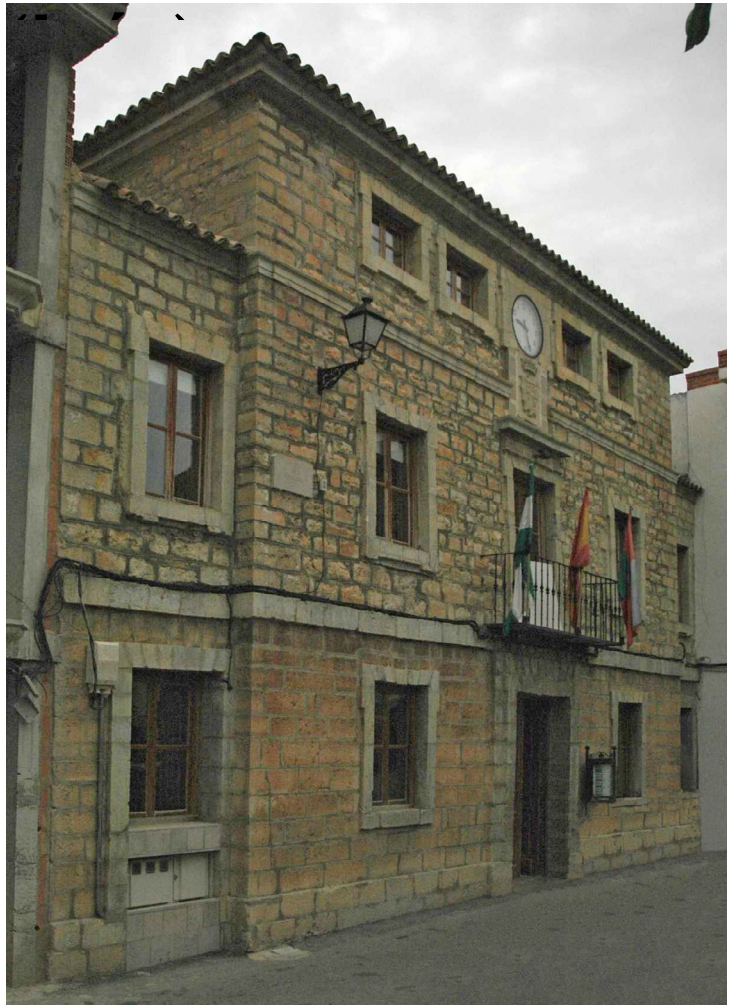


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

LOS VILLARES



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES



JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Obras Públicas y Vivienda

TALES TALES-UR S.C.

ABRIL 2011

PROGRAMA DE ACTUACION Y
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES

**PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

TALES-UR URBANISMO S.C.P.
ABRIL 2011

INDICE

PROGRAMA DE ACTUACIÓN	1
INTRODUCCION	2
1. OBJETIVOS DE LAS ACCIONES PROGRAMADAS	4
1. Planeamiento y gestión pública	4
2. Urbanización	4
3. Red viaria y transporte	5
4. Infraestructuras básicas	5
5. Equipamientos colectivos.....	5
6. Espacios libres públicos.....	6
7. Vivienda	6
2. PREVISIONES CONCERNIENTES A LOS SISTEMAS GENERALES	7
3. PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	9
3.1. Plazos para el desarrollo del suelo urbano	9
3.2. Plazos para el desarrollo del suelo urbanizable.....	9
3.3. Plazos para la construcción de viviendas de protección oficial	9
4. PROGRAMACIÓN DE ACCIONES	10
4.1. Primer cuatrienio	10
- Planeamiento y Gestión Pública	10
- Urbanización.....	10
- Red viaria y Transporte	11
- Infraestructuras básicas	11
- Equipamientos colectivos	11
- Espacios libres públicos	12
- Vivienda	12
4.2. Acciones sin programar.....	13
- Planeamiento y Gestión Pública	13
- Urbanización.....	13
- Equipamientos colectivos	13
- Espacios libres públicos	13
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	14
INTRODUCCIÓN.	15
1. VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN DE ACCIONES PROGRAMADAS	16
1.1 Costes Unitarios.	16
1. Planeamiento y gestión pública.....	16
2. Urbanización.....	16
3. Red viaria y transporte	16
4. Infraestructuras básicas	16
5. Equipamientos y servicios urbanos.....	17
6. Espacios libres públicos	17
7. Vivienda	17

1.2. Valoración y asignación de acciones	18
- Planeamiento y Gestión	18
- Urbanización.....	18
- Red Viaria y Transporte.....	19
- Infraestructuras Básicas	19
- Equipamientos	20
- Servicios urbanos	21
- Espacios Libres Públicos.....	21
1.3 Resumen cuatrienal por subprogramas y agentes	22
2. VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA DEL PGOU.....	23

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

INTRODUCCIÓN

El marco de intervención que un Plan General de Ordenación Urbanística permite plantear para la conformación urbana y territorial de un municipio es mucho más amplio de lo que puede abarcar el Programa de Actuación, condicionado siempre a las posibilidades financieras de los agentes actuantes.

Además de este condicionante financiero básico, el alcance del Programa depende de otros factores entre los que cabe resaltar los siguientes:

- la población horizonte del Plan para la que se cuantifica la ordenación;
- la larga duración de la programación (en teoría dos etapas de cuatro años cada una aunque para municipios de pequeño tamaño incluso una etapa de cuatro años es un plazo excesivamente largo a efectos de programar el funcionamiento de su hacienda local) que supera los plazos, mucho más cortos, que se manejan en la confección de presupuestos por las Administraciones local, autonómica y estatal;
- el grado de asunción de los compromisos por los agentes implicados en las actuaciones sectoriales y, por último,
- los déficits acumulados en materia de infraestructuras, equipamiento, suelo y vivienda.

El Programa de Actuación supone pues la evaluación de las necesidades urbanísticas del municipio y la asignación de prioridades en base a dos factores básicos: la posibilidad contrastada o estimada de gestionar cada actuación y su viabilidad financiera que dependerá de la capacidad y estrategia de inversión de los organismos implicados. En este sentido, la estrategia de inversión de otros agentes que intervienen en las intervenciones urbanísticas debe ser negociada por el Ayuntamiento en torno a cada paquete de actuaciones propuestas: la concertación económica municipal con otros organismos inversores es pieza clave para garantizar la viabilidad del Programa de Actuación, aun reconociendo la dificultad de llegar a acuerdos vinculantes para el plazo cuatrienal de cada etapa.

El Programa de Actuación, que recoge para cada período cuatrienal las principales actuaciones "urbanísticas" previstas, se complementa con el Estudio Económico Financiero (EEF) cuya función principal es evaluar los costes económicos del Programa y contrastar su viabilidad financiera. Se trata por tanto de dos documentos cuya aprobación por parte de la Corporación supone:

- definir las grandes inversiones "urbanísticas" municipales para los próximos años,
- estructurar un sistema financiero capaz de sustentar la ejecución de las actuaciones programadas a cargo del municipio, y
- establecer los mecanismos de seguimiento de los compromisos asumidos o de las tareas asignadas a los distintos agentes, públicos o privados, implicados en la ejecución de las actuaciones contempladas.

Sin embargo este esfuerzo de la administración municipal se sitúa en un contexto de escasa programación económica, de insuficiente previsión en la asignación de recursos públicos y de apenas coordinación institucionalizada de la inversión pública.

En este marco, no puede reclamarse de los Planes Municipales de Ordenación Urbanística que sustituyan las carencias planificadoras del conjunto de la Administración, ni mucho menos que ofrezcan garantías o compromisos formales de la voluntad inversora por parte de los numerosos organismos que han de intervenir en la ejecución del Plan, cuyas únicas decisiones firmes de inversión se contienen exclusivamente en los respectivos Presupuestos anuales.

Por todo ello, el Plan General de Ordenación Urbanística de Los Villares se limita a programar aquellas actuaciones cuya necesidad y horizonte temporal alcanzan al primer cuatrienio de ejecución y para las que el Ayuntamiento se compromete a incluirlas en sus presupuestos. El resto de actuaciones, para las que no existe compromiso temporal o presupuestario de ejecución, no se programan pero podrán ejecutarse en el momento en que se cuente con la financiación.

1. OBJETIVOS DE LAS ACCIONES PROGRAMADAS

Los objetivos de la ordenación urbanística reseñados en la Memoria del Plan requieren una estrategia para su implementación, que tiene su traducción en un conjunto de directrices y acciones diseñadas sobre aspectos más específicos como son la oportunidad de éstas o los medios económicos que requieren. Solo así puede resultar creíble la ordenación urbanística del municipio al tener instrumentalizadas las acciones de los agentes implicados en la “producción” de la ciudad.

El listado de objetivos-guía de las acciones a programar desglosado por subprogramas es el que se reseña a continuación.

1. Planeamiento y gestión pública

En relación con las nuevas infraestructuras o dotaciones previstas (viario, zonas verdes, etc.) el Ayuntamiento deberá gestionar la **obtención de suelo** necesario para su construcción.

Por último, para mejorar las condiciones medioambientales del territorio municipal se programa la redacción de un **Plan de Restauración y Gestión de los cauces fluviales** y otro de **Eliminación de Vertederos incontrolados de escombros y desechos**.

2. Urbanización

Los principales objetivos que la intervención pública pretende alcanzar en este área son los dos siguientes:

Mejorar el nivel de urbanización del núcleo urbano para corregir las diferencias entre zonas y subsanar los déficits. Se engloban las obras de adecuación funcional de las redes secundarias:

- Reposición de pavimentaciones, rejuvenecimiento de firmes, mejora de la señalización y de los dispositivos de drenaje, instalación de mobiliario urbano.
- Mejora y acondicionamiento de las redes secundarias de agua y saneamiento, lo que incluye: detección de fugas, sustitución de ramales obsoletos, cierre de circuitos, mejores dispositivos de inspección y limpieza, etc.
- Reposición de los tramos deficientes de las redes de baja tensión y telefonía, con el progresivo paso a subterráneo de las instalaciones aéreas.
- Ajardinamiento de espacios libres e introducción de arbolado en el acerado de mayor anchura.

Promover suelo urbanizado a precio de coste para acometer una política de vivienda social e incentivar la implantación y renovación de actividades económicas.

- La creación de suelo residencial por iniciativa pública o concertada. Además de las reservas exigidas por la legislación urbanística para la construcción de viviendas protegidas, el Ayuntamiento podría actuar en colaboración con la

EPSA o promotores privados, a través de fórmulas como convenios o consorcios urbanísticos.

- Con respecto al suelo industrial, además de la actuación en marcha de “Las Llanas”, se plantea una actuación pública de preparación de suelo urbanizado para acoger nuevas implantaciones así como el traslado de algunas actividades que hoy se localizan en el borde o en el interior del casco urbano. También se contempla un nuevo Polígono para que se sitúa próximo al núcleo urbano y con una buena accesibilidad desde la antigua carretera de Martos.

3. Red viaria y transporte

Las acciones públicas dentro de la red básica se orientan hacia los siguientes objetivos:

- crear una vía de ronda por el borde Noroeste para facilitar las conexiones de las dos carreteras que llegan al núcleo en este cuadrante y diversificar los accesos al área urbana central.
- mejorar la red urbana interior y las conexiones del núcleo con los ejes interurbanos mediante acciones puntuales de mejora de intersecciones y de trazado, de jerarquización de la red, etc.
- ordenar el tráfico según las características de cada zona: en el Casco Antiguo con calles peatonales o de coexistencia y en los ensanches con vías de anchura adecuada a las intensidades de tráfico previstas.
- intervenir sobre el eje viario que aglutina la actividad cívica del núcleo (calle Arroyo) con el objetivo de facilitar su utilización peatonal.

4. Infraestructuras básicas

Se plantean dos grandes objetivos relacionados entre si:

- Ampliación o mejora de los sistemas generales de infraestructura (abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica) acorde con la actividad y el tamaño futuros del núcleo urbano.
- Remodelación o reforma de las redes existentes para aumentar su capacidad y mejorar su estado y la calidad del servicio.

5. Equipamientos colectivos

Las políticas dotacionales intentan cubrir las carencias o déficits existentes con una distribución espacial más equilibrada y satisfacer las demandas de los crecimientos previstos.

Ello implica acciones de mejora y acondicionamiento de los centros existentes debidas a su estado, para adecuarlos a nuevos estándares o bien para mejorar su funcionalidad.

Para el dimensionamiento de los centros en cuanto a capacidad, nivel de instalaciones, suelo necesario, posible sustitución de usos, accesibilidad de la

población atendida, etc. se ha tenido en cuenta el marco legal de estas políticas y los estándares de carácter vinculante o indicativos. Su localización es el resultado de las alternativas posibles de obtención de suelo.

En consecuencia, las acciones de equipamientos están presididas por tres grandes objetivos:

- La adecuación entre la oferta actual y las necesidades derivadas de las nuevas demandas sociales, la nueva estructura demográfica y las nuevas políticas en vigor.
- La atención a los nuevos desarrollos residenciales previstos.
- La creación de una estructura urbana equilibrada respecto a la accesibilidad a los centros, a nivel general y local.

6. Espacios libres públicos

La política a desarrollar en esta área trata de subsanar los déficits existentes a nivel general y local, dentro de un contexto espacial más equilibrado. Los objetivos principales perseguidos son:

- Alcanzar el estándar legal de 5 m² por habitante.
- Reequilibrar espacialmente la dotación del sistema general para mejorar la articulación de la ciudad con su entorno mediante su ampliación (o la creación de nuevos elementos del sistema) en sus bordes sureste y oeste.
- Disponer pequeños espacios libres dotados de áreas de juego y recreo en distintas zonas del núcleo.

7. Vivienda

Los acciones en este área deben orientarse a:

- La supresión de la infravivienda.
- La rehabilitación dentro del casco antiguo.
- La promoción de vivienda pública.

2. PREVISIONES CONCERNIENTES A LOS SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales son los elementos determinantes de la ordenación urbanística y de la estructura orgánica del territorio, por lo que resultan esenciales para satisfacer las necesidades de la población en su conjunto así como para garantizar el funcionamiento de las actividades económicas.

Aunque no se excluye la participación privada (sobre todo en algunos sistemas infraestructurales) se considera que, en general, son de carácter público siendo atribuible la responsabilidad de su ejecución a las distintas esferas de la Administración implicadas. Por ello, es fundamental delimitar el grado de vinculación de cada una en términos económicos y de plazos temporales.

Los propietarios privados deberán aportar los terrenos necesarios, que se liberarán en unos casos por el sistema de compensación y en otros por convenio o expropiación.

Las acciones en los sistemas generales que componen el Programa de Actuación se agrupan en los siguientes paquetes:

- Sistema general de red viaria y transporte
- Sistema general de infraestructuras básicas
- Sistema general de equipamientos colectivos
- Sistema general de espacios libres

El **sistema general de la red viaria y transporte** es la red básica urbana, compuesta por distribuidores primarios que garantizan la circulación en la ciudad. Según su función en la ordenación de tráfico éstos se dividen en:

- accesos a la ciudad desde la red de carreteras
- vías urbanas principales

En ambos tipos de vías se programan acciones.

El **sistema general de infraestructuras básicas** comprende las redes básicas que garantizan el servicio de toda la población, a saber:

- En el abastecimiento, la captación, las arterias de transporte, los depósitos reguladores y las arterias primarias de distribución
- En la red de saneamiento, los colectores generales existentes y previstos y la EDAR
- En el sistema de alimentación eléctrica, además de la Subestación prevista, las líneas de media tensión y los centros de transformación

En las redes de abastecimiento y de saneamiento hay programadas acciones. La ejecución de las infraestructuras correspondiente al sistema de alimentación eléctrica no se programan por cuanto deberán ser objeto de gestión por parte del ayuntamiento con la consejería competente de la Junta de Andalucía (en la actualidad Consejería de Economía, Innovación y Ciencia), teniendo en cuenta las condiciones actuales de deficiencia del suministro, con apagones cuando se

producen tormentas, ya que el abastecimiento se realiza desde la subestación de Martos. En la parte que no pueda ser ejecutada por la Junta de Andalucía se imputará su coste al suelo urbanizable no sectorizado en cuyo ámbito se reserva suelo para ubicar la nueva subestación.

El **sistema general de equipamiento y servicios urbanos** comprende los grandes centros e instalaciones al servicio de la ciudad, que son los siguientes dentro de cada área dotacional:

- En el docente, el Instituto de Enseñanza Secundaria “La Pandera” y el Colegio Público “Nuestra Señora del Rosario”. En sus instalaciones se contempla la construcción de un Salón de Actos para su utilización conjunta por ambos centros.
- En el deportivo, la Piscina y el Polideportivo Municipales. Se programan actuaciones como la construcción de una Piscina cubierta y pistas de padel y tenis
- En el sanitario, el Centro de Salud cuya ampliación se programa para dotarlo de nuevos servicios e instalaciones
- En el social asistencial, la nueva Residencia de Ancianos
- En el cultural, la Casa de Cultura con biblioteca y salón de actos. La compra del Palacio de los Vizcondes de los Villares permite contemplar su destino para un gran centro de actividades sociales y culturales.
- En el público-administrativo, el edificio del Ayuntamiento. Se contempla su remodelación y adecuación funcional para situar en la planta baja los servicios administrativos y de atención al público, en la planta primera las dependencias de gobierno y en la segunda el archivo
- En los servicios urbanos, el cementerio y los almacenes municipales. Se programa la ampliación de sus instalaciones

Las acciones programadas corresponden pues, a las áreas docente, deportiva, sanitaria, social-asistencial, cultural, público-administrativo y servicios urbanos.

El **sistema general de espacios libres públicos** está integrado por:

- los parques urbanos existentes (Parque de los Artesanos y Parque del río Eliche)
- el nuevo parque a acondicionar en Las Cimbras
- el nuevo parque a obtener en parte y a acondicionar en El Aeropuerto

El dimensionamiento de todos estos sistemas generales se hace para la población (9.138 habitantes) prevista como máxima en la fecha horizonte (año 2019) del P.G.O.U

3. PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

3.1. Plazos para el desarrollo del suelo urbano

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 18 de la LOUA se fijan los siguientes plazos para el desarrollo del suelo urbano:

1. Para los solares existentes en el ámbito de la Ordenanza 1 - Casco Antiguo no incluidos en Unidades de Ejecución, se establece un plazo máximo de tres (3) años a partir de la entrada en vigor del P.G.O.U para solicitar licencia municipal de edificación. Si la parcela objeto de edificación no presenta las características de solar, en la solicitud de licencia deberá garantizarse la ejecución simultánea de edificación y urbanización.
2. Para los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución cuyo desarrollo se programa en el primer cuatrienio se establecen los siguientes plazos máximos contados a partir de la entrada en vigor del P.G.O.U:
 - Dos (2) años para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización
 - Cuatro (4) años para solicitar licencia municipal de edificación

3.2. Plazos para el desarrollo del suelo urbanizable

Se establece un plazo de un año desde la entrada en vigor del P.G.O.U para la presentación del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable sectorizado. En los sectores de suelo urbanizable ordenado se establece un plazo de un año para la presentación de los Proyectos de Urbanización, a contabilizar desde la entrada en vigor del P.G.O.U. o desde la aprobación definitiva del Plan Parcial en el caso del sector O-2^a. tar licencia de edificación, se establece el plazo máximo de cuatro (4) años desde la finalización de la urbanización del Sector.

3.3. Plazos para la construcción de viviendas de protección oficial

De acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, la especificación de los plazos para el inicio y terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá establecerse en los Planes Parciales que ordenen detalladamente los sectores.

4. PROGRAMACIÓN DE ACCIONES

En un Ayuntamiento como el de Los Villares en el que las posibilidades de su economía son muy limitadas, las inversiones exigidas por las previsiones del desarrollo urbanístico, especialmente las de mayor calado, dependen en gran medida de las aportaciones de organismos supramunicipales.

Si a ello añadimos que buena parte de las inversiones comprometidas por los organismos supramunicipales que tradicionalmente las vienen aportando ya están destinadas a resolver déficits que se arrastran del pasado y de que, a medio plazo, no es fácil asegurar nuevos compromisos de inversión, parece razonable limitar la programación a aquellas actuaciones que se consideran inexcusables porque van dirigidas a mejorar aspectos fundamentales de la calidad de vida, de los servicios que reciben los ciudadanos y, en general, del funcionamiento del núcleo urbano y del conjunto del territorio municipal.

El resto de actuaciones si no se programan no es porque no se consideren necesarias sino porque no cuentan con la financiación precisa que, en cualquier caso, el Ayuntamiento debe perseguir a corto-medio plazo.

4.1. Primer cuatrienio

Planeamiento y Gestión Pública

- Plan Parcial del sector residencial S-1
- Plan de restauración y gestión de los cauces fluviales
- Plan de eliminación de vertederos incontrolados de escombros y deshechos
- Plan de Saneamiento Integral del núcleo urbano
- Estudio Hidrológico e Hidráulico de los cauces fluviales del entorno urbano
- Obtención de suelo para ampliación del Sistema General de Espacios Libres
- Instrumentos de ordenación y gestión para el desarrollo de las Unidades de Ejecución de iniciativa pública.
- Instrumentos de ordenación y gestión para el desarrollo de las Unidades de Ejecución de iniciativa privada.

Urbanización

- Acondicionamiento de pavimentación del núcleo urbano/reposición de infraestructuras
- Urbanización de las Unidades de Ejecución de iniciativa pública.
- Urbanización de las Unidades de Ejecución de iniciativa privada.
- Suelo urbanizable residencial del sector S-1.
- Culminación del aparcamiento subterráneo de San Isidro o Centro de Salud.
- Plaza junto al Centro de Salud, o de San Isidro

Red viaria y Transporte

- Variante de la carretera A-6050
- Mejora de caminos rurales
- Glorieta y nuevo acceso desde la carretera de Valdepeñas
- Glorietas en el acceso desde la carretera de Martos
- Glorieta en nuevo acceso desde Avda. de la Paz
- Nuevas glorietas en la red principal

Infraestructuras básicas

- Red de abastecimiento de agua:
 - Nuevas arterias de 150 mm. para el mallado de la red urbana principal
 - Nuevo Depósito regulador
 - Ampliación de la captación de Río Frío
- Red de saneamiento:
 - Ampliación de la Estación Depuradora del núcleo urbano
 - Colector de 500 mm. de aguas residuales
 - Colector de 1.000 mm. de aguas residuales
 - Colector de 1.200 mm. de aguas residuales
- Red eléctrica:
 - Paso a subterráneo de la red de MT que discurre por sectores o unidades de ejecución programadas.

Equipamientos colectivos

- Docente:
 - Salón de Actos conjunto para el Colegio Público "Ntra. Sra. Del Rosario" y el Instituto de Enseñanza Secundaria "La Pandera",
 - Ampliación de la guardería municipal
- Deportivo:
 - Ampliación del Polideportivo (edificio anexo para gimnasio con proyecto encargado y financiación de Planes Provinciales)
 - Construcción de pistas de tenis y padel
- Sanitario:
 - Ampliación de las instalaciones del Centro de Salud
- Social-asistencial:
 - Zona de ocio juvenil en Polígono Industrial

- Cultural:
 - Ampliación centro cultural
 - Espacio cultural en el Palacio de los Vizcondes de Los Villares
 - Rehabilitación Casería de Las Olivillas
- Servicios Urbanos:
 - Punto limpio en Polígono Industrial
 - Nuevo vertedero municipal
 - Ampliación del cementerio

Espacios libres públicos

- Acondicionamiento del área de Sistema General de Las Cimbras
- Acondicionamiento de márgenes fluviales en el núcleo urbano

Vivienda

- Promoción de vivienda pública
- Vivienda protegida en Unidades de Ejecución
- Vivienda protegida en nuevo sector urbanizable

4.2. Acciones sin programar

Planeamiento y Gestión Pública

- Desarrollo de los instrumentos de planeamiento correspondientes a las unidades de ejecución sin programar y sectores de suelo urbanizable no sectorizado.

Urbanización

- Suelo Urbanizable del ámbito de uso global residencial NS-1
- Suelo Urbanizable del ámbito de uso global residencial NS-2
- Suelo Urbanizable del ámbito de uso global residencial NS-4
- Suelo Urbanizable de ampliación del polígono industrial NS-3
- Polígono Agrícola NS-5
- Urbanización de las Unidades de Ejecución sin programar

Infraestructuras básicas

- Red eléctrica:
 - Nueva subestación
 - Conexión con la línea de A.T. procedente de Martos

Equipamientos colectivos

- Educativo:
 - nuevo centro que equilibre espacialmente la oferta actual en los terrenos cedidos por los sectores SAU 1B-a y SAU 1B-b junto al Polideportivo
- Público-administrativo:
 - Remodelación del edificio del Ayuntamiento

Espacios libres públicos

- Forestación y acondicionamiento de itinerarios en el término
- Mejora de zonas ajardinadas en el núcleo urbano

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

INTRODUCCIÓN

En la legislación urbanística vigente (artículos 37 y 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico) se establece la obligación de incluir, como uno de los documentos integrantes del Plan General, el Estudio Económico Financiero.

En el apartado 3.4 "Recursos e inversiones públicas" de la Memoria de Información del P.G.O.U, se recoge el análisis pormenorizado de la evolución de la estructura presupuestaria del Ayuntamiento de Los Villares en los siete años de 1999 a 2005 y sus probables condicionamientos y posibilidades para el periodo de vigencia del Plan. También incluye el análisis de la inversión urbanística realizada en el municipio por las distintas administraciones -estatal, autonómica y municipal- en el mismo periodo.

Partiendo de sus conclusiones y teniendo en cuenta las hipótesis planteadas en dicho documento se redacta el presente Estudio Económico Financiero que se basa en la elaboración de un escenario de proyecciones sobre la capacidad de inversión urbanística municipal y en el establecimiento de una serie de conclusiones y consideraciones sobre la política y gestión de la hacienda municipal que aseguren las fuentes de financiación que requiere la ejecución del nuevo P.G.O.U.

Así mismo se analizan los aspectos de financiación, agentes inversores, evaluación de actuaciones y equilibrio de recursos que determinarán la viabilidad económica del Plan. En consecuencia, el Estudio Económico Financiero se estructura en tres bloques:

- Definición de los costes unitarios empleados en la valoración económica de las actuaciones
- Valoración económica de las actuaciones por subprogramas y agentes inversores
- Equilibrio entre la cuantía de las inversiones y las previsiones efectuadas de recursos disponibles que definen la viabilidad económica del Plan.

En relación con la financiación de determinadas actuaciones urbanísticas se hacen proyecciones manejando las fórmulas (tanto en cuanto al volumen de inversión como al reparto entre las administraciones implicadas) que se han venido aplicando los últimos años en los casos de los Planes Provinciales de Obras y Servicios (85% Diputación y 15% Ayuntamiento), Programa Operativo Local (80% Diputación y 20% Ayuntamiento) y Programa de Fomento del Empleo Agrario (50% INEM y 50% Junta de Andalucía).

1. VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN DE ACCIONES PROGRAMADAS

1.1 Costes Unitarios

1. Planeamiento y gestión pública

Los instrumentos de planeamiento se valoran de acuerdo con los baremos de honorarios de referencia de los Colegios Oficiales de Arquitectos de Andalucía.

En las actuaciones municipales de obtención de suelo, cuando se actúe por expropiación fuera del suelo urbano, el precio medio estimado es de 5,2 €/m².

En los casos de proyectos redactados se utilizan los presupuestos de ejecución material.

2. Urbanización

En las Unidades de Ejecución y sector de suelo urbanizable sectorizado se valoran las obras de urbanización según unos precios unitarios medios de 30 €/m² aplicado a la superficie bruta.

Las obras de acondicionamiento de la urbanización del núcleo urbano se valoran en función de las partidas que se vienen destinando a estas actuaciones durante los últimos años.

3. Red viaria y transporte

En las actuaciones sobre vías de la red básica urbana se ha utilizado el módulo de 70 €/m². Para el caso de actuaciones especiales, el módulo se eleva a los 100 €/m². Se trata de precios de ejecución material de obra nueva, sin incluir beneficio industrial, gastos generales ni I.V.A.

4. Infraestructuras básicas

Según los tipos y categorías de infraestructuras se establecen los siguientes precios de ejecución material de obra nueva, sin incluir beneficio industrial, gastos generales ni I.V.A.:

a) Agua potable:

- Arteria de 150 mm. instalada 80 €/ml
- Arteria de 200 mm. instalada 105 €/ml
- Depósito regulador..... 71 €/m³

b) Saneamiento

- Colector H.A. de 1.200 mm. instalado 211 €/ml
- Colector de PVC de 500 mm. instalado 72 €/ml
- Colector de PVC de 1.000 mm. instalado 189 €/ml
- Ampliación EDAR..... 30€/habitante equivalente

c) Energía eléctrica

- Línea subterránea de 20 Kv 133.970 €/Km.

5. Equipamientos y servicios urbanos

Los sistemas previstos para disponer del suelo necesario son tres:

- Expropiación, compra o compensación en casos puntuales, en función de la urgencia de su obtención.
- Cesión gratuita por desarrollo del planeamiento mediante Unidades de Ejecución en suelo urbano y Planes Parciales en suelo urbanizable.
- Suelo municipal que se pone a disposición del organismo actuante.

Según el tipo de centro y de obra a realizar, se utilizan bien los presupuestos de ejecución de proyectos redactados o bien los precios unitarios de construcción de los "Costes de referencia de la construcción" actualizados para 2007 de la Delegación de Jaén del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental.

6. Espacios libres públicos

Para su ejecución, según el tipo de obra, categoría y tamaño del espacio público, se utilizan estos precios unitarios:

- Parques y jardines urbanos45 €/m²
- Parques de ribera sobre los cauces urbanos..... 15 €/m²
- Acondicionamiento de áreas forestales6,5 €/m²

7. Vivienda

De las acciones programadas, no se valoran ni los costes de ejecución de las propias viviendas (que se ajustarán a lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 en función de las tipologías concretas de cada actuación) ni los de obtención de suelo (que será cedido en el desarrollo de los ámbitos programados) ni los de ejecución de las obras de urbanización pues la legislación urbanística exige que la cesión sea de suelo urbanizado.

1.2. Valoración y asignación de acciones

Planeamiento y Gestión

Se compone de varias acciones de redacción de documentos de planeamiento y gestión para desarrollar actuaciones urbanísticas programadas tanto de iniciativa pública como privada y tanto en el núcleo urbano como en el término municipal.

Incluye también las actuaciones previstas para la obtención (mediante compra o expropiación) de suelo para ampliar el sistema de dotaciones públicas, básicamente de espacios libres.

Su coste se eleva a 588.295 euros que, en principio, son sufragados en algo más del 55% por el Ayuntamiento con la colaboración de la Junta de Andalucía (Consejería de Medio Ambiente en los planes que tienen que ver con la mejora de las condiciones medioambientales del término y Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en el Estudio Hidrológico).

Aunque la redacción de los instrumentos de ordenación (planes parciales o estudios de detalle) y de gestión urbanística se haga a iniciativa municipal, debe ser cofinanciada por los propietarios de los terrenos.

CUADRO 1. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento	Admón. Autonómica	Privados
Plan parcial de iniciativa pública del Sector residencial S-1	16.765	-	-	16.765
Plan de Restauración y Gestión de los cauces fluviales	28.600	14.300	14.300	-
Plan de eliminación de vertederos incontrolados de escombros	22.400	11.200	11.200	-
Plan de Saneamiento Integral del núcleo urbano	182.600	91.300	91.300	-
Estudio Hidrológico e Hidráulico de los cauces fluviales urbanos	32.300	-	32.300	-
Obtención de suelo para ampliación de zonas verdes	81.030	81.030	-	-
Desarrollo de las U.E de iniciativa pública	124.000	124.000	-	-
Desarrollo de las U.E de iniciativa privada	100.600	-	-	100.600
TOTAL PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	588.295	321.830	149.100	117.365

Urbanización

El total del volumen de inversión se cifra en 15,82 millones de euros de los que el 54 % corresponde al sector privado como desarrollo de las Unidades de Ejecución programadas y del Sector urbanizable residencial.

La siguiente partida en importancia (el 32,4% del total) corresponde a la mejora y acondicionamiento de la red urbana y su financiación se distribuye en la proporción en que este tipo de obras se ha venido realizando en el marco de los Planes Provinciales de Obras y Servicios (el 15% al Ayuntamiento y el 85% a la Diputación Provincial) y de los Planes Operativos Locales (20% y 80% respectivamente).

CUADRO 2. URBANIZACIÓN

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento	Admón. Autonómica	Privados
Reposición de redes y pavimentación del núcleo urbano	6.400.000	1.280.000	5.120.000	-
Urbanización de las U E de iniciativa pública	4.099.830	-	-	4.099.830
Urbanización de las U E de iniciativa privada	3.325.230	-	-	3.325.230
Suelo urbanizable residencial S-1	1.108.440	-	-	1.108.440
Aparcamiento subterráneo y adecuación Plaza San Isidro	889.200	889.200		
TOTAL ACCIONES DE URBANIZACIÓN	15.822.700	2.169.200	5.120.000	8.533.500

Red Viaria y Transporte

La Administración supramunicipal es el principal agente inversor en este subprograma cuyo coste asciende a 5.559.830 de euros. Teniendo en cuenta las necesidades de inversión en este capítulo es una cifra baja porque las actuaciones más costosas no se valoran individualizadamente porque no afectan a la hacienda municipal.

Las actuaciones valoradas son las de remodelación y adecuación de asfalto y creación de tramos viarios principales de la ciudad y las de mejora de los caminos rurales en el municipio.

Casi el 87 % de la inversión valorada se concentra en las acciones de mejora de la red viaria principal del núcleo y conexión con los nuevos accesos desde la red de carreteras.

CUADRO 3. RED VIARIA Y TRANSPORTE

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento	Admón. Autonómica	Privados
Variante de la carretera A-6050 (según Proyecto de la Consejería de Obras Públicas)	-	-	-	-
Mejora de caminos rurales	720.100	144.020	576.080	-
Glorieta y nuevo acceso desde la carretera de Valdepeñas	1.248.450	249.690	998.760	
Glorietas en el acceso desde la carretera de Martos	1.586.900	317.380	1.269.520	
Glorieta en nuevo acceso desde Avda de la Paz	694.400	347.200	347.200	
Nuevas glorietas en la red principal	1.309.980	654.990	654.990	
TOTAL RED VIARIA Y TRANSPORTE	5.559.830	1.713.280	3.846.550	

Infraestructuras Básicas

Se reflejan las actuaciones previstas en los sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y red de energía eléctrica. El volumen global de inversión se cifra en 1.456.890 euros que se imputan en un 79% a los promotores de los nuevos desarrollos pues son estas actuaciones las que exigen las actuaciones más costosas de ampliación de los sistemas generales.

El coste de paso a subterráneo de la red de MT que discurre por sectores o unidades de ejecución se incluye en la urbanización interior de dichos ámbitos.

CUADRO 4.1. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS: ABASTECIMIENTO DE AGUA

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento	Privados
Aumento de la capacidad de almacenamiento con nuevo Depósito	73.690	-	73.690
Ampliación captación de Río Frío	103.800	103.800	-
Arterias generales para el mallado de la red urbana principal	427.110	-	427.110
Otras arterias para el mallado de la red urbana principal	178.200	-	178.200
TOTAL ABASTECIMIENTO DE AGUA	782.800	103.800	679.000

CUADRO 4.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS: SANEAMIENTO

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento	Privados	Admón. Autonómica
Ampliación EDAR	183.180	-	-	183.180
Colectores generales de aguas residuales	366.360	-	366.360	-
Otras colectores principales	124.550	24.910	99.640	-
TOTAL SANEAMIENTO	674.090	24.910	466.000	183.180

Equipamientos

Su coste total es de 4,31 millones de euros y la mayor inversión (mas del 75%) se concentra en el equipamiento cultural. La financiación de todas las actuaciones de este subprograma se asigna en su mayor parte a las distintas Consejerías de la Junta de Andalucía, con la aportación complementaria del Ayuntamiento. No obstante, la ejecución del espacio cultural en el Palacio de los Vizcondes de Los Villares se financia con ayuda estatal.

CUADRO 5. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento	Admón. Autonómica
TOTAL EQUIPAMIENTO DOCENTE	617.610	113.280	504.330
Salón de Actos Nª Sª del Rosario – La Pandera	428.810		428.810
Ampliación de guardería municipal	188.800	113.280	75.520
TOTAL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	70.600	14.120	56.480
Ampliación Polideportivo (proyecto encargado y financiado)			
Instalación de pistas de tenis y padel	70.600	14.120	56.480
TOTAL EQUIPAMIENTO SANITARIO	248.740	49.748	198.992
Ampliación de las instalaciones del Centro de Salud	248.740	49.748	198.992
TOTAL EQUIPAMIENTO SOCIAL-ASISTENCIAL	124.200	62.100	62.100
Zona de ocio juvenil en Polígono Industrial	124.200	62.100	62.100
TOTAL EQUIPAMIENTO CULTURAL	3.248.880	252.620	2.996.260
Ampliación Centro Cultural	482.340	96.468	385.872
Rehabilitación Casería de Las Olivillas	780.760	156.152	624.608
Espacio Cultural en el Palacio de los Vizcondes de Los Villares	1.985.780		1.985.780
TOTAL EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	4.310.030	491.868	3.818.162

Servicios urbanos

Su coste total es de 563.500 euros y la mayor inversión se dirige a la construcción de un vertedero de RSU y a la ampliación de las instalaciones del Cementerio. La financiación de las actuaciones de este subprograma se asigna en su mayor parte a las distintas Consejerías de la Junta de Andalucía, con la aportación complementaria del Ayuntamiento.

CUADRO 6. SERVICIOS URBANOS

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento	Admón. Autonómica
Punto limpio en Polígono Industrial	74.000,0	-	74.000,0
Nuevo Vertedero municipal	260.700,0	52.140,0	208.560,0
Ampliación del Cementerio	228.800,0	45.760,0	183.040,0
TOTAL SERVICIOS URBANOS	563.500,0	97.900,0	465.600,0

Espacios Libres Públicos

Las actuaciones se concretan en la forestación y acondicionamiento de itinerarios en las márgenes de los cauces próximos al núcleo con el objetivo de incentivar su disfrute en relación con las actividades recreativas y en el acondicionamiento de nuevas zonas verdes del núcleo urbano. La financiación de la inversión total, 123.500 euros, corre en su mayor parte (el 80%) a cargo de la Administración Autonómica.

CUADRO 7. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento	Admón. Autonómica
Forestación y acondicionamiento de márgenes	195.900,0	39.180,0	156.720,0
Acondicionamiento de la zona verde de Las Cimbras	57.600,0	11.520,0	46.080,0
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	253.500,0	50.700,0	202.800,0

1.3 Resumen cuatrienal por subprogramas y agentes

Más de la mitad del presupuesto del Programa de Actuación del P.G.O.U se destina al subprograma de Urbanización (que en más del 50% corresponde a la inversión privada) que junto con el 15,09% destinado al subprograma de Equipamientos, el 5,10 destinado al subprograma de infraestructuras y el 19,47% destinado a los subprogramas de Red viaria y transporte, constituyen el grueso del Programa para alcanzar el objetivo básico del P.G.O.U: ordenar el crecimiento del núcleo urbano a medio plazo y cubrir los déficits, cuantitativos y de distribución espacial, de las infraestructuras y de las dotaciones colectivas.

CUADRO 8. DISTRIBUCIÓN CUATRIENAL POR SUBPROGRAMAS

SUBPROGRAMA	1º CUATRIENIO euros y %	
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	588.295	2,06
URBANIZACIÓN	15.822.700	55,42
RED VIARIA Y TRANSPORTE	5.559.830	19,47
INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	1.456.890	5,10
Abastecimiento de agua	782.800	2,74
Saneamiento	674.090	2,36
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	4.310.030	15,09
Equipamiento Docente	617.610	2,16
Equipamiento Deportivo	70.600	0,25
Equipamiento Sanitario	248.740	0,87
Equipamiento Social-Asistencial	124.200	0,43
Equipamiento Cultural	3.248.880	11,38
SERVICIOS URBANOS	563.500	1,97
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	253.500	0,89
TOTAL PROGRAMA	28.554.745	100,00

Dado el carácter que imprimen estos objetivos básicos del P.G.O.U de urbanización, dotación de infraestructuras y reequipamiento, casi las dos terceras partes del presupuesto del Programa (65,70%) corresponde al sector público, con un volumen de inversión de más de 18,7 millones de euros, de los que el 26,5% son sufragados por la Administración Local.

CUADRO 9. DISTRIBUCIÓN CUATRIENAL POR AGENTES DE INVERSIÓN

AGENTE	1º CUATRIENIO euros y %	
TOTAL SECTOR PÚBLICO	18.758.880	65,70
Ayuntamiento	4.973.488	17,42
Administración Autonómica y estatal	13.785.392	48,28
TOTAL PRIVADOS	9.795.865	34,30
TOTAL PROGRAMA	28.554.745	100,00

2. VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA DEL P.G.O.U

La inversión total de las actuaciones previstas en el Programa del Plan asciende a 28.554.745 euros. El 34,3% financiado por el sector privado y el 65,7% por el sector público.

La Administración Local participa con el 17,42% en la financiación de las actuaciones del P.G.O.U, con una cuantía de 4.973.488 euros.

Se trata de una cifra muy conservadora puesto que la media anual del capítulo de inversiones municipales en actuaciones urbanísticas en el período 2000-2005 (véase el Capítulo 3.4 "Recursos e Inversiones Públicas" de la Memoria de Información del P.G.O.U) y actualizado con los datos correspondientes a los años 2006/07 se sitúa en 1.810.000 euros anuales. La proyección de dicha cifra a los cuatro años del Programa de Actuación del P.G.O.U, con una tasa de crecimiento anual del 4%, se sitúa en la cantidad total de 8.148.683 euros disponibles por la Administración Local para hacer frente en el primer cuatrienio a sus obligaciones inversoras definidas en el Plan.

La carga financiera soportada por el Ayuntamiento de Los Villares se ha situado en el año 2007 en 1,32 millones de euros (un porcentaje próximo al 25% de los Ingresos Corrientes municipales), que convendría no aumentar para evitar acercarse al límite que razonablemente no debe superar.

Por ello deberá contar a corto-medio plazo con los ingresos derivados de la preceptiva cesión del 10% del aprovechamiento medio en los ámbitos de gestión delimitados en el suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable cuyas previsiones de desarrollo se sitúan en el primer cuatrienio.

Del desarrollo de los ámbitos residenciales el Ayuntamiento obtendrá la cesión de:

- 11.590 unidades de aprovechamiento, que si se reciben en residencial para vivienda protegida, serían equivalentes a 11.590 m² edificables en el suelo urbano no consolidado residencial según las cesiones establecidas para las Unidades de Ejecución delimitadas.
- 1.684,80 unidades de aprovechamiento, equivalentes a 1.684,80 m² de techo edificable de vivienda protegida en el suelo urbanizable residencial S-1.
- 6.879 m² de techo edificable en los dos sectores de suelo urbanizable ordenado.

Utilizando la hipótesis mas conservadora de suponer que todo el suelo residencial así obtenido se destina a la construcción de vivienda protegida, la valoración de este aprovechamiento residencial que el Ayuntamiento obtiene gratuitamente se puede cifrar, de acuerdo con los precios máximos de venta de la vivienda protegida de precio general, en 150 €/m² construido, asignándole el 15% del módulo.¹

¹ Del Real Decreto 2066/2009, de 9 de junio y del Decreto Autonómico 395/2008, se deduce un módulo de 1.212,8 €/m² útil que corresponde, aproximadamente, a 1.010 €/m² construido.

Así se alcanzaría la suma de: $20.154 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = 3.023.100 \text{ €}$, cifra que puede aumentar en la medida en que este aprovechamiento no se destine íntegramente a la construcción de viviendas protegidas.

Del desarrollo de los ámbitos industriales que puede producirse en el primer cuatrienio el Ayuntamiento obtendrá la cesión de 6.011 m^2 edificables. En consecuencia, la edificabilidad industrial total que podría monetarizar el Ayuntamiento, a unos 30 euros de repercusión, alcanzaría los 180.330 €.

En resumen, los ingresos que se pueden derivar de la preceptiva cesión del 10% del aprovechamiento medio en los ámbitos de gestión delimitados en el P.G.O.U suponen la cifra de:

$3.023.100 + 180.330 = 3.203.430$ euros, además de los ingresos pendientes por la venta del suelo en el polígono industrial.

Otro factor que hay que tener en cuenta es el incremento para las arcas municipales derivado de las expectativas de los desarrollos urbanísticos que prevé el P.G.O.U. Dicho incremento lleva aparejado un volumen mayor de Ingresos Corrientes y consecuentemente nueva capacidad de endeudamiento para afrontar posibles desajustes temporales entre ingresos y gastos en la ejecución del Programa.

Así pues, las posibilidades financieras municipales aseguran no sólo la inversión municipal comprometida para el desarrollo del P.G.O.U sino que también permitirían afrontar buena parte de las contingencias que puedan surgir ante la falta de compromiso inversor por parte del resto de agentes implicados.