

LA CAMPANA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

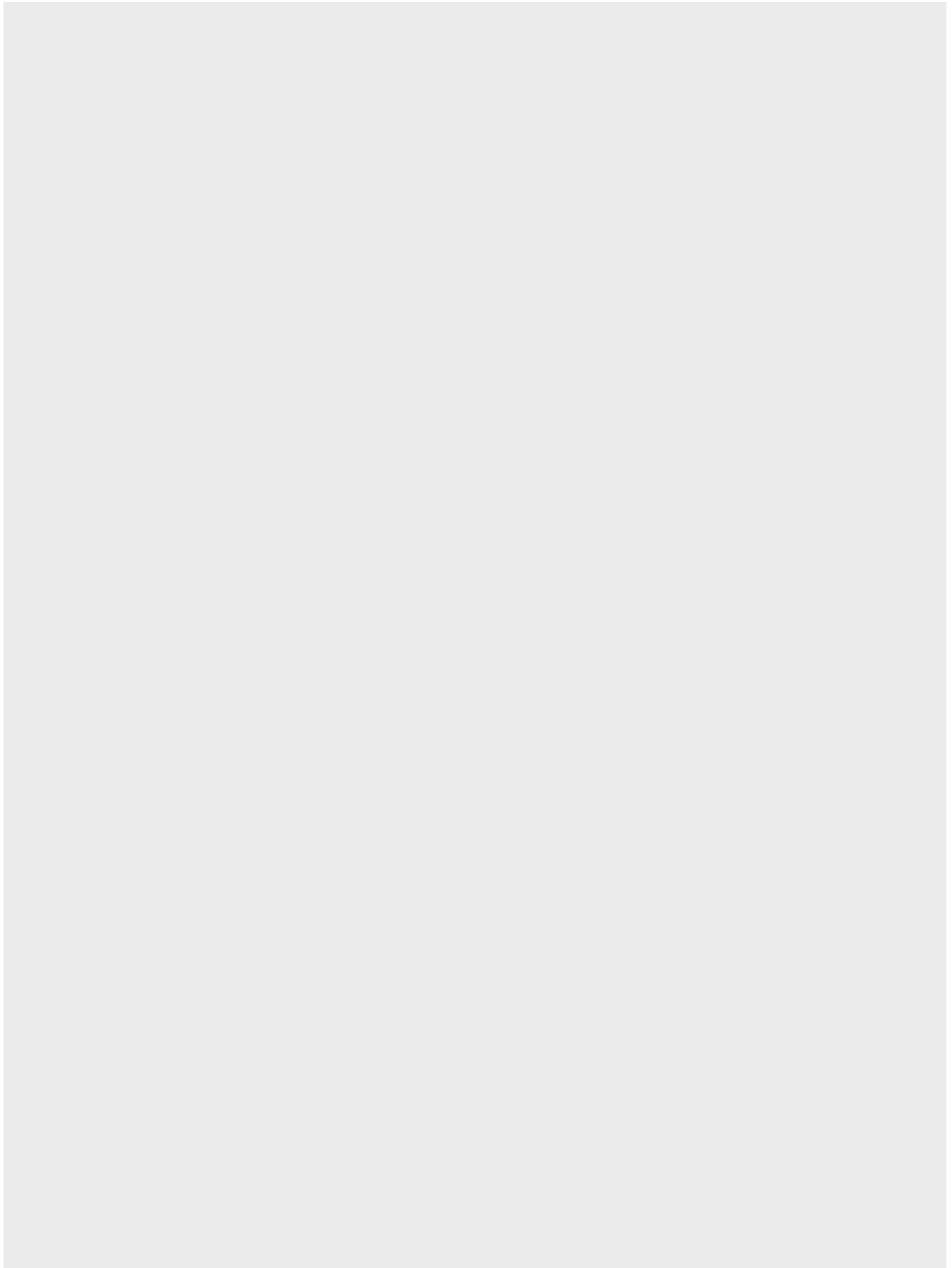
MEMORIA DE GESTIÓN



Ayuntamiento de
La Campana

documento para aprobación inicial

febrero 2021



MEMORIA DE GESTIÓN

1. LA GESTIÓN DEL PLAN

- 1.1. INTRODUCCIÓN A LA GESTIÓN DEL MODELO URBANO. DESCRIPCIÓN DE ZONAS
- 1.2. APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS DE LAS ÁREAS Y SECTORES

2. PROGRAMACIÓN

- 2.1. INTRODUCCIÓN
- 2.2. EL PROGRAMACIÓN DE ACTUACIÓN
- 2.3. PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
- 2.4. PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- 2.5. PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO
- 2.6. PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- 2.7. PROGRAMACIÓN DEL LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS

3. VIABILIDAD

- 3.1. METODOLOGÍA
- 3.2. AGENTES
- 3.3. MÓDULOS DE COSTES UNITARIOS
- 3.4. CUANTIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES
- 3.5. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN. RESULTADOS Y CONCLUSIONES
- 3.6. CONCLUSIONES

4. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- 4.1. EL URBANISMO SOSTENIBLE
- 4.2. PARÁMETROS BÁSICOS DEL PLAN
- 4.3. IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA
- 4.4. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS
- 4.5. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

1. LA GESTIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL

ÍNDICE

- 1.1 INTRODUCCIÓN A LA GESTIÓN DEL MODELO URBANO. DESCRIPCIÓN DE ZONAS**
- 1.2 APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS DE LAS ÁREAS Y SECTORES**
 - 1.2.1 COEFICIENTES DE USOS, LOCALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN.**
 - A JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES.
 - B LOS COEFICIENTES DE USO
 - C LOS COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN
 - D DE LOS COEFICIENTES DE URBANIZACIÓN
 - E COEFICIENTES DE TIPOLOGÍA
 - 1.2.2 EQUIDISTRIBUCIÓN URBANÍSTICA. ÁREAS DE REPARTO.**
 - 1.2.3 CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA CIUDAD. SISTEMAS GENERALES.**
 - 1.2.4 LA GESTIÓN EN EL NÚCLEO URBANO DE LA CAMPANA.**

1 LA GESTIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL

1.1 INTRODUCCIÓN A LA GESTIÓN DEL MODELO URBANO. DESCRIPCIÓN DE ZONAS

El presente documento de Redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de La Campana (PGOU), establece un apartado específico en su Memoria, denominado Memoria de Gestión, destinado a definir y concretar, la gestión y ejecución de las determinaciones establecidas en el modelo del Nuevo PGOU.

La Campana aborda desde la redacción de su PGOU, un modelo urbano de ciudad, principalmente centrado en la cohesión y compactación de la ciudad existente, la viabilización de su gestión, y la ejecución como eje principal de sus objetivos. Apostando por políticas de renovación y cualificación urbana, a pesar de que de forma estratégica se planteen determinados focos de actividad alejados del núcleo urbano, pero con una función clara estructural en cuanto al encaje metropolitano y territorial de la ciudad.

Por lo tanto, y ante este importante y nuevo reto de renovación y recualificación urbana, el buen encaje en la ciudad y la ciudadanía del modelo de gestión que se diseñe será fundamental para su correcta ejecución.

El trabajo de redacción del PGOU de La Campana persigue, no solo una viabilidad técnica y jurídica de las determinaciones establecidas, si no principalmente, una viabilidad posible y realista de la construcción del modelo. Para ello ha analizado, diagnosticado y programado cada caso, cada uno de los Sectores y Áreas de forma individualizada, aunque la técnica y la disciplina permitan una unidad común equitativa.

En este sentido, diferenciaremos entre la gestión de las diferentes Áreas, sectores, y/o sistemas urbanos:

- Por un lado tendremos Sectores de Suelo Urbanizable, los cuales provendrán o bien del planeamiento vigente (aun sin desarrollar o ejecutar) (SUOT), o bien Sectores de nueva clasificación por el nuevo modelo propuesto (SUS). Entre los cuales, también podremos diferenciar, los Sectores de Uso Global Industrial y los Sectores de Usos Global Residencial.
- Y por otro lado, a efectos de gestión de desarrollo y ejecución, tendremos Áreas y Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, sobre los cuales el planeamiento propone actuaciones y misiones urbanas en el algunos casos similares a las del planeamiento vigente, y en otros diferentes a las inicialmente previstas para ellos, o que no han completado su desarrollo, y que son los llamados verdaderamente a la renovación urbana.

Los Sectores de Suelo Urbanizable Residencial, provenientes en su mayor parte de superficie establecida en las NNSS-99, presentarán un Plan Parcial de Ordenación, y a partir de ahí, distintas delimitaciones de Unidades de Ejecución opcionales, según la programación establecida en su ficha urbanística. Podemos decir que su desarrollo y gestión, en esto casos sería la habitual y sistemática.

En el caso de los Suelos Urbanos No Consolidados, Sectores o Áreas, donde radica el verdadero afán de Renovación del Nuevo Modelo de Ciudad, los desarrollos y ejecuciones son más abiertos y flexibles, dada las especiales características y determinaciones de dichos terrenos y su importancia para la construcción del Modelo. De tal forma que algunos de ellos se desarrollaran mediante Estudios de Detalles, otros a través de Planes Especiales de Reforma Interior.

1.2 APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS DE LAS ÁREAS Y SECTORES

1.2.1 COEFICIENTES DE USOS, LOCALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Los Usos Globales establecidos en el presente Plan son; **Residencial, Industrial y Terciario**. Los propios de cualquier PGOU, así como los indicados en la LOUA. La pormenorización de dichos usos en suelo urbanizable y urbano no consolidado, nos lleva a una serie de usos compatibles, que configuran con más detalle un modelo urbano.

En este sentido, a nivel **Residencial**, pormenorizamos entre Uso **Residencial Libre**, y Uso **Residencial Protegido** (viviendas sometidas a algún régimen de protección pública), con las diferentes tipologías edificatorias, establecidas en las Áreas de Ordenanzas, como ocurre en la mayoría de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, como norma habitual.

El Uso Industrial se pormenoriza a los efectos de homogenización en: Industrial Intensivo (pequeñas parcelas), Industrial Extensivo (grandes parcelas).

Mientras que el Uso Terciario, se pormenoriza a efectos de homogenización de aprovechamiento como uso compatible dentro de las diferentes áreas y sectores diferenciando entre Comercial, Oficinas, Hotel, etc..

Para entender la gestión del nuevo Plan, es necesario analizar la implantación de los usos en los núcleos urbanos, así como valorar la repercusión económica de los mismos y sus rendimientos. De esta forma podremos homogenizar dichos usos, introduciendo coeficientes de homogenización de los mismos, conforme al Art. 61 de LOUA, para poder ponderar y equidistribuir los aprovechamientos en las Áreas/o Sectores, dentro de sus Áreas de Reparto y en comparación con otros usos y zonas.

Estos coeficientes de homogenización, estudiados y analizados, y que se justifican en la presente memoria en función de los rendimientos económicos actualizados y previstos son los siguientes:

COEFICIENTES DE USO:	
RESIDENCIAL VL	1,00
TERCIARIO	0,95
RESIDENCIAL VP	0,90
INDUSTRIAL	0,80

Del mismo modo que a efectos de usos, el presente modelo propuesto valora la localización de dichos usos, en función de su oportunidad, competitividad, y condiciones de contorno y emplazamiento. Generando de esta forma una mejor equidistribución del aprovechamiento urbanístico entre las Áreas y Sectores y una voluntad o manifestación a determinadas zonas que se consideran que deben ser incentivadas.

En este sentido los coeficientes de localización o situación se pueden expresar de la forma siguiente:

COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN:

PREFERENTE	1,20
NÚCLEO URBANO	1,00
ESTRATÉGICA	0,90

Y finalmente, como coeficiente de homogenización Estructural, se establecen unos coeficientes de urbanización, en función del grado de infraestructuras con las que cuente el área o sector:

COEFICIENTES DE URBANIZACIÓN:

PREFERENTE	1,20
NÚCLEO URBANO	1,00
NECESIDAD DE MEJORAS	0,90
NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURAS	0,80
SIN INFRAESTRUCTURAS	0,70

A JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES.

El Plan General, en cumplimiento del artículo 61 de la LOUA ha de establecer justificadamente un coeficiente que exprese el valor que el mismo atribuye a cada uso y tipología edificatoria con respecto a los demás. También podrán establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.

Asimismo, cuando el Plan General prevea dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciadas que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias.

A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo a los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral.

Además, el Plan deberá establecer coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.

Por su parte, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.

En el presente apartado, en cumplimiento del punto 6 del mencionado artículo de la LOUA, se realiza la justificación del establecimiento de los coeficientes en el Plan deberá, en cuanto a su procedencia y proporcionalidad.

Para lograr la proporcionalidad de dichos coeficientes se realiza un estudio de los rendimientos económicos en el mercado de los diferentes usos previstos en el Plan General, para calcular a partir de los mismos el valor de suelo para cada uso y tipología. Se establece posteriormente la proporción entre ellos para determinar los coeficientes de ponderación a partir de dicha proporción.

Para obtener los rendimientos económicos en el mercado de los diferentes usos previstos en el Plan General se calcula el valor de suelo para cada uso y tipología, estableciendo una relación entre los mismos. Para el cálculo del valor del suelo se emplea el método residual estático.

La fórmula de cálculo empleada es:

$$Vs = (Vv / 1,4 \times FI) - Vc$$

Donde:

Vs= valor del suelo

Vv= valor de venta

FI= factor de localización

Vc= valor de la construcción

- **Valor de venta (Vv).**

En general para el cálculo del valor de venta se ha empleado una media ponderada del precio de mercado.

Como referencia se ha tomado en consideración el valor de venta determinado a partir del valor de mercado, basado en el método catastral, según el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, que aprueba las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y ponencia de valores para el año 2002 publicada el 28/06/2001 para La Campana.

Para la determinación del valor de venta en el caso de las viviendas protegidas se aplican los precios máximos fijados legalmente por la normativa de aplicación:

- Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020
- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre (B.O.E. nº 309 de 24 de diciembre).
- Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio (B.O.E. nº 176 de 22 de julio).

Los precios máximos se calculan multiplicando el módulo básico estatal por un coeficiente, que varía en función del ámbito territorial y del tipo de vivienda. Sabiendo que:

- Módulo Básico Estatal: 758,00 euros

La Campana se encuentra entre los municipios incluidos en el ámbito territorial segundo, y por tanto se determinan los siguientes precios para las Viviendas Protegidas (Art.28, Decreto 141_2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020):

- o Vivienda Protegida en Régimen Especial o alojamientos protegidos:
1.137 euros/m² útil (758 euros/m² útil x 1,50)
- o Vivienda Protegida en Régimen General:
1.212,80 euros/m² útil (758 euros/m² útil x 1,60)
- o Vivienda Protegida de precio limitado
1.364,4 euros/m² útil (758 euros/m² útil x 1,80)

El valor de venta se calcula multiplicando el valor de venta del metro cuadrado de superficie útil por un coeficiente de 1,25 (por estimarse este como coeficiente de paso de superficie útil a construida).

No obstante, en las circunstancias actuales y por las características del municipio, se constata que en la práctica no se alcanza el nivel máximo, debiendo considerarse el precio sobre el módulo base: 758,00 x 1,25.

- **Factor de localización (FI)**

Para todos los casos se emplea el valor 1 como factor de localización, para el cálculo del valor del suelo.

El factor de localización puede implicar un mayor rendimiento económico respecto a los demás de aquellos usos a los que se les asigne y que se ubiquen en el ámbito de que se trate.

- **Valor de construcción (Vc)**

Para calcular el valor de la construcción se han empleado los valores de ejecución de obras contenidos en el Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras, para el año 2020, publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. Cuando el método ofrece varias subcategorías se opta por el empleo de una media de las diferentes tipologías y acabados. Dichos valores se corrigen por un coeficiente reductor, que nos aproxima a la realidad, en atención a las circunstancias económicas actuales y del municipio, que suponen que el coste real sea inferior al del método, entre otros ponderan por un coeficiente de 1,19 para su traslación de coste de ejecución material a coste de ejecución por contrata, por tratarse este del coste final real.

CÁLCULO DE LA RELACIÓN ENTRE LOS DIFERENTES VALORES DE SUELO				
USO	Vv medio (€/m ² t)	Vc medio (€/m ² t)	Valor suelo (€/m ² t)	Ponde- ración
Residencial	884,71	553,60	126,95	1,00
Vivienda Protegida	948,00	618,00	111,23	0,88
Industrial	450,00	245,00	101,15	0,79
Terciario	848,00	529,60	122,71	0,96

En función del valor de repercusión de suelo por uso calculado se determinan los coeficientes de ponderación de cada uso y tipología en las distintas áreas de reparto delimitadas por el Plan. Para ello se realiza un ajuste de los resultados obtenidos para disponer de coeficientes con dos decimales y para corregir los posibles desvíos de la previsión, puesto que la aplicación del propio Plan modifica la oferta de nuevos usos, afectando al propio mercado inmobiliario, y por tanto puede influir sobre los coeficientes.

B LOS COEFICIENTES DE USO

Con lo anterior, para garantizar la equidistribución de cargas entre los diferentes usos, en cuanto a los aprovechamientos homogeneizados, se definen los siguientes Coeficientes de Uso:

B.1. USO DE VIVIENDA:

Vivienda libre: 1,00

Vivienda protegida: 0,90

B.2. USO Terciario:

Terciario general: 0,95

B.3. USO INDUSTRIAL:

Industrial general: 0,80

C LOS COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

Por otro lado, para garantizar igualmente la equidistribución de cargas entre las diferentes localizaciones, en cuanto a los aprovechamientos homogeneizados, tal y como se justifica se han definido los siguientes Coeficientes de Localización:

- Núcleo urbano: 1,00

Se considera situación normal, y por tanto se asigna el coeficiente de localización neutro igual a uno (1), a aquellos ámbitos plenamente integrados en la trama urbana.

A partir de este coeficiente neutro se justifican situaciones potenciadas y situaciones minoradas:

- Preferente: 1,20

Situación preferente es aquella que de manera objetiva presenta mejores posibilidades de desarrollo, por tanto distintas al resto de sectores, derivado exclusivamente de su ubicación física ventajosa, y que por ello poseen un carácter prioritario para la ciudad.

- Estratégica: 0,90

Se trata de sectores situados en ubicaciones importantes y de relevancia estratégica para el Plan, por su reflejo en el interés general de la ciudad, normalmente son ámbitos ligados a procesos de renovación urbana, que por su complejidad y características son dificultosos.

D DE LOS COEFICIENTES DE URBANIZACIÓN

Finalmente, para garantizar la equidistribución de cargas entre las diferentes realidades de grado de urbanización, en cuanto a los aprovechamientos homogeneizados, tal y como se justifica se han definido los siguientes Coeficientes de Urbanización:

- Núcleo urbano: 1,00

Se considera situación normal, y por tanto se asigna el coeficiente de localización neutro igual a uno (1), a aquellos sectores que por si situación integrada o en contacto con la trama urbana, con conexiones a servicios próximos, no precisan más que los lógicos y propios gastos de desarrollo y urbanización.

A partir de este coeficiente neutro se justifican situaciones potenciadas y situaciones minoradas:

- Preferente: 1,20

Se aplica a situaciones que desde el punto de vista de la urbanización se entienden como situaciones de partida mejores de lo normal, porque encontrándose integrados o en el entorno urbano, cuenta con parte de urbanización ejecutada o con los servicios y conexiones en situación preferente de conexión, al pie, y que por tanto conllevarán claramente menores inversiones necesarias.

- Sin infraestructuras: 0,70

Opuestamente esta situación corresponde a sectores que carecen de cualquier infraestructura propia ni puntos de conexión cercanos para las mismas, por lo que han de ejecutar grandes inversiones, y por tanto son difíciles de poner en carga.

- Necesidades de infraestructuras: 0,80

Se aplica a sectores que carecen de algunas de las infraestructuras o posibles puntos de conexión relativamente próximos, por lo que también deben ejecutar elevadas inversiones, siendo igualmente algo dificultosa su ejecución y puesta en servicio.

- Necesita Mejoras: 0,90

Se aplica a situaciones puntuales intermedias, entre la situación normal y las situaciones de déficit de urbanización. Es decir, situaciones en las que se detecta alguna carencia puntual que impiden considerarla normal, y que supondrá algo más de dificultad de desarrollo, sin ser esta muy reseñable ni determinante.

E COEFICIENTES DE TIPOLOGÍA

Por otro lado se definen los siguientes coeficientes de tipologías, a considerar por los instrumentos de desarrollo posteriores:

TIPOLOGÍA	COEFICIENTE
Unifamiliar entre medianeras	1
Unifamiliar aislada	1
Plurifamiliar entre medianeras	1

Plurifamiliar bloque aislado	0.95
Plurifamiliar viviendas pareadas	1
Plurifamiliar viviendas adosadas	1
Terciario comercial	1
Terciario hotelero	1
Terciario oficinas	1

1.2.2 EQUIDISTRIBUCIÓN URBANÍSTICA. ÁREAS DE REPARTO.

Una vez definido el mejor modelo urbano que se entienda adecuado y viable para La Campana, para conseguir una correcta equidistribución debemos agrupar las Áreas y Sectores en Áreas de Reparto, en las cuales existan los mismos derechos y cargas entre los propietarios en ellas incluidas.

Dicho concepto de reparto equilibrado urbanístico, respondiendo a los preceptos del *Título Segundo, Sección Quinta de la LOUA, Áreas de Reparto y Aprovechamiento*, es un mecanismo de equilibrio en función de los diferentes valores de aprovechamiento que cada Sector o Área presente.

El valor que determina y define el Área de Reparto, es el denominada Aprovechamiento Medio (Am), que será la relación entre el Aprovechamiento Objetivo del Área o Sector (Edificabilidad ponderada en función del uso y localización), respecto a la superficie total sobre la que se distribuyen las cargas y derechos (incluida la de los Sistemas Generales dotacionales que se deban obtener a cargo del Área de Reparto).

De este modo, se establecerán tantas Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable como grupos de aprovechamientos se consideren, procurando que no existan diferencias superiores al diez por ciento del Aprovechamiento Medio entre ellas (Art. 60.c) salvo en casos excepcionales y justificados.

Las Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado, se calculan teniendo en cuenta las preexistencias dotacionales en las mismas, y considerando que van a existir diferencias aceptadas de aprovechamiento entre ellas superiores al diez por ciento, dado que las circunstancias y características del Suelo Urbano más diferentes y dispares entre ellas que entre los Sectores de Suelo Urbanizable.

1.2.3 CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA CIUDAD. SISTEMAS GENERALES.

El Nuevo Modelo Urbano que se plantea, cuenta con la necesidad de obtener una red de Sistemas Generales Varios, Sistemas Generales de Equipamientos, y Sistemas Generales de Espacios Libres. Al mismo tiempo que en muchos casos su ejecución, según lo establecido en las distintas Áreas de Reparto.

La obtención de los Sistemas Generales propuestos se realiza de diversos modos, según la naturaleza de cada ámbito. En el siguiente cuadro se incluyen todos los Sistemas Generales tanto existentes como propuestos y su sistema de obtención:

SISTEMAS GENERALES DE LA CAMPANA**SISTEMA GENERAL VIARIO URBANO**

SGV-T1	Avenida Fuentes de Andalucía-Avenida Lora del Río	Existente
SGV-T2	Avenida de Carmona	Existente
SGV-T3	Avenida de la Palma del Río	Existente
SGV-U1	Calle Castilla la Mancha-Cataluña-Molino del Viento	Existente
SGV-U2	Nueva Ronda noroeste	Inscrito SUS-R1 (U2.1) Inscrito SUS-R2 (U2.2 y U2.3)
SGV-U3	Calle Camionero y su prolongación (Cordel de Lora)	Existente (U3.1)+Mutación demanial Cordel de Lora
SGV-U4	Conexión Avda. Lora del Río con Polígono Emprendedores	Inscrito en ARI-R1
SGV-U5	Conexión A-456 con Polígono Emprendedores 1	Inscritos en SUS-I4
SGV-U6	Conexión A-456 con Polígono Emprendedores 3	Adscrito a SUS-I2
SGV-C1	Calle Larga-Calle Lora	Existente
SGV-C2	Calle Carmona-calle Palma	Existente
SGV-C3	Calle Lino	Existente
SGV-C4	Calle Molino y prolongación hasta Avenida Palma del Río	Existente

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

SGL-1	Depósito de agua	Existente
SGL-2	E.D.A.R.	Existente

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SGPU-1	SGPU-1	Existente
SGPU-2	SGPU-2	Existente
SGPU-3	Nuevo Parque del Guadalquivir	Titularidad municipal
SGPL-1	Plaza de Andalucía	Existente
SGPL-2	Plaza Paseo de los Trabajadores	Existente
SGPL-3	Plaza del Pilar	Existente
SGPL-4	Plaza del Convento	Existente
SGPL-5	Parque de la Avenida de Fuentes	Existente
SGPL-6	Plaza del Guadalquivir	Existente
SGZV-1	Parque antiguo campo de fútbol	Existente
SGZV-2	Área ajardinada Avda. Palma del Río	Titularidad municipal
SGEL-1	Parque periurbano de la Atalaya	Existente
SGEL-2	Ampliación Parque Periurbano de la Atalaya	Expropiación
SGT-EL-1	Parque del Bañadero	Expropiación
SGT-EL-2	Parque urbano Carretera de Lora del Río	Adscrito SUS-I4
SGT-EL-3	Parque Ronda Noroeste	Adscrito SUS-R2

SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO		
SGT-VP-1	Parque del Bañadero (área perteneciente al Cordel de Lora)	Titularidad pública
SGT-VP-2	Parque del Bañadero (área perteneciente a la Cañada de las Pedreras o de la Carrera del Caballo)	Titularidad pública
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS		
SGEQ-S-1	Cementerio 1 (SNU)	Existente
SGEQ-S-3	Biblioteca Pública García Lorca	Existente
SGEQ-S-3	Correos y Mercado	Existente
SGEQ-S-4	Recinto ferial	Existente
SGEQ-S-5	Correos y mercado	Existente
SGEQ-S-6	Ayuntamiento	Existente
SGEQ-S-7	Centro de Salud	Existente
SGEQ-S-8	Casa de la Cultura	Existente
SGEQ-S-9	Centro sociosanitario	Existente
SGEQ-S-10	Escuela Taller	Existente
SGEQ-S-11	Casa Cuartel Guardia Civil	Existente
SGEQ-S-12	Iglesia de San Sebastián	Existente
SGEQ-D-1	Pabellón polideportivo cubierto	Existente
SGEQ-D-2	Campo de Fútbol	Existente
SGEQ-D-3	Piscina Municipal	Existente
SGEQ-E-1	C.E.I.P Bernardo Barco	Existente
SGEQ-E-2	Colegio Público Bernardo Barco	Existente
SGEQ-E-3	Centro infantil "Las Campanitas"	Existente
SGEQ-E-4	I.E.S.O La Campana	Existente
SGEQ-1	Ampliación del cementerio (SNU)	Expropiación
SGEQ-2	Cementerio antiguo	Titularidad municipal
SGEQ-3	Viviendas maestros	Titularidad municipal
SGEQ-4	Nuevo equipamiento	Titularidad municipal

Para la construcción adecuada del Modelo, se hace además imprescindible la participación en los costes de las todas las Áreas y Sectores que generan aprovechamiento, y por tanto nuevas plusvalías.

En este sentido, tanto las Áreas y Sectores de Suelo Urbano No Consolidado como, los Suelos Urbanizables Sectorizados realizarán una contribución por Unidad de Aprovechamiento Homogenizado (UA), que resulta de la relación entre las cargas de obtención si es necesario y ejecución (todas) de los Sistemas Generales considerados, y la totalidad de Unidades de Aprovechamiento de las Áreas y Sectores contribuyentes. (Estudio Económico-Financiero)

1.2.4 LA GESTIÓN EN EL NÚCLEO URBANO DE LA CAMPANA.

En función de las características de las diferentes Áreas y Sectores, se han definido trece Áreas de Reparto:

ÁREA DE REPARTO	ÁMBITOS	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	A.MEDIO (Ua/m ²)	
AR-1	Áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado de uso global residencial	ARI-1, ARI-2, ARI-3, ARI-4, ARI-R6, ARI-R7, ARI-R8, ARI-R9, ARI-R10	0,3662	
AR-2	Área de reforma interior antiguo campo de fútbol	ARI-R5	0,7760	
AR-3	Áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado de uso global residencial. Regularización de parcelaciones y asentamientos	ARI-R11, ARI-R12, ARI-R13	0,2192	
AR-4	Área de reforma interior en suelo urbano no consolidado de uso global terciario	ARI-T1	0,4750	
AR-5	Área de reforma interior transitoria en suelo urbano no consolidado de uso global residencial	ARI (T)-4	1,3000	
AR-6	Sectores en suelo urbano no consolidado de uso global residencial	S-SUNC-R1, S-SUNC-R2, S-SUNC-R3	0,3118	
AR-7	Sector en suelo urbano no consolidado de uso global industrial	S-SUNC-I1	0,3200	
AR-8	Nuevos sectores en suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial	SUS-R1, SUS-R2	SGT-EL-3*	0,2845
AR-9	Nuevos sectores en suelo urbanizable sectorizado de uso global industrial	SUS-I1, SUS-I4, SUS-I5, SUS-I6, SUS-I7	SGT-EL-2*/SGV-U6	0,3007
AR-10	Sector en suelo urbanizable sectorizado de uso global industrial. Regularización.	SUS-I2,SUS-I3		0,2416
AR-11	Sector en suelo urbanizable ordenado transitorio de uso global residencial	SUOT-R1		0,8640

AR-12	Sector en suelo urbanizable ordenado transitorio de uso global residencial	SUOT-R2	0,6320
AR-13	Sector en suelo urbanizable ordenado transitorio de uso global industrial	SUOT-I1	1,000

* El área perteneciente al Dominio Público Hidráulico incluidos en el SGT-2 y SGT-3, no son objeto de obtención y por tanto no tienen aprovechamiento asignado.

Las Áreas de Reparto en Suelo Urbano, dada las especiales características que pueden presentar cada una de ellas, no están obligadas por la legislación a mantener una proporcionalidad, y pueden y presentan características particulares.

La diferencia entre los aprovechamientos correspondientes a las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable, AR-8 y AR-9 asciende al 5,72%, no superando el 10%, establecido en la legislación vigente:

AR-8:	Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial.	Am:	0.2845 UA/m ² s
AR-9:	Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial.	Am:	0.3007 UA/m ² s

El Área de reparto AR-10 que posee un Am=0.2416, e incluye al Suelo Urbanizable Industrial de regularización, proviene parcelaciones irregulares y por tanto, poseen características singulares que los hacen ser completamente diferente al resto de Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable.

De la misma forma, que el resto de las Áreas de Reparto (AR-11, AR-12 y AR-13), corresponden a sectores provenientes de situaciones transitorias, con estado avanzado de su gestión.

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

Área Reparto	Ámbito	Superficie (m ²)	SSGG incluidos (m ²)	SSGG adscritos (m ²)	Coef. Edif. (m ² /m ²)	Edificabilidad (viv/ha)	Densidad Vv. (viv/ha)	Edif. RES (m ²)	Edif. VL (m ²)	Edif. VP (m ²)	Edif. TER (m ²)	Edif. IND (m ²)	coef. Uso VL	coef. Uso VP	coef. Uso TER	coef. Localización	coef. Urbanización	Aprov. VL (Ua)	Aprov. VP (Ua)	Aprov. Tec. (Ua)	Aprov. Ind. (Ua)	Aprov. Objektiv. (Ua)	Aprov. Subjetiv. (Ua/m ²)	Aprov. Medio (Ua/m ²)	Cesión (Ua)		
	ARI-R1	20625	2809		0,35	7,219	30	6858	4115	2743	361	-	1,00	0,90	0,95	0,90	1,00	3,333	2,000	278	-	5,610	6,798	0,3662	755		
	ARI-R2	3576			0,50	1,788	45	1.788	1.788			-	1,00	0,90	0,95	1,00	1,20	2,146				2,146	1,179	0,3662	131		
	ARI-R3	15459			0,45	6,957	40	6.609	3.965	2.643	348	-	1,00	0,90	0,95	0,90	0,90	3,212	1.927	268	-	5.407	5.095	0,3662	566		
	ARI-R4	2.685			0,50	1.343	45	1.343	1.343			-	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1.343					885	0,3662	98		
	ARI-R6	10.607			0,45	4.773	40	4.773	2.864	1.909		-	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	2.864	1.718				4.582	3.496	0,3662	388	
	ARI-R7	5.655			0,45	2.545	40	2.545	1.527	1.018		-	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1.527	916				2.443	1.864	0,3662	207	
	ARI-R8	7.600			0,40	3.040	35	3.040	1.824	1.216		-	1,00	0,90	0,95	0,90	1,00	1.642	985				2.627	2.505	0,3662	278	
	ARI-R9	4.190			0,45	1.886	40	1.886	1.131	754		-	1,00	0,90	0,95	1,00	1,131	679					1.810	1.381	0,3662	153	
	ARI-R10	1.928			0,35	675	30	675	675			-	0,95	0,80	0,90	0,90	0,90	519					519	635	0,3662	71	
AR-1	Total	72.325	2.809		0,42	30.224	345	29.515	19.231	10.284	709		1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	17.716	8.225	545	-	26.486	23.838	0,3662	2.649		
AR-2	ARI-R5	10.028			0,80	8.022	50	8.022	5.616	2.407		-	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	5.616	2.166				7.782	7.004	0,7760	778	
	ARI-R11	20.312			0,21	4.337	10	4.337	4.337			-	1,00	0,90	0,95	1,20	0,90	4.684					4.684	4.006	0,2192	445	
	ARI-R12	10.582			0,20	2.116	10	2.116	2.116			-	1,00	0,90	0,95	1,20	0,90	2.286					2.286	2.087	0,2192	232	
	ARI-R13	62.852			0,20	12.570	10	12.570	12.570			-	1,00	0,90	0,95	1,20	0,90	13.576					13.576	12.397	0,2192	1.377	
AR-3	Total	93.746			0,20	19.024	10	19.024	19.024			-	1,00	0,90	0,95	1,20	0,90	20.546					20.546	18.491	0,2192	2.055	
AR-4	ARI-T1	3.277			0,50	1.639	110	1.639	2.373			-	0,95	0,80	1,00	1,00	1,00						1.557	780	0,4750	156	
AR-5	ARI-(T)-R4	1.825			1,30	2.373	110	2.373	2.373			-	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	2.373					2.373	2.136	1,3000	237	
	S-SUNC-R1	6.906			0,35	2.417	30	2.417	1.450	967		-	1,00	0,90	0,95	1,00	0,90	1.305	783				2.088	1.938	0,3118	215	
	S-SUNC-R2	7.107			0,35	2.487	30	2.487	1.492	995		-	1,00	0,90	0,95	1,00	0,90	1.343	806				2.149	1.994	0,3118	222	
	S-SUNC-R3	8.047			0,45	3.621	40	3.621	3.621	3.621		-	1,00	0,90	0,95	1,00	0,90	2.640	2.640				2.640	2.258	0,3118	251	
AR-6	Total	22.060			0,39	8.526	34	8.526	2.943	5.583		-	1,00	0,90	0,95	1,00	0,90	2.648	4.229				6.877	6.190	0,3118	688	
AR-7	S-SUNCE-I1	10.839			0,40	4.336						-	4.336											3.468	3.122	0,3200	347
	SUS-R1	31.548	6.103		0,40	12.619	35	12.619	7.572	5.048		-	1,00	0,90	0,95	1,00	0,80	6.057	3.634				9.692	8.077	0,2845	897	
	SUS-R2	22.337	5.712		0,46	7.584	30	7.205	4.323	2.882	379	-	1,00	0,90	0,95	1,00	0,80	3.458	2.075	288			5.822	5.719	0,2845	635	
AR-8	Total	53.885	11.815	646	0,37	20.204	33	19.824	11.895	7.930	379	-	1,00	0,90	0,95	1,00	0,80	9.516	5.709				15.513	13.797	0,2845	1.533	
	SUS-I1	54.028			0,50	27.014						-	24.313										15.128	14.624	0,3007	1.625	
	SUS-I4	29.831	4.093		0,35	12.612						-	11.351										7.063	7.063	0,3007	897	
	SUS-I5	23.680			0,50	11.840						-	10.656										6.630	6.410	0,3007	712	
	SUS-I6	71.177			0,50	35.589						-	32.030										28.471	19.266	0,3007	2.141	
	SUS-I7	80.832			0,50	40.416						-	36.374										22.633	21.879	0,3007	2.431	
AR-9	Total	259.548	4.093	6.204	0,49	127.471						-	114.724									79.925	79.925	70.253	0,3007	7.806	
	SUS-I2	40.813			0,40	18.134						-	16.320										10.445	8.873	0,2416	986	
	SUS-I3	28.697			0,40	11.479						-	10.331										7.438	6.239	0,2416	693	
AR-10	Total	69.510		4.521	0,17	11.479						-	26.651										17.883	15.112	0,2416	1.679	
AR-11	SUOT-R1	37.420			0,86	32.330	40	31.300	21.900	9.400	1.030	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	21.900	9.400	1.030			32.330	29.097	0,8640	3.233	
AR-12	SUOT-R2	17.036			0,63	10.766	32	9.984	6.984	3.000	782	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.984	3.000	782			10.766	9.689	0,6320	1.077	
AR-13	SUOT-R3	133.332			1,00	133.332						-	133.332	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	133.332	133.332	133.332			133.332	119.999	1,0000	13.333
TOTAL		784.831	18.717	11.371	1,00	409.724		128.569	89.965	38.603	4.538	279.042	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	87.298	32.729	3.914	234.609	358.838	319.506	1.0000	35.570		

2. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

ÍNDICE

- 2.1 INTRODUCCIÓN**
 - 2.1.1 ACTUACIONES ESTRUCTURALES**
 - 2.1.2 ACTUACIONES DE DESARROLLO**
- 2.2 EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN**
- 2.3 PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO**
- 2.4 PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
 - 2.4.1 ÁREAS DE REFORMA INTERIOR (ARI):**
 - 2.4.2 SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (S-SUNC):**
- 2.5 PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO**
- 2.6 PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
- 2.7 PROGRAMACIÓN DEL LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS**
 - 2.7.1 ACTUACIONES EN LOS SISTEMAS GENERALES**
 - 2.7.2 ACTUACIONES EN LAS INFRAESTRUCTURAS**
 - A INFRAESTRUCTURAS PARA EL CICLO INTEGRADO DEL AGUA
 - B INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS
 - C RECICLAJE DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

2 PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

2.1 INTRODUCCIÓN

El Plan General de La Campana debe entenderse como un instrumento que, mediante el ejercicio de la planificación, hace previsiones de intenciones.

Se trata de un documento complejo que, atendiendo a multitud de requisitos legales, se ha de convertir en herramienta a la que se vinculan las actuaciones sobre el territorio en claves de oportunidad social y garantías económicas.

Para ello, es necesario realizar una primera diferenciación, en base a las determinaciones de la LOUA, entre los dos principales tipos de actuaciones, y por ende de inversiones asociadas a las mismas:

2.1.1 ACTUACIONES ESTRUCTURALES

Estas son aquellas que a futuro resultan de interés común, han de servir de soporte para el buen funcionamiento general del Modelo de Ordenación y ser garantes del bienestar del común de los ciudadanos y la ciudad, mediante la dotación de los servicios urbanos e infraestructuras básicas. A través de las mismas se ha de construir la ciudad futura de manera equilibrada, siguiendo un proyecto global.

2.1.2 ACTUACIONES DE DESARROLLO

Estas son las que se asocian a los desarrollos pormenorizados, de cada sector, y que han de concretar la finalidad específica y función social de la inversión, así como su viabilidad económica y empresarial. Por ello el ayuntamiento precisa disponer de las herramientas necesarias para garantizar el cumplimiento de estos objetivos y compromisos.

En el Estudio Económico es donde se cuantifican y se analizan las consecuencias e implicaciones económicas de los diferentes tipos de actuaciones, estructurados en el Programa de Actuación.

2.2 EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El Plan ordena y condiciona la ocupación y los usos del suelo según el Modelo de Ordenación proyectado, y debe prever las inversiones necesarias para hacerlo posible. La ejecución del nuevo Plan consistirá en llevar a cabo todas las obras que en él se determinan, siguiendo la programación establecida, y de manera acompañada al desarrollo de los nuevos sectores de suelo.

La planificación del Plan consistirá en distribuir el reparto de inversión a lo largo del tiempo, para hacer que éste sea factible. Se aplican planteamientos plurianuales, que habrán de ir acometiéndose y concretándose previa inclusión en los correspondientes presupuestos anuales.

Que se cumplan las inversiones y que existan los recursos suficientes para sufragarlas, dependerá del propio desarrollo del Plan y de los presupuestos anuales de cada uno de estos agentes financiadores: agentes privados, el Estado, la Comunidad Autónoma, la Diputación y el propio Ayuntamiento.

Es obligación del Plan determinar lo que se requiere de cada una de las administraciones que toman parte en su desarrollo, para que este sea realista y posibilista.

Por tanto, la Planificación debe entenderse como la Programación del Plan para su periodo de ejecución previsto, como la plasmación de los compromisos que la Entidad Municipal se plantea para el futuro.

Dicha programación deriva del propio Plan, por tanto, no puede entenderse sin fijar los objetivos finales inherentes a la ordenación que se persigue y sin que haya una estrategia global para lograr la ejecución de esa ordenación. Sobre esta estrategia se basarán las prioridades con las que organizar en el tiempo la ejecución de las decisiones tomadas.

El Ayuntamiento es el principal agente interviniente en el Plan, ya que lo promueve, tramita y ejecuta, además de encargarse de aprobar los presupuestos. En cuanto a las demás administraciones, la programación de actuación marca las directrices que con sentido realista se pueden seguir a la hora de financiar las inversiones, estudiando las competencias de cada administración en cada caso.

Al mismo tiempo que el Plan General define la estructura en la ciudad y los usos del suelo a través de la ordenación y la regulación, y el régimen jurídico del suelo a través de la normativa, ha de contener otros objetivos a lograr mediante actuaciones de planeamiento, gestión y acciones de inversión pública.

La Programación de las Actuaciones, como ya se ha explicitado, estructura y organiza secuencialmente en el tiempo las actuaciones y las acciones de inversión que el Plan General propone para alcanzar los objetivos globales.

Por otro lado, y de manera complementaria, el Estudio Económico (EE) servirá para estimar los recursos previsibles, justificar la verosimilitud de la asignación programada y mostrar, en su conjunto, la cuantificación y viabilidad del Programa de Actuación.

Se plantea un Programa de Actuación adaptado a la situación urbanística de la que se parte y a la realidad de la coyuntura actual.

2.3 PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

En cumplimiento del artículo 45.2.a de la LOUA, el Plan General reconoce la categoría de suelo urbano consolidado a los terrenos que clasificados con la clase de Suelo Urbano se encuentren urbanizados o tengan la condición de solar, y que no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado.

En el Estatuto de derechos y deberes para este tipo de suelos se fija la obligación de que los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano Consolidado, deberán solicitar licencia de edificación, presentando el correspondiente proyecto, e iniciar la construcción dentro de los plazos siguientes, que en todo caso se entenderán como máximos: para la solicitud de licencia el plazo máximo será de cuatro años desde la entrada en vigor del Plan, y para el inicio de la ejecución el plazo establecido en las condiciones de concesión de la misma. Los plazos señalados se mantendrán aunque se efectúen transmisiones de dominio.

Se proponen en el Plan ciertas intervenciones urbanizadoras en el suelo urbano consolidado:

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		
SECTOR	IDENTIFICACIÓN	CUAT.
ACTUACIONES REURBANIZADORAS DE REACTIVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO		
MUV-01	Calle Lora y Plaza del Guadalquivir	1º
MUV-02	Calle Carmona-Plaza de Andalucía-calle Palma	1º
MUV-03	Calle Larga-calle teléfonos	1º
MUV-04	Alrededores de Iglesia y Convento de San Sebastián-Plaza del Pilar	1º
ACTUACIONES SIMPLES DE VIARIO		
AS-01	Vía de Servicio Polígono Industrial SAU-I3	2º
ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES		
MUEL-01	Parque Urbano Este en calle Jilguero.	2º
MUEL-02	Zona verde en calle Galicia.	1º

2.4 PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

2.4.1 ÁREAS DE REFORMA INTERIOR (ARI):

Áreas para las que se prevén actuaciones de renovación urbana mediante la oportuna identificación de un ámbito de ordenación integrada y de ejecución sistemática, encaminadas a la normalización de actuaciones anteriores y la urbanización integral.

En las áreas, en las que el presente Plan prevé su ejecución necesaria a través de unidades de ejecución, se procederá a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución, lo cual exigirá la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación previo a las obras de urbanización. Asimismo se deberá ejecutar y costear dichas obras, en el caso del sistema de compensación, en el plazo establecido al efecto en cada una de las fichas individualizadas, según se relacionan a continuación:

ARI USO GLOBAL RESIDENCIAL		
SECTOR	IDENTIFICACIÓN	CUAT.
ARI R-1	Carretera de Lora del Rio	2º
ARI R-2	Antigua UE-5 "A-3150"	1º
ARI R-3	Antigua UE-3 "A-456"	1º
ARI R-4	Antigua UE-2a1	1º
ARI R-5	Campo de fútbol	1º

ARI R-6	Cooperativa	2º
ARI R-7	Antigua UE-8 (Norte)	2º
ARI R-8	Antigua UE-8 (Sur)	2
ARI R-9	Calle Jilguero	2º
ARI-R10	Convento	1º
ARI-R11	Urbanización Vereda de Carmona	1º
ARI-R12	Urbanización La Atalaya	1º
ARI-R13	Urbanización El Jardín de Gadeo	1º
ARI-(T)-4	Antigua UE2b	1º
ARI-T-1	Antiguo molino	1º

2.4.2 SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (S-SUNC):

Sectores en los que puede establecerse una ordenación integrada de ejecución sistemática que posibilitará la ejecución de las infraestructuras, servicios y dotaciones adecuados a la edificación a implantar en el ámbito.

Todos los sectores cumplen los estándares dotacionales exigidos, así como los parámetros de edificabilidad y densidad máxima, en relación con el uso característico, y cuentan con las reservas legalmente exigibles de viviendas protegidas en el caso de uso residencial.

Para legitimar la actividad de ejecución en los sectores del Suelo Urbano no consolidado se precisará de la formulación y redacción del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) que establezca la ordenación pormenorizada completa, salvo que el propio Plan General establezca directamente dicha ordenación pormenorizada.

No obstante, el desarrollo y la ejecución de los sectores del urbano no consolidado se realizará en las condiciones en las previsiones de programación de cada una de las fichas individualizadas para cada ámbito, y que se relacionan a continuación:

S-SUNC USO GLOBAL RESIDENCIAL		
SECTOR	IDENTIFICACIÓN	CUAT.
S-SUNC R-1	Calle Lora 1	1º
S-SUNC R-2	Calle Lora 2	2º
S-SUNC R-3	Calle Perdiz	2º
S-SUNC		

USO GLOBAL INDUSTRIAL		
SECTOR	IDENTIFICACIÓN	CUAT.
S-SUNC I-1	Ampliación calle Camionero	1º

2.5 PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

Son los terrenos de ámbitos concretos, específicamente así delimitados en los planos de Clasificación, para los que el Plan establece o asume su ordenación pormenorizada completa que permite su ejecución integrada e inmediata pues contiene las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial. Además poseen carácter transitorio, pues cuentan con gestión realizada, aunque no se encuentran culminados en cuanto a sus obras de urbanización. Proviene por tanto de sectores iniciados conforme a las previsiones del planeamiento vigente.

Están destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano previsto, mediante su desarrollo directo.

La programación temporal de los sectores se realiza conforme a los objetivos generales; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio de la estrategia global de la programación, del resto de sectores y se garantice la conexión a los sistemas generales.

La programación asignada por el presente Plan a cada uno de estos sectores se detalla a continuación, y es coincidente con la de los Sistemas Generales interiores, cuya obligación de urbanización se asigna a la propia actuación urbanizadora del sector.

SUOT USO GLOBAL RESIDENCIAL		
SECTOR	IDENTIFICACIÓN	CUAT.
SUOT R-1		1º
SUOT R-2		1º

SUOT USO GLOBAL INDUSTRIAL		
SECTOR	IDENTIFICACIÓN	CUAT.
SUOT I-1		1º

2.6 PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Se trata de los terrenos de ámbitos concretos, específicamente así delimitados en los planos de Clasificación, los cuales deben ser objeto de actuaciones de transformación urbanística para nueva urbanización, respecto de la cual el Plan General establece las determinaciones vinculadas a actuaciones de tipo estructural, así como las pormenorizadas exigidas. Estos deben ser desarrollados a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

La programación temporal de estos sectores se realiza conforme a los objetivos generales; aunque podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio de la estrategia global de la programación, del resto de sectores y se garantice la conexión a los Sistemas Generales.

La programación asignada por el presente Plan a cada uno de estos sectores se detalla a continuación, y es coincidente con la de los Sistemas Generales interiores y aquellos exteriores adscritos, cuya obligación se vincula al sector; asimismo se determina, que el deber de formulación del correspondiente Plan Parcial deberá cumplirse en el primer bienio del Cuatrienio al que se adscriba la ejecución del Sector.

SUS USO GLOBAL RESIDENCIAL		
SECTOR	IDENTIFICACIÓN	CUAT.
SUS R-1	Camino de la Campana-Tocina 1	2º
SUS R-2	Camino de la Campana-Tocina 2	2º

SUS USO GLOBAL INDUSTRIAL		
SECTOR	IDENTIFICACIÓN	CUAT.
SUS I-1	Carretera de Lora del Río Norte 1	1º
SUS I-2	Polígono Industrial Los Emprendedores 3	2
SUS I-3	Polígono Industrial Los Emprendedores 2	2
SUS I-4	Carretera de Lora del Río Norte 2	2º
SUS I-5	Carretera de Lora del Río Norte 3	2º
SUS I-6	Autovía A-4 1	1º
SUS I-7	Autovía A-4 2	1º

2.7 PROGRAMACIÓN DEL LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS

2.7.1 ACTUACIONES EN LOS SISTEMAS GENERALES

La programación de los Sistemas Generales se hace coincidir con el ámbito de la actuación en el que se integren si se encuentran incluidos o adscritos. En el caso de que sean Sistemas Generales exteriores estos pueden contar con una programación propia y coordinada con la implantación efectiva de los usos en las parcelas de los nuevos desarrollos. En general, la obtención de los Sistemas Generales tiene relación directa con la programación de los suelos urbanizables, y se realiza con ocasión de la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación del ámbito.

Se definen estrategias destinadas a asegurar un nivel de calidad y satisfacción de la demanda adecuado al Modelo proyectado, valorando por su influencia sobre la calidad urbana los siguientes factores esenciales: la adecuación de los viales y espacios libres públicos o privados a los usos existentes, su intensidad y forma, calidad de diseño y materiales utilizados, arbolado y ajardinamiento, cantidad y calidad del mobiliario urbano, estado de conservación, nivel de mantenimiento, etc..., conceptos fundamentales para valorar la calidad urbana.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
ACTUACIÓN	IDENTIFICACIÓN	CUAT.
S.G. PARQUES URBANOS		
SGPU-3	Ejecución de Nuevo Parque del Guadalquivir	1º
S.G. ZONAS VERDES Y ÁREAS AJARDINADAS		
SGZV-2	Área ajardinada Avda. Palma del Río	2º
S.G TERRITORIAL DE ESPACIOS LIBRES (sin clasificación)		
SGT-EL-1	Parque del Bañadero	SIN PROG.
SGT-EL-2	Parque urbano Carretera de Lora del Río	SIN PROG
SGT-EL-3	Parque Ronda Noroeste	SIN PROG
S.G DE ESPACIOS LIBRES EN SUELO NO URBANIZABLE		
SGEL-2	Ampliación Parque Rural de la Atalaya	SIN PROG

SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO		
ACTUACIÓN	IDENTIFICACIÓN	CUAT.
SGT-VP1	Parque del Bañadero (área perteneciente al Cordel de Lora)	SIN PROG
SGT-VP2	Parque del Bañadero (área perteneciente a la Cañada de las Pedreras o de la Carrera del Caballo)	SIN PROG

SISTEMAS GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN		
SISTEMA GENERAL DE VIARIO URBANO		
ACTUACIÓN	IDENTIFICACIÓN	CUAT.
SGV-U2	Ejecución de Nueva Ronda noroeste	2º
SGV-U3	Prolongación (Cordel de Lora)	2º
SGV-U4	Conexión Avda. Lora del Río con Polígono Emprendedores	2º
SGV-U5	Conexión A-456 con Polígono Emprendedores 1	2º
SGV-U6	Conexión A-456 con Polígono Emprendedores 3	2º

La mayor parte de los Sistemas Generales de Equipamientos serán construidos por parte de la Administración competente en razón del servicio público. Por ello, por regla general, este Plan no procede a la programación de la ejecución material de los equipamientos en la medida que la necesidad de su programación surgirá una vez haya finalizado la labor de urbanización. Tan solo son programados aquellos en la actualidad son conocidos, vinculados a actuaciones de regularización.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS		
ACTUACIÓN	IDENTIFICACIÓN	CUAT.
SGEQ-2	Obtención ampliación cementerio	2º

2.7.2 ACTUACIONES EN LAS INFRAESTRUCTURAS

Las actuaciones infraestructurales resultan esenciales para el desarrollo de la ciudad, articulando a través de un gran esfuerzo tanto suelos urbanos como urbanizables. Por tanto, resultan ser clave en la acción urbanística, pues garantizan el derecho a un mejor modo de vida a todos los ciudadanos.

Es tarea del Plan General planificar y garantizar la ejecución posible de las infraestructuras necesarias para absorber los déficits existentes y las nuevas necesidades vinculadas a los nuevos crecimientos, fomentando la coordinación de las infraestructuras básicas entre sí, y las de todas ellas con el Modelo planificado, y finalmente garantizando su adecuación a las normativas, el control del proceso urbanizador y la mejora de la gestión.

A INFRAESTRUCTURAS PARA EL CICLO INTEGRADO DEL AGUA

INFRAESTRUCTURAS PARA EL CICLO DEL AGUA ABASTECIMIENTO		
ACTUACIÓN	IDENTIFICACIÓN	CUAT.
	REFUERZOS Y MEJORAS EN LA RED	1º-2º

INFRAESTRUCTURAS PARA EL CICLO DEL AGUA SANEAMIENTO		
ACTUACIÓN	IDENTIFICACIÓN	CUAT.
	REFUERZOS Y MEJORAS EN LA RED	1º-2º

INFRAESTRUCTURAS PARA EL CICLO DEL AGUA REUTILIZACIÓN		
ACTUACIÓN	IDENTIFICACIÓN	CUAT.
	SISTEMA DE REUTILIZACIÓN LA CAMPANA	SIN PROG

B INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS		
ACTUACIÓN	IDENTIFICACIÓN	CUAT.
	NUEVA SUBESTACIÓN	2º
	MEJORAS GENERALES EN LA RED	1º-2º

C RECICLAJE DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

RECICLAJE DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS		
ACTUACIÓN	IDENTIFICACIÓN	CUAT.
	PUNTO LIMPIO 1.	1º
	PUNTO LIMPIO 2.	2º

3. LA VIABILIDAD DEL PLAN. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ÍNDICE

3.1 METODOLOGÍA

- 3.1.1 EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.
- 3.1.2 EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
- 3.1.3 EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO.
- 3.1.4 EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
- 3.1.5 ACTUACIONES EN LOS SISTEMAS GENERALES
- 3.1.6 ACTUACIONES EN LAS INFRAESTRUCTURAS.

3.2 AGENTES

- 3.2.1 PÚBLICOS.
- 3.2.2 PRIVADOS.

3.3 MÓDULOS DE COSTES UNITARIOS

- 3.3.1 COSTES DE URBANIZACIÓN INTERIOR.
- 3.3.2 COSTE DE LOS SISTEMAS GENERALES.
- 3.3.3 LAS INFRAESTRUCTURAS.
- 3.3.4 ADQUISICIÓN DE TERRENOS.

3.4 CUANTIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

- 3.4.1 EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.
- 3.4.2 EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
- 3.4.3 EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO.
- 3.4.4 EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
- 3.4.5 LOS SISTEMAS GENERALES.
- 3.4.6 LAS INFRAESTRUCTURAS.

3.5 VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

- 3.5.1 CUANTIFICACIÓN DEL MODELO.
- 3.5.2 EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.
- 3.5.3 CUOTA REPERCUTIBLE.
- 3.5.4 NATURALEZA DE LA INVERSIÓN ESTRUCTURAL.
- 3.5.5 PROGRAMACIÓN DEL GASTO.
- 3.5.6 RESUMEN DE LA CUANTIFICACIÓN DEL MODELO

3.6 CONCLUSIONES.

3 LA VIABILIDAD DEL PLAN. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El Estudio Económico - Financiero contiene la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización, con especial atención a las 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 como contempla esa misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3.1 METODOLOGÍA

El Estudio Económico es una aproximación económica de los costes inherentes a la ejecución del Plan. Con este apartado no solo se da cumplimiento a la exigencia legislativa de que el Plan General incluya la correspondiente Memoria Económica, sino que además se establece la metodología que se pretende implantar en la urbanización, y surge de considerar una planificación de los Sistemas Generales y las infraestructuras que hagan posible un desarrollo urbanístico sostenible, capaz de garantizar el suministro y distribución, todo ello con el menor consumo energético y de recursos posibles.

La programación no solo tiene por objeto atender la exigencia legal de programar temporalmente las actuaciones, sino que esta obedece también a criterios de lógica y eficiencia. La derivada económica de esta programación nos aporta indicadores cuantitativos que facilitan el seguimiento de las actuaciones y de las previsiones de financiación, al objeto de optimizar los recursos que puedan ponerse a disposición en la ejecución del Plan.

Así, el objetivo es integrar la sostenibilidad en las propuestas del planeamiento y realizar la planificación de las infraestructuras considerando al ámbito parte de un sistema complejo que transforma la energía y los recursos naturales para su actividad, en formas de producción y consumo. Como resultado de este proceso, deberá reducirse el impacto generado por las nuevas infraestructuras, para no contribuir a aumentar la huella ecológica del municipio.

Se presenta la información económica del Plan de modo ordenada, resaltando aquellos aspectos que más puedan interesar a las instituciones, los operadores y la ciudadanía en general.

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 diseñado.

El desarrollo del estudio en sí es abordado según la clasificación de los suelos, incorporando a continuación los elementos que conforman los sistemas necesarios para el adecuado funcionamiento de los usos de los suelos anteriormente, formando parte de estos sistemas el sistema general viario, el de espacios libres, el de equipamientos y el de las infraestructuras.

La metodología utilizada durante el proceso de clasificación de las valoraciones se ajusta a la Legislación Urbanística y sus Reglamentos, diferenciando las inversiones según se correspondan a actuaciones estructurales o a actuaciones de desarrollo, las que refieren a la implantación de los servicios en cada ámbito local.

Igualmente se clasifican según las asignaciones de las mismas, ya sea pública o privada, distinguiendo de entre las públicas, las que corresponden a cada uno de los distintos niveles de la administración.

De entre la privada se distingue por un lado la que se encuentra incluida como parte del desarrollo particular del sector correspondiente, y aquella que no es así.

Por último también se han distinguido las inversiones conforme a la programación en la que sea encuadrada.

La valoración incluye los costes de adquisición de los suelos de uso público y las expropiaciones, cuando estas sean necesarias, los costes de urbanización y demoliciones necesarias, los costes de gestión y otros gastos como tasas.

La valoración se ha efectuado de forma específica para cada tipo actuación, basada en costes unitarios a partir de valores de mercado, costes, beneficios, tasas,... suficientemente contrastados.

La valoración se ha realizado en euros, considerando costes de 2017, y sin incluir el IVA u otros impuestos adicionales. Este aspecto deberá ser tenido en cuenta para el desarrollo futuro del Plan de Actuación, pues implica que posibles actualizaciones o modificaciones de los Estudios Económico y de Sostenibilidad, que deberá considerar el Ayuntamiento mediante las correspondientes revisiones de los módulos ahora considerados.

3.1.1 EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Las actuaciones que se proponen en el Plan en el suelo urbano consolidado son actuaciones de mejora y renovación urbana, distinguiendo:

- Actuaciones reurbanizadoras de reactivación del Centro Histórico.
- Actuaciones Simples de viario
- Actuaciones de reurbanización de Espacios Libres

Se tratan de acciones puntuales, para cada una de las cuales la inversión considerada asociada se obtiene conforme a estimaciones de costes unitarios aplicados a cada actuación concreta, según el carácter de la actuación considerada.

3.1.2 EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El suelo urbano considerado con la categoría de no consolidado por la urbanización, son los incorporados a una de las siguientes tipologías de actuaciones:

- Sectores de suelo urbano no consolidado (S-SUNC)
- Áreas de reforma interior (ARI)

Para su valoración se ha considerado cada una de las situaciones de manera específica. A los efectos económicos es inversión a realizar que forma parte del Modelo. Los costes unitarios atienden el mismo esquema anterior.

3.1.3 EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

Para la valoración económica de estos suelos se han considerado las superficies delimitadas para cada uno de los sectores, excluyendo los posibles Sistemas Generales incluidos.

3.1.4 EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Para la valoración económica de estos suelos se ha procedido igual que para los Suelos Urbanizables Ordenados Transitorios, considerando las superficies delimitadas para cada uno de los sectores, excluyendo los sistemas generales incluidos.

3.1.5 ACTUACIONES EN LOS SISTEMAS GENERALES

El Sistema General de Espacios Libres, y zonas verdes, vertebrará la ciudad y el territorio. Se trata de un sistema estructurante general, que se ve complementado por los parques locales, existentes o propuestos, que se articulan con las vías jerarquizadas que actúan como soporte de la accesibilidad a los espacios calificados. La propuesta del nuevo Plan supone una concepción espacial dotada de coherencia que ha de ser garante de la compatibilidad a través de la continuidad del sistema. La cualificación paisajística de la red viaria es el alma de las medidas incorporadas en la propuesta de ordenación de los espacios de acompañamiento de los ejes urbanos, con la finalidad de asegurar su integración paisajística y su cualificación ambiental. Asimismo se debe garantizar el tratamiento de los espacios viapecuarios incluidos en el modelo urbano. En la valoración, la unidad de medida considerada para estas actuaciones es la superficial para atender de manera homogénea a la diversidad de tratamientos que en cada ámbito habrá.

En cuanto al sistema general de equipamientos, la única actuación en este sentido es la obtención de suelo para posibilitar la ampliación del cementerio, pues el resto son reservas de suelo. La puesta a disposición de estos suelos posibilita la ejecución del equipamiento por las correspondientes instituciones con competencias. No obstante habrá dotaciones, cuyo suelo no es necesario ser obtenido, que podrán ser ejecutadas y explotadas por operadores en cualquiera de los regímenes posibles. La valoración se plantea en función de aplicar un precio unitario a la superficie de suelo, considerando las distintas circunstancias que concurran, tales como uso concreto, suelo soporte, etc.

3.1.6 ACTUACIONES EN LAS INFRAESTRUCTURAS

Las valoraciones económicas se desarrollan específicamente para cada actuación. Son aquellas que el Plan dispone como mínimas y, al mismo tiempo, posibles para satisfacer las necesidades detectadas, o generadas por los nuevos sectores de Suelo Urbanizable que se desarrollan en el municipio, así como para paliar situaciones deficientes actuales.

3.2 AGENTES

En la ejecución del Plan General actúan diferentes agentes, públicos y privados, sobre los que el Estudio Económico ha de cifrar la responsabilidad en la ejecución del Programa de Actuación.

De esta forma, el Estudio Económico cumple con las exigencias del artículo 42.3 del Reglamento de Planeamiento especificando las obras y servicios que se distribuyen entre los diferentes agentes, sean del

sector público o del privado, indicando cada uno de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

Dichos agentes son:

3.2.1 PÚBLICOS

Administraciones y entes de carácter público.

- a. Ayuntamiento de La Campana, como administración local.
- b. Diputación, como administración provincial.
- c. Junta de Andalucía, como administración autonómica.
- d. Gobierno de España, como administración central.
- e. Empresas Públicas.

3.2.2 PRIVADOS

Titulares de aprovechamientos lucrativos, pueden aparecer bajo varias modalidades, por ejemplo propietarios de suelo o promotores, ya sean personas físicas o jurídicas.

Las valoraciones incluidas en este Estudio Económico se refieren a las actuaciones con intervención pública y a aquellas que provienen de agentes privados para el desarrollo de los sectores urbanizables o para completar la urbanización del suelo urbano.

La financiación de las obras de infraestructura general corresponderá por lo normal a los promotores y propietarios privados, bien por inclusión en su sector o bien por aportación común, cada uno en la proporción que corresponda. Así, el Estudio Económico calcula las cargas que corresponden a los propietarios en función de los aprovechamientos y de la calificación del suelo.

La ejecución de estas infraestructuras corresponderá por lo general a las compañías de servicios o a las administraciones y empresas públicas, en coordinación con las obras de ejecución de los Sistemas Generales Viarios. Cuando las infraestructuras discurran por el interior de los sectores de Suelo Urbanizable podrán ser ejecutados por los particulares como parte del Proyecto de Urbanización, costeando la obra o restándolo de la cuota, según corresponda.

3.3 MÓDULOS DE COSTES UNITARIOS

El diseño de las soluciones técnicas para los distintos Sistemas Generales, infraestructuras y servicios urbanos se adecuará a las características particulares y las posibilidades técnicas de disponibilidad y oportunidad de cada ámbito, de manera que el resultado sea una óptima calidad urbana y adaptación medioambiental con un coste moderado y sostenible.

El desarrollo sostenible constituye la esencia para la urbanización, y para ello, las propuestas a desarrollar parten de una estrategia de sostenibilidad orientada a establecer las condiciones descritas. Plantear e implantar un modelo de desarrollo sostenible quiere decir un modelo viable. Por tanto, es necesario que el modelo de desarrollo sostenible aporte un balance tanto económico como ambiental positivo.

El diseño de las secciones del nuevo viario del Plan General se realizará de acuerdo con los objetivos de recuperar el concepto tradicional de calle urbana de primer o segundo rango, para las actuaciones dentro del viario principal, de establecer reservas dentro del viario principal para la implantación de sistemas de transporte colectivo, mejorando las condiciones de los desplazamientos en los diferentes medios en el interior de la urbanización, de favorecer los desplazamientos peatonales incorporando arbolado y jardinería siempre que resulte posible, mejorando la calidad ambiental con carácter general en todos los desplazamientos y considerando la percepción del paisaje urbano como elemento fundamental en el diseño de las nuevas secciones.

De igual modo, el diseño de las vías locales y capilares, cuya función es la de garantizar la movilidad en el interior de las mismas, debido a que constituye el primer encuentro con el espacio público una vez abandonado el privado y, por tanto, la mejora de esta red representa un incremento de la calidad de vida para gran parte de los ciudadanos. Por ello, las propuestas se centraran en la adecuación de la misma desde el punto de vista del uso y disfrute peatonal, buscando su imbricación con la malla de itinerarios peatonales.

Con estos criterios son con los que partimos a la hora de evaluar los distintos costes unitarios que se han considerado en la ejecución del modelo y que se detalla.

3.3.1 COSTES DE URBANIZACIÓN INTERIOR

Se trata de los costes referidos principalmente a la ejecución interior de las intervenciones propuestas en SUELO URBANO CONSOLIDADO, SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE, en cualquiera de sus actuaciones o subcategorías.

La evaluación de los costes de urbanización de las actuaciones de planeamiento de desarrollo previstas en el Plan General se ha elaborado considerando costes unitarios procedentes de distintas Bases de Datos, que guardan relación con los habitualmente utilizados en la redacción de los proyectos de urbanización u ordinarios de obras que se realizan, pero adaptándolos en cierto modo a la realidad tanto municipal como de la coyuntura actual, en la que los precios ha sufrido un ajuste a la baja.

En los costes considerados se incluyen calzada rodada, aparcamientos, acerados y medianas que compongan la sección completa, los servicios urbanos de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica,

alumbrado público, telecomunicaciones y gas natural. Se estima un porcentaje de viario del 15 al 25 % de la superficie total del sector, excluidos claro está los Sistemas Generales incluidos en los mismos. Así:

- a. Urbanización interior en general: **30 €/m2 bruto**

El coste medio para urbanización interior en los sectores y áreas del suelo urbano no consolidado y los sectores del suelo urbanizable es de treinta euros por metro cuadrado bruto del ámbito.

- b. Reurbanización de área específica: **35 €/m2 neto**

El coste medio considerado para la reurbanización de un área específica interior en suelo urbano consolidado, consistentes principalmente en repavimentaciones y mejoras de equipamientos urbanos, es de treinta y cinco euros por metro cuadrado neto del área.

- c. Reurbanización de espacios libres: **20 €/m2 neto**

Para las áreas de espacios libres en el suelo urbano consolidado, en las que deben realizarse actuaciones de mejora, tales como nuevos ajardinamientos, y reformas de pavimentaciones y equipamiento urbano, el coste medio considerado es de veinte euros por metro cuadrado neto del área.

3.3.2 COSTE DE LOS SISTEMAS GENERALES

- a. Sistema General de Espacios Libres: **10 €/m2 bruto**

La cuantificación económica del coste de urbanización del Sistema de Espacios libres y Zonas Verdes se ha realizado atendiendo a las categorías de estos espacios de acuerdo con la tipificación que el Plan ha establecido y que forman parte de la estructura urbana del municipio. Se han cuantificado de acuerdo con las condiciones de urbanización descritas en la Normativa. Los costes incorporan plantaciones, caminos de registro interior, cerramientos y sistemas de riego. El importe considerado para el tratamiento y ajardinamiento general del Sistema General de Espacios Libres es de diez euros por metro cuadrado bruto.

- b. Espacios Libres especialmente equipados: **20 €/m2 bruto**

No obstante la categoría anterior, como caso concreto en la cuantificación del coste del Sistema de Espacios libres se define el caso de aquellos que por su situación más urbana deberán contar con un mayor nivel de intervención urbanizadora y dotación de equipamientos. Estos costes incorporan además de plantaciones, caminos de registro interior, cerramientos y sistemas de riego, la dotación de áreas de esparcimiento, actividades al aire libre, juegos de niños, etc.

- c. Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable: **4€/m² bruto**

Para el Parque Rural previsto, en el que se plantea un tratamiento muy ligero, predominando la vegetación autóctona y la estructura rural existente, se considera un importe de cuatro euros por metro cuadrado bruto.

- d. Sistema General de Equipamientos:

Los Sistemas Generales de Equipamientos se construirán por parte de la Administración competente sin cargo específico y directo al desarrollo del Plan General, motivo por el que tampoco se realiza su programación.

Sí se efectúa la programación de la puesta a disposición de los suelos, asociados a la gestión. En los casos en los que sea necesaria la obtención del suelo, por no encontrarse incluido ni adscrito a ninguna área de reparto o sector, su valoración será conforme al apartado de obtención de terrenos.

- e. Sistemas de comunicaciones viarias. **80 €/m2 de viario**

Los criterios de valoración utilizados son valores medios para viarios de primer nivel urbano, basándonos en los precios unitarios de las distintas Bases de Datos de uso habitual, según los costes de construcción de la obra civil junto con las intersecciones con las vías que confluyen sobre ellas. No se incluyen los costes relativos a la obtención del suelo, pues en todo caso se obtienen resultado de la gestión.

El importe medio considerado es de ochenta euros por metro cuadrado de superficie de viario.

Para aquellos Sistemas viarios en los que se prevé una sección tipo con una mayor proporción de espacio libre peatonal y por tanto, donde se alternan espacios con diferente grado de urbanización, se ha tomado un valor inferior en función de las superficies destinadas a cada nivel de urbanización.

3.3.3 LAS INFRAESTRUCTURAS

El coste de las infraestructuras de las diferentes clases y tipologías se determina de manera orientativa, con la información disponible sobre los costes de otras actuaciones similares que han sido realizadas en municipios similares, siendo los proyectos que las desarrollo los que habrán de precisar el coste definitivo de las mismas.

Dada la singularidad de las actuaciones correspondientes a este apartado, y la diversidad de cada uno de los sectores, se han valorado de modo individualizado.

El Plan incluye reservas presupuestarias para poder abordar los proyectos que es conocido que serán necesarios, tales como actuaciones de refuerzo y mejora de las infraestructuras existentes, tanto hidráulicas como eléctricas, pero que serán en un Plan Especial de Infraestructuras o similar donde deben ser diseñadas, calculadas y valoradas con exactitud.

3.3.4 ADQUISICIÓN DE TERRENOS

Los terrenos calificados por el Plan para usos públicos y que en la actualidad no pertenecen a las Administraciones, se adscriben con carácter general al suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable, obteniéndose en general por gestión de las diferentes unidades de ejecución y áreas de reparto.

- a. Obtención de terrenos. **10 €/m2 bruto**

Puntualmente resulta necesaria la adquisición por expropiación, por su no inclusión en ningún sector o área de reparto, como el caso de los terrenos destinados a Sistema General de Equipamiento Ampliación del Cementerio, el Parque del bañadero o la ampliación del Parque Rural de la Atalaya. En estos casos, se considera un valor de diez euros por metro cuadrado bruto.

Cuando aún estando incluidos en sistemas de gestión, resultara necesaria la adquisición por expropiación porque fuera preciso realizarlo de manera anticipada, el Ayuntamiento se subrogará en la posición de la titularidad de los aprovechamientos subjetivos, teniendo derecho a la compensación en la gestión del

ámbito excedentario. Por ello, no se precisa realizar valoración económica del coste de adquisición de dichos posibles terrenos.

Por otro lado, las actuaciones proyectadas en el suelo urbano consolidado como actuaciones de reurbanización o mejora pueden afectar a terrenos que no son de titularidad de las administraciones. En tal caso se determinará su valoración a sesenta euros el metro cuadrado (60 €/m²) para aquellas actuaciones que no conociéndose actualmente, impliquen la expropiación de terrenos, incluyendo el coste de la misma.

3.4 CUANTIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

Una vez establecidos los costes unitarios, procede determinar la inversión necesaria para la ejecución de cada uno de los apartados en los que se han estructurado las inversiones del Nuevo Plan General, conforme a las unidades de medida de los mismos y dichos precios descritos. Igualmente se han realizado las atribuciones a cada uno de los agentes, se ha determinado si la inversión tiene carácter estructural o no, y por último se han aplicado a la programación antes definida.

El objetivo más relevante es realizar la **cuantificación económica de carácter estructural**, es decir, aquella necesaria para la construcción del modelo contenido en el Plan.

Por ello se determina la inversión necesaria en general para el desarrollo del Plan, determinado qué porción de la misma supone la Inversión Estructural, para finalmente determinar qué parte de dicha Inversión Estructural, no estando incluida en el desarrollo de ningún sector ni correspondiendo a agentes públicos, debe ser repercutida a los agentes privados. En definitiva, la cuota repercutible por unidad de aprovechamiento subjetivo que es necesario aportar para posibilitar la ejecución de los Sistemas Generales.

3.4.1 EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

En Suelo Urbano Consolidado se han definido una serie de actuaciones que el Plan establece que todas ellas tienen carácter Estructural, por destinarse a la mejora y consolidación de la ciudad en su conjunto.

El importe de la inversión en suelo urbano consolidado alcanza el importe de 714.000 €, lo que supone un 2'54 % de la inversión total prevista por el Plan.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		
ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN	IMPORTE €
ACTUACIONES REURBANIZADORAS DE REACTIVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO		570.700
MUV-01	Calle Lora y Plaza del Guadalquivir	
MUV-02	Calle Carmona-Plaza de Andalucía-calle Palma	
MUV-03	Calle Larga-calle teléfonos	
MUV-04	Alrededores de Iglesia y Convento de San Sebastián-Plaza del Pilar.	
ACTUACIONES SIMPLES VIARIO		17.400
AS-01	Vía de Servicio Polígono Industrial SAU-I3	
ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES		126.000
MUEL-01	Parque Urbano Este en calle Jilguero.	
MUEL-02	Zona verde en calle Galicia.	
		714.100

Estos 714.100 € deben ser aportados por los agentes privados mediante el pago de la cuota repercutible.

3.4.2 EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En Suelo Urbano No Consolidado se producen actuaciones de desarrollo de los diferentes sectores y áreas de reforma, que en su totalidad tiene carácter de Inversión de Desarrollo (No Estructural), pues los sistemas generales incluidos han sido deducidos, y que consecuentemente posee un carácter meramente orientativo, pues en cualquier caso debe ser soportado por cada uno de los propietarios.

El importe de la inversión estimada en suelo urbano no consolidado alcanza el importe de 6.341.000 €, deducidos los Sistemas Generales, lo que supone un 22,60 % de la inversión total.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN	IMPORTE	€
SECTORES DE SUELO URB. NO CONSOLIDADO		987.000	
S-SUNC. RESIDENCIAL		661.800	
S-SUNC R-1	calle Lora 1		
S-SUNC R-2	calle Lora 2		
S-SUNC R-3	calle Perdiz		
S-SUNC. INDUSTRIAL		325.200	
S-SUNC I-1	Ampliación calle Camionero		
ÁREAS DE REFORMA INTERIOR		5.354.000	
ARI. RESIDENCIAL		5.255.700	
ARI R-1	Carretera de Lora del Rio		
ARI R-2	Antigua UE-5 "A-3150"		
ARI R-3	Antigua UE-3 "A-456"		
ARI R-4	Antigua UE-2a1		
ARI R-5	Campo de fútbol		
ARI R-6	Cooperativa		
ARI R-7	Antigua UE-8 (Norte)		
ARI R-8	Antigua UE-8 (Sur)		
ARI R-9	Calle Jilguero		
ARI-R10	Convento		
ARI-R11	Urbanización Vereda de Carmona		
ARI-R12	Urbanización La Atalaya		
ARI-R13	Urbanización El Jardín de Gadeo		
ARI-(T)-4	Antigua UE2b		
ARI TERCIARIO		98.300	
ARI-T-1	Antiguo Molino		
		6.341.000	

3.4.3 EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO.

La inversión estimada en Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio igualmente en su totalidad es Inversión de Desarrollo (No Estructural), que por tanto debe ser soportada por cada uno de los propietarios.

El importe de la inversión en suelo urbanizable ordenado se estima que alcanzará el importe de 1.122.600 €, deducidos los Sistemas Generales, lo que supone un 4 % de la inversión total. No se han considerado costes para los sectores SUOT-R2 y SUOT-I1, por encontrarse ya ejecutada su urbanización.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO			
ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN	IMPORTE	€
SUOT. RESIDENCIAL		1.122.600	
SUOT R-1			
		1.122.600	

3.4.4 EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El importe de la inversión en Suelo Urbanizable Sectorizado también en su totalidad es Inversión de Desarrollo de cada sector (No Estructural), soportada por los propietarios.

El importe estimado de la inversión en suelo urbanizable sectorizado alcanza el importe de 11.011.100 €, deducidos los Sistemas Generales, lo que supone un 39,24 % de la inversión total.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN	IMPORTE	€
SUS. RESIDENCIAL		1.262.200	
SUS R-1	Camino de la Campana-Tocina 1		
SUS R-2	Camino de la Campana-Tocina 2		

SUS. INDUSTRIAL	9.748.900
SUS I-1	Carretera de Lora del Río 1
SUS I-2	Polígono Industrial Los Emprendedores 3
SUS I-3	Polígono Industrial Los Emprendedores 2
SUS I-4	Carretera de Lora del Río 2
SUS I-5	Carretera de Lora del Río 3
SUS I-6	Autovía A-4 1
SUS I-7	Autovía A-4 2
	11.011.100

3.4.5 LOS SISTEMAS GENERALES

Toda inversión destinada a Sistemas Generales tiene la consideración de Inversión Estructural.

Por un lado, se determinan como Sistemas Generales las actuaciones estructurales en Espacios Libres, Sistema viapecuario, Equipamientos y en Transporte y Comunicaciones, es decir, todas excepto las relativas a Infraestructuras.

La inversión total asciende a 4.123.180€. El importe de la inversión en Sistemas Generales de Espacios Libres alcanza el importe de 1.645.200 €, lo que supone un 5,86 % de la inversión total, el relativo a Sistemas Generales Territoriales Viapecuario asciende a 175.900 € (0,63%), Sistemas Generales de Equipamientos alcanza el importe de 27.580 €, (0'10 % de la inversión total), y Sistemas Generales de Transporte y Comunicación, 2.274.500 €, lo que supone un 8,11 % de la inversión total.

ACTUACIONES DE SISTEMAS GENERALES			
ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN	IMPORTE	€
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		1.645.200	
SGPU-3	Ejecución de Nuevo Parque del Guadalquivir	248.400	
SGZV-2	Área ajardinada Avda. Palma del Río	19.400	
SGT-EL-1	Parque del Bañadero	140.500	
SGT-EL-2	Parque urbano Carretera de Lora del Río	83.200	
SGT-EL-3	Parque Ronda Noroeste	20.800	
SGEL-2	Ampliación Parque Rural La Atalaya	1.132.900	

SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO		175.900
SGT-VP1	Parque del Bañadero (Cordel de Lora)	100.700
SGT-VP2	Parque del Bañadero (Cañada de las Pedreras o de la Carrera del Caballo)	75.200
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS		27.580
SGEQ-2	Obtención para Ampliación de Cementerio	27.580
SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN		2.455.400
SGV-U2	Nueva Ronda noroeste	945.200
SGV-U3.2	Prolongación (Cordel de Lora)	596.400
SGV-U4	Conexión Avda. Lora del Río con Polígono Emprendedores	224.700
SGV-U5	Conexión A-456 con Polígono Emprendedores 1	327.400
SGV-U6	Conexión A-456 con Polígono Emprendedores 3	180.800
		4.123.180

De estos 4.123.180 €, la mayor parte deben ser aportados por los agentes privados mediante el pago de la cuota repercutible 2.722.330 €, correspondiendo el resto a agentes públicos.

3.4.6 LAS INFRAESTRUCTURAS.

Finalmente se determina de manera independiente la inversión en los Sistemas Generales de Infraestructuras, siendo igualmente toda ella Inversión Estructural.

El importe de la inversión en Infraestructuras para el ciclo integral del agua alcanza el importe de 750.000 €, lo que supone un 2,67 % de la inversión total. El importe de la inversión en Infraestructuras Eléctricas alcanza el importe de 3.500.000 €, lo que supone un 12,47 % de la inversión total. El importe de la inversión en Infraestructuras para el reciclaje de los residuos sólidos urbanos alcanza el importe de 500.000 €, lo que supone un 1'78 % de la inversión total.

En total, dicha inversión alcanza el importe de 4.750.000 €, repartidos del siguiente modo:

ACTUACIONES DE INFRAESTRUCTURAS		
ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN	IMPORTE €
INFRAESTRUCTURAS PARA EL CICLO INTEGRADO DEL AGUA		750.000
ABASTECIMIENTO		250.000
	Refuerzos y mejoras en la red	
SANEAMIENTO		250.000

Refuerzos y mejoras en la red	
REUTILIZACIÓN	250.000
Sistema de reutilización	
INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS	3.500.000
Subestación eléctrica	3.000.000
Refuerzos y mejoras en la red	500.000
INFRAESTRUCTURAS PARA EL RECICLAJE	500.000
Punto limpio 1	250.000
Punto limpio 2	250.000
	4.750.000

De estos 4.750.000 €, deben ser aportados por los agentes privados mediante el pago de la cuota repercutible 875.000 €, correspondiendo el resto a agentes públicos o encontrándose incluidos como inversión de desarrollo dentro de ciertos sectores, como es el caso de la Subestación eléctrica que deberá ser asumida por todos los Sectores Urbanizables Sectorizados. También es el caso de la inversión de ejecución de los puntos limpios en los nuevos sectores industriales, pues resultan de exigencia normativa asociada específicamente a dichos usos.

3.5 VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

La Memoria del Plan no precisa un estudio específico de la capacidad de generación de recursos financieros de cada agente al que se le atribuye la responsabilidad de una actuación. Por ello no resulta necesario realizar para cada agente un análisis de la capacidad de ahorro en los últimos años y proyección futura, o estudios de su capacidad de endeudamiento y financiación externa.

Dicho análisis de capacidad financiera no se exige ni en el sistema legal vinculado al TRLS76 y TRLS92, dado que el art.42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico únicamente precisa la identificación del agente público y privado, con especificación de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

La única referencia a la necesidad de dicha evaluación de capacidad financiera se encuentra en relación con la documentación de los Planes Parciales cuando el art. 64.a) del RPU remite al 46, que hace referencia a una exigencia complementaria para los Planes Parciales de iniciativa privada, en relación con la indicación de los medios económicos con que cuente el promotor, indicando los recursos propios y fuentes de financiación. Pero esta es una exigencia para los Planes Parciales, de iniciativa privada, no para los Planes Generales.

Si no resultaba exigible al Plan General detallar la capacidad financiera municipal en aplicación del régimen jurídico derivado del TRLS76 y del TRLS92, menos aún en la actualidad, con el marco establecido por la LOUA, que conforme a su art.19 ha eliminado la exigencia del Estudio Económico-Financiero como documento independiente, al integrarlo en la Memoria general.

En este sentido es preciso aclarar que buena parte de las inversiones asignadas a la Administración cuentan con capacidad de autofinanciación, por recursos derivados de la propia gestión del Modelo y sus servicios, ya sea mediante precios públicos, tasas, concesiones administrativas, etc. Tal será el caso de actuaciones vinculadas a las infraestructuras de servicios del ciclo integrado del agua o electricidad no asignada al privado, que normalmente se financiarán mediante repercusión sobre las cuotas de los abonados.

3.5.1 CUANTIFICACIÓN DEL MODELO

El total de recursos necesarios para desarrollar el Plan General de Ordenación Urbanística conforme a los criterios aquí establecidos asciende a 28.061.980€ (VEINTIOCHO MILLONES, SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA EUROS), según se recoge en el siguiente cuadro resumen de bloques de inversión:

CUANTIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES			
DENOMINACIÓN	IMPORTE	€	%
SUELO URBANO CONSOLIDADO		714.100	2,54%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		6.341.000	22,60%
SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO		1.122.600	4,00%
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		11.011.100	39,24%
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		1.645.200	5,86%
SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO		175.900	0,63%
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS		27.580	0,10%
SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNIC.		2.274.500	8,11%
INFRAESTRUCTURAS PARA EL CICLO DEL AGUA		750.000	2,67%
INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS		3.500.000	12,47%
INFRAESTRUCTURAS PARA EL RECICLAJE		500.000	1,78%
		28.061.980	100%

La construcción del Nuevo Modelo, basado en el desarrollo de los Sistemas Generales, se plantea de modo que su ejecución pivota sobre los aprovechamientos lucrativos.

Los costes imputables a estos son los que se refieren a la Inversión Estructural y que se asigna a la los agentes privados. Gran parte de la financiación de los Sistemas Generales se asigna a los promotores de suelo urbanizable, como generadores de ciudad, ejerciendo el Ayuntamiento la tarea de construcción y puesta en servicio.

La financiación de estos costes de construcción de los Sistemas Generales se asignan a los promotores privados de suelo urbanizable en la medida que los incrementos poblacionales y de actividad que generan estas actuaciones son los que obligan a afrontar las nuevas inversiones de en Sistemas Generales.

De esta forma se consigue el objetivo del artículo 16.1.c de la Ley Estatal de 2007 de reparto de cargas y beneficios, en tanto que las plusvalías y costes derivados de la actividad urbanística se reparten

proporcionalmente entre los propietarios de suelo. Las plusvalías generadas revierten en parte en el desarrollo del municipio.

Por su parte, los fondos públicos para las inversiones previstas se obtendrán de diferentes fuentes: ingresos por licencia, enajenación de cesiones de sectores de suelo urbanizable no destinadas a vivienda en régimen de protección, unidades de ejecución en suelo urbano,... todos ellos a su vez provenientes de la actividad privada.

8.2.a CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN									
DENOMINACIÓN	Inversión Estructural	AYTO	JUNTA A.	OTROS	ESTADO	PRIVADO	No incluido en sectores	Incluido en sectores	Inversión de Desarrollo
SUELO URBANO CONSOLIDADO	714.100	0	0	0	0	714.100	714.100	0	0
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	0	0	0	0	0	0	0	0	6.341.000
SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO	0	0	0	0	0	0	0	0	1.122.600
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	0	0	0	0	0	0	0	0	11.011.100
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	1.645.200	566.450	92.950	92.950	0	892.850	892.850	0	0
SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO	175.900	87.950	87.950	0	0	0	0		
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	27.580	0	0	0	0	27.580	27.580	0	0
SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNIC.	2.274.500	0	472.600	0	0	1.801.900	1.801.900	0	0
INFRAESTRUCTURAS PARA EL CICLO DEL AGUA	750.000	0	0	0	250.000	500.000	500.000	0	0
INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS	3.500.000	125.000	0	0	0	3.375.000	375.000	3.000.000	0
INFRAESTRUCTURAS PARA EL RECICLAJE	500.000	0	0	0	0	500.000	0	500.000	0
	9.587.280	779.400	653.500	92.950	250.000	7.811.430	4.311.430	3.500.000	18.474.700

3.5.2 EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los aprovechamientos a los que resultan atribuibles las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización deben financiar las obras de Sistemas Generales, de infraestructura de conexión con las redes generales de servicios y las ampliaciones y refuerzos de las existentes que éstas precisen, y que no estén incluidas como parte del desarrollo natural de ningún sector.

CARÁCTER DE LA INVERSIÓN				
DENOMINACIÓN	INVERSIÓN TOTAL €	INVERSIÓN ESTRUCTURAL €	AGENTES PRIVADOS €	NO INCLUIDA EN DESARROLLO DE SECTORES
SUELO URBANO CONSOLIDADO	714.100	714.100	714.100	714.100
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	6.341.000	0	0	0
SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO	1.122.600	0	0	0
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	11.011.100	0	0	0
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	1.645.200	1.645.200	892.850	892.850
SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO	175.900	175.900	0	0
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	27.580	27.580	27.580	27.580
SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNIC.	2.274.500	2.274.500	1.801.900	1.801.900
INFRAESTRUCTURAS PARA EL CICLO DEL AGUA	750.000	750.000	500.000	500.000
INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS	3.500.000	3.500.000	3.375.000	375.000
INFRAESTRUCTURAS PARA EL RECICLAJE	500.000	500.000	500.000	0
	28.061.980	9.587.280	7.811.430	4.311.430

Toda la inversión definida como estructural es aquella correspondiente a las actuaciones necesarias para el bien común y la construcción del modelo de ciudad propuesto. Debe ser sostenida por los agentes privados mediante contribución a Sistemas Generales.

3.5.3 CUOTA REPERCUTIBLE

Los nuevos aprovechamientos urbanísticos, a los que resultan atribuibles las actuaciones de transformación urbanística, de nueva urbanización o regularización de las existentes, deben financiar las obras Estructurales, de Sistemas Generales, de Infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las ampliaciones y refuerzos de las existentes que se precisen y que no estén incluidas como parte del desarrollo natural de ningún sector.

Los recursos necesarios para afrontar la ejecución de estas actuaciones estructurales del Plan General se deben distribuir entre el total del aprovechamiento lucrativo que genera la actividad urbanística en sus distintos usos.

Quedan excluidos de dicho cálculo los sectores de suelo urbano y/o urbanizable con carácter transitorio, que por su estado avanzado de gestión no les corresponde.

El total de los nuevos aprovechamientos que generará el Plan General de Ordenación Urbanística en los suelos urbanos no consolidados o suelos urbanizables, y que deben contribuir a las inversiones estructurales, alcanza la cifra de 180.330 unidades de aprovechamiento, de las cuales subjetivas son 157.854 unidades de aprovechamiento, sobre las que recaerá el coste de la inversión estructural.

Con esto, se determina un módulo de cuota repercutible que alcanza la cifra de 27,31 €/u.a. subjetiva (VEINTISIETE EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS POR UNIDAD DE APROVECHAMIENTO SUBJETIVO).

Las cargas establecidas como cuota, resultado de aplicar el módulo al aprovechamiento subjetivo o patrimonializable de cada suelo o sector, para inversión estructural destinada a la ejecución de Sistemas Generales e Infraestructuras, deberán ser abonadas al Ayuntamiento para que este proceda a la ejecución de dichas actuaciones. No obstante, mediante acuerdo o convenio en algunos casos estas inversiones podrán ser ejecutadas directamente por las compañías o incluso por los particulares, y descontados sus importes de la cuota correspondiente a aquel que lo haya financiado.

3.5.4 NATURALEZA DE LA INVERSIÓN ESTRUCTURAL

La inversión estructural privada asciende a la cantidad de 7.811.430 € que representa el 81,50 % de la misma, mientras que la inversión pública asciende a 1.755.850 € que apenas representa el 18,52 % del total. Podemos concluir que el desarrollo estructural correrá mayoritariamente a cargo de la iniciativa privada, descargando las arcas públicas en la medida de lo posible.

Considerando la distinción de la inversión entre la proveniente de la Administración Central, Autonómica, Local y otras, frente a la conocida inversión privada, resulta que el Ayuntamiento de La Campana deberá aportar de fondos propios 779.400 €, lo que representa apenas un 8,13 % de la inversión estructural y un 43,89 % de la parte de inversión pública, la Junta de Andalucía 653.500 €, lo que representa un 6,82 % de la inversión estructural y un 36,80 % de la parte pública, el Estado 92.950€, que supone un 5,23% de la inversión total y un 0,97% de la inversión pública, mientras que otros agentes, como compañías, deberán aportar los 250.000 € restantes, lo que representa el 14,08 % de la inversión estructural, y 2,61 % de la no privada.

3.5.5 PROGRAMACIÓN DEL GASTO

Según la programación, para el primer cuatrienio está previsto un 47,79 % de la inversión, para el segundo cuatrienio un 45,86 %, quedando sin programar el 6,35 % restante, principalmente por tratarse de actuaciones que competen a entes terceros que conllevan procesos que hacen no determinable su programación por el Plan, todo ello conforme se recoge en la tabla siguiente. No obstante, cada cuatrienio contará con un plazo añadido para la finalización de las actuaciones de dos años más.

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN			
DENOMINACIÓN	1 CUATRIENIO	2 CUATRIENIO	SIN PROGRAMAR
SUELO URBANO CONSOLIDADO	598.600	115.500	0
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	4.510.300	1.830.700	0
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	1.122.600	0	0
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	6.181.100	4.830.000	0
S.G DE ESPACIOS LIBRES	248.400	40.200	1.356.600
SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO	0	0	175.900
S.G EQUIPAMIENTOS	0	27.580	0
S.G TRANSPORTE Y COMUNIC.	0	2.274.500	0
INFRAESTRUCTURAS CICLO DEL AGUA	250.000	250.000	250.000
INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS	250.000	3.250.000	0
INFRAESTRUCTURAS RECICLAJE	250.000	250.000	0
	13.411.000	12.868.480	1.782.500

3.5.6 RESUMEN DE LA CUANTIFICACIÓN DEL MODELO

La inversión de desarrollo del modelo propuesto se determina en **28.061.980€**.

De estos 28 millones de euros, aproximadamente un **65,84 %** (18,47 m€) corresponden a la **inversión de desarrollo** de los diferentes sectores o áreas, mientras que el otro **34,16 %** (9,58 m€), corresponden a la **inversión estructural** necesaria para la construcción del modelo, mediante la ejecución de sus elementos estructurantes y los sistemas generales.

Debe entenderse por inversión de desarrollo aquella necesaria para la materialización del proceso urbanizador particular de cada uno de los sectores de suelo urbano o urbanizable. Mientras que la inversión estructural es aquella destinada a lograr la materialización del modelo en su conjunto, es decir, la inversión en ejecución de Sistemas Generales y ciertas actuaciones en Suelo Urbano Consolidado, que el Plan determina como imprescindibles para la consolidación de la ciudad.

De esos 9.587.280€ de inversión estructural, una parte debe ser aportada por diversos **agentes públicos (82%)**, Pero el resto (**18%**) debe ser aportado por los **agentes privados**, propietarios de suelos con derechos urbanísticos.

Los **agentes privados**, lógicamente deben soportar por completo la inversión de desarrollo de los sectores, cada uno la de su sector, pero además deben soportar **7.811.430€** de la inversión estructural. De estos 7'81 m€, por sus circunstancias, parte se encuentra incluida dentro del desarrollo de algunos sectores concretos, pero el resto, por tratarse de actuaciones globales y de interés general, que deben ser abordadas independientemente del desarrollo de un sector en concreto, han de ser costeadas mediante aportación de un módulo de cuota repercutible, aplicable sobre cada unidad de aprovechamiento urbanístico subjetivo.

En definitiva, los agentes privados deben aportar, para sufragar mediante **cuota** de aportación a los costes de inversión estructural no incluida, un importe total de **4.311.430€**.

Estos 4,31 m€, deben ser aportados por los propietarios de suelo a los que el Plan otorga aprovechamientos urbanísticos, en proporción al aprovechamiento materializable de cada sector.

Calculándose el aprovechamiento de los sectores en un total de 359.131 u.a., de los cuales serían subjetivas 318.775 u.a. y de los cuales deben aportar, por no encontrarse en situación transitoria, **157.854 u.a.**, resulta una **cuota repercutible de 27,31 €/u.a.** para todos los sectores y áreas no transitorios definidos por el Plan.

El destino efectivo de los 4,31 m€ aportados a la inversión estructural mediante cuota, en la práctica se divide en **tres grandes apartados**:

- Actuaciones en Suelo Urbano Consolidado: 714.000 €
- Sistemas Generales para Suelo urbano y Urbanizable: 2.722.330 €
- Sistemas Generales de Infraestructuras: 875.000 €

3.6 CONCLUSIONES

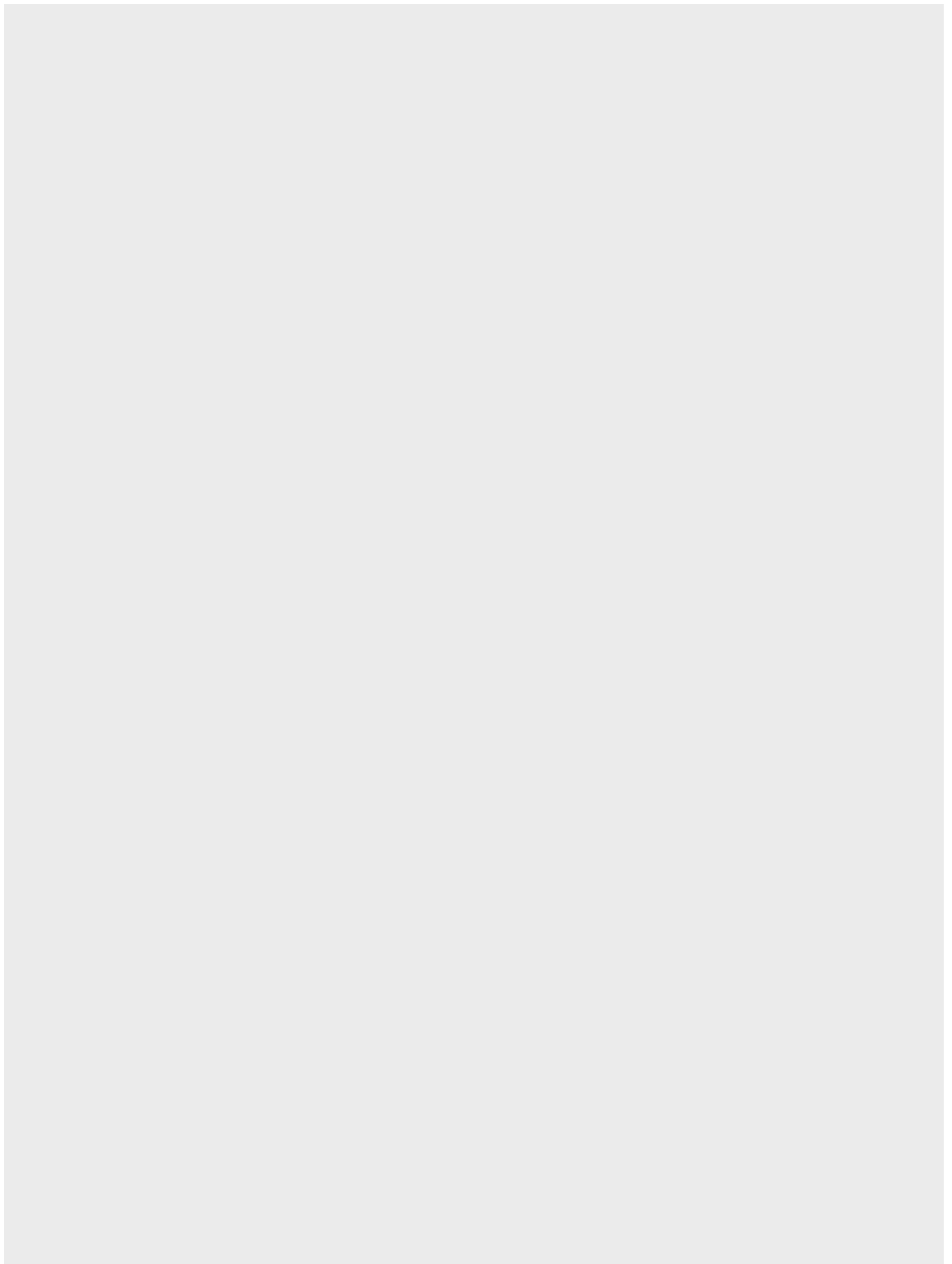
La concepción de los modelos de crecimiento económico ha de fundamentarse en sectores y actividades productivas variadas, diferentes a las recientemente conocidas, basadas en exceso en el sector de la construcción.

Tampoco puede restarse importancia al efecto que la inversión prevista tendrá sobre la generación de empleo, sobre todo en la actual coyuntura actual cuando la lucha contra el desempleo es uno de los principales retos a los que se enfrenta la sociedad en general, Andalucía sobre todo, y La Campana en particular.

Por ello, es importante estimar el efecto que la inversión total prevista por el Plan General, que asciende a **28.061.980€**, supondrá a medio plazo sobre el empleo. Para ello se aplica la estimación comúnmente aceptada de que de cada 600.000 euros de inversión en urbanización, en el sector de la construcción es posible generar hasta diez puestos de trabajos directo y seis indirectos. Es decir, se estima que a lo largo de los años de vigencia de este nuevo Plan General, la ejecución del mismo generará un total de 468 empleos directos y 281 empleos indirectos, lo que supondría **748 empleos** en total, cifra importante para un municipio como La Campana.

Finalmente podemos concluir que la viabilidad Económica del Plan queda resuelta positivamente, teniendo en cuenta la capacidad de autofinanciación de las inversiones derivada principalmente de las aportaciones de los titulares de aprovechamientos urbanísticos, unida al crecimiento del Patrimonio Municipal del Suelo que se derivará de las actuaciones propuestas por el Plan, y su utilización por parte del Ayuntamiento de La Campana como titular del mismo, conforme al artículo 75.2.d) de la LOUA.

Del análisis de los datos y resultados anteriores resulta la viabilidad Económica del Plan General y la asimilación de la repercusión sobre los presupuestos del Ayuntamiento de las actuaciones a este atribuidas.



4. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

ÍNDICE

- 4.1 EL URBANISMO SOSTENIBLE**
- 4.2 PARÁMETROS BÁSICOS DEL PLAN**
- 4.3 IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA**
 - 4.3.1 MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN, PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS.**
 - A SISTEMA VIARIO:
 - B ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO:
 - C INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS:
 - D ALUMBRADO PÚBLICO:
 - E SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRE Y ZONAS VERDES:
 - 4.3.2 INGRESOS**
 - 4.3.3 BALANCE ECONÓMICO.**
- 4.4 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS**
- 4.5 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN. RESULTADOS Y CONCLUSIONES**

4 LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

Compete a la Memoria de Sostenibilidad Económica, en relación a los gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización necesarias para la ejecución de la actuación urbanizadora, comprobar si los gastos de la puesta en marcha y la consiguiente prestación de los servicios públicos y equipamientos necesarios resultantes de la misma que sean a cargo del Ayuntamiento, son cubiertos con los ingresos corrientes derivados de la actuación, por aplicación de las Ordenanzas Fiscales, excediendo así los ingresos a los gastos de funcionamiento, es decir, se trataría en definitiva de comprobar que existe un "Balance Fiscal Municipal" positivo.

En definitiva este apartado tiene por objeto cumplir el requisito de evaluar el impacto económico y financiero que, para las Haciendas Públicas, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos y urbanizables previstos en el Plan General, analizando los costes en relación a la estimación económica de los ingresos; así como comprobar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El artículo 15.4 del RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL), así como la LOUA, han establecido la necesidad de que se realice la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad de los desarrollos de transformación urbanística que posibilita el Modelo propuesto por el Plan General.

El Plan General establece un marco general de decisiones de ordenación estructural que configuran un modelo de ordenación urbanístico del municipio. Conjuntamente se ha de establecer un criterio de priorización temporal de su gestión, como un marco secuencial lógico de su desarrollo y una atribución inicial de asignación de costes.

La coherencia del planeamiento municipal debe de estar amparada por la programación de los desarrollos urbanísticos, así como por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como económico.

Debe diferenciarse Viabilidad Económica, que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica, atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone; respecto de Sostenibilidad Económica.

La Sostenibilidad Económica evalúa el impacto económico y financiero que tiene la implantación del Plan General, analizando los costes de su puesta en marcha, de la prestación de los servicios y del mantenimiento como aspecto más relevante a largo plazo, todo ello en relación a los ingresos municipales estimados para el mismo periodo.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica a lo largo del tiempo.

En cualquier caso, habiéndose establecido por el marco legal la necesidad de incluir en los planes el apartado de análisis y justificación de la viabilidad y sostenibilidad económica del Plan, realmente no supone total garantía del cumplimiento de importes, tiempos o la propia sostenibilidad, previstos.

Como recientemente se ha podido comprobar, en la práctica es imposible hacer un ejercicio realista de previsión de los comportamientos presupuestarios de entes e instituciones a lo largo del periodo de vigencia del Plan, no solo en relación a los propios planes de desarrollo urbanístico, sino también en cuanto a planes sectoriales o territoriales, e incluso en cuanto a la influencia de las tendencias económicas generales. En consecuencia los compromisos y planificaciones no llegan a suponer la vinculación económica y jurídica precisa para asegurar las previsiones.

Todo ello, unido a la falta de desarrollo reglamentario de lo establecido en la LOUA, en sus artículos 19 y 20, que tan solo incluyen escasas referencias a la necesidad de programación y gestión de la Inversión Estructural, supone que los estudios económicos y de sostenibilidad se incorporan necesariamente al Plan General para hacer de este un Documento Completo, estableciendo un marco general de evaluación, seguimiento y posibilitación de toma de decisiones para la construcción del modelo de ciudad proyectado, mediante la definición de las prioridades temporales y funcionales necesarias para la gestión, como marco práctico para el futuro desarrollo.

Será en la fase de gestión del Plan, la cual se inicia tras la entrada en vigor, cuando será posible verificar y asegurar la viabilidad y sostenibilidad económica de la ejecución prevista. En dicho momento, las actuaciones y desarrollos programados, en función de las particulares circunstancias de cada uno y del momento, deberán y podrán acreditar su solvencia y sostenibilidad económica.

Por ello, en el Plan se realiza un primer análisis, previo al desarrollo particular y concreto de la fase de gestión y ejecución. Será en dicha fase en la que incluso a través de los correspondientes avales y garantías los distintos agentes asegurarán la consecución del proceso urbanizador, conforme a la exigencia de la LOUA.

4.1 EL URBANISMO SOSTENIBLE

El Plan General de La Campana es concebido bajo el modelo del crecimiento asumible, del Desarrollo Sostenible. Se trata de que la acción urbanizadora que del mismo emana sea realizada de tal modo que se eviten crecimientos urbanísticos que sean imposibles de mantener por parte de las administraciones responsables, en primer lugar del Ayuntamiento.

El proceso de construcción de la ciudad se puede dividir en dos partes, la primera constituida por los procesos de urbanización y construcción de los inmuebles y sistemas necesarios; y la segunda por la ocupación y puesta en servicio de las edificaciones y las infraestructuras.

El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal implica que:

- El ayuntamiento ha de tener capacidad financiera suficiente para hacer frente a la implantación de las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo desarrollo.
- Estas nuevas actuaciones serán autosuficientes en su mantenimiento, es decir, que a lo largo del tiempo de vigencia del Plan los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la actuación urbanística a largo plazo.

Para que esto resulte posible es imprescindible que el Modelo preste especial atención a cuestiones fundamentales como el ahorro energético, de agua y de los recursos, la gestión de los residuos, el impacto acústico y a la creación de un entorno adecuado a partir de una adecuada red de espacios libres y zonas verdes. Así, el diseño de la ciudad en el Modelo debe tratar de minimizar las distancias y los tiempos de traslado entre vivienda, trabajo y equipamientos y facilitar, incluso promover el desplazamiento en transporte colectivo, a pie o en bicicleta. Para todo ello, la participación de los ciudadanos es esencial, para un buen diseño, planificación, ejecución y gestión, así como para el uso real de la ciudad, y este debe ser uno de los retos para el propio Plan y Ayuntamiento.

4.2 PARÁMETROS BÁSICOS DEL PLAN

El Plan General de Ordenación Urbanística de La Campana presenta las siguientes dimensiones básicas, que se encuentran convenientemente desarrolladas en la memoria justificativa del Plan.

- o 214.100 m2 de suelo urbano no consolidado, de los que el 93 % corresponde a suelo con uso residencial, y el 7 % restante a suelo con uso industrial y terciario.
- o 187.788 m2 de suelo urbanizable ordenado transitorio, de los que el 29 % corresponde a suelo con uso residencial y el 71 % restante a suelo con uso industrial.
- o 342.130 m2 de suelo urbanizable sectorizado, de los que el 16 % corresponde a suelo con uso residencial, el 84 % restante a suelo con uso industrial.
- o 80.560 m2 de suelo urbanizable no sectorizado.
- o 168.516 m2 de suelos correspondientes a cesiones gratuitas u obtenciones para sistemas generales de espacios libres, sistemas generales de equipamiento, sistemas generales de comunicación viaria y sistemas generales de infraestructura, en suelo urbanizable.
- o Aproximadamente 886 viviendas de nueva construcción.
- o 7.559 habitantes en el municipio para el año 2034.

4.3 IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA

4.3.1 MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN, PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

La valoración de los costes de mantenimiento o de puesta en marcha y prestación de servicios se estiman de la siguiente manera:

A SISTEMA VIARIO:

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquéllas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y los arcenes, red de drenajes (cunetas, colectores, bordillos, desagües, arquetas, etc.), señalización y equipamiento, instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Existen varios ratios para valorar el coste de mantenimiento, como el utilizado por la Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras (ACEX), que estima que, para su correcta conservación hay que destinar al año el 2% del valor total de la inversión.

Así, se calcula el coste de mantenimiento de las infraestructuras viarias:

Sistemas Generales Varios:	2.274.500€.
Desarrollos de suelo urbano no consolidado y urbanizable:	18.474.700€.
Total:	20.749.200€
Coste estimado de mantenimiento:	414.984€/año.

B ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO:

Los servicios de agua y alcantarillado en el municipio son gestionados por el Consorcio ARE CIAR.

Las obras de implantación de las infraestructuras serán sufragadas por los promotores, por lo cual no suponen coste para la Administración Pública.

Desde la recepción de las obras por parte de la compañía y la puesta en marcha del servicio, ARECIAR se hace cargo de la gestión integral del servicio. Así, mediante la imposición de tarifas al servicio de abastecimiento y saneamiento, se sufraga junto con la prestación del servicio propiamente dicho, el coste de puesta en marcha y mantenimiento del mismo.

De manera orientativa y en base a la experiencia acumulada, se puede definir una repercusión del coste de mantenimiento por vivienda nueva anual, que se define en aproximadamente 25 €/vivienda y año, lo que supone un valor de 22.150 €/año.

C INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS:

Al igual que ocurre con abastecimiento y saneamiento, será la compañía suministradora de electricidad, en este caso Central Eléctrica "San Antonio" (CESA), la que se encargue de la gestión, operación y mantenimiento del sistema, una vez ejecutadas las infraestructuras con cargo a los promotor, y recepcionada por dicha compañía.

No obstante, y del mismo modo, de manera orientativa se puede definir una repercusión por nueva vivienda anual, que se define en aproximadamente 10 €/vivienda y año, lo que supone un valor de 8.860 €/año.

D ALUMBRADO PÚBLICO:

El coste energético de las luminarias de alumbrado público, incluyendo lógico mantenimiento y las necesarias reposiciones, conlleva un gasto anual que podemos asimilar a 15 €/viv, lo que supone un valor de 13.290 €/año.

E SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRE Y ZONAS VERDES:

El coste de mantenimiento de las zonas verdes públicas conlleva un gasto anual que podemos asimilar a 2,5 €/m² de media, dado que el Plan propone la implantación de técnicas de sostenibilidad y eficiencia en plantación y regadío, como la reutilización de aguas residuales, lo que supone un valor de 269.973 €/año.

4.3.2 INGRESOS

En este punto, se identifican los ingresos que obtiene la Administración, y que, consecuentemente, compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse del desarrollo del nuevo sector urbanizado, desde la perspectiva de la Administración Local, cabe destacar:

- a Operaciones corrientes:
- Impuestos directos (impuestos sobre el capital, actividades económicas, recargos sobre impuestos directos de otras Administraciones).
 - Impuestos indirectos (recargos sobre impuestos indirectos de otras Administraciones, impuestos indirectos propios, etc).
 - Tasas y otros ingresos (ventas por patrimonio, tasas por prestación de servicios públicos y realización de actividades administrativas, tasas por utilización privativa de un aprovechamiento especial de dominio público, precios públicos por la prestación de servicios o la realización de actividades, precios públicos por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, otros ingresos en donde se englobarían las multas, recargos apremio, intereses de demora, etc).
 - Ingresos patrimoniales (rentas de bienes inmuebles del sector, el producto de concesiones y aprovechamientos oficiales, etc)
- b Operaciones de capital (enajenaciones de terrenos, parcelas sobrantes de vía pública, etc): Esta opción dependerá de la iniciativa del propio Ayuntamiento.

Por todo lo anterior, el desarrollo del Plan traerá consigo una serie de beneficios económicos al Ayuntamiento en forma de impuestos, como:

- a Impuestos de un único pago: Serán aquellos que solamente se abonarán una sola vez.

- Licencias de obras e impuesto de construcciones, según ordenanzas fiscales:

Total Viviendas:	886 uds
Licencia media por vivienda:	3.000 €/viv
Ingresos por Licencias de viviendas:	2.658.000 €
Total industrial y terciario:	278.256m ² t
Licencia por m ² de industrial:	20 €/m ²

Ingresos por Licencias industriales y terciario: 5.565.113€

Total nuevos Ingresos por Licencias: 8.223.113€

En aplicación de la programación del plan la previsión es que estos ingresos se produzcan de manera escalonada durante los aproximadamente dieciséis años posteriores a la aprobación definitiva del plan. Con ello resulta:

Ingresos nuevos por pago único: 513.945 €/año

b Impuestos periódicos: Son aquellos que se abonan periódicamente y repercuten sobre aquellas infraestructuras que necesitan una mayor conservación y mantenimiento:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Cuota media anual viviendas: 200 €/viv

Ingresos por IBI de viviendas: 177.200 €

Cuota media anual industrial: 0,50 €/m2t

Ingresos por IBI de industrias: 139.128 €

- Impuesto de Circulación de Vehículos (Se estima 1 vehículo / vivienda).

Cuota media anual: 110 €/vehículo

Ingresos por IC de vehículos: 97.460 €

- Tasa de recogida de basuras:

Cuota media anual: 150 €/viv

1 €/m2t industrial

Ingresos por tasas basuras: 411.156 €

Total nuevos Ingresos por Impuestos periódicos: 824.943 €/año

De los análisis anteriores se extrae una cifra global de ingresos de **1.38.888 €/año** que como consecuencia de la actuación se genera para la Administración durante los primeros dieciséis años posteriores a la aprobación definitiva del Plan, pero que tras dicho periodo resultará de manera estable en 824.943 €/año.

4.3.3 BALANCE ECONÓMICO.

Atendiendo a estos datos se determina el coste de las infraestructuras y servicios, así como los ingresos que la Hacienda Pública obtiene como consecuencia del desarrollo del Plan General.

Las cifras resultantes indican un resultado, positivo o negativo, que permite sacar las conclusiones sobre el impacto que la actuación de urbanización tiene sobre la Hacienda de la Administración afectada, y por tanto determinar la sostenibilidad o no de la actuación.

Para ello se determina el balance de los resultados:

Ingresos estables: 824.943 €/año

Gastos:	729.257€/año
Balance	96.687€/año

Atendiendo a los parámetros indicados, se puede concluir que el impacto en la Hacienda Pública del desarrollo del Plan será claramente positivo, dado que los ingresos anuales que genera son superiores a los gastos que a ésta le suponen los costes de mantenimiento y prestación de sus servicios.

A esto además debe unirse los beneficios indirectos que por efecto de la revitalización económica general pueden terminar revirtiendo positivamente en las arcas públicas.

4.4 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación a la hacienda de la Administración Local, sino también si los cambios en los usos productivos que generan las actuaciones planteadas por el Plan General, adecúan al uso del suelo a las necesidades del Municipio.

Se pretende que las propuestas de planificación en la ordenación urbanística incorporen una lógica previsión de suelo de uso productivo para el desarrollo de la actividad económica en el propio municipio, evitando unidades residenciales dormitorio o actuaciones urbanísticas de difícil integración o conexión. Se buscan desarrollos territoriales más equilibrados, favoreciendo la cercanía entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de los tiempos y costes en desplazamientos, y los lógicos efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

Se entiende como uso productivo el derecho al empleo de una manera continuada de las superficies de terreno relacionadas para unas actividades concretas que se puedan desarrollar en su interior.

El Plan General prevé un crecimiento residencial muy controlado a la vez que planifica una importante superficie de suelo para usos industriales y/o terciarios, para así atender las necesidades derivadas del crecimiento urbano, garantizar la actividad económica en la ciudad y favorecer sinergias derivadas de la posición estratégica que ocupa el municipio, respecto de Sevilla, al pie de la A-4. Esto se verá favorecido por las facilidades de comunicación que dicha carretera presenta. La oferta de suelo para usos productivos permite prever una actividad económica diversificada.

Entendemos que la propuesta de clasificación y calificación de suelo del Plan General para los usos productivos es suficiente y adecuada no solo para las futuras necesidades locales sino, sobre todo, las futuras necesidades el área metropolitana y de la comunidad autónoma andaluza.

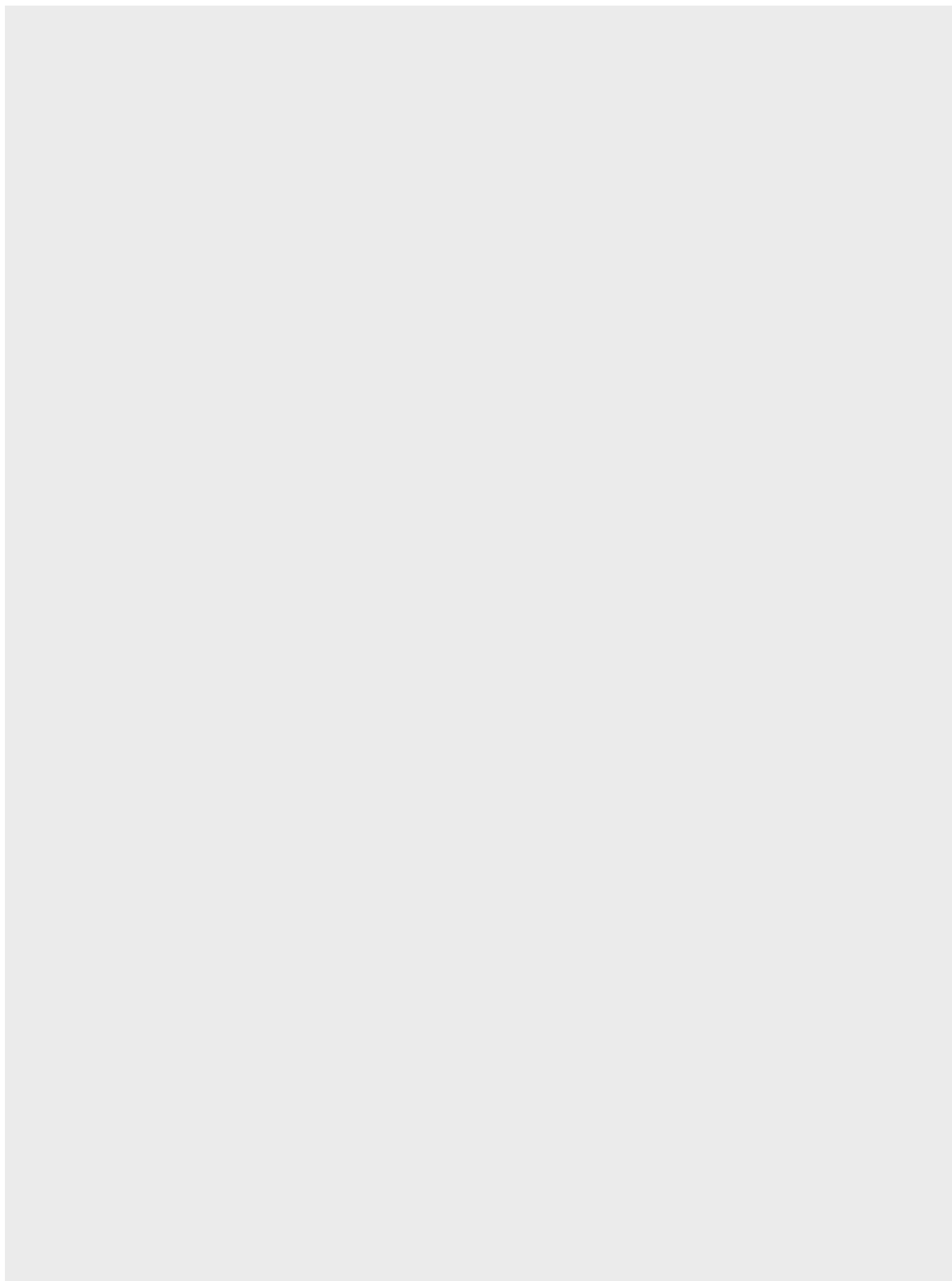
A la vista de los datos anteriores, se puede concluir que los usos propuestos del suelo son adecuados a la para mantener una economía productiva equilibrada.

4.5 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Con todo, utilizando criterios más conservadores en la contención del gasto e ingresos que los tendenciales, el análisis sobre la sostenibilidad económica del Plan General de La Campana es favorable; ya que el Balance

derivado del desarrollo del Plan es positivo, porque los ingresos provocados superan a los gastos cada año en el periodo de 2018 al 2034, y por lo tanto el Ayuntamiento podrá aplicar el ahorro neto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad.

Por lo tanto, el dictamen sobre la sostenibilidad económica del Plan General de La Campana debe ser favorable, bajo los parámetros hoy conocidos y la hipótesis formulada. El presente Plan es económicamente viable y sostenible, con el mismo estándar de servicios actuales, cumpliendo los objetivos





Ayuntamiento de
La Campana