresos por Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica = 200.883,46 €

6.6 IMPUESTOS PASADERAS

El pago de instalación de vados para accesos a viario desde el dominio privado se rige por Ordenanza Reguladora de las tasas por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local.

Dentro de los pagos exigibles en esta ordenanza, podemos destacar las Entradas de vehículos a través de las aceras y reservas de vía pública para aparcamiento exclusivo, parada de vehículos, carga y descarga de mercancías de cualquier clase:

- Vado con placa 41,75 € año
- Vado sin placa 15,25 € año
- Garaje con placa, por cada plaza 33,25 € año
- Garaje sin placa, por cada plaza 12,50 € año
- Reserva aparcamiento para autobuses 76,25 € año
- Reserva de carga y descarga 45,75 € año
- Reserva aparcamiento taxis 27,25 € año

Para los vehículos tenidos en cuenta en el anterior punto tendríamos los siguientes ingresos:

Turismos	1980	33,25 €	65.835,00 €
Camiones y autobuses	45	76,25 €	3.431,25 €
TOTAL			69.266,25 €

Dentro de los posibles ingresos por la ocupación del dominio público de la futura urbanización no se incluyen por su relativa repercusión los otros conceptos contemplados en la ordenanza, siendo el ingreso estimado de 69.266,25 Euros, únicamente por pasaderas de vehículos.

6.7 IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El Impuesto sobre Actividades Económicas es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio dentro del término municipal de actividades empresariales. Para el Término Municipal de Mazarrón queda reglado dicho impuesto en la Ordenanza Fiscal Reguladora del impuesto sobre actividades económicas.

La puesta en marcha de la urbanización del sector, así como la construcción y comercialización de viviendas y otros establecimientos generará un incremento de la actividad económica valorada en la propia memoria de la modificación puntual en 452 millones de euros.

Importe neto de la cifra de negocios Coeficiente.

Desde 1.000.000,00 hasta 5.000.000,00	1,29
Desde 5.000.000,00 hasta 10.000.000,00	1,30
Desde 10.000.000,00 hasta 50.000.000,00	1,32
Desde 50.000.000,01 hasta 100.000.000,00	1,33
Mas de 100.000.000,00	1,35
Sin cifra neta de negocio	1,31

Teniendo en cuenta la inversión prevista en la memoria de la Modificación Puntual, la cual se estima en unos 540 millones de euros, sería objeto de actividad económica al margen de los gastos de urbanización estimados en 88 millones de euros, también sujeto a este impuesto.

Según lo expuesto los ingresos estimados en este concepto, teniendo en cuenta un coeficiente de 1,29 %, por el que se tendrían en cuenta la situación más pesimista de ingresos, serían de:

Ingresos por Impuestos de Actividad económica: 540.000.000,00 x 1,29% = 6.966.000,00 €

6.8 IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En consecuencia con ello, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el padrón de aquél. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto a éste el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características.

Aunque se hace complicado prever el Incremento de Valor de los terrenos en lo que se refiere al sector, por desconocer el valor catastral de los inmuebles integrados en el mismo en la época en que fueron adquiridos, que también se desconoce, sin embargo no puede obviarse el hecho de que en la hipótesis óptima contemplada todos los inmuebles construidos en desarrollo de la actuación han sido vendidos en el horizonte temporal previsto (20 años), por lo que efectuando una estimación prudente del comportamiento de este concepto de ingresos podemos estimar unos ingresos anuales de 50.000,00€, que multiplicados por los 20 años de desarrollo previstos en la Modificación Puntual darán un importe total de 1.000.000,00€ de ingreso directos para la Administración interesada que contribuirán al sostenimiento de las cargas generadas por la actuación.

No obstante, como se ha indicado en los antecedentes, y en aras a una estimación más conservadora, se ha optado por no incluir este ingreso en el presente informe.

6.9 RESUMEN INGRESOS PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL

La tabla siguiente recoge todos los ingresos a recibir por el Ayuntamiento de Mazarrón durante el desarrollo del sector, así como los ingresos por impuestos en años siguientes.

Ingresos esperados para la Administración Local

	m2 10%	€/m2	Coef Vivienda	Coef Sup Br	€
Participación de los propietarios del 10%	44.470	758	1,6	0,8	43.146.126
43.146.126 €					

	m2	€/m2	% tipo	€
ICIO Residencial Comunitario	333.522	480,0	0,038	6.083.433
ICIO Garajes Resid	66.704	225,0	0,038	570.322
ICIO Hotelero y Comercial	111.174	760,6	0,038	3.213.320
ICIO Equip Priv Deportivos	580.832	30,0	0,038	662.148
10.529.223 €				

		u - m2	€/u - €/m2	€
Licencia Apertura Hotelero y Comercial	<i>Fijo</i>	50	361	18.025
	<i>Variable</i>	50.000	1,20	60.000
		88.967	0,25	22.242
Licencia Apertura Equipamiento Privado	<i>Fijo</i>	1	601.5	601.5
	<i>Variable</i>	1.000	1,20	1.200
		579.832	0,50	289.916

	m2	€/m ² const	€ const	€/m ² sin	€ sin
IBI Residencial Comunitario	333.522	3,50	1.168.589	1,44	480.462
IBI Hotelero y Comercial	111.174	4,20	467.404	1,44	160.154
IBI Garajes Resid	66.704	0,94	62.866	0,22	14.442
IBI Equip Priv Deportivos	580.832	2,15	1.246.876	1,08	627.959
2.945.734 € /año todo construido					
1.283.016 € /año todo sin construir					

Impuesto de Circulación de Vehículos
200.883 € /año

		u	€/u	€
Impuestos Pasaderas	<i>Turismos</i>	1.980	33,3	65.835
	<i>Veh</i>			
	<i>Pesados</i>	45	76,3	3.431
69.266 € /año				

		Facturación	%	€
Impuesto de Actividades Económicas	<i>Turismos</i>	540.000.000	0,0129	6.966.000
6.966.000 € /años desarrollo				

Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos
Se desestima en aras a un resultado conservador

TOTAL INGRESO FIJO	54.067.333 €
TOTAL INGRESO ANUAL	3.215.883 €
TOTAL INGRESO DESARROLLO	6.966.000 €

7 ESCENARIOS DE DESARROLLO DEL SECTOR

Para el análisis del balance, se plantea un horizonte temporal de 24 años para todos los escenarios.

Las estimaciones tenidas en cuenta para el desarrollo del Sector contemplan un desarrollo total del mismo en 14 años, contemplando la posibilidad de dos unidades de actuación.

7.1 ESCENARIO NORMAL. DESARROLLO DEL SECTOR EN LOS 14 AÑOS PLANTEADOS.

Para el escenario normal establecido para el desarrollo del sector tenemos en cuenta los siguientes flujos de ingresos y gastos:

- Ingresos anuales: Se considera el total de los previstos dividido en cada uno de los años de desarrollo (14), de tal forma que van aumentando anualmente hasta considerarse la totalidad a partir del año 14. El Impuesto de bienes inmuebles va aumentando según se construyen las parcelas previstas, gradualmente de 1 a 14 años. El IBI inicial se corresponde prácticamente con el total sin construir, y el IBI a partir del año 14 se corresponde con el total construido.
- Ingresos por venta del 10 %: repartido en 14 años
- Gastos anuales: al considerar dos unidades de actuación, los siete primeros años se considera la mitad de los gastos del total del sector.
- Gastos por construcción de equipamientos públicos: Repartidos en 14 años.
- Gastos extraordinarios de viario cada 10 y 20 años.

En este escenario los ingresos superan holgadamente los gastos producidos, lo que genera un ahorro importante que se traduce en un **ahorro total en el año 24 de más de 54 millones de euros.**

ESCENARIO NORMAL: DESARROLLO EN DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN (7 + 7 AÑOS)									
AÑO DE DESARROLLO	1	2	3	4	5	6	7	8	
INGRESOS (EUROS)	5.780.602 €	5.918.664 €	6.056.726 €	6.194.788 €	6.332.850 €	6.470.912 €	6.608.974 €	6.747.036 €	
GASTOS (EUROS)	2.989.773 €	2.989.773 €	2.989.773 €	2.989.773 €	2.989.773 €	2.989.773 €	2.989.773 €	3.981.927 €	
BALANCE	ANUAL	2.790.829 €	2.928.891 €	3.066.953 €	3.205.015 €	3.343.077 €	3.481.139 €	3.619.201 €	2.765.109 €
	ACUMULADO	2.790.829 €	5.719.720 €	8.786.673 €	11.991.687 €	15.334.764 €	18.815.903 €	22.435.103 €	25.200.212 €

ESCENARIO NORMAL: DESARROLLO EN DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN (7 + 7 AÑOS)									
AÑO DE DESARROLLO	9 €	10 €	11 €	12 €	13 €	14 €	15 €	16 €	
INGRESOS (EUROS)	6.885.098 €	7.023.159 €	7.161.221 €	7.299.283 €	7.437.345 €	7.575.407 €	3.215.883 €	3.215.883 €	
GASTOS (EUROS)	3.981.927 €	4.452.864 €	3.981.927 €	3.981.927 €	3.981.927 €	3.981.927 €	1.984.307 €	1.984.307 €	
BALANCE	ANUAL	2.903.171 €	2.570.296 €	3.179.295 €	3.317.356 €	3.455.418 €	3.593.480 €	1.231.576 €	1.231.576 €
	ACUMULADO	28.103.383 €	30.673.678 €	33.852.973 €	37.170.329 €	40.625.748 €	44.219.228 €	45.450.804 €	46.682.380 €

ESCENARIO NORMAL: DESARROLLO EN DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN (7 + 7 AÑOS)									
AÑO DE DESARROLLO	17 €	18 €	19 €	20 €	21 €	22 €	23 €	24 €	
INGRESOS (EUROS)	3.215.883 €	3.215.883 €	3.215.883 €	3.215.883 €	3.215.883 €	3.215.883 €	3.215.883 €	3.215.883 €	
GASTOS (EUROS)	1.984.307 €	1.984.307 €	1.984.307 €	3.554.097 €	1.984.307 €	1.984.307 €	1.984.307 €	1.984.307 €	
BALANCE	ANUAL	1.231.576 €	1.231.576 €	1.231.576 €	-338.214 €	1.231.576 €	1.231.576 €	1.231.576 €	1.231.576 €
	ACUMULADO	47.913.956 €	49.145.532 €	50.377.108 €	50.038.894 €	51.270.470 €	52.502.046 €	53.733.622 €	54.965.198 €

7.2 ESCENARIO RECESIVO. DESARROLLO DEL SECTOR EN 24 AÑOS

Para este escenario, consideramos un desarrollo total del sector en 24 años.

Para el escenario normal establecido para el desarrollo del sector tenemos en cuenta los siguientes flujos de ingresos y gastos:

- Ingresos anuales: Se considera el total de los previstos dividido en cada uno de los años de desarrollo (24), de tal forma que van aumentando anualmente hasta considerarse la totalidad a partir del año 24. El Impuesto de bienes inmuebles va aumentando según se construyen las parcelas previstas, gradualmente de 1 a 24 años. El IBI inicial se corresponde prácticamente con el total sin construir, y el IBI en el año 24 se corresponde con el total construido.
- Ingresos por venta del 10 %: repartido en 24 años
- Gastos anuales: al considerar dos unidades de actuación, los DOCE primeros años se considera la mitad de los gastos del total del sector.
- Gastos por construcción de equipamientos públicos: Repartidos en 24 años.
- Gastos extraordinarios de viario cada 10 y 20 años.

En este escenario los ingresos superan holgadamente los gastos producidos, lo que genera un ahorro importante que se traduce en un **ahorro total en el año 24 de más de 49 millones de euros.**

ESCENARIO NORMAL: DESARROLLO EN DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN (12 + 12 AÑOS)									
AÑO DE DESARROLLO	1	2	3	4	5	6	7	8	
INGRESOS (EUROS)	3.906.608,06 €	3.987.144,18 €	4.067.680,31 €	4.148.216,43 €	4.228.752,56 €	4.309.288,68 €	4.389.824,81 €	4.470.360,93 €	
GASTOS (EUROS)	2.157.431,71 €	2.157.431,71 €	2.157.431,71 €	2.157.431,71 €	2.157.431,71 €	2.157.431,71 €	2.157.431,71 €	2.157.431,71 €	
BALANCE	ANUAL	1.749.176,35 €	1.829.712,47 €	1.910.248,60 €	1.990.784,72 €	2.071.320,85 €	2.151.856,97 €	2.232.393,10 €	2.312.929,22 €
	ACUMULADO	1.749.176,35 €	3.578.888,82 €	5.489.137,42 €	7.479.922,14 €	9.551.242,99 €	11.703.099,96 €	13.935.493,06 €	16.248.422,28 €

ESCENARIO NORMAL: DESARROLLO EN DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN (12 + 12 AÑOS)									
AÑO DE DESARROLLO	9	10	11	12	13	14	15	16	
INGRESOS (EUROS)	4.550.897,06 €	4.631.433,18 €	4.711.969,31 €	4.792.505,43 €	4.873.041,56 €	4.953.577,68 €	5.034.113,81 €	5.114.649,93 €	
GASTOS (EUROS)	2.157.431,71 €	2.628.368,71 €	2.157.431,71 €	2.157.431,71 €	3.149.585,38 €	2.914.116,88 €	2.914.116,88 €	3.149.585,38 €	
BALANCE	ANUAL	2.393.465,35 €	2.003.064,47 €	2.554.537,60 €	2.635.073,72 €	1.723.456,18 €	2.039.460,80 €	2.119.996,93 €	1.965.064,55 €
	ACUMULADO	18.641.887,63 €	20.644.952,10 €	23.199.489,70 €	25.834.563,42 €	27.558.019,60 €	29.597.480,40 €	31.717.477,33 €	33.682.541,88 €

ESCENARIO NORMAL: DESARROLLO EN DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN (12 + 12 AÑOS)									
AÑO DE DESARROLLO	17	18	19	20	21	22	23	24	
INGRESOS (EUROS)	5.101.957,35 €	5.177.009,43 €	5.252.061,52 €	5.327.113,60 €	5.402.165,68 €	5.477.217,77 €	5.552.269,85 €	5.627.321,93 €	
GASTOS (EUROS)	3.149.585,38 €	3.149.585,38 €	3.149.585,38 €	4.719.375,38 €	3.149.585,38 €	3.149.585,38 €	3.149.585,38 €	3.149.585,38 €	
BALANCE	ANUAL	1.952.371,97 €	2.027.424,05 €	2.102.476,14 €	607.738,22 €	2.252.580,30 €	2.327.632,39 €	2.402.684,47 €	2.477.736,55 €
	ACUMULADO	35.634.913,85 €	37.662.337,90 €	39.764.814,04 €	40.372.552,26 €	42.625.132,56 €	44.952.764,95 €	47.355.449,42 €	49.833.186 €

7.3 ESCENARIO EXPANSIVO. DESARROLLO DEL SECTOR EN 8 AÑOS

Para este escenario, consideramos un desarrollo total del sector en 8 años.

Para el escenario normal establecido para el desarrollo del sector tenemos en cuenta los siguientes flujos de ingresos y gastos:

- Ingresos anuales: Se considera el total de los previstos dividido en cada uno de los años de desarrollo (8), de tal forma que van aumentando anualmente hasta considerarse la totalidad a partir del año 8. El Impuesto de bienes inmuebles va aumentando según se construyen las parcelas previstas, gradualmente de 1 a 8 años. El IBI inicial se corresponde prácticamente con el total sin construir, y el IBI a partir del año 8 se corresponde con el total construido.
- Ingresos por venta del 10 %: repartido en 8 años
- Gastos anuales: al considerar dos unidades de actuación, los CUATRO primeros años se considera la mitad de los gastos del total del sector.
- Gastos por construcción de equipamientos públicos: Repartidos en 8 años.
- Gastos extraordinarios de viario cada 10 y 20 años.

En este escenario los ingresos superan holgadamente los gastos producidos, lo que genera un ahorro importante que se traduce en un **ahorro total en el año 24 de más de 57 millones de euros.**

ESCENARIO NORMAL: DESARROLLO EN DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN (4 + 4 AÑOS)									
AÑO DE DESARROLLO	1	2	3	4	5	6	7	8	
INGRESOS (EUROS)	9.153.791 €	9.395.400 €	9.637.008 €	9.878.617 €	10.120.225 €	10.361.833 €	10.603.442 €	10.845.050 €	
GASTOS (EUROS)	4.487.988 €	4.487.988 €	4.487.988 €	4.487.988 €	5.480.141 €	5.480.141 €	5.480.141 €	5.480.141 €	
BALANCE	ANUAL	4.665.804 €	4.907.412 €	5.149.020 €	5.390.629 €	4.640.083 €	4.881.692 €	5.123.300 €	5.364.909 €
	ACUMULADO	4.665.804 €	9.573.216 €	14.722.236 €	20.112.865 €	24.752.948 €	29.634.640 €	34.757.940 €	40.122.849 €

ESCENARIO NORMAL: DESARROLLO EN DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN (4 + 4 AÑOS)									
AÑO DE DESARROLLO	9 €	10 €	11 €	12 €	13 €	14 €	15 €	16 €	
INGRESOS (EUROS)	3.215.883 €	3.215.883 €	3.215.883 €	3.215.883 €	3.215.883 €	3.215.883 €	3.215.883 €	3.215.883 €	
GASTOS (EUROS)	1.984.307 €	2.455.244 €	1.984.307 €	1.984.307 €	1.984.307 €	1.984.307 €	1.984.307 €	1.984.307 €	
BALANCE	ANUAL	1.231.576 €	760.639 €	1.231.576 €	1.231.576 €	1.231.576 €	1.231.576 €	1.231.576 €	1.231.576 €
	ACUMULADO	41.354.425 €	42.115.064 €	43.346.640 €	44.578.216 €	45.809.792 €	47.041.368 €	48.272.944 €	49.504.520 €

ESCENARIO NORMAL: DESARROLLO EN DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN (4 + 4 AÑOS)									
AÑO DE DESARROLLO	17 €	18 €	19 €	20 €	21 €	22 €	23 €	24 €	
INGRESOS (EUROS)	3.215.883 €	3.215.883 €	3.215.883 €	3.215.883 €	3.215.883 €	3.215.883 €	3.215.883 €	3.215.883 €	
GASTOS (EUROS)	1.984.307 €	1.984.307 €	1.984.307 €	3.554.097 €	1.984.307 €	1.984.307 €	1.984.307 €	1.984.307 €	
BALANCE	ANUAL	1.231.576 €	1.231.576 €	1.231.576 €	-338.214 €	1.231.576 €	1.231.576 €	1.231.576 €	1.231.576 €
	ACUMULADO	50.736.096 €	51.967.672 €	53.199.248 €	52.861.034 €	54.092.610 €	55.324.186 €	56.555.762 €	57.787.338 €

8 ADECUACIÓN DEL SUELO A LOS USOS PRODUCTIVOS

Las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia que, como se ha señalado, han hecho un diagnóstico reciente de los problemas del sector turístico en la Región, también se han inclinado por fomentar los usos terciario/turísticos en los nuevos desarrollos urbanísticos a implantar en las zonas costeras. No obstante, ese diagnóstico más actualizado del problema les ha llevado a concluir que el porcentaje de aprovechamientos a destinar a usos terciario/turísticos debe arrancar del umbral del 25%, del cual el 20% se habrá de referir a usos turísticos de alojamiento (hoteles y apartamentos turísticos) mientras que el 5% restante lo hará a usos turístico-complementarios o equipamientos turísticos. Es de destacar aquí cómo la cifra del 25% se ha alcanzado a lo largo de la tramitación del documento de las citadas Directrices, por reducción de la inicialmente planteada que situaba los usos terciario/turísticos a partir del umbral del 30% del aprovechamiento. Esta reducción durante el trámite pone de manifiesto de qué forma se ha debido acomodar la voluntad inicial de las autoridades regionales, que ya estaba lejos del 50% que contempla el PGMO de Mazarrón, a la más moderada cifra que la realidad aconseja.

Podemos considerar que el objeto de la presente Modificación Puntual justifica la adecuación del suelo a los usos productivos.

9 CONCLUSIONES

Para los distintos escenarios de desarrollo del sector, se obtienen valores positivos para las arcas municipales, así como la cesión gratuita y construcción de equipamientos públicos por valor de más de cuarenta y nueve millones de euros, sufragados por los ingresos del sector.

Los usos productivos contemplados en la presente modificación puntual son adecuados al suelo objeto de la misma.

En Murcia, a mayo de 2022

Fdo. Jose Luis Hermoso Navascués
Arquitecto
Colegiado nº 10.330 del CTAA