

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

**REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE ISLA CRISTINA**

MAYO – 2012

0.- INTRODUCCIÓN	1
1.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN	3
1.1. Criterios y Objetivos	3
1.2. Sistemas Generales.....	4
1.3. Suelo Urbano	7
1.4. Suelo Urbanizable	11
1.5. Suelo No Urbanizable	13
1.6. Instrumentos de Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento	19
1.7. Población y Vivienda	20
2.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	21
2.1. Hacienda Local. Situación Financiera y Potencial de Inversión	21
2.2. Definición de Costes Unitarios.....	28
2.3. Valoración de las Actuaciones del Plan	30
2.3.1. Sistemas Generales	30
2.3.2. Suelo Urbano	40
2.3.3. Suelo Urbanizable Ordenado (SUBLEO)	42
2.3.4. Suelo Urbanizable Sectorizado (SUBLES)	44
2.3.5. Instrumentos de Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento	50
2.4. Ingresos Obtenidos del Aprovechamiento	54
2.5. Resumen de Inversiones por Subprogramas	58
2.7. Plazo de Ejecución de las Actuaciones	59
2.8. Viabilidad Económica del Plan	61

REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ISLA CRISTINA
*Índice.-Estudio Económico y
Financiero*

0.- INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene el **Programa de Actuación** y el **Estudio Económico Financiero** del P.G.O.U. de Isla Cristina. Su contenido fundamental es la evaluación de las necesidades de la ciudad proyectada y la asignación de prioridades de actuación ponderada en base a dos factores básicos : la viabilidad conocida o estimada de gestión de cada actuación ; y su viabilidad financiera, que dependerá de la capacidad y estrategia de inversión de los organismos que puedan tener a su cargo la misma. En este sentido, la estrategia de inversión de otros agentes que intervienen en la creación de la ciudad debe ser negociada por el Ayuntamiento, la concertación económica municipal con otros organismos inversores es pieza clave para garantizar la viabilidad del Programa de Actuación,

Además de estos condicionantes básicos el alcance del Programa depende de otros factores entre los que cabe resaltar los siguientes:

La población horizonte del Plan para la que se cuantifica la ordenación.

La duración de la programación que se sale de los horizontes temporales mucho más cortos que se manejan en la Administración Local, Autonómica y Estatal.

El grado de asunción de los compromisos de los agentes implicados en las actuaciones sectoriales y, por último,

Los déficits acumulados en la ciudad en materia de infraestructuras, equipamiento, suelo y vivienda.

El Programa de Actuación, que debe recoger para cada período cuatrienal las actuaciones previstas para todo el territorio municipal, se complementa con el Estudio Económico Financiero cuya función principal es evaluar los costes económicos de los programas cuatrienales correspondientes al suelo

urbanizable y de las actuaciones, que en su caso, se hayan programado para el suelo urbano, asegurar su viabilidad financiera y determinar el carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General.

Se trata por tanto de dos documentos cuya aprobación por parte de la Corporación supone:

Diseñar un Programa de Actuación Municipal para los próximos ocho años, vinculante para los cuatro primeros e indicativo para los cuatro segundos, y

Determinar una financiación capaz de sustentar la ejecución de las actuaciones programadas y que diferencie los compromisos de inversión de los diversos organismos del sector público de los que, en su caso, se atribuyan a la iniciativa privada.

Por tanto, Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero lejos de ser documentos complementarios de las determinaciones urbanísticas del Planeamiento suponen, para la Corporación que los aprueba, un compromiso firme de su efectiva ejecución en su doble vertiente financiera (para aquellas determinaciones de responsabilidad municipal) y de gestión (para aquellas otras cuya financiación corresponda a otros sectores públicos o a la iniciativa privada).

El Programa del Plan General constituye un auténtico Programa de actuación Municipal debido a la amplitud de las determinaciones “urbanísticas” que en él se contienen. Por ello la ejecución del Programa debe implementarse a través de los sucesivos Capítulos de inversiones que la Corporación apruebe en sus Presupuestos los próximos años lo que exige un esfuerzo municipal de programación económica a corto-medio plazo de las determinaciones del planeamiento.

1.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1.1. Criterios y Objetivos

El Programa está ligado a los grandes objetivos y al tipo de Plan que se redacta, estima y sectoriza las inversiones por agentes y define los subprogramas con sus acciones correspondientes, estableciendo la prioridad temporal de las mismas.

Cada una de estas cuestiones se plantea pormenorizadamente en los apartados siguientes, que se estructuran consecuentemente a la clasificación, que establece el Plan de Isla Cristina del suelo del territorio municipal, urbano, no urbanizable y urbanizable, diferenciando éste entre ordenado (SUBLEO), sectorizado (SUBLES) y no sectorizado (SUBLENS).

En cuanto al horizonte temporal, el presente Plan de Isla Cristina incluye todas las actuaciones del Programa en los primeros cuatro años, definiendo prioridades en tres grados:

Prioridad 1: que se inician durante el año 1 del Programa. Prioridad 2: que se inician durante el año 3 del Programa. Prioridad 3: que se inician durante el año 4 del Programa.

Para las actuaciones en suelo urbano, el Programa, según mandato de la legislación vigente, establece los plazos temporales en los que ha de iniciarse cada fase de las actuaciones. En el caso de las actuaciones en Suelo Urbanizable se define el grado de prioridad de los Sectores y el año en el que se acometerá cada Plan Parcial.

En los cuadros se refleja para cada uno de los Sistemas referidos: la obtención de suelo y, en su caso, al tipo de suelo que se adscribe, el coste de obtención de suelo, cuando proceda, y el de ejecución material de la actuación; la distribución de cargas por agentes económicos implicados; y la prioridad según inclusión en los cuatrienios en que se divide el Programa de Actuación.

1.2. Sistemas Generales

Se recogen en este apartado los sistemas generales del Programa. Se distinguen el Sistema de Comunicaciones, Sistema de Espacios Libres, Sistema de Equipamientos y Sistema de Infraestructuras Básicas.

El Plan General establece la regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los Sistemas Generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución. En general, dichas determinaciones relativas a su ejecución podrán desarrollarse directamente sin necesidad de figura de planeamiento de desarrollo.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la necesidad de requerirse Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras Ordinario, de acuerdo con lo que al respecto establezca la correspondiente ficha del Plan General.

Sistema General de Comunicaciones:

En el Sistema Viario se distinguen dos bloques de actuaciones ligado a las necesidades generadas por la construcción de la A-49 y los nuevos enlaces entre el eje constituido por la nacional N-431 y la costa: Accesos de levante y norte en distintos tramos y la circunvalación del núcleo urbano de La Redondela

El Plan General identifica y completa una red de itinerarios alternativos para su uso recreativo, utilizando diversos modos de movilidad no motorizada, red de caminos en la que se incluyen las vías pecuarias existentes, en cuya recuperación física efectiva el PGOU pretende colaborar mediante los instrumentos de gestión que la LOUA permite.

Por último se incluye entre los Sistemas Generales de Comunicaciones la actuación en el puerto de Isla Cristina. El ámbito del dominio público portuario

ha sido definido mediante la aprobación de un Plan de Utilización de los Recursos Portuarios. El Puerto de Isla Cristina, es de competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que tiene encomendada su gestión a la Empresa Pública de Puerto de Andalucía (EPPA). Actualmente se está redactando un Plan Especial para todo su ámbito encargado por dicho organismo.

Sistema General de Infraestructuras Básicas del Territorio:

La gestión de las infraestructuras abastecimiento de agua y saneamiento corresponde a GIAHSA, empresa que realiza el servicio para una mancomunidad de municipios de la zona.

Los nuevos desarrollos previstos provocan la necesidad de ampliación de las redes básicas de servicios. Los sectores del suelo urbanizable, correrán con el coste de obtención de los suelos. El coste de ejecución de nuevos colectores en la red de saneamiento y en paralelo las nuevas conducciones para abastecimiento se acomete por la compañías que gestionan los servicios y en su defecto por los propietarios de los sectores con cargo a las cargas monetarizadas de las áreas de reparto a que esté adscrito el Sistema General y a los que dé servicio.

Se proyecta que los colectores, salvo contadas excepciones discurran por el interior de los sectores de suelo urbanizable o bien por terrenos de dominio público.

La programación temporal se mantiene según la prioridad de los sectores a los que da servicio cada infraestructura.

Sistema General de Espacios Libres:

Tres grandes parques conforman el Sistema General de Espacios Libres: el

Parque litoral de Isla Cristina, el Parque de la Ría y las Marismas de Isla Cristina (ribera norte, sur y este) y el Parque del Arroyo de la Chirina.

Los Parques adscritos al Suelo Urbanizable obtienen el suelo mediante compensación del aprovechamiento.

Los costes de ejecución de los parques del Sistema General, en todos los casos, corren a cargo de los promotores privados de los distintos sectores del área de reparto a que esté adscrito el Sistema General.

Sistema General de Equipamiento Comunitario:

En los equipamientos de Sistema General pendientes de ejecución se distinguen dos con suelo obtenido: el polideportivo de La Redondela y el conservatorio de música. El resto de los equipamientos programados se adscriben al Suelo Urbanizable para su obtención mediante compensación del aprovechamiento, en caso de los adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado.

1.3 Suelo Urbano

El Plan distingue, dentro de la clasificación del Suelo Urbano, las categorías siguientes:

Suelo Urbano Consolidado (SUC): Aquel que se encuentra con su urbanización ya realizada. En el suelo urbano consolidado se definen ámbitos o áreas homogéneas atendiendo a su génesis histórica, su morfología urbana y su tipología edificatoria.

Estas áreas homogéneas pueden incluir exclusivamente suelos consolidados conforme a plan, es decir áreas “acabadas” de la ciudad, o bien pueden ser áreas en renovación en la que coexisten parcelas ocupadas por edificación consolidada conforme a plan, con parcelas pendientes de renovación para ajustarse a lo establecido por el planeamiento para ellas.

Distinguimos dentro de este suelo, cuatro situaciones diferentes:

1) Conforme a Plan, Aquel que se encuentra con la urbanización completa y las condiciones de edificación se adaptan a las condiciones del Plan.

2) En Renovación, Aquel suelo consolidado en el que se produce la renovación de las edificaciones según las directrices de plan 87. Estos suelos se regulan por Ordenanza Zonal.

3) Con Protección Aquellos suelos consolidados que cuentan con medidas de protección o están incluidos en Planes Especiales de Protección. En la presente revisión del Plan se delimitan tres Planes Especiales de Protección y Reforma Interior, (PEPRI):

PEPRI nº 1 CASCO ANTIGUO DE ISLA CRISTINA

PEPRI nº 2 NÚCLEO ORIGINAL DE LA BARRIADA DE LA PUNTA DEL

CAIMÁN PEPRI nº 3 CASCO ANTIGUO DE LA REDONDELA

En los tres casos el Plan Especial elaborará unas ordenanzas detalladas que regulen la edificación, los usos y la urbanización con un catálogo de soluciones constructivas para incorporar a los proyectos.

Así mismo incluirá un Estudio Económico Financiero y un Programa de Actuación para el desarrollo del mismo. Estudiará la participación económica en este programa, de las administraciones públicas, las empresas suministradoras de servicios urbanos y los particulares.

El PEPRI N°1 del casco antiguo se programa con prioridad 1, y a los PEPRIs N°2 y N°3 del núcleo de la Barriada de la Punta del Caimán y del Casco Antiguo de La Redondela se les asigna prioridad 2.

4) Planeamiento Incorporado Los que provienen de Áreas Sistemáticas, tienen la equidistribución y cesiones realizadas al 100% y se encuentran en fase de edificación, o bien, existen las garantías establecidas por la Ley para garantizar su urbanización. Estos suelos están regulados directamente por la Ordenanza Específica del planeamiento que incorpora. Se denominan Áreas con Planeamiento Incorporado (API) que pueden provenir de desarrollos de Unidades de Ejecución, PERIs o de sectores del Suelo Urbanizable. En total son 17 ámbitos áreas con planeamiento incorporado provenientes del desarrollo del suelo urbano, 8 provenientes del desarrollo del suelo urbanizable y 2 provenientes del desarrollo de sistemas generales.

El PGOU prevé la realización de obras hidráulicas de defensa a fin de corregir la inundabilidad de los suelos urbanos consolidados. La construcción de dichas defensas constituyen actuaciones fuera de programa cuya financiación correrá a cargo de la administración con competencias en materia de aguas. El coste de estas obras se evaluará conforme a los proyectos que la citada administración apruebe.

Suelo Urbano No Consolidado (SUNC): en el que la ordenación y/o urbanización no se encuentra finalizada. Los propietarios tienen el deber de

ejecutar las obras de urbanización precisas y, cuando estén incluidos en unidades de ejecución, tienen los mismos derechos y deberes que los propietarios de suelo urbanizable ordenado (SUBLEO), salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado (SUBLES).

Distinguimos dentro del Suelo Urbano No Consolidado las siguientes subcategorías:

a) Incluido en Unidades de Ejecución

Aquel que el Plan considera que debe ser objeto de nueva ordenación, incluyéndolo dentro de Unidades de Ejecución, en este caso la Ordenación es establecida por el propio Plan. Este define 12 ámbitos de Unidades de Ejecución y dos áreas de reparto (AR-SUNC-1 en el Núcleo de Isla Cristina con 11 Unidades de Ejecución y AR-SUNC-2 en el Núcleo de Islantilla+Urbasur con 1 Unidad de Ejecución.

b). Con Planeamiento Diferido Aquel en el que se establecen criterios que habrán de ser tenidos en cuenta en el planeamiento de desarrollo. Se desarrolla por tanto desde Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior.

Se delimitan los siguientes ámbitos:

Con uso industrial y terciario:

Sector SUNC 1 PERI Portuario e Industrial, unifica los ámbitos anteriormente delimitados en el SUNC, PERI de Varaderos y Román Pérez. Y el Sector SUNC 2 PERI La Dehesa. cuyo uso previsto pasa a ser terciario para constituir junto a los sectores del suelo urbanizable colindantes un centro de actividad comercial y de servicio.

El Plan establece instrucciones para la ordenación del área que se desarrollaran, en la redacción del PERI por lo que no existe valoración en el Programa de Actuación. Ambos se engloban en el Área de Reparto AR-SUNC
USO INDUSTRIAL

Con uso global turístico:

PP URBANIZACIONES DE LA CARRETERA DE LA MARRUZA recogidas como Suelo Urbano en el PGOU de 1987. Los objetivos se centran en complementar la infraestructura y dotaciones y preservar las mejores zonas de pinar. El Plan establece instrucciones para la ordenación del área que se desarrollaran en la redacción del PP. Pertenece al Área de Reparto AR-SUNC USO TURÍSTICO

Las reservas para dotaciones tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial,

cultural o social y aparcamientos, serán como mínimo del veinticinco por ciento de la superficie

del sector, excluidos los sistemas generales, siendo la superficie para parques y jardines un veinte por ciento de la superficie del sector (sin S.G.) y la reserva para aparcamientos públicos de 1 plaza cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Por último se establecen dos actuaciones de Sistema General, los Planes Especiales: P.E. nº 1 Sistema General Portuario y P.E. nº2 Sistema General Espacios Libres. Parque de La Ría, incluidos en el apartado correspondiente a Sistemas Generales.

1.4 Suelo Urbanizable

El criterio de delimitación del suelo urbanizable es de carácter residual, incluye los suelos que no estén clasificados como urbanos o no urbanizables. Se distinguen tres tipos:

Suelo Urbanizable Ordenado (SUBLEO): constituido por los terrenos para los que el Plan General establece directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución. En este suelo se contemplan los siguientes usos globales: residencial, industrial, espacios libres, equipamiento público, e Infraestructuras y transportes. Descontando la superficie destinada a Sistemas Generales incluidos ó adscritos, la superficie del Suelo Urbanizable Ordenado se cifra en 163.188 m².

Se delimitan tres sectores: SUBLEO N° 1 La REDONDELA-LA VERILLA, su uso predominante es residencial y forma parte del ensanche del núcleo del mismo nombre previsto en el PGOU 87. Y dos de uso industrial: SUBLEO N° 2

EMPALME SUR y SUBLEO N°3 PINO GRANDE, situados en el Empalme frente a la carretera nacional N-431.

Sector	DENOMINACION	Superficie (m²)	USO Característico	Sistema
SUBLEO N°1	La Redondela-La Verilla	37.6 22	Residencial Unifamiliar	Compensación
SUBLEO N°2	Empalme Sur	89.7 12	Industrial	Compensación
SUBLEO N°3	Pino Grande	62.1 65	Industrial	Compensación

TOTAL

189.499

Suelo Urbanizable Sectorizado (SUBLES): integrado por los terrenos incluidos en los sectores que el Plan delimite para absorber los crecimientos posibles, cuya ordenación detallada se establecerá en los

correspondientes Planes Parciales. La cantidad de suelo que se ha clasificado como urbanizable sectorizado es la que se ha considerado necesaria para cumplimentar las necesidades de suelo residencial, terciario e industrial, no cubiertas con el suelo urbano, así como para lograr la obtención de los Sistemas Generales adscritos a esta clase de suelo. Para la posibilidad de desarrollo del uso turístico se reserva unos terrenos en Suelo Urbanizable No Sectorizado.

A este suelo están vinculados algunos de los principales objetivos del Plan al resultar que la legislación urbanística vincula al SUBLES la obtención de Sistemas Generales sin necesidad de recurrir a la expropiación.

Todo el suelo sectorizado está incluido en áreas de reparto. Se establecen tres, una para cada tipo de uso global previsto en esta categoría de suelo: INDUSTRIAL (1 sector); RESIDENCIAL (3 sectores), y por último el de ACTIVIDADES PRODUCTIVAS DE INTERES REGIONAL que incluyen los respectivos Sistemas Generales adscritos o incluidos en el ámbito de cada área de reparto. Para cada una de ellas se establece el Aprovechamiento medio.

Los suelos del Sector N°8 El Marquesado se encuentran en el área de oportunidad que el POTLOH reserva para la implantación de usos y actividades productivas de interés regional. Con el fin de dar cumplimiento a las determinaciones del POTLOH y proteger y obtener para el uso público el área arbolada existente denominada el "Pinar del Marqués", el PGOU establece el área de reparto a la que pertenece el sector AR SUBLES USOS PRODUCTIVOS DE INTERÉS REGIONAL, sin definir usos pormenorizados que serán fijados en la redacción del Plan Parcial.

Descontando la superficie destinada a Sistemas Generales incluidos ó adscritos, la superficie del Suelo Urbanizable Sectorizado se cifra en 2.155.025 m². Se delimitan cinco sectores a desarrollar en los primeros ocho años del programa. No obstante, dentro del cuatrienio se crean prioridades teniendo en cuenta la función que para cada suelo establece el Plan y la

urgencia de los objetivos asignados a cada sector. Los sectores 4, 5, y 7 tienen prioridad 1; el sector 6 prioridad 2. Para el Sector del Marquesado no se establece prioridad ya que su programación se basa en criterios de oportunidad.

SECTORES	DENOMINACIÓN	Superficie (m2)*	USO GLOBAL
SUBLES 4	El Empalme Norte	417.000	Industrial/Terciario
SUBLES 5	Pozo del Camino Norte	151.218	Residencial
SUBLES 6	Pozo del Camino Sur	237.217	Residencial
SUBLES 7	La Redondela	120.334	Residencial
SUBLES 8	El Marquesado	1.190.372	
TOTAL SUBLES		2.155.025	

* Sin Sistemas Generales

Suelo Urbanizable No sectorizado (SUBLENS): Una vez delimitado el suelo urbano y el suelo no urbanizable con los criterios establecidos en la LOUA y se ha evaluado la cantidad de suelo urbanizable a sectorizar para absorber los crecimientos previsibles, el resto constituye el denominado suelo urbanizable no sectorizado de marcado carácter residual que se cifra en 10.443.361 m², que incluye sistemas generales.

Para la sectorización de nuevos suelos urbanizables será preciso un estudio justificativo de su necesidad por existencia de demanda suficiente no cubierta por la oferta de suelos disponibles del uso global que se pretende.

El Plan General define ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado que se desarrollarán mediante Planes de Sectorización.

1.5 Suelo No Urbanizable

El Plan clasifica como Suelo No urbanizable (SNU) un total de 33.080.500 m² que representa el 65,07 por ciento del total de la superficie del

término municipal. Se ha clasificado con los criterios establecidos en el artículo 46 de la LOUA y se distinguen tres categorías: El criterio de clasificación del SNU utilizado en el presente Plan se basa en que además de los suelos de especial protección por legislación específica y por la planificación territorial y urbanística, deben excluirse de la urbanización con suelo de carácter natural o rural todos aquellos cuya transformación entre en conflicto con la sostenibilidad y racionalidad del modelo estructural del territorio municipal.

- SNU. 1 con especial protección por legislación específica
- SNU. 2 con protección por el planeamiento
- SNU. 3 de carácter natural o rural.

Los terrenos para Sistemas Generales adscritos al SNU deben ser obtenidos por expropiación, excepto los Sistemas Generales de Infraestructuras Básicas, en este caso la obtención de suelo y la ejecución de los nuevos colectores de saneamiento y arterias de abastecimiento de agua que se proponen, aunque discurren por el SNU se adscriben a los distintos sectores de suelo urbanizable.

Junto con estas actuaciones urbanísticas puntuales de SNU, el P.G.O.U. propone seis Programas de Actuación a desarrollar en distintas clases de suelo no urbanizable. Dichos Programas están orientados a la adecuación y conservación de parajes singulares de gran valor ambiental.

En el cuadro se reflejan las acciones necesarias en cada programa, la superficie del ámbito de actuación y el organismo previsto que acometería la gestión e inversión.

El dimensionamiento de las acciones se realizarán con la redacción del planeamiento necesario en cada caso, por lo que no se incluye en el Programa del presente PGOU.

Las acciones del Programa de Protección del Litoral desarrollan

las enumeradas en el Plan Especial de Protección y Mejora del Parque Litoral de Isla Cristina.

Las acciones 1 y 4 del Programa de protección de los espacios de interés agrícola (Creación de azudes para retención de suelos y Creación de pantallas arbóreas para protección contra el viento y la mejora paisajística) se sufragan por la iniciativa privada, para su consecución las administraciones públicas deberán establecer incentivos y/o subvenciones.

		PROGRAMA DE ACTUACIÓN			
SUBPROGRAMAS	Superficie	ACCIONES		Obtención SUELO	Administración
					Local
SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES	Acceso Norte desde A-49 (SG.V.2)				
	9.717	m²	Acceso Norte. Tramo B1-B2	SUBLES N°4 Empalme Norte	
	11.224	m²	Acceso Norte. Tramo B2-B3	SUBLES N°4 Empalme Norte	
	6.024	m²	Glorieta B3	SUBLES N°4 Empalme Norte	
	12.796	m²	Acceso Norte. Tramo B3-B4	SUBLEO N°2 Pino Grande	
	30.600	m²	Acceso Norte. Tramo B4-B5	SUBLES N°4 Empalme Norte	
	5.414	m²	Glorieta B5	SUBLES N°4 Empalme Norte	
	17.532	m²	Acceso Norte. Tramo B5-B6	SUBLES N°4 Empalme Norte	
	5.407	m²	Glorieta B6	SUBLES N°6 Pozo del Camino Sur	
	7.515	m²	Acceso Norte. Tramo B6-B7	SUBLES N°6 Pozo del Camino Sur	
	12.909	m²	Acceso Norte. Tramo B7-B8	D.PMT (concesión)	
	5.438	m²	Glorieta B8	D.PMT (concesión)	
	16.836	m²	Acceso Norte. Tramo B8-B9	D.PMT (concesión)	
	5.406	m²	Glorieta B9	D.PMT (concesión)	
	11.170	m²	Acceso Norte. Tramo B9-B10	D.PMT (concesión)	
	2.243	m²	Puente B10-B11	D.PMT (concesión)	
	Circunvalación de La Redondela				
	3.742	m²	Glorieta D1	D.PMT (concesión)	
	4.819	m²	Tramo D1-D2	D.PMT (concesión)	
	7.605	m²	Tramo D2-D3	SUBLES N°7 La Redondela	
	3.742	m²	Glorieta D3	SUBLEO 1. PP: SUZ II-3	
	8.616	m²	Tramo D3-D4	SUBLEO 1. PP: SUZ II-3	
	3.739	m²	Glorieta D4	SUBLEO 1. PP: SUZ II-3	
	5.280	m²	Tramo D4-D5	SUBLES N°7 La Redondela	
	3.739	m²	Glorieta D5	SUBLES N°7 La Redondela	
	8.090	m²	Tramo D5-D6	SUBLES N°7 La Redondela	
	3.742	m²	Glorieta D6	SUBLES N°7 La Redondela	
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS					
SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO					
	2.750	ml	Ramal de La Redondela		
	4.200	ml	Ramal Litoral		
	3.500	ml	Ramal El Empalme- El Marquesado		
SISTEMA GENERAL DE SANEAMIENTO					
	3.100	ml	Colector "La Chirina" (1 bombeo intermedio)		
	3.200	ml	Colector "La Redondela" (3 bombeos intermedios)		
	3.650	ml	Colector "Viña Calderón" (4 bombeos intermedios)		
	1.500	ml	Colector "Pozo del Camino" (2 bombeos intermedios)		
	3.550	ml	Colector "El Empalme- El Marquesado" (3 bombeos intermedios)		

PROGRAMA DE ACTUACIÓN (continuación)

SUBPROGRAMAS	Superficie		ACCIONES	Obtención SUELO	ORGANISMOS	
					ADMINISTRACIONES	
					Administración Local	Administración Autonómica
SUELO URBANO UNIDADES DE EJECUCIÓN	4.531	m2	U.E. N°1 Muelle Norte	Compensación		
	3.694	m2	U. E. N°2 El Cantil I (c/ Antonio Garelli)	Compensación		
	3.985	m2	U.E. N°3 El Cantil II (c/ Compositor Jiménez Vaquero)	Compensación		
	3.982	m2	U.E. N°4 El Cantil III (c/ La Rábida)	Compensación		
	3.336	m2	U.E. N°5 El Cantil IV (c/ Trébol)	Compensación		
	3.958	m2	U.E. N°6 El Cantil V (c/ Miramar)	Compensación		
	7.878	m2	U.E. N°7 Bulevar de la Ría	Compensación		
	448	m2	U.E. N°8 Ampliación Ayuntamiento	Compensación		
	1.993	m2	U.E. N°9 Calle Roque Barcía	Expropiación	X	
	1.080	m2	U.E. N°10 Calle Poeta José Félix	Compensación		
	1.382	m2	U.E. N°11 Calle San Sebastián	Compensación		
	9.361	m2	U.E. N°12 Zona Alta Urbasur	Compensación		
SUNC	88.896	m2	PERI Portuario e Industrial			
	99.921	m3	PP en SUNC La Dehesa			
	171.083	m2	PP en SUNC Urbanizaciones de la carretera de la Marruza			
PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN	105.539	m2	Casco antiguo Isla Cristina			X
	25.057	m2	Poblado de la Punta del Caimán			X
	99.667	m2	Casco antiguo de La Redondela			X
SUELO URBANIZABLE	37.622	m ²	SUBLEO N°1La Redondela-La Verilla	Compensación		
	89.712	m ²	SUBLEO N°2 Pino Grande Oeste	Compensación		

	62.165	m ²	SUBLEO N°3 Pino Grande Este	Compensación	
	1.137.066	m ²	SUBLES N°1 Litoral	Compensación	
	1.955.471	m ²	SUBLES N°2 La Chirina	Compensación	
	994.354	m ²	SUBLES N°3 Las Colinas	Compensación	
	536.722	m ²	SUBLES N°4 El Empalme Norte	Compensación	
	190.102	m ²	SUBLES N°5 Pozo del Camino Norte	Compensación	
	346.136	m ²	SUBLES N° 6 Pozo del Camino Sur	Compensación	
	148.405	m ²	SUBLES N° 7 La Redondela	Compensación	
	1.190.372	m ²	SUBLES N° 8 El Marquesado	Compensación	
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO					X

**A
C
T
U
A
C
I
O
N
E
S
F
U
E
R
A
D
E
P
R
O
G
R
A
M
A**

SUBPROGRAMAS	Superficie		ACCIONES	ORGANISMOS	
				ADMINISTRACIÓN	
				Administración Local	Administración Autonómica
SUELO URBANO CONSOLIDADO					
Construcción de obras hidráulicas de defensa			Construcción de obras hidráulicas de defensa a fin de corregir la innudabilidad en suelo urbano consolidado		X
SUELO NO URBANIZABLE					
Programa de Protección de Marismas	788,82	has	Dragado de Caños Depósitos de retención de áridos Nuevos pasos de agua Deslinde del Paraje Natural Creación Parque Forestal Público Recuperación concesiones sobre D.P.M.T. Redacción del PORN del Pasaje Natural Redacción del PRUG del Pasaje Natural	X X	X X X X

Programa de Protección del Litoral	209,53	has	Accesos a la playa, áreas de aparcamiento Áreas de estancia y recreo con servicios Acondicionamiento Casita azul Creación sendas y senderos Regeneración sistema de dunas Actuación selvícola, poda, limpieza y plantación Obtención suelos privados Recuperación concesiones sobre D.P.M.T.	X X X X X	X X X X X
Programa de Protección de espacios Arbolados	158,9	has	Inventario de zonas de especial valor Valoración del suelo y madera Concertación con privados para conservación Titularidad pública Actuación selvícola, poda, limpieza y plantación	X X X X X	X X X X X
Programa de Protección de Cauces		has	Deslinde Dominio Público Hidráulico Recuperación de cauces y acondicionamiento de riberas Creación de azudes para retención de suelos		
Programa de Protección de Vías Pecuarias			Deslinde Recuperación de suelos ocupados Obtención de suelo Acondicionamiento para uso de ocio	X X X	X X X

Programa de Protección de espacios de Interés Agrícola	2385,55	has	Creación de azudes para retención de suelos Red de caminos de interés agrícola Acondicionamiento de caminos Pantallas arbóreas	X X	X X
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO					
Sistema General Viario "Acceso Levante desde A-49 (SG.V.1)"	8,35	has	Obtención de suelos en el proceso de sectorización del SUBLENS 7	X	X
Sistema General de Equipamiento EQ-1	60,19	has	Obtención de suelos en el proceso de sectorización del SUBLENS 7	X	
Sistema General de Equipamiento EQ-2	32,97	has	Obtención de suelos en el proceso de sectorización del SUBLENS 7	X	
Sistema General de Espacios Libres Parque Litoral SG.EL.1	10,62	has	Obtención de suelos de titularidad privada en el proceso de sectorización del SUBLENS 7	X	
Sistema General de Espacios Libres Parque Litoral SG.EL2 Ribera Sur	35,10	has	Obtención de suelos de titularidad privada en el proceso de sectorización del SUBLENS 7	X	
Sistema General de Espacios Libres Parque Litoral SG.EL.3 Ribera Este	95,11	has	Obtención de suelos de titularidad privada en el proceso de sectorización del SUBLENS 4 y 7	X	
Sistema General de Espacios Libres Parque Litoral SG.EL.4 Ribera Norte, parte	43,74	has	Obtención de suelos de titularidad privada en el proceso de sectorización del SUBLENS 3	X	
Sistema General de Espacios Libres Parque Litoral SG.EL.5	60,87	has	Obtención de suelos de titularidad privada en el proceso de sectorización del SUBLENS 4 y 7	X	
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO				X	X

1.6. Instrumentos de Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento

En este subprograma se incluyen los instrumentos de planeamiento y gestión necesario para el desarrollo de las actuaciones del Plan.

El Ayuntamiento financia las inversiones en: a) en la Unidad de Ejecución nº9, en la calle de Roque Barcía; b) los Planes Especiales de Protección del Casco Antiguo de Isla Cristina y del Núcleo Original de la Barriada de Punta del Caimán y Casco Antiguo de La Redondela y c). Los Planes Especiales, de estos últimos, sólo se incluye el Plan Especial del Parque de la Ría. La redacción del Plan Especial del Puerto corre a cargo de la Empresa Pública de Puertos de Andalucía.

En las actuaciones públicas en Sistemas Generales se considera incluida la redacción del Proyecto en el presupuesto correspondiente.

1.7. Población y Vivienda

En cumplimiento de los parámetros establecidos por el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA) en cuanto a límite de crecimiento residencial, el documento de revisión del POGU proyecta los crecimientos de viviendas reflejados en el cuadro.

Se califica con régimen de Protección pública, para viviendas de VPO, el 51,73% de los aprovechamientos residenciales de las Unidades de Ejecución y los Planes Especiales de Reforma Interior en el Suelo Urbano.

Clase de suelo	de	Uso Global	Edificabilidad residencial total m ² t	Edificabilidad residencial para VPO y VPP m ² t	Porcentaje %	Ámbitos (sectores y UE)
SUNC		Residencial	35.713	14.910	41,75	UE 7, 8 , 10 y 11
SUNC		Turístico	15.000	-	-	P.P. LA MARRUZA
SUBLEO		Residencial	9.856	-	-	SUBLEO 1
SUBLES		Residencial	60.935	37.615	61,73	SUBLES 5
		Residencial	88.888	53.332	60,00	SUBLES 6
		Residencial	35.896	21.538	60,00	SUBLES 7
TOTALES			246.288	127.395	51,73	

	VIVIENDAS LIBRES	VPO	TOTAL
SUNC (Núcleo de Isla Cristina)	248	199	447
SUBLEO (Núcleo de La Redondela)	99	0	99
SUBLES (Núcleo Pozo del Camino)	521	868	1389
SUBLES (núcleo de La Redondela)	215	144	359
TOTAL			2.294

2.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

2.1 Hacienda Local. Situación Financiera y Potencial de Inversión

En el cuatrienio 2003-2006, la dinámica de recursos del Ayuntamiento de Isla Cristina presenta un crecimiento medio anual del 47% en términos monetarios y del 46,6% en términos reales. El análisis pormenorizado por ejercicios nos presenta una situación desigual con crecimientos y decrecimientos del presupuesto. La Tasa tan elevada proviene del incremento espectacular de los Ingresos de Capital en el ejercicio 2006, las “transferencias de capital” de las empresas locales y el capítulo de “Enajenación de Inversiones” ligado a los aprovechamientos derivados del desarrollo urbanístico del municipio.

Desde el punto de vista de la financiación de actuaciones contenidas en el desarrollo de la presente Revisión del Plan General, los presupuestos que van a incidir directamente en su viabilidad, son el presupuesto del Ayuntamiento y el de la Empresa Municipal de Isla Cristina. Las actividades de dicha empresa están íntimamente ligadas a las potenciales propuestas del PGOU: planes y proyectos de desarrollo urbanístico, realización de las obras de infraestructura, de servicios y edificación previstos, gestión del suelo municipal. Las transferencias de empresas locales que se reflejan el capítulo de transferencias de capital en el presupuesto municipal, provienen de la Empresa Municipal de Isla Cristina S.A.

Los Ingresos y Gastos Corrientes presentan una evolución positiva con una media de crecimiento anual del 23,2% y 18,5% respectivamente en términos reales.

Las principales magnitudes presupuestarias municipales relacionadas con la evolución de las inversiones y la situación financiera se reflejan en el Cuadro 2.2. Dichas magnitudes se derivan del cuadro 2.1. Las más significativas son el Ahorro Neto (diferencia entre ingresos y gastos corrientes más amortizaciones), la Autofinanciación (suma del Ahorro Neto más los capítulos 6 -"Enajenación de Inversiones" y 7 -"Transferencias de Capital"- de los ingresos de capital; y la Carga Financiera ("Amortización" más "Intereses"). Su evolución en los últimos

cuatro años permite obtener una cierta perspectiva sobre la situación financiera actual del Ayuntamiento.

El Ahorro Neto y la Autofinanciación municipal reflejan resultados positivos en los cuatro años, la diferencia entre ingresos y gastos corrientes supera a los pagos de amortización del capital financiero. En el ejercicio del 2005, aunque los ingresos corrientes superan a los gastos corrientes en una cantidad exigua, el potencial de autofinanciación municipal crece considerablemente nutriéndose de la Enajenación de Inversiones y sobre todo de las Transferencias de capital. Como es habitual en las haciendas locales, en el periodo analizado la autofinanciación municipal y en consecuencia la financiación de las inversiones municipales ha ido alternando su fuente de ingresos entre las Transferencias de Capital y la Enajenación de Inversiones, entre ambas suman entre el 70% y el 95% de la capacidad inversora que de esta forma se encuentra altamente condicionada por la evolución de estas dos magnitudes y los aprovechamientos de los nuevos desarrollos urbanísticos. En su defecto el Ayuntamiento tendría que acudir a la vía del endeudamiento. El Ahorro Neto, en el cuatrienio 2003-2006, mantiene un porcentaje de participación entre el 1 y el 28% en la autofinanciación municipal,.

	2003	2004	2005	2006
AHORRO NETO	2.057.577,06	57.389,04	1.329,71	5.515.472,96
Enajenación Inversiones	1.938.061,68	565.621,00	72.159,61	4.605.517,57
Transferencias de Capital	3.206.025,68	224.354,00	3.377.069,14	13.983.149,15
INGRESOS CAPITAL NO FINANCIERO	5.144.087,36	789.975,00	3.449.228,75	18.588.666,72
AUTOFINANCIACIÓN	7.201.664,42	847.364,04	3.450.558,46	24.104.139,68

La deuda viva a 31 de diciembre de 2006 asciende a 5.948.938,56 euros. La carga financiera se mantiene moderada en un porcentaje cercano al 4% de los Ingresos Corrientes municipales, muy lejana al límite legal permitido del 25%.

Esta situación permite contar con la posibilidad de endeudamiento municipal para hacer frente a las inversiones requeridas por el desarrollo del Plan.

La media de la inversión municipal en los seis años se cifra en 9.206.608 euros anuales.

En el caso de la previsión de inversiones de otras administraciones públicas en Isla Cristina, para evitar posible dobles contabilizaciones, se tienen en cuenta solo las recibidas a través del capítulo de ingresos de Transferencias de Capital. Para el periodo analizado, descontando las recibidas de empresas locales, la media anual se sitúa en el entorno de los 2.086 miles de euros anuales, correspondiendo por organismos: un 1% a la Administración central, el 74% a la Comunidad Autónoma, el 5 a la Diputación Provincial, y el resto a la Mancomunidad.

CUADRO N° 2.1.I PRESUPUESTOS MUNICIPALES. CAPÍTULOS DE INGRESOS

CAPITULOS	INGRESOS	2003	%	2004	%	2005	%	2006	%	T.C.A. (03-06)
	1Impuestos Directos	4.402.777,45	35,73	3.942.505,60	31,61	4.027.388,00	25,91	4.340.427,00	19,08	-0,2
	2Impuestos Indirectos	1.827.076,80	14,83	1.500.000,00	12,03	1.587.002,95	10,21	3.187.516,41	14,02	29,6
	3Tasas y Otros Ingresos	2.045.437,39	16,60	2.206.398,96	17,69	2.879.582,13	18,53	8.935.769,14	39,29	82,9
	4Transferencias Corrientes	3.886.526,09	31,54	4.572.301,13	36,66	6.846.217,48	44,05	6.049.484,93	26,60	18,6
	5Ingresos Patrimoniales	161.700,00	1,31	252.227,20	2,02	201.351,56	1,30	229.420,00	1,01	16,6
	Ingresos Corrientes	12.323.517,73	66,27	12.473.432,89	93,14	15.541.542	80,93	22.742.617,48	52,52	24,0
	6Enajenación Inversiones	1.938.061,68	30,90	565.621,00	4,53	72.159,61	1,97	4.605.517,57	22,40	2041,4
	7Transferencias de Capital	3.206.025,68	51,11	224.354,00	1,80	3.377.069,14	92,22	13.983.149,15	68,02	542,1
	8Var. Activos Financieros	48.080,96	0,77	48.080,96	0,39	48.080,96	1,31	48.080,96	0,23	0,0
	9Var. Pasivos Financieros	1.080.566,34	17,23	81.200,00	0,65	164.500,00	4,49	1.920.298,02	9,34	359,2
	Ingresos de Capital	6.272.734,66	33,73	919.255,96	6,86	3.661.809,71	19,07	20.557.045,70	47,48	224,8
	TOTAL INGRESOS	18.596.252,39		13.392.688,85		19.203.351,83		43.299.663,18		47,0

CUADRO N° 2.1.I (continuación) PRESUPUESTOS MUNICIPALES. CAPÍTULOS DE GASTOS

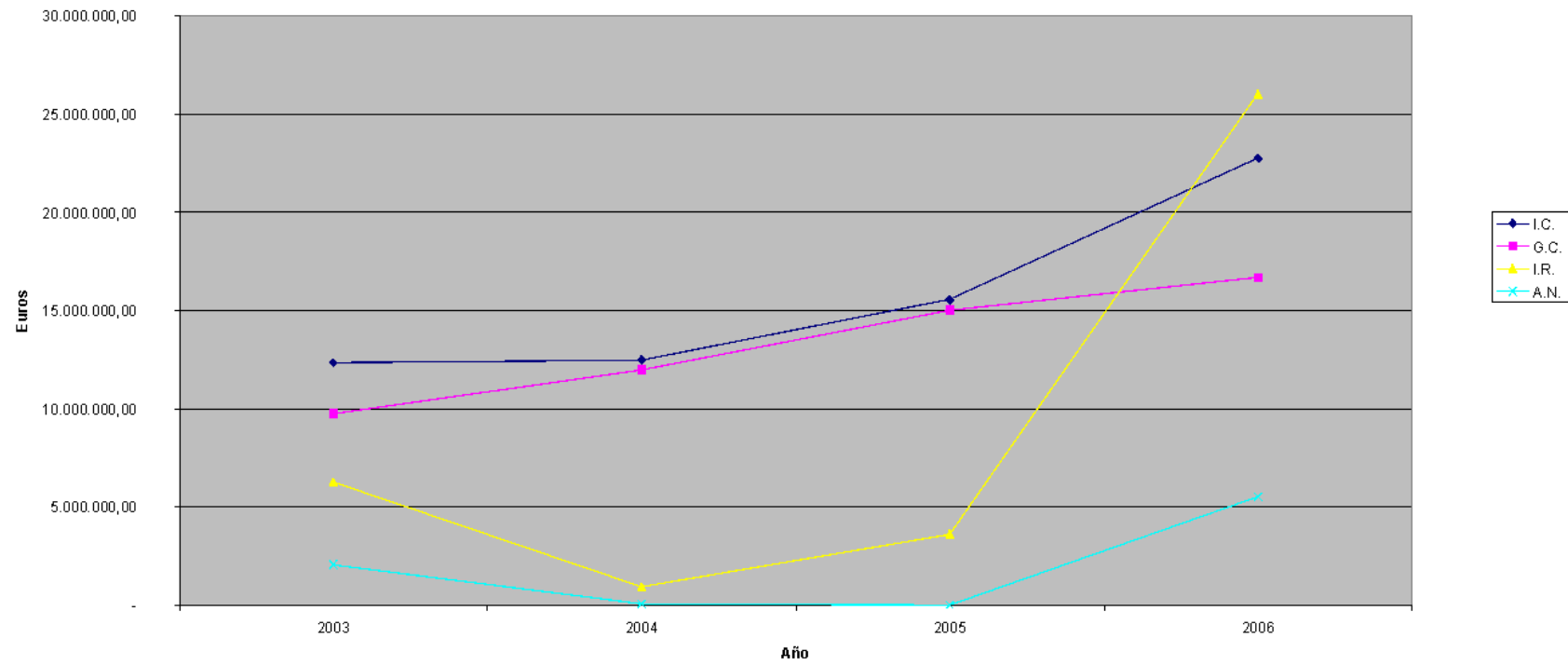
CAPITULOS	GASTOS	2003	%	2004	%	2005	%	2006	%	T.C.A. (03-06)
	1Personal	6.467.085,96	66,28	7.443.701,68	62,10	9.729.447,75	64,75	10.988.191,91	65,96	19,6
	2Bienes y Servicios	2.292.054,49	23,49	3.473.313,01	28,98	4.108.409,23	27,34	4.348.287,36	26,10	25,2
	3Intereses	394.366,95	4,04	216.000,00	1,80	197.600,00	1,32	261.600,00	1,57	-7,1
	4Transferencias Corrientes	604.249,11	6,19	853.029,16	7,12	989.755,43	6,59	1.060.065,25	6,36	21,4
	Gastos corrientes	9.757.756,51	52,47	11.986.043,85	89,50	15.025.212,41	78,24	16.658.144,52	38,47	19,7
	6Inversiones Reales	6.263.043,27	70,86	926.604,46	65,87	3.613.728,74	86,49	26.023.054,70	97,68	275,0
	7Transferencias Capital	2.019.187,49	22,85	1.959,58	0,14	1.329,72	0,03	1.383,00	0,01	-42,7
	8Var. Activos Financieros	48.080,96	0,54	48.080,96	3,42	48.080,96	1,15	48.080,96	0,18	0,0
	9Var. Pasivos Financieros	508.184,16	5,75	430.000,00	30,57	515.000,00	12,33	569.000,00	2,14	5,0
	Gastos de Capital	8.838.495,88	47,53	1.406.645,00	10,50	4.178.139,42	21,76	26.641.518,66	61,53	216,9
	TOTAL GASTOS	18.596.252,39		13.392.688,85		19.203.351,83		43.299.663,18		47,0

CUADRO Nº 2.1.II EVOLUCIÓN DE LAS INVERSIONES Y FINANCIACIÓN

CONCEPTOS	2003	2004	2005	2006
INGRESOS CORRIENTES	12.323.517,73	12.473.432,89	15.541.542,12	22.742.617,48
GASTOS CORRIENTES	9.757.756,51	11.986.043,85	15.025.212,41	16.658.144,52
AHORRO BRUTO	2.565.761,22	487.389,04	516.329,71	6.084.472,96
AMORTIZA. CAPITAL FINANCIERO	508.184,16	430.000,00	515.000,00	569.000,00
AHORRO NETO	2.057.577,06	57.389,04	1.329,71	5.515.472,96
INGRESOS CAPITAL NO FINANCIERO	5.144.087,36	789.975,00	3.449.228,75	18.588.666,72
AUTOFINANCIACIÓN	7.201.664,42	847.364,04	3.450.558,46	24.104.139,68
% AHORR.NETO/AUTOFINANCIACIÓN	28,6	6,8	0,0	22,9
INVERSIONES REALES	6.263.043,27	926.604,46	3.613.728,74	26.023.054,70
TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	2.019.187,49	1.959,58	1.329,72	1.383,00
VARIACIONES SALDO FINANCIERO	- 1.080.566,34	- 81.200,00	- 164.500,00	- 1.920.298,02
INTERESES	394.366,95	216.000,00	197.600,00	261.600,00
CARGA FINANCIERA	902.551,11	646.000,00	712.600,00	830.600,00
% CARGA FINANCIERA/ INGR: CORR:	7,3	5,2	4,6	3,7

Fuente: Elaboración propia a partir de datos municipales

Evolución de la Inversión, Ingresos y Gastos Corrientes, y Ahorro Neto (2003-2006)



CUADRO 2.1. III FINANCIACIÓN DE LAS INVERSIONES

	2003	%	2004	%	2005	%	2006	%	Media 96-2000	%
Del estado	13615,20	0,4							3.403,80	0,06
De la Administración General de la Entidad local.							1.091.237,84	7,80	272.809,46	5,15
De Empresas locales.	1.560.684,73	48,7			2.804.703,06	74,3	8.481.194,28	60,65	3.211.645,52	60,62
De la Administración General de la Comunidad Autónoma.	556.345,72	17,4	224.354,00	100,0	926.466,08	24,5	4.410.717	31,54	1.529.470,71	28,87
Diputaciones	301.739,89	9,4			45.900,00	1,2			86.909,97	1,64
De Ayuntamientos y Mancomunidades	773.640,14	24,1							193.410,04	3,65
TOTAL	3.206.025,68	100,0	224.354,00	100,0	3.777.069,14	100,0	13.983.149,15	100	5.297.649,49	100

Fuente: Elaboración propia a partir de datos municipales

2.2. Definición de Costes Unitarios

SISTEMAS GENERALES

- RED VIARIA

- Viario metropolitano	33 Euros/m2
- Rotonda	197.071,87 Euros/Ud

- INFRAESTRUCTURAS

Abastecimiento de agua O: 400	70 Euros/ml
Colectores Saneamiento O: 250-600	102 Euros/ml
Bombes	150.000 Euros/Ud
Válvulas O:400	2.000 Euros/Ud
Válvulas O:600	5.500 Euros/Ud
Subestación Eléctrica	2.000.000 Euros

- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Los costes unitarios para la valoración de los Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario y Espacios Libres se incluyen en su apartado correspondiente. Los elementos a valorar en cada una de estas actuaciones le confieren una especificidad propia que aconseja su tratamiento particular.

SUELO URBANO

Urbanización viario	78,83 Euros/m2
Zonas verdes	52,55 Euros/m2

SUELO URBANIZABLE

Para calcular los costes de ejecución de la urbanización en los sectores del SUBLEO Y SUBLES se aplican los módulos de la publicación de los Colegios de Arquitectos de Andalucía según superficie y edificabilidad media de los sectores. El módulo aplicado es para costes globales de urbanización que incluye ajardinamiento y áreas de juego.

2.3 Valoración de las Actuaciones del Plan

2.3.1. Sistemas Generales

En los cuadros correspondientes se refleja para cada uno de los Sistemas referidos: la obtención de suelo y, en su caso, al tipo de suelo que se adscribe, el coste de obtención de suelo, cuando proceda, y el de ejecución material de la actuación; la distribución de cargas por agentes económicos implicados; y la prioridad según inclusión en los cuatrienios en que se divide el Programa de Actuación.

El resumen por subprogramas y agentes de inversión es el siguiente:

	Prioridad 1	Prioridad 2	Prioridad 3	TOTAL
SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES	5.359,25	2.120,89		7.480,13
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	5.215,42	2.000,00	0,00	7.215,42
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	2.180,03	0,00	0,00	2.180,03
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	0,00	922,56	0,00	922,56
TOTAL SISTEMAS GENERALES	12.754,70	5.043,45	0,00	17.798,15

	AYTO	CCAA	Diputación	Admón Central	Privados	TOTAL Miles de Euros
SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES	0,00	4.966,13	2.120,89	393,12	0,00	7.480,13
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS					7.215,42	7.215,42
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	872,01	1.308,02	0,00	0,00	0,00	2.180,03
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	0,00	0,00	0,00	0,00	922,56	922,56
TOTAL SISTEMAS GENERALES	872,01	6.274,15	2.120,89	393,12	8.137,98	17.798,15

Sistema General de Comunicaciones: Los suelos necesarios para los nuevos viarios se obtendrán siempre por el sistema de ocupación directa de los

sistemas generales, o bien de forma anticipada al planeamiento de desarrollo mediante convenios expropiatorios y/o certificados de reserva de aprovechamiento urbanístico.

La ejecución de los viarios principales, accesos norte y levante desde la A-49 (incluyendo el tramo costero), corresponde a la Junta de Andalucía, en el tramo B1-B4 participa la administración central.

La ejecución de las obras de la circunvalación de la Redondela, corresponde a la Administración local (Diputación Provincial) responsable de la vía.

La ejecución de la Variante norte de la A-5054 corresponde al Ayuntamiento de Isla Cristina, con autorización y a los urbanizadores, siempre con autorización de la administración competente responsable de la A-5054 que es la Junta de Andalucía.

Por otra parte, el Plan General identifica y completa una red de itinerarios alternativos para su uso recreativo, utilizando diversos modos de movilidad no motorizada, red de caminos en la que se incluyen las vías pecuarias existentes, en cuya recuperación física efectiva el PGOU pretende colaborar mediante los instrumentos de gestión que la LOUA permite.

La parte de la red que se desenvuelve por el suelo clasificado como urbano no consolidado y urbanizable ordenado o sectorizado, tanto el suelo necesario para un trazado, como la adecuación para el uso previsto, será tenida en cuenta en el planeamiento de desarrollo a efectos de ordenación, gestión del suelo y valoración de la carga de ejecución.

No así los que discurren por el suelo urbanizable no sectorizado (SUBLENS), al que se adscriben, que quedan fuera del presente Programa ni se han tenido en cuenta en la valoración económica subsiguiente.

Así mismo el planeamiento de desarrollo, resolverá dentro del ámbito de la ordenación correspondiente, la continuidad de las vías pecuarias que discurren por el interior del mismo, proyectando la vía con los anchos reglamentarios y

proponiendo trazados alternativos, en el caso de que el trazado existente resulte inviable o no conveniente.

Los tramos de las veredas que discurren fuera del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, se obtendrán y ejecutarán con cargo a las cargas monetarizadas previstas y destinadas al Sistema General de infraestructuras.

Ambas completarán un ancho nominal de 20,89 m, descontando la anchura ocupada por la HV-4121 y la HV-7007 respectivamente, en el primer caso hacia el Sur de dicha vía y en el segundo caso hacia el oeste.

El coste total de ejecución de las acciones se cifra en 7.480,13 miles de Euros. El 66,39 % pertenece al bloque de actuaciones en carreteras de la Administración Autonómica.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES										
REF.	DENOMINACION	SUPERFICIE		SUELO	COSTE SUELO	PRESUPUESTO	ORGANISMO			
							Miles de EUROS	Miles de EUROS	ADM.	
									Administración	Adm. Auto.
							Local			
Acceso Norte desde A-49 (SG.V.2)	Acceso Norte. Tramo B1-B2	9.717	m²	SUBLES N°4 Empalme Norte		320,66		224,		
	Acceso Norte. Tramo B2-B3	11.224	m²	SUBLES N°4 Empalme Norte		370,39		259,		
	Glorieta B3	6.024	m²	SUBLES N°4 Empalme Norte		197,07		137,		
	Acceso Norte. Tramo B3-B4	12.796	m²	SUBLEO N°2 Pino Grande		422,27		295,		
	Acceso Norte. Tramo B4-B5	30.600	m²	SUBLES N°4 Empalme Norte		1.009,80		1.009,		
	Glorieta B5	5.414	m²	SUBLES N°4 Empalme Norte		197,07		197,		
	Acceso Norte. Tramo B5-B6	17.532	m²	SUBLES N°4 Empalme Norte		578,56		578,		
	Glorieta B6	5.407	m²	SUBLES N°6 Pozo del Camino Sur		197,07		197,		
	Acceso Norte. Tramo B6-B7	7.515	m²	SUBLES N°6 Pozo del Camino Sur		248,00		248,		
	Acceso Norte. Tramo B7-B8	12.909	m²	DPMT (concesión)		426,00		426,		
	Glorieta B8	5.438	m²	DPMT (concesión)		197,07		197,		
	Acceso Norte. Tramo B8-B9	16.836	m²	DPMT (concesión)		555,59		555,		
	Glorieta B9	5.406	m²	DPMT (concesión)		197,07		197,		
	Acceso Norte. Tramo B9-B10	11.170	m²	DPMT (concesión)		368,61		368,		
Puente B10-B11	2.243	m²	DPMT (concesión)		74,02		74,			
Circunvalación de La Redondela	Glorieta D1	3.742	m²	DPMT (concesión)		197,07				
	Tramo D1-D2	4.819	m²	DPMT (concesión)		159,03				
	Tramo D2-D3	7.605	m²	SUBLES N°7 La Redondela		250,97				
	Glorieta D3	3.742	m²	SUBLEO 1. PP: SUZII-3		197,07				
	Tramo D3-D4	8.616	m²	SUBLEO 1. PP: SUZII-3		284,33				
	Glorieta D4	3.739	m²	SUBLEO 1. PP: SUZII-3		197,07				
	Tramo D4-D5	5.280	m²	SUBLES N°7 La Redondela		174,24				
	Glorieta D5	3.739	m²	SUBLES N°7 La Redondela		197,07				
	Tramo D5-D6	8.090	m²	SUBLES N°7 La Redondela		266,97				
Glorieta D6	3.742	m²	SUBLES N°7 La Redondela		197,07					
TOTAL SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES					0,00	7.480,13	0,00	4.		

Sistema General de Infraestructuras Básicas del Territorio:

Se evalúan en este apartado las acciones derivadas de la ampliación de las redes básicas de servicios para cubrir las necesidades de los nuevos desarrollos urbanos.

El coste de ejecución de nuevos colectores en la red de saneamiento y en paralelo las nuevas conducciones para abastecimiento se acomete por la compañías que gestionan los servicios y en su defecto por los propietarios de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado con las cargas monetarizadas aplicadas en su Área de reparto. Dichas obligaciones se cumplirán tanto si la infraestructura discurre dentro o fuera del ámbito.

Las redes que discurren por el Suelo clasificado como urbanizable no sectorizado se adscriben al mismo para su obtención y no se incluyen en el presente Programa ni en la valoración económica subsiguiente.

El sistema de saneamiento abarca a 15.000 ml de colectores de 600 mm de diámetro y 16 bombeos intermedios cuyo coste se incluye en el presupuesto estimado de cada colector.

Se proyecta una nueva subestación de 25 Mw de potencia con un coste estimado 2.000.000 €. Se ubica en una posición de centralidad respecto a los nuevos desarrollos del Litoral y junto al trazado aéreo de 66 Kvoltios.

El nuevo sistema de abastecimiento supone un total de 10.450 ml en cuatro ramales y la instalación de las válvulas de corte cuyo coste se incluye igualmente en el presupuesto de cada ramal.

La programación temporal tiene prioridad 1 en todos los casos, excepto la subestación de energía eléctrica con prioridad 2.

El coste total del Sistema General asciende a 7.215,42 miles de euros.

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

DENOMINACION	SUPERFICIE		SUELO	COSTE SUELO	PRESUPUESTO	ORGANISMO	
						ADMINISTRACIÓN	
						CONTRATA	
			Miles de EUROS	Miles de EUROS	Administración Local	Administración Autónoma	
SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO							
Ramal de La Redondela	2.750	ml			377,69		
Ramal Litoral	4.200	ml			556,17		
Ramal El Empalme-El Marquesado	3.500	ml			470,21		
	10.450						
TOTAL SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO					1.404,07		
SISTEMA GENERAL DE SANEAMIENTO							
Colector "La Chirina" (1 bombeo intermedio)	3.100	ml			511,15		
Colector "La Redondela" (3 bombeos intermedios)	3.200	ml			850,25		
Colector "Viña Calderón" (4 bombeos intermedios)	3.650	ml			1.064,60		
Colector "Pozo del Camino" (2 bombeos intermedios)	1.500	ml			495,90		
Colector "El Empalme- El Marquesado" (3 bombeos intermedios)	3.550	ml			889,45		
TOTAL SISTEMA GENERAL DE SANEAMIENTO					3.811,35		
SISTEMA GENERAL DE ENERGÍA ELÉCTRICA							
Subestación	10.000	m2	SUBLES nº 3 "Las Colinas"		2.000,00		
TOTAL SISTEMA GENERAL DE ENERGÍA ELÉCTRICA					2.000,00		
TOTAL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS					7.215,42		

Sistema General de Espacios Libres:

Todo el Sistema General de Espacios Libres se adscribe al Suelo Urbanizable, una pequeña parte al Sectorizado en el que se obtiene el suelo mediante compensación del aprovechamiento y el resto al No Sectorizado. Este último se considera fuera del presente Programa y no se tiene en cuenta en la subsiguiente valoración económica.

En la actuación del Parque Natural de las Marismas del Río Carreras, Ribera Norte, se procederá a la forestación mediante plantación de pino piñonero del mayor porte posible con instalación de sistemas de riego y antiincendios necesarios en el área y diseño de sendas y miradores. Se le aplica un coste unitario de 9,62 euros/m².). La ejecución será con cargo a las cargas monetarizadas del Área de Reparto en la que está incluida el sector.

El Parque Litoral, el Parque de la Chirina, y el Parque Natural de las Marismas del Río Carreras, Riberas este y sur, adscrito al SUBLENS nº 7, conlleva el tratamiento para la mejora del funcionamiento hidráulico del cauce del arroyo de La Chirina y tratamiento naturalístico para la integración paisajística en ambas márgenes a lo largo de todo su desarrollo como forma de prevención de avenidas y/o inundaciones del arroyo, se le aplica un coste de 80 euros/ml para tratamiento del cauce, y 4,37 euros/ud de plantación de ribera.

Las actuaciones mantienen la prioridad de los suelos a los que se adscribe la actuación.

La inversión total del subprograma asciende a 922,56 miles de euros (el 100% se inicia desde los primeros años del Programa).

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES					
REF.	DENOMINACION	SUPERFICIE (Ha)	SUELO	PRESUPUESTO	ORGANISMO
				CONTRATA	ADMINISTRACIÓN
				Miles de EUROS	Local
SG.EL.4	Parque Natural de las Marismas de Isla Cristina, Ribera norte	9,59	SUBLES N°6 Pozo del Camino Sur	922,56	
TOTAL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES				922,56	0,00

Sistema General de Equipamiento Comunitario:

El suelo esta obtenido para el polideportivo de La Redondela y el conservatorio de música. Los equipamientos SG EQ-3 y SG EQ-4 se adscriben al Suelo Urbanizable Sectorizado (Sector SUBLES N° 4 Y 5) para su obtención mediante compensación del aprovechamiento.

La inversión total del subprograma asciende a 2.180,03 miles de euros.

El resto de los sistemas para equipamiento, SG EQ-1 y SG EQ-2 se adscriben para su obtención al ámbito nº 7 del SUBLENS, y no se incluyen en la presente Programación, por lo que no se consideran a efectos del estudio económico del PGOU.

La actuación del polideportivo de La Redondela consiste en la ejecución de pistas para distintas prácticas deportivas y edificación de vestuarios (200 m² aproximados). El coste de las pistas se evalúa a 60,10 euros/m², los metros cuadrados de edificación en 270,46 euros/m²

Los agentes inversores son el Ayuntamiento de Isla Cristina y la Administración Autonómica que se reparten en un 40% y 60% respectivamente.

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO							
REF.	DENOMINACION	SUPERFICIE		SUELO	PRESUPUESTO CONTRATA Miles de EUROS	ORGANISMOS	
						Administración Local	Administración Autonómica
SIN USO DEFINIDO	SG.EQ.3	37.222	m2	SUBLES N°4 Empalme Norte			
DE	Polideportivo La Redondela	8.327	m2	obtenido	542,52	217,01	325
DE	SG.EQ.4 (Deportivo)	38.884	m2	SUBLES N°5 Pozo del Camino Norte			
	Conservatorio de Música	2400*	m2	obtenido	1.637,51	655,00	982
TOTAL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO					2.180,03	872,01	1.307

* Superficie edificada

2.3.2 Suelo Urbano

Para los efectos de valoración de actuaciones del Plan se distinguen en Suelo Urbano:

- 1) los costes de ejecución en las 12 Unidades de Ejecución. Se reflejan con detalle de cada actuación en el cuadro 2.3.2.1 El coste total se eleva a 3.658,96 euros, financiados en un 90% por el sector privado.

(miles de Euros)

Agente	Prioridad 1	Prioridad 2	Prioridad 3	TOTAL
Privados	871,14	497,45	1.960,78	3.329,37
Ayuntamiento	329,59			329,59
TOTAL	1.200,73	497,45	1.960,78	3.658,96

- 2) Los costes de mejora del viario en los Planes Especiales de Protección (PEPRIs). Para la evaluación del coste de ejecución se aplica un coste unitario de 98,53 euros/m².

REF.	DENOMINACION	SUPERFICIE (m2)	PRESUPUESTO CONTRATA (Miles de Euros)	Prioridad
PEPRI N°1	Casco antiguo Isla Cristina	105.539	10.398,76	1
PEPRI N°2	Poblado de la Punta del Caimán	25.057	2.468,87	2
PEPRI N°3	Casco antiguo de La Redondela	99.667	9.820,19	2

En el caso del Plan Especial de Reforma Interior (PERI), y Planes Parciales en Suelo Urbano No Consolidado, el PGOU establece instrucciones para la ordenación del área que se desarrollaran en la redacción del PERI o Plan Parcial, por lo que no existe valoración en el Programa

Cuadro 2.9.2. UNIDADES DE EJECUCIÓN

REF.	DENOMINACION	SISTEMA ACTUACIÓN		SUPERFICIE (m2)	PRESUPUESTO CONTRATA (Miles de Euros)	Privados	Administración Local	Prioridad
U.E. Nº1	Muelle Norte	Compensación	Nuevo Viario	2.162	170,43			
			Espacios libres	2.131	111,98			
			Eliminar Depósitos		120			
TOTAL					402,61	402,61		2
U.E. Nº2	El Cantil I (c/ Antonio Garelli)	Compensación	Zona Verde o libre	900	47,30			
			Nuevo Viario	2.411	190,06			
TOTAL						237,35	237,35	
U.E. Nº3	El Cantil II (c/ Compositor Jiménez Vaquero)	Compensación	Nuevo Viario	2.373	187,06			
			Zona Verde o libre	823	43,25			
TOTAL						230,31	230,31	
U.E. Nº4	El Cantil III (c/ La Rábida)	Compensación	Nuevo Viario	2.319	182,81			
			Zona Verde o libre	808	42,46			
TOTAL						225,27	225,27	
U.E. Nº5	El Cantil IV (c/ Trébol)	Compensación	Nuevo Viario	2.233	176,03			
			Zona Verde o libre	724	38,05			
TOTAL						214,07	214,07	
U.E. Nº6	El Cantil V (c/ Miramar)	Compensación	Nuevo Viario	3.069	241,93			
			Zona Verde o libre	774	40,67			
TOTAL						282,60	282,60	
U.E. Nº7	Bulevar de la Ría	Compensación	Nuevo Viario	9.019	710,97			
			Zona Verde	3.048	160,17			
TOTAL						871,14	871,14	
U.E. Nº8	Ampliación Ayuntamiento	Compensación	Viario	1.315	94,84	94,84		2
U.E. Nº9	Calle Roque Barcía	Expropiación	Nuevo Viario	4.570	329,59		329,59	1
U.E. Nº10	Calle Poeta José Félix	Compensación	Nuevo Viario	2.323	183,12			
			Zonas libres	1.094	57,49			
TOTAL						240,61	240,61	
U.E. Nº11	Calle San Sebastián	Compensación	Nuevo Viario	1.762	138,90			
			Zonas libres	229	12,03			
TOTAL						138,90	138,90	
U.E. Nº12	Zona Alta Urbasur	Compensación	Nuevo Viario	110	8,67			
			Zonas libres	7.288	382,98			
TOTAL						391,66	391,66	
	TOTAL U.E.				3.658,96	3.329,37	329,59	

2.3.3 Suelo Urbanizable Ordenado (SUBLEO)

- Los tres sectores se desarrollaran mediante un Plan Parcial redactado por iniciativa privada que establecerá las Unidades de Ejecución, en el caso de los Sectores industriales N°2 Empalme Sur y N°3 PINO GRANDE será en una sola Unidad de Ejecución.
- En los tres sectores el Sistema de Actuación es por Compensación
- Los terrenos destinados a Sistemas Generales se obtendrán en todos los casos por el procedimiento de ocupación directa, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento.
- En el Sector N°1 La Redondela, el Sistema General Viario que tiene que obtener y ceder el Sector al Ayuntamiento de Isla Cristina se refleja en el convenio urbanístico aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Isla Cristina.
- Según establece la LOUA serán con cargo al sector la ejecución de los siguientes sistemas generales:
 - 1) Parte proporcional del coste de ampliaciones y mejoras de las redes básicas de saneamiento, abastecimiento de agua y de electricidad (alta tensión, incluso subestación eléctrica).
 - 2) Espacios libres incluidos o adscritos a los sectores del área de reparto a la que pertenecen según uso característico.
 - 3) Dotaciones incluidas o adscritas en los sectores del área de reparto a la que pertenecen según uso característico.
- La ejecución de los sistemas, y las cargas económicas que conlleva para los sectores se materializarán con antelación o simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización.
- Los costes de ejecución de los sistemas generales de infraestructuras serán de 6 € por cada unidad de aprovechamiento del Área de reparto AR SUBLEO RESIDENCIAL. Estos costes podrán ajustarse en más o en menos una vez redactados los respectivos proyectos de ejecución en los distintos sistemas.

- Todo el Suelo Urbanizable Ordenado se programa en el primer cuatrienio con prioridad 1.
- El dimensionamiento de los suelos de cesión para la ejecución del sistema local de dotaciones y espacios libres de uso público según lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se refleja en el siguiente cuadro:

DENOMINACION	Superf. (m2) Sector - S.G.	Edificabilidad (m2t)	Espacios Libres (10% s/ supf. sector-S.G.)	Docente (m2)	Equip. Social (m2)	Otras Dotaciones Públicas	Aparcamiento Público (1 plaza por cada 100 m2t)
La Redondela	22.052	9.856	2.205	700	140		99
Empalme Sur	78.971	38.300	7.897			3.949	383
Pino Grande	62.165	34.320	6.217			3.108	343

La reserva de suelo para Centros Docentes, se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas, con arreglo a las siguientes dimensiones.

La evaluación económica de los costes de urbanización de los sectores asciende a 5.790,43 miles de Euros. El precio aplicado es el que refleja la publicación de los Colegios de Arquitectos de Andalucía según superficie y edificabilidad media de los sectores.

SECTOR	Denominación	Superficie (m2)- S.G.	Aprovechamiento Medio	TOTAL Miles de Euros
SUBLEO Nº1	La Redondela-La Verilla	22.052	0,2445211	782,47
SUBLEO Nº2	Empalme Sur	78.971	0,5709568	2.802,14
SUBLEO Nº3	Pino Grande	62.165	0,5709568	2.205,81
TOTAL		163.188		5.790,43

2.3.4 Suelo Urbanizable Sectorizado (SUBLES)

El Programa en el Suelo Urbanizable Sectorizado presenta los siguientes aspectos básicos:

- Los terrenos destinados a Sistemas Generales se obtendrán en todos los casos por el procedimiento de ocupación directa, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento.
- En virtud de los apartados 1i y 1j del artículo 113 de la LOUA serán con cargo a los sectores la ejecución de los siguientes sistemas generales:

a) Urbanización completa de los Sistemas generales de Espacios libres incluidos o adscritos a los sectores del área de reparto correspondiente (AR SUBLES Residencial e Industrial), incluyendo la plantación de elementos vegetales e instalación de elementos de mobiliario.

Urbanización básica de las parcelas para Sistemas Generales de Equipamiento incluidas o adscritas en los sectores del área de reparto correspondiente (AR SUBLES Residencial e Industrial).

Estos Sistemas Generales se ejecutarán mediante Proyectos de obra redactados por la administración competente y los urbanizadores aportarán para su ejecución inicialmente una cantidad en metálico a razón de nueve (9) euros por cada unidad de aprovechamiento del área de reparto y de cada sector en ella incluido, Esta aportación podrá ajustarse en más o en menos una vez redactados los proyectos y ejecutadas las obras correspondientes.

b) Parte proporcional del coste de las obras de infraestructura y servicio exteriores al sector que sean precisas tanto para la conexión

adecuada de las redes del sector a las generales municipales o supramunicipales, como de las ampliaciones y mejoras de las redes básicas de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, viario..., para el mantenimiento de la funcionalidad de estas

Las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras existentes se resolverán con cargo al área de reparto a la que pertenece el sector, que también participará con el resto de las áreas de reparto proporcionalmente a su aprovechamiento urbanístico (homogeneizando entre todas las áreas de reparto), en el coste de las ampliaciones y mejoras de infraestructuras de suministro de agua y electricidad y de evacuación y tratamiento de aguas residuales.

A tal efecto se redactará un Plan Especial de Infraestructuras para todo el término municipal, que partiendo de las nuevas demandas y de los esquemas de trazado previstos en este Plan General, determine las obras a realizar con cargo al planeamiento así como su coste y la repercusión del mismo por áreas de reparto, sectores y unidades de ejecución.

Los urbanizadores aportarán para su ejecución inicialmente una cantidad en metálico a razón de seis (6) euros por cada unidad de aprovechamiento del área de reparto y de cada sector en ella incluido. Esta aportación podrá ajustarse en más o en menos una vez redactados los proyectos y ejecutadas las obras correspondientes.

La ejecución de los sistemas, y las cargas económicas que conlleva para el sector se materializarán con antelación o simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización.

- Los terrenos destinados a Sistemas Generales se podrán obtener en todos los casos por el procedimiento de ocupación directa, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento.

- Todas las actuaciones en el Suelo Urbanizable Sectorizado se programan en el primer cuatrienio, los sectores 4, 5 y 7 con prioridad 1. El sector 6 tienen prioridad 2.
- El coste de ejecución del dotacional escolar será sufragado por la Administración Autonómica.
- En todos los sectores se proyecta una red de caminos para movilidad no motorizada, peatones, jinetes, bicicletas, que se apoya en la red ya existente, vía verde, sendero litoral, vías pecuarias y caminos rurales. Se proyectará un sistema viario para peatones, ciclistas y caballistas, al menos con los siguientes trazados:
 - Sendero mirador de las marismas, por el borde Norte del sector desde el casco urbano de Isla Cristina, hasta conectar con el paseo previsto desde La Redondela a la Playa.
 - Paseo del pinar, siguiendo el trazado actual de la HV 7006 y HV 7005, desde el casco urbano de Isla Cristina hasta el casco urbano de Islantilla y Urbasur.
 - Sendero marítimo-forestal, por el pinar, junto al lado norte de la duna, prolongando el tramo existente desde el casco urbano de Isla Cristina a la Casita Azul, hasta el núcleo de Urbasur.
- Los tramos de las veredas que discurran fuera del suelo urbanizable sectorizado y ordenado: Vereda de Pozo del Camino a Lepe (tramo entre Pozo del Camino y la Redondela), Vereda del camino de la playa (tramo entre la Redondela y el entronque con la vereda del Camino de los huertos), y Vereda de los Huertos (tramo de poniente), se obtendrán y ejecutarán con cargo a las cargas monetarizadas destinadas al Sistema General de infraestructuras.

- El dimensionamiento de los suelos de cesión para la ejecución del sistema local de dotaciones y espacios libres de uso público según lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En los sectores de uso turístico: las reservas para dotaciones serán como mínimo del veinticinco por ciento de la superficie del sector, excluidos los sistemas generales, siendo la superficie para parques y jardines un veinte por ciento de la superficie del sector. la reserva para aparcamientos públicos de 1 plaza cada 100 metros cuadrados de techo edificable. En los sectores de uso industrial la superficie para parques y jardines será del diez por ciento de la superficie del sector como mínimo, otras reservas para dotaciones públicas: hasta completar el quince por ciento de la superficie del sector. En los sectores de uso residencial las las reservas para dotaciones de docente, deportivo, equipamiento comercial y social se especifican en el cuadro 2.9.3.1.I. En todos los sectores la reserva de aparcamientos públicos será de una plaza cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

La evaluación económica de los costes de urbanización de los sectores asciende a 24.893,07 miles de Euros. El precio aplicado es el que refleja la publicación de los Colegios de Arquitectos de Andalucía según superficie y edificabilidad media de los sectores.

Cuadro 2.3.4.I Costes de Urbanización de los SUBLES

SECTOR	Denominación	Superficie (m2)-S.G.	Aprovechamiento Medio	TOTAL Miles de Euros
SUBLES 4	El Empalme Norte	417.000	0,51340360	10.606,50
SUBLES 5	Pozo del Camino Norte	151.218	0,38638260	4.595,76
SUBLES 6	Pozo del Camino Sur	237.217	0,38638260	6.033,67
SUBLES 7	La Redondela	120.334	0,38638260	3.657,15
SUBLES 8	El Marquesado	1.190.372		
TOTAL				24.893,07

Cuadro 2.3.4.II Reserva de Suelo para Dotaciones en Suelo Sectorizado

Sector	DENOMINACION	Superficie (m2) Sector - S.G.	Edificabilidad (m2t)	Espacios Libres (10% s/ supf. sector-S.G.)	Docente (m2)	Equipamiento Social (m2t)	Parque Deportivo	Equipamiento Comercial (m2t)	Otras Dotaciones Públicas	Aparcamiento Público (1 plaza por cada 100 m2t)
SUBLES 4	El Empalme Norte	417.000	230.555	41.700					62.550	2.306
SUBLES 5	Pozo del Camino Norte	151.218	62.656	15.122	5.000	1.200	2.000	1.000		627
SUBLES 6	Pozo del Camino Sur	237.217	94.888	23.722	12.000	6.000	6.000	2.000		949
SUBLES 7	La Redondela	120.334	58.156	12.033	5.000	2.000	3.000	1.000	12.033	582

2.3.5. Instrumentos de Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento

Teniendo en cuenta los módulos establecidos por los Colegios de Arquitectos de Andalucía se evalúan los instrumentos de planeamiento y gestión necesarios para el desarrollo de las actuaciones del Plan. El coste se eleva a 2.217,33 miles de Euros, que se distribuyen temporalmente en función de las actuaciones que los precisan.

AGENTES	Prioridad 1	Prioridad 2	Prioridad 3	TOTAL
Ayuntamiento	73,81	63,11		136,91
Privados	1.467,30	473,02	140,10	2.080,41
TOTAL	1.541,11	536,12	140,10	2.217,33

En la evaluación de las actuaciones públicas en Sistemas Generales se considera incluida la redacción del Proyecto en el presupuesto correspondiente.

Cuadro 2.3.5.1. REDACCIÓN DE PLANEAMIENTO

		Denominación	Superficie (has)	TOTAL Miles de Euros	Prioridad	Agente
Redacción Plan Parcial						
	SUBLEO N°1	La Redondela-La Verilla	2,20	6,94	1	Privados
	SUBLEO N°2	Empalme Sur	7,89	24,90	1	Privados
	SUBLEO N°3	Pino Grande	6,21	19,59	1	Privados
	SUBLES 4	El Empalme Norte	53,67	67,74	1	Privados
	SUBLES 5	Pozo del Camino Norte	19,01	53,98	1	Privados
	SUBLES 6	Pozo del Camino Sur	34,61	98,28	2	Privados
	SUBLES 7	La Redondela	14,84	46,82	1	Privados
	SUBLES 8	El Marquesado	119,03			Privados
	TOTAL			318,26		
Redacción Plan Especial de Reforma Interior						
	PERI N°1	Varaderos	5,48	21,56	2	Privados
	PERI N°2	Zona Industrial Román Pérez	3,39	13,35	1	Privados
	PERI N°3	Urbanizaciones de la carretera de la Marruza	17,11	11,34	2	Privados
	TOTAL			46,25		
Plan Especial de Protección						
	PEPRI n° 1	Casco Antiguo de Isla Cristina	10,55	48,08	1	Ayuntamiento
	PEPRI n° 2	Caimán	2,50	21,04	2	Ayuntamiento
	PEPRI n° 2	Casco Antiguo La Redondela	9,96	42,07	2	Ayuntamiento
	TOTAL			111,19		

Cuadro 2.3.5.2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

		Denominación	Superficie (has.)	P.E.M. (Miles de Euros)	TOTAL Miles de Euros	Prioridad	Agente
Proyecto de Urbanización	U.E. Nº1	Muelle Norte	0,45	402,61	25,58	2	Privados
	U.E. Nº2	El Cantil I (c/ Antonio Garelli)	0,37	237,35	15,08	3	Privados
	U.E. Nº3	El Cantil II (c/ Compositor Jiménez Vaquero)	0,40	230,31	14,63	3	Privados
	U.E. Nº4	El Cantil III (c/ La Rábida)	0,40	225,27	14,31	3	Privados
	U.E. Nº5	El Cantil IV (c/ Trébol)	0,33	214,07	13,60	3	Privados
	U.E. Nº6	El Cantil V (c/ Miramar)	0,40	282,60	17,95	3	Privados
	U.E. Nº7	Bulevar de la Ría	0,79	871,14	50,31	1	Privados
	U.E. Nº8	Ampliación Ayuntamiento	0,04	94,84	6,02	2	Privados
	U.E. Nº9	Calle Roque Barcía	0,20	329,59	20,94	1	Ayuntamiento
	U.E. Nº10	Calle Poeta José Félix	0,11	240,61	15,28	3	Privados
	U.E. Nº11	Calle San Sebastián	0,14	138,90	8,82	3	Privados
	U.E. Nº12	Zona Alta Urbasur	0,94	391,66	24,88	3	Privados
	TOTAL U.E.				227,40		
	PERINº1	Varaderos	5,48	271,73	14,12	2	Privados
	PERINº2	Zona Industrial Román Pérez	3,39	825,60	46,81	1	Privados
	PERINº3	Urbanizaciones de la carretera de la Maruza	17,11		-	2	Privados
	TOTAL PERI				60,93		
	SUBLEO Nº1	La Redondela SUZ II.3	2,20	782,47	44,37	1	Privados
	SUBLEO Nº2	Empalme Sur	7,89	2.802,14	158,88	1	Privados
	SUBLEO Nº3	Pino Grande	6,21	2.205,81	125,07	1	Privados
	SUBLES 4	El Empalme Norte	53,67	10.606,50	400,93	1	Privados
	SUBLES 5	Pozo del Camino Norte	19,01	4.595,76	144,77	1	Privados
	SUBLES 6	Pozo del Camino Sur	34,61	6.033,67	228,07	2	Privados
	SUBLES 7	La Redondela	14,84	3.657,15	207,36		Privados
	SUBLES 8	El Marquesado	119,03	0,00			Privados
	TOTAL				1.309,44		

Cuadro 2.3.5.3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

		Denominación	Superficie (has)	TOTAL Miles de Euros	Prioridad	Agente
Proyecto de Reparcelación	U.E. Nº1	Muelle Norte	0,45	2,29	2	Privados
	U.E. Nº2	El Cantil I (c/ Antonio Garelli)	0,37	1,86	3	Privados
	U.E. Nº3	El Cantil II (c/ Compositor Jiménez Vaquero)	0,40	2,01	3	Privados
	U.E. Nº4	El Cantil III (c/ La Rábida)	0,40	2,01	3	Privados
	U.E. Nº5	El Cantil IV (c/ Trébol)	0,33	1,68	3	Privados
	U.E. Nº6	El Cantil V (c/ Miramar)	0,40	2,00	3	Privados
	U.E. Nº7	Bulevar de la Ría	0,79	1,99	1	Privados
	U.E. Nº8	Ampliación Ayuntamiento	0,04	0,23	2	Privados
	U.E. Nº9	Calle Roque Barcía	0,20	1,01	1	Privados
	U.E. Nº10	Calle Poeta José Félix	0,11	0,55	3	Privados
	U.E. Nº11	Calle San Sebastián	0,14	0,70	3	Privados
	U.E. Nº12	Zona Alta Urbasur	0,94	4,73	3	Privados
	TOTAL			21,05		
	SUBLEO Nº1	La Redondela SUZ II.3	2,20	6,94	1	Privados
	SUBLEO Nº2	Empalme Sur	7,89	24,90	1	Privados
	SUBLEO Nº3	Pino Grande	6,21	19,59	1	Privados
	SUBLES 4	El Empalme Norte	53,67	101,61	1	Privados
	SUBLES 5	Pozo del Camino Norte	19,01	59,98	1	Privados
	SUBLES 6	Pozo del Camino Sur	34,61	65,52	2	Privados
	SUBLES 7	La Redondela	14,84	46,82	1	Privados
	SUBLES 8	El Marquesado	119,03			Privados
	TOTAL			325,37		
Proyecto de Expropiación	U.E. Nº11	Calle Roque Barcía	0,97	4,79	1	Ayuntamiento
	TOTAL			4,79		

2.4 Ingresos Obtenidos del Aprovechamiento

Una de las fuentes de financiación municipal para hacer frente a las inversiones propuestas en el Plan, se deriva de la enajenación de el aprovechamiento correspondiente del Ayuntamiento en Suelo urbano y Suelo Urbanizable.

Los precios aplicados en función de las expectativas del mercado inmobiliario en el municipio de Isla Cristina son los siguientes:

*Unidades de Ejecución y Sectores del Suelo Urbanizable

de uso característico residencial 330 Euros/m2

*PERI Varaderos,PP Zona Industrial Ramón Pérez y Sectores

del Suelo Urbanizable de uso característico Industrial 120 Euros/m2

*Sectores del Suelo Urbanizable de uso característico

Terciario 210 Euros/m2

El resumen es un potencial de ingresos en las arcas municipales de 56.032,18 miles de Euros de los que casi 2/3 se concentran en los primeros años del Programa.

(Miles de Euros)

	U.E.	PERIs y P.P.en SUNC	SUBLEOs	SUBLEs	TOTAL
Prioridad 1	406,50	1.178,49	1.344,16	8.771,90	11.701,05
Prioridad 2	205,04	1.125,14		4.413,45	5.743,63
Prioridad 3	919,60				919,60
TOTAL	1.531,14	2.303,63	1.344,16	13.185,35	18.364,29

Por otra parte se valora los ingresos que supone la propiedad municipal del suelo, en su totalidad, en las Unidades de Ejecución nº 7, 8 y 9. Se aplica un precio de 210 euros/m2.

(miles de
Euros)

REF.	DENOMINACION	Superf. (m2)	Coste Suelo	Prioridad
U.E. Nº8	Bulevar de la Ría	7.878	1.657,13	1
U.E. Nº9	Ampliación Ayuntamiento	448	94,23	2
U.E. Nº10	Calle Roque Barcía	1.993	419,22	1
	TOTAL		2.170,60	

Cuadro 2.4.1. INGRESOS OBTENIDOS DEL APROVECHAMIENTO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

REF.	DENOMINACION	Superf. (m2)	APROVECHAM. MEDIO (AM)	APROVECHAM. URBANÍSTICO (AU)	10% A.U.	Miles de Euros	Prioridad
U.E. Nº1	Muelle Norte	4.531	1,2479141	5.654	565	186,59	2
U.E. Nº2	El Cantil I (c/ Antonio Garelli)	3.694	1,2479141	4.610	461	152,12	3
U.E. Nº3	El Cantil II (c/ Compositor Jiménez Vaquero)	3.985	1,2479141	4.973	497	164,11	3
U.E. Nº4	El Cantil III (c/ La Rábida)	3.982	1,2479141	4.969	497	163,98	3
U.E. Nº5	El Cantil IV (c/ Trébol)	3.336	1,2479141	4.163	416	137,38	3
U.E. Nº6	El Cantil V (c/ Miramar)	3.958	1,2479141	4.939	494	163,00	3
U.E. Nº7	Bulevar de la Ría	7.878	1,2479141	9.831	983	324,43	1
U.E. Nº8	Ampliación Ayuntamiento	448	1,2479141	559	56	18,45	2
U.E. Nº9	Calle Roque Barcía	1.993	1,2479141	2.487	249	82,07	1
U.E. Nº10	Calle Poeta José Félix	1.080	1,2479141	1.348	135	44,48	3
U.E. Nº11	Calle San Sebastián	1.382	1,2479141	1.725	172	56,91	3
U.E. Nº12	Zona Alta Urbasur	9.361	0,121788477	1.140	114	37,62	3
TOTAL						1.531,14	

Cuadro 2.4.2. INGRESOS OBTENIDOS DEL APROVECHAMIENTO EN PERI Y PP EN SUC

REF.	DENOMINACION	Superf. (m2)	A.T. (m2/m2)	A.T. (m2)	10% A.T.	Miles de Euros
SUNC 1	PERI Portuario e Industrial	76.779	0,555788512	42.673	4.267	512,07
SUNC 2	PERI La Dehesa	99.921	0,555788512	55.535	5.553	666,42
PP en SUNC	Urbanizaciones de la carretera de la Marruza	171.083	0,121788477	20.836	2.084	1.125,14
TOTAL						2.303,63

Cuadro 2.4.3. INGRESOS DEL APROVECHAMIENTO EN SECTORES DEL SUBLEO

Sector	DENOMINACION	Superficie (m2)	APROVECHAM. MEDIO (AM)	APROVECHAM. URBANÍSTICO (AU)	10% A.U.	Miles de Euros	Prioridad
SUBLEO N°1	La Redondela-La Verilla	37.622	0,2445211	9.199	920	303,58	1
SUBLEO N°2	Empalme Sur	89.712	0,5709568	51.222	5.122	614,66	1
SUBLEO N°3	Pino Grande	62.165	0,5709568	35.494	3.549	425,92	1
TOTAL						1.344,16	

Cuadro 2.4.4. INGRESOS DEL APROVECHAMIENTO EN SECTORES DEL SUBLES

Sector	DENOMINACION	Superficie (m2)	APROVECHAM. MEDIO (AM)	APROVECHAM. URBANÍSTICO (AU)	10% A.U.	Miles de Euros	Prioridad
SUBLES 4	El Empalme Norte	536.722	0,51340360	275.555	27.556	4.455,72	1
SUBLES 5	Pozo del Camino Norte	190.102	0,38638260	73.452	7.345	2.423,92	1
SUBLES 6	Pozo del Camino Sur	346.136	0,38638260	133.741	13.374	4.413,45	2
SUBLES 7	La Redondela	148.405	0,38638260	57.341	5.734	1.892,26	1
SUBLES 8	El Marquesado	1.190.372		-	-		
TOTAL						13.185,35	
		2.411.737					

2.5 Resumen de Inversiones por Subprogramas

Cuadro 2.5.1. DISTRIBUCIÓN CUATRIENAL POR SUBPROGRAMAS (Miles de Euros)

	Prioridad 1	Prioridad 2	Prioridad 3	TOTAL PROGRAMA
SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES	5.359,25	2.120,89		7.480,13
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	5.215,42	2.000,00		7.215,42
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	2.180,03	-		2.180,03
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	-	922,56		922,56
TOTAL SISTEMAS GENERALES	12.754,70	5.043,45		17.798,15
Unidades de Ejecución	1.200,73	497,45	1.960,78	3.658,96
Planes Especiales de Protección	10.398,76	12.289,06		22.687,81
TOTAL SUELO URBANO	11.599,49	12.786,51	1.960,78	26.346,77
Costes de Urbanización	24.649,83	6.033,67		30.683,50
TOTAL SUELO URBANIZABLE	24.649,83	6.033,67		30.683,50
PLANEAMIENTO; PROYECTOS Y GESTIÓN	1.541,11	536,12	140,10	2.217,33
TOTAL PROGRAMA	50.545,13	24.399,75	2.100,87	77.045,75

2.6. Resumen de Inversiones por Agentes

Cuadro 2.3.2. RESUMEN POR CUATRIENIOS Y AGENTES DE INVERSIÓN (Miles de Euros)

AGENTES	Prioridad 1	Prioridad 2	Prioridad 3	TOTAL PROGRAMA
A. Local	11.674,17	12.352,16		24.026,33
A. Autonómica	6.274,15			6.274,15
Diputación		2.120,89		2.120,89
Admón Central	393,12			393,12
Sector Público	18.341,43	14.473,05	-	32.814,48
Sector Privado	32.203,69	9.926,70	2.100,87	44.231,26
TOTAL PROGRAMA	50.545,13	24.399,75	2.100,87	77.045,75

2.7 Plazo de Ejecución de las Actuaciones

Suelo urbano

UNIDADES DE EJECUCIÓN

REF.	Denominación	Ejecución y Cesión	Urbanización	Licencia
U.E. Nº1	Muelle Norte	Año 2	Año 2 y 3	Año 3
U.E. Nº2	El Cantil I (c/ Antonio Garelli)	Año 3	Año 3 y 4	Año 4
U.E. Nº3	El Cantil II (c/ Compositor Jiménez Vaquero)	Año 3	Año 3 y 4	Año 4
U.E. Nº4	El Cantil III (c/ La Rábida)	Año 3	Año 3 y 4	Año 4
U.E. Nº5	El Cantil IV (c/ Trébol)	Año 3	Año 3 y 4	Año 4
U.E. Nº6	El Cantil V (c/ Miramar)	Año 3	Año 3 y 4	Año 4
U.E. Nº7	Bulevar de la Ría	Año 1	Año 1 y 2	Año 2
U.E. Nº8	Ampliación Ayuntamiento	Año 2	Año 2 y 3	Año 3
U.E. Nº9	Calle Roque Barcía	Año 1	Año 1 y 2	Año 2
U.E. Nº10	Calle Poeta José Felix	Año 3	Año 3 y 4	Año 4
U.E. Nº11	Calle San Sebastián	Año 3	Año 3 y 4	Año 4
U.E. Nº12	Zona Alta Urbasur	Año 3	Año 3 y 4	Año 4

PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

	Denominación	Prioridad	Año de Inicio
SUNC 1	PERI Portuario e Industrial	1	1
SUNC 2	PERI La Dehesa	1	1
PP en SUNC	Urbanizaciones de la carretera de la Marruza	2	3

PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN

	DENOMINACION	Prioridad	Año de Inicio
PEPRI Nº1	Casco antiguo Isla Cristina	1	1
PEPRI Nº2	Poblado de la Punta del Caimán	2	3
PEPRI Nº3	Casco antiguo de La Redondela	2	3

Suelo Urbanizable

SECTOR	Denominación	Prioridad	Año de Inicio
SUBLEO N°1	La Redondela SUZ II.3	1	1
SUBLEO N°2	Empalme Sur	1	1
SUBLEO N°3	Pino Grande	1	1
SUBLES 4	El Empalme Norte	1	1
SUBLES 5	Pozo del Camino Norte	1	1
SUBLES 6	Pozo del Camino Sur	2	3
SUBLES 7	La Redondela	2	3

2.8. Viabilidad Económica del Plan

La inversión total de las actuaciones previstas en el Programa del Plan ascienden a 77.045,75 Miles de Euros. El 57,40% financiado por el sector privado y un 42,60% por el sector público.

La Administración Local participa con un 31,18% en la financiación de las actuaciones del Plan, con una cuantía de 24.026,33 Miles de Euros. La media anual del capítulo de inversiones en el período 2003-2006, según se refleja en el capítulo correspondiente del análisis de la hacienda municipal se sitúa en los 9.206,60 Miles de Euros anuales.

Por otra parte los ingresos derivados de la preceptiva cesión del 10% del aprovechamiento medio en los ámbitos de ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable ascienden a 18.364,29 miles de Euros, de los que 11.701,05 se programan en los primeros años del desarrollo del Plan.

Si se proyecta la cifra media de inversión del presupuesto municipal a cuatro años, con una tasa de crecimiento anual del 2%, obtenemos la cuantía que se refleja en el cuadro en la casilla de financiación proveniente del presupuesto municipal. A dicha cantidad se le agregan, para cada período bianual, los ingresos estimados provenientes de los nuevos desarrollos, obteniendo la cantidad total prevista disponible por la Administración Local para hacer frente a sus obligaciones inversoras definidas en el Plan.

La última fila del cuadro refleja el superávit resultante para la Administración Local que, sin necesidad de endeudamiento, puede afrontar las inversiones previstas.

(miles de Euros)

		Miles de Euros		
		Año 1 y 2	Año 3 y 4	TOTAL
Inversión actualizada al 2% anual		11.674,17	12.352,16	24.026,33
Financiación	Inver. Presupue. Municipal	19.341,23	20.122,61	39.463,84
	Ingr. Derivados del Plan	11.701,05	6.663,23	18.364,29
TOTAL		31.042,28	26.785,84	57.828,12
Déficit/superavit		19.368,11	12.352,16	31.720,27

El margen de superávit que obtiene la Administración Local le facilitará la labor de impulsar actuaciones. En algunos casos deberá realizar inversiones necesarias en el inicio que recuperará posteriormente del sector privado u otras administraciones.

Otro factor que hay que tener en cuenta, es el incremento para las arcas municipales derivado de las expectativas del nuevo techo poblacional que plantea el Plan. Dicho incremento lleva aparejado un volumen mayor de Ingresos Corrientes y consecuentemente nueva capacidad de endeudamiento para afrontar desajustes temporales entre ingresos y gastos en la ejecución del Programa.

La distribución por agentes destina un volumen de inversión de 6.274,15 Miles de Euros a financiar por la Administración Autonómica que resulta una media anual, para los cuatro años previstos, de 1.568,53 Miles de Euros en el período del primer cuatrienio del Plan. La media anual del capítulo de Transferencias de otras administraciones, en el período 2003-2006, se sitúa en los 1.620 Miles de Euros.

El Programa reserva una cuantía de la inversión a realizar por el sector privado, cifrada en 44.231,26 miles de Euros.

En el cuadro se desglosan los costes sufragados por los promotores privados por tipo de suelo y prioridad temporal. En el Suelo Urbano se reflejan la

inversión necesaria de urbanización en el desarrollo de las Unidades de Ejecución. En el Suelo Urbanizable, los costes de los Sistemas Generales y los costes de urbanización de los sectores.

(miles de

Euros)

		Prioridad 1	Prioridad 2	Prioridad 3	TOTAL
Suelo Urbano	U.Ejecución	871,14	497,45	1.960,78	3.329,37
Suelo Urbanizable	Sistemas Generales de Viario	-	-	-	0
	Sistemas Generales de Infraestructura	5.215,42	2.000,00		7.215,42
	Sistemas Generales de Equipamiento				0,00
	Sistemas Generales de E. Libres	-	922,56		922,56
	Planeamiento; Proyectos Y Gestión	1.467,30	473,01	140,10	2.080,41
	Costes Urbanización Sectores	24.649,83	6.033,67		30.683,50
TOTAL PROGRAMA		32.203,69	9.926,69	2.100,87	44.231,26

Por otra parte, se destaca los ingresos estimados derivados del aprovechamiento urbanístico (90%) que los nuevos desarrollos en Suelo Urbano y Urbanizable reporta a los promotores privados.

(miles de

Euros)

	U.E.	PERIs y P.P.en SUNC	SUBLEOs	SUBLEs	TOTAL
Prioridad 1	3.658,50	10.606,45	12.097,45	78.947,10	105.309,50
Prioridad 2	1.845,37	10.126,27		39.721,05	51.692,69
Prioridad 3	8.276,39				8.276,39
TOTAL	13.780,26	20.732,72	12.097,45	118.668,15	165.278,58