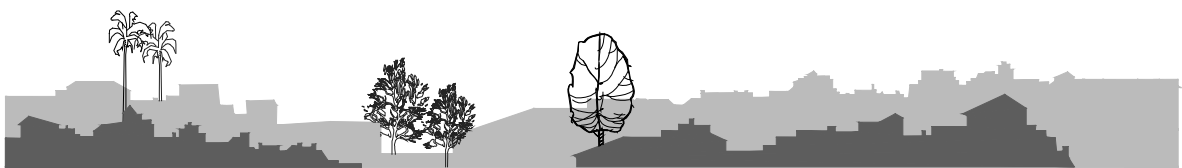




Estudio Económico y Financiero

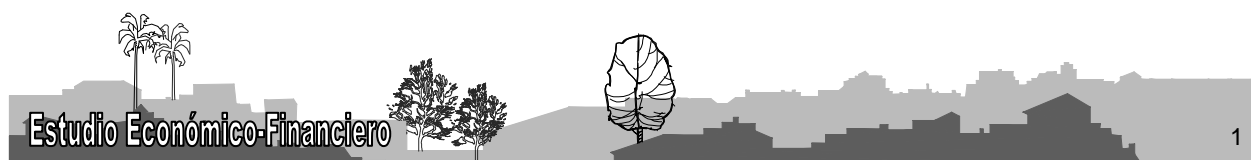


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
GINES

Mayo 2013

INDICE

0. INTRODUCCIÓN
1. CONDICIONANTES ECONOMICOS DE LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA
2. EVOLUCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES EN EL PERÍODO 2006-2008
3. VALORACIÓN ECONOMICA: METODOLOGÍA
4. VALORACIÓN ECONOMICA: FORMA DE VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN
5. MÓDULOS DE VALORACIONES
6. VALORACIÓN GENERAL
7. VIABILIDAD ECONOMICA-FINANCIERA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
8. PROGRAMACION DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN.



0. INTRODUCCIÓN

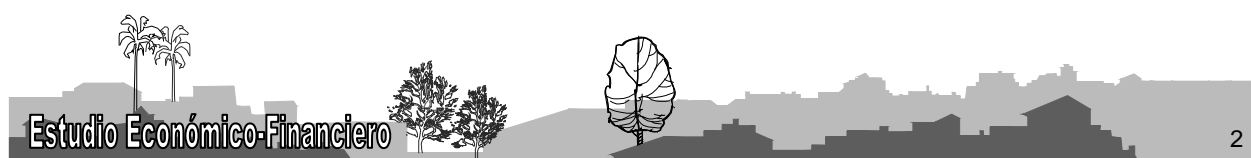
El Estudio Económico Financiero constituye, según el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante R.P.U.) en su art. 42 sobre la documentación del Plan General, uno de los elementos de decisión más importantes para la elaboración del Programa de Actuación. El Estudio Económico Financiero del Plan General contempla la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la Estructura General y Orgánica del territorio y a la implantación de los servicios incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondiente al suelo urbanizable. Así mismo, contempla la misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

Por último, el Estudio Económico Financiero establecerá (según art. 42.3 del R.P.U.) la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión.

La incorporación de la racionalidad económica en el trabajo del Plan, su posible verosimilitud y credibilidad como documento, no responde exclusivamente a las previsiones contenidas en su Estudio Económico Financiero. En el P.G.O.U. de Gines el Estudio Económico Financiero ha dejado de entenderse como un documento aislado, normalmente anexo al Plan.

El hecho de que la racionalidad económica se haya manifestado en todo el desarrollo de la revisión del Plan, de que el análisis de alternativas posibles se haya sistematizado como práctica común, que de alguna forma se haya asumido que la credibilidad y viabilidad de un Plan no responde exclusivamente a la fortuna formal de los redactores del Estudio Económico Financiero si no a la capacidad del Plan de reconocer en sus propuestas, en sus planos y normas, la verosimilitud de sus contenidos en términos económicos y de gestión, han hecho posible determinar la escala del análisis a contener por el Estudio Económico Financiero.

El Plan no ha usurpado a sí mismo en ningún momento el control continuado de alternativas, el debate continuo con el resto de las entidades públicas sobre los costes de las operaciones y sus capacidades. En este sentido, al Estudio Económico Financiero no le ha recaído hoy la exclusiva



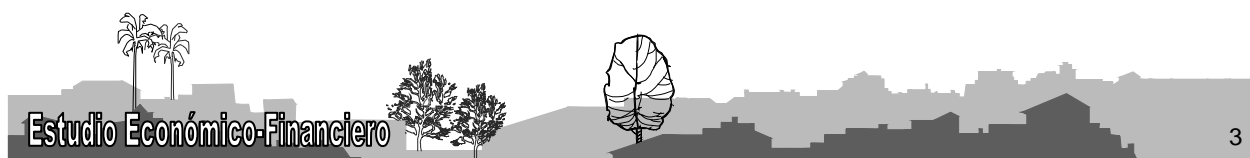
misión de reconocer la viabilidad de un Plan, en la soledad de su más o menos bien justificada labor de redacción.

No obstante, sí se le encomienda una parte importante de esta misión. Se ha logrado que el Estudio Económico Financiero sea un capítulo estructurado en el conjunto del Plan, al cual se le encomiendan unas determinadas funciones y éste a su vez requiere unas determinadas condiciones en gran parte de las determinaciones de aquel. Es desde el propio reconocimiento de ese Plan como Plan Urbanístico, al cual se debe instrumentalmente, desde donde se construye el Estudio Económico Financiero y desde donde nacen, por tanto, dichas funciones. El Estudio Económico Financiero y el Programa de Actuación poseen la misión de dotar de credibilidad al Plan, pero cada uno asume unas funciones específicas en este objetivo general.

El estudio Económico-Financiero no pretende ser solo un estudio de costes. De esta forma, si el Programa de Actuación reconoce la estrategia de construcción de la ciudad, diversificando las propuestas y estableciendo prioridades y plazos óptimos de ejecución, el estudio Económico-Financiero intenta ser un instrumento válido para la asignación eficaz de los recursos en el territorio. De esta forma, el municipio se subdivide en áreas que posibilitan detectar que partes de la misma, y por qué, acogen una mayor cuantía de inversión, reconociéndose el modelo de distribución territorial de este tipo de inversiones.

La utilidad del Estudio Económico Financiero responde a esa visión propia inestimable, que tanto aporta a la credibilidad del Plan y a su significativa contribución a la racionalidad de la inversión pública. El marco de juego destinado a cada organismo inversor, la fijación de criterios, recomendaciones, listado de alternativas, selección de inversiones... etc., sustenta su coherencia en la serie de ajustes sectoriales y financieros que aporta el estudio económico.

Estas pautas de coherencia que el Estudio Económico Financiero reconoce, definen sus propios límites y los de otros documentos, al reconocer como viable el programa de inversiones públicas municipales que para los próximos años el plan plantea y diseña.



1. CONDICIONANTES ECONÓMICOS DE LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA

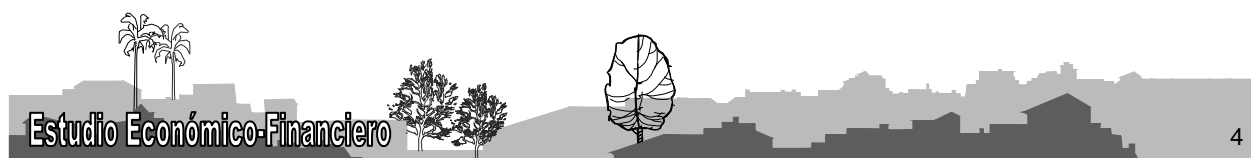
Las variables que directa o indirectamente condicionan los resultados del Estudio Económico-Financiero son económicas, demográficas, políticas, etc., Los aspectos económicos y financieros del territorio y de los operadores que en él intervienen no afectan solamente el ejercicio de evaluación de alternativas y el Estudio Económico Financiero, sino también otras fases del Plan. Según el R.P.U., los aspectos económicos y financieros deben ser tenidos en consideración al menos para decidir sobre las siguientes documentaciones del Plan:

1. Asignación de superficies para cada tipo y categoría de suelo.
2. Criterios de ponderación para clasificar el suelo urbanizable y establecer el Programa de Actuación.
3. Criterios para la revisión del Programa de Actuación.
4. Determinación de las circunstancias para la inversión del Plan.
5. Evaluación de alternativas.

Entre las obligaciones asumibles por los titulares de derechos del nuevo Plan General se encuentran las obras de urbanización de los distintos proyectos de urbanización de los Sectores, con las siguientes actuaciones: las propias internas al sector " infraestructuras y servicios" (saneamiento, agua, energía, alumbrado, telefonía); viales; adecuación y ajardinamiento de zonas verdes. Estas obras se materializan en los distintos documentos del Plan General al efecto de todos los suelos edificables alcancen la condición de solar. Las exteriores al sector como la conexión a las redes generales de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas así como al sistema viario necesario para la correcta funcionalidad del Sector.

Los titulares de terrenos incluidos entre las áreas de crecimiento han de comprometerse de forma vinculante a efectuar a favor del municipio todas las cesiones de terrenos para usos públicos, sean de carácter general o local que se incluyan en el ámbito del sector, libres de cargas y gravámenes, materializándose en el correspondiente proyecto de reparcelación.

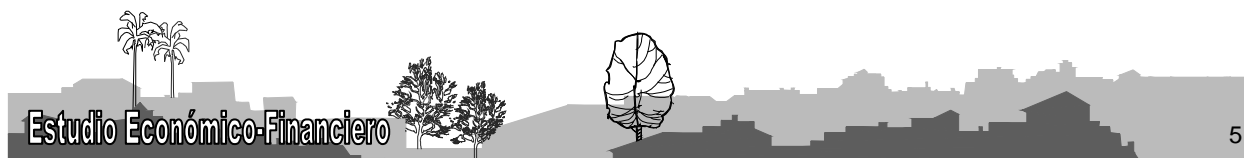
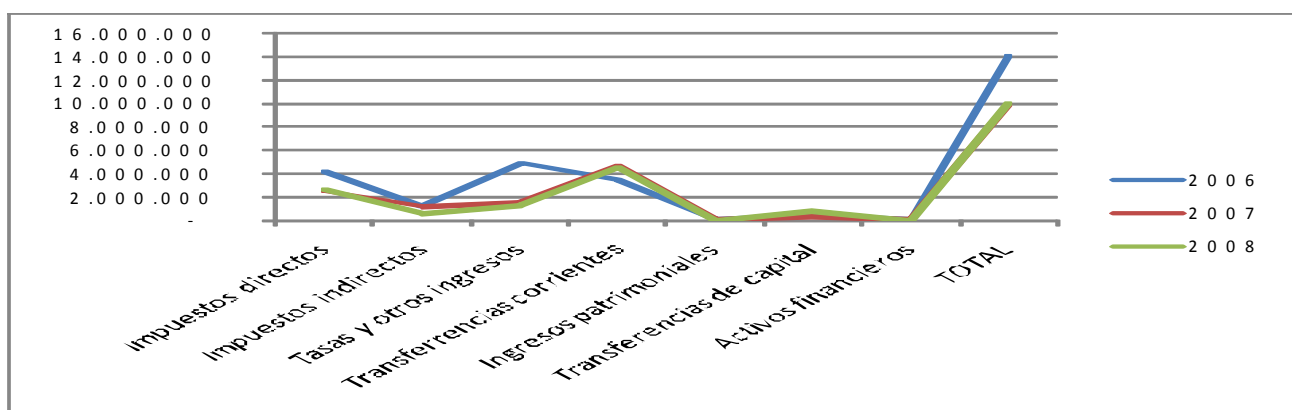
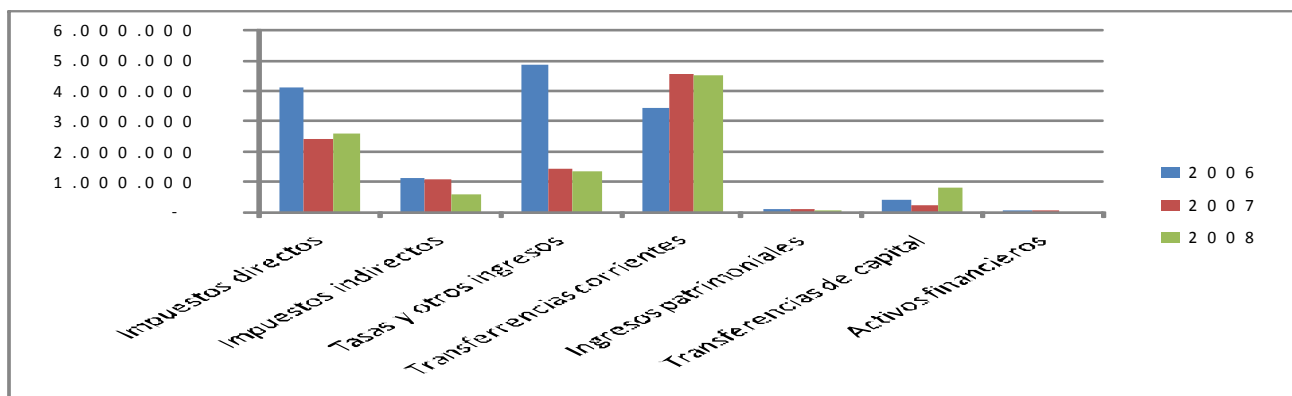
Con la finalidad de asegurar el cumplimiento de la obligación de participación en la financiación de la ejecución de los Sistemas Generales se establece un cauce para que la propiedad del suelo



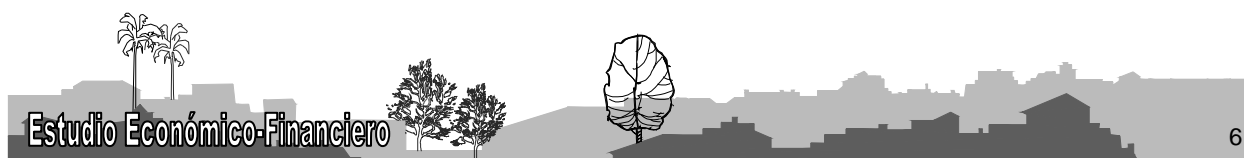
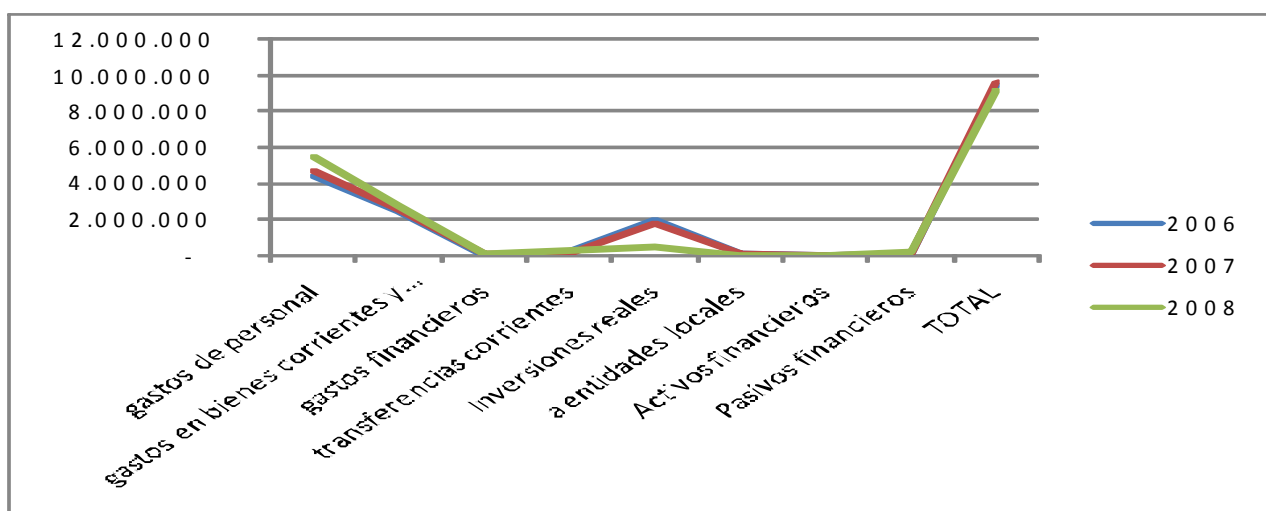
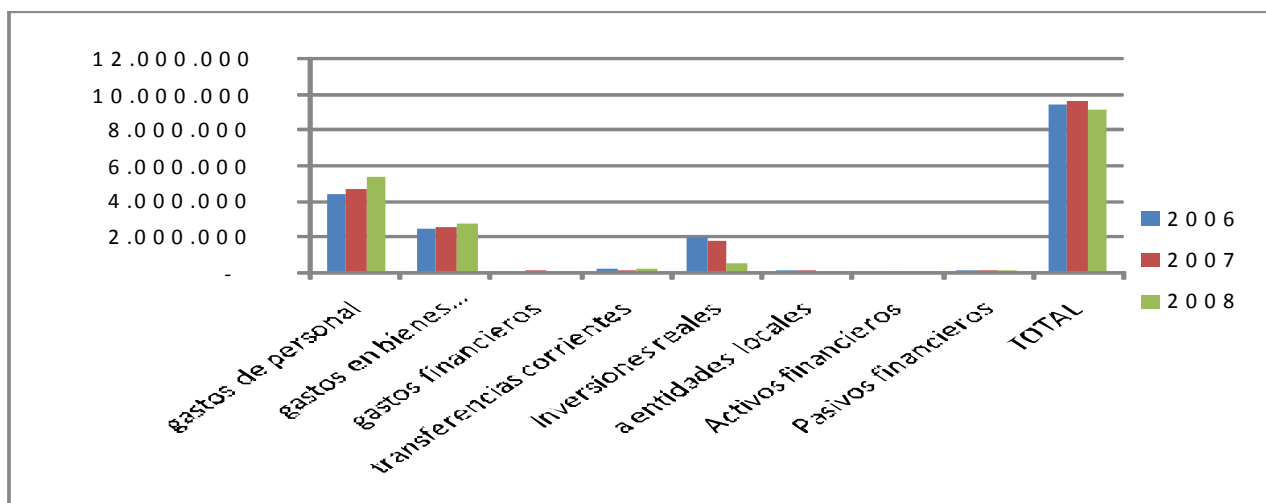
urbano y urbanizable como titular del mismo, realice y garantice sus aportaciones en proporción a sus aprovechamientos urbanísticos habiéndose equilibrado dichas proporciones.

INGRESOS	2006	2007	2008
Impuestos directos	4.136.986	2.410.924	2.606.668
Impuestos indirectos	1.110.944	1.072.786	581.740
Tasas y otros ingresos	4.863.236	1.436.811	1.374.067
Transferencias corrientes	3.449.249	4.574.345	4.534.647
Ingresos patrimoniales	64.927	88.033	55.344
Transferencias de capital	407.599	228.830	809.923
Activo financieros	37.464	41.366	23.616
TOTAL	14.070.405	9.853.095	9.986.005

2. EVOLUCIÓN DE PRESUPUESTOS MUNICIPALES EN EL PERÍODO 2006-2008



GASTOS	2006	2007	2008
Gastos de personal	4.377.145	4.719.557	5.399.971
Gastos en bienes corrientes y servicios	2.484.098	2.593.037	2.766.561
Gastos financieros	41.747	122.524	62.255
Transferencias corrientes	252.015	154.034	252.399
Inversiones reales	1.999.086	1.758.618	478.919
A entidades locales	158.160	152.566	-
Activo financieros	35.248	40.446	27.601
Pasivos financieros	110.633	90.035	148.247
TOTAL	9.458.132	9.630.817	9.135.953



3. VALORACIÓN ECONÓMICA: METODOLOGÍA

La valoración económica de las determinaciones del Plan se refiere a las actuaciones previstas en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable para el período comprendido en el programa de actuación.

La metodología utilizada durante el proceso de valoración se ajusta a la normativa recogida en la Legislación Urbanística y sus Reglamentos, diferenciando entre actuaciones correspondientes a la estructura general del territorio (Sistemas Generales), y a las que se refieren a la implantación de servicios en cada ámbito local o sectorial (Sistemas Locales).

El esquema financiero del Plan contempla la actuación de diferentes agentes, públicos y privados, sobre los que este Estudio Económico Financiero cifra la responsabilidad de la ejecución del Programa de Actuación. Dichos agentes son principalmente:

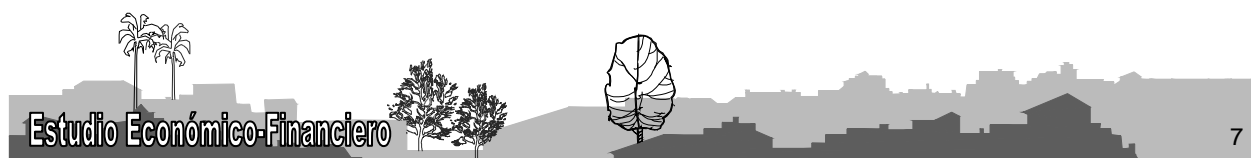
PÚBLICOS:

1. Ayuntamiento de Gines.
2. Diputación Provincial.
3. Junta de Andalucía (Consejerías de Obras Públicas y Transportes, Educación, Salud y Servicios Sociales, Cultura y Trabajo y Consejería de Medio Ambiente)
4. Empresas Públicas y Empresas Suministradoras.

PRIVADOS:

1. Particulares (propietarios de suelo, promotoras inmobiliarias, etc...)

Las valoraciones incluidas en este Estudio Económico Financiero se refieren a las actuaciones con algún tipo de intervención pública así como aquellas que provienen de particulares para el desarrollo de los sectores urbanizables o para completar la urbanización del suelo urbano (Unidades de Ejecución). De esta forma, el Estudio Económico-Financiero cumple con las exigencias del artículo 42.3 del Reglamento de Planeamiento especificando las obras y servicios que se distribuyen al sector público y privado indicando los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.



4. VALORACIÓN ECONÓMICA: FORMAS DE VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN

La valoración efectuada presenta las características siguientes:

1. En cuanto a valoración de costes:

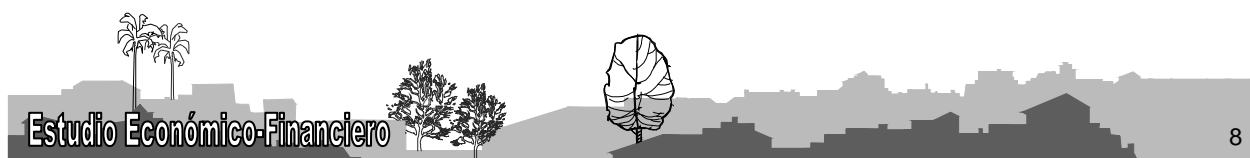
No se incluye una valoración independiente de las obras de construcción de los edificios o instalaciones de equipamientos locales, cuya financiación concreta depende de los programas de inversión de administraciones supramunicipales. El programa de necesidades y su financiación deberá ser fijado en función de futuros acuerdos entre el Ayuntamiento y otras administraciones con competencias en cada servicio a medida que se vaya desarrollando el Programa de Actuación. En el E.E.F. se garantiza la adquisición de estos suelos desde el punto de vista de gestión. Las valoraciones económicas se desarrollan específicamente para cada actuación en el apartado económico del Programa de Actuación.

La financiación de las obras de infraestructura eléctrica y aguas corresponderá fundamentalmente a las diferentes compañías suministradoras en la proporción que corresponda a los suelos urbanos consolidados y a los promotores de suelos urbanizables en la proporción que corresponda a esos suelos. En el P.A. y E.E.F. se garantiza la adquisición de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras.

2. En las actuaciones de desarrollo de nuevos suelos urbanos y urbanizables, al ser las que generan las nuevas necesidades de Sistemas Generales, deben asumir su financiación.

Para completar el Estudio Económico-Financiero quedaría evaluar los costes de construcción de algunos Sistemas Generales de equipamiento e infraestructuras que, por su naturaleza, no pueden definirse en el momento de realizar el Plan. En cualquier caso, no existen costes de adquisición de los terrenos ya que se obtienen gratuitamente.

La ejecución de las infraestructuras generales de Electricidad, Telefónica y Gas Natural corresponderá a las compañías de servicios. Por acuerdo con el Ayuntamiento y con las compañías de servicios cuando las infraestructuras se analicen por el interior de los sectores de



Suelo Urbanizable podrán ser ejecutados por los particulares como parte anexa del Proyecto de Urbanización.

5. MODULOS DE VALORACIONES

Se ha fijado de los costes de urbanización se establece aplicando costes unitarios con las siguientes características; por si es necesario en algún planeamiento de desarrollo.

1.- Red Viaria:

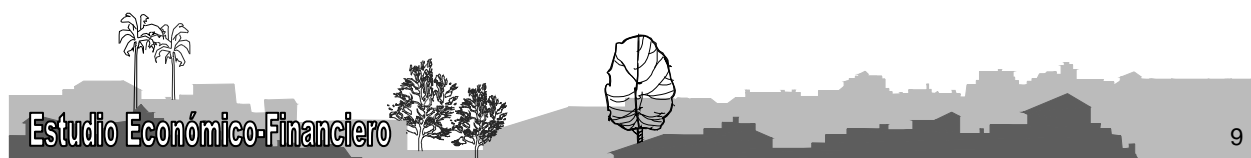
Para cada una de las tipologías de viario establecida en el Plan se calculan los costes unitarios para cada categoría de viario en función de su sección transversal y parámetros de accesibilidad, por unidad de longitud de cada uno de ellos. Distinguimos Red viaria principal y Red viaria secundaria. Las actuaciones en la Red viaria principal tienen carácter de Sistema General Viario y se clasifican entre las de rango territorial y las actuaciones urbanas. Las actuaciones de la red viaria secundaria corresponden a los ejes conectores intersectoriales y a los ejes estructurantes del sector.

Los costes de urbanización de los viales en el planeamiento de desarrollo se calculan por metro cuadrado de superficie de vial, incluyendo tanto la calzada rodada como los aparcamientos, acerados y medianas que componen la sección completa. El coste incluye la pavimentación y la parte proporcional de los servicios urbanos de agua, alcantarillado, alumbrado público, electricidad, telecomunicaciones y gas natural. El precio medio estimado para la valoración es de 55 Euros por metro cuadrado de superficie de vial.

La reurbanización de viales existentes en el interior de sectores urbanizables y para las actuaciones de suelo urbano se estima un coste de reurbanización de 25 Euros por m² de vial existente a reurbanizar.

2.- Espacios libres y Zonas verdes

La cuantificación del coste de urbanización del Sistema de Espacios Libres y Zonas verdes se estructura según la siguiente clasificación:



- a) Espacios incluidos en el Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes del Plan General que forman parte de la estructura urbana del municipio, considerando el diseño equivalente a un parque forestal, con plantaciones, camino de registro interiores, y sistema de riego. El coste unitario por metro cuadrado es de 35 Euros.
- b) Espacios incluidos en el Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes locales de planeamiento de desarrollo. Son los que sirven para satisfacer la estancia y disfrute de la población residente en su entorno. Además de las áreas ajardinadas incluyen espacios para plazas y zonas de estancia y paseo. El coste unitario por metro cuadrado es de 40 Euros.

3.- Equipamientos

La valoración del sistema de equipamientos se realiza por una parte considerando los previstos por el Plan en los suelos sectorizados y por otra los que se indican en la ordenación pormenorizada del suelo urbano, y en su caso de la aplicación de los estándares establecidos por la LOUA. Se estima una edificabilidad de 0,45 m²/m² sobre superficie de parcela de equipamiento.

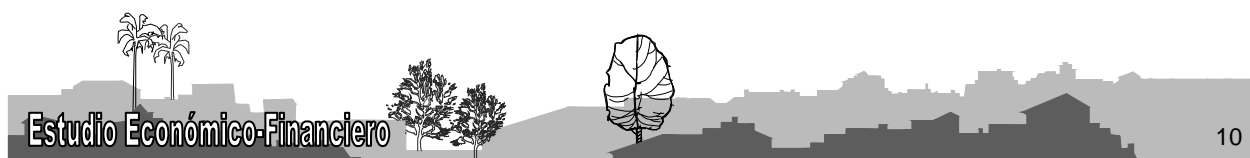
El coste de construcción por m² de equipamiento tipo, incluyendo el coste de ejecución material, los gastos generales, redacción de proyecto y dirección de obra, asciende a la cantidad de 700 Euros/m² construido. El coste de los equipamientos deportivos se estima un coste de 110 Euros, bajo una edificabilidad del 15% de la superficie total de la parcela, destinándose el resto a instalaciones deportivas al aire libre.

6. VALORACIÓN GENERAL

• Actuaciones de Sistema General Viario

La gestión y obtención de suelo se realiza según su clasificación. Cuando se localicen en Suelo Urbano, y no pertenezcan al Ayuntamiento, se actuará por compensación en áreas de reparto en Suelo Urbano. Los localizados en Suelo Urbanizable, se actuará por compensación.

El coste total será financiado por los promotores del Suelo Urbano y Urbanizable



- **Actuaciones de Sistema General de Espacios Libres**

La gestión varía en función de su localización. En suelo urbanizable su gestión se realizará mediante cesión o compensación en el área de reparto correspondiente. El coste total de inversión correspondiente su financiación íntegramente a los promotores del suelo.

- **Actuaciones de Sistema Local de Espacios Libres**

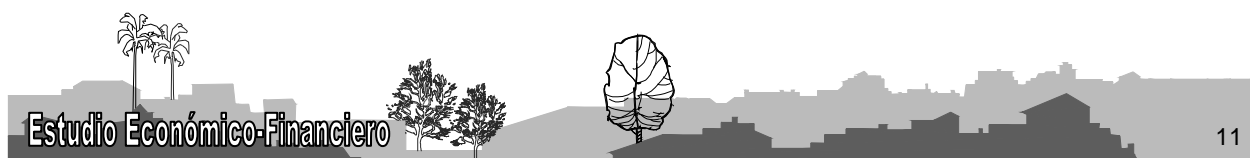
La gestión varía en función de su localización. En el caso de que el suelo sea urbano, se adquiere por expropiación. En suelo urbanizable su gestión se realizará mediante cesión o compensación en el área de reparto correspondiente.

El coste total de inversión asciende a 1.635.320 €, correspondiendo su financiación íntegramente a los promotores del suelo.

7 VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

La financiación de los costes de construcción de los Sistemas Generales se asignan a los promotores privados de suelo urbano y urbanizable, en la medida que los incrementos poblacionales y de actividades que generan estas actuaciones son las que obligan a afrontar estas inversiones de construcción de nuevos Sistemas Generales. De esta forma se consigue un objetivo genérico de la legislación Urbanística: que las plusvalías y costes generados por la actividad urbanística se repartan proporcionalmente entre los propietarios de suelo, y que las plusvalías generadas reviertan en cierta parte en la comunidad, habiéndose equilibrado los aprovechamientos de cada una de las áreas de desarrollo en suelo urbanizable.

En Suelo Urbano y Urbanizable los Sistemas Generales una vez sean ejecutados por la iniciativa privada se cederán gratuitamente. Su programación está incluida dentro de los planeamientos correspondientes.



La viabilidad Económica-Financiera del Plan queda resuelta positivamente por las aportaciones de los titulares de Aprovechamientos Urbanísticos, que son los que deben financiar la totalidad de los Sistemas Generales y Locales previstos en el PGOU

8 PROGRAMACION DE LA GESTION Y EJECUCION

Las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del PGOU se han programado teniendo en cuenta las necesidades de crecimiento del municipio y la existencia de infraestructuras y estructuras así como la disponibilidad de los suelos y la oportunidad de la actuación, quedando el desarrollo del PGOU con la siguiente programación:

<u>1º CUATRIENIO</u>	<u>SISTEMA DE ACTUACION</u>
AR 1 SUNC-O.UE1: UE1 CAMINO DE BELMA	COMPENSACION
AR 2 SUNC.PERIG: PLAN DE REFORMA INTERIOR GINENCINA	COMPENSACION
AR 3 SUS-NO.PPBN: PLAN PARCIAL BIEDMA NORTE	COMPENSACION
AR 4 SUS-SO.PPM: PLAN PARCIAL MARCHALOMAR	COMPENSACION
API 01: EL CORTIJUELO: 70 % DE LAS VIVIENDAS	COMPENSACION
API 02: LA ALCOYANA	COMPENSACION
API 03: CERCA DEL PINO II	COMPENSACION
API 04: CALLE MACARENA	COMPENSACION
API 05: EG EL GRANADILLO	COMPENSACION
<u>2º CUATRIENIO</u>	<u>SISTEMA DE ACTUACION</u>
API 01: EL CORTIJUELO: 30 % DE LAS VIVIENDAS	COMPENSACION

Gines, mayo 2013

El arquitecto municipal

