



BUJALANCE

PGOU ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA

TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2019

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ARQUITECTOS:

DOLORES GARCÍA GUIJO
MANUEL PEDREGOSA CRUZ

BIÓLOGAS:

GLORIA PAREJA CANO
STELA ALCÁNTARA GUERRERO

AYUNTAMIENTO DE BUJALANCE

DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- Procedencia.

El presente Estudio Económico-Financiero se redacta como parte del contenido del PGOU cumpliendo lo prescrito en el artículo 19.1a. 3º de la LOUA el cual establece la exigencia de una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución. Su contenido, según señala el mismo artículo, deberá estar en función del alcance y naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión.

Para la elaboración del presente estudio se ha partido del objetivo y alcance pretendido con el mismo y en concreto de que el PGOU no identifica ni clasifica nuevos desarrollos de suelo urbano o urbanizable que no estuviesen ya reconocidos por las antiguas NNSS. En cuanto a la programación y gestión del suelo, se limita a recoger la información contenida respecto de los distintos ámbitos de suelo urbano no consolidado y urbanizable, así como sobre las Actuaciones Expropiatorias y nuevas actuaciones en relación a Sistemas Generales.

1.2.- Metodología

El Estudio Económico-Financiero(EEF) ha de recoger la planificación de la actividad urbanística, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida, para lo cual será necesaria una estimación de la capacidad inversora de los diferentes agentes económicos, públicos y privados, que intervengan en el desarrollo del municipio. Así definido, el EEF es una aproximación económica a los costes inherentes a la ejecución del plan.

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

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, 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 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 2016, y sin incluir el IVA. 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.

El Estudio se estructura según las siguientes clases de suelo:

- 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:

a) Suelo urbano no consolidado Ordenado (SUNCO/ARI)

b) Suelo urbano no consolidado (SUNC/ARI)

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

- SUELO URBANO CONSOLIDADO

Las actuaciones que se proponen en el suelo urbano consolidado son las denominadas como SUC. La inversión considerada asociada a estas actuaciones se obtiene conforme a estimaciones de costes unitarios aplicados a cada actuación considerada.

- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

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

- SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Para la valoración económica de estos suelos (SUO) se han considerado las superficies delimitadas para cada uno de los sectores.

- SISTEMAS GENERALES

a) Sistema General de Espacios Libres

El Sistema General de Espacios Libres, y zonas verdes, vertebrada 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 unidad de medida considerada es la superficial para atender de manera homogénea a la diversidad de tratamientos que en cada ámbito habrá.

1.3.- Agentes

En la ejecución 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:

- PÚBLICOS: Administraciones y entes de carácter público.
- 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, cada uno en la proporción que corresponda.

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 Varios.

1.4.- Módulos de costes unitarios.

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 se realizará de acuerdo con los objetivos de establecer reservas dentro del viario principal para la implantación de sistemas de transporte colectivo, mejorando las condiciones de los desplazamientos en bicicleta en el interior de la urbanización, de favorecer los desplazamientos peatonales incorporando arbolado y jardinería en todas las secciones, 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.

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

- **COSTES DE URBANIZACIÓN INTERIOR**

Se trata de los costes referidos principalmente a la ejecución interior de las intervenciones propuestas 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 habituales, de distintas Bases de Datos, y guardan relación con los normalmente utilizados en la redacción de los proyectos de urbanización u ordinarios de obras que se realizan o aprueban por el Ayuntamiento. No se ha considerado un coste por metro bruto puesto que se conocen, con bastante aproximación, las superficies destinadas a viario y a espacios libres, por lo que se hace una valoración más real aplicando los precios a las superficies netas que se desprenden de la ordenación recogida.

Los costes de viario considerados incluyen: calzada rodada, aparcamientos, acerados y medianas que compongan la sección completa, los servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas natural. Las superficies de viario indicadas son las resultantes de la medición en plano o calculadas de los viarios previstos en el plan.

Los costes de ajardinamiento incorporan plantaciones, pavimentos, caminos de registro interior, sistemas de riego, alumbrado y cerramientos. También se incluyen los elementos complementarios como mobiliario urbano y juegos de niños. Las superficies indicadas son las que resultan de la ordenación prevista.

Así:

a) Urbanización de viario: 100 €/m²

El coste medio para urbanización interior en las áreas del suelo urbano, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable es de cien euros por metro cuadrado neto de urbanización.

b) Ajardinamiento: 80 €/m²

El coste medio para el ajardinamiento de parques y zonas verdes en las áreas del suelo urbano, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable es de ochenta euros por metro cuadrado neto ajardinado.

- COSTE DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

En el suelo urbano consolidado se prevén dos actuaciones urbanizadoras no integradas en el núcleo principal y la obtención de suelo para un equipamiento en Morente.

En estos casos, además del coste de la urbanización, que será el mismo considerado en el apartado anterior, se ha considerado el coste de la obtención del suelo que se ha valorado en 150 €/m²s.

- COSTE DE LOS SISTEMAS GENERALES

a) Sistema General de Espacios Libres: 80 €/m².

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 y en las fichas de planeamiento. Como en el caso de las urbanizaciones, los costes de ajardinamiento incorporan plantaciones, pavimentos, caminos de registro interior, sistemas de riego, alumbrado y cerramientos. También se incluyen los elementos complementarios como mobiliario urbano y juegos de niños. El importe medio considerado para el tratamiento y ajardinamiento general del Sistema General de Espacios Libres es de ochenta euros por metro cuadrado.

b) Sistemas General de comunicaciones viarias.

Se consideran financiadas por administraciones supramunicipales, por lo que no se incluyen en este estudio.

1.5.- 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, conforme a las unidades de medida de las mismas 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.

- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO

El PGOU identifica trece Áreas de Reforma Interior como Suelo Urbano No Consolidado que disponen de ordenación detallada, bien por el propio PGOU, bien por planeamiento aprobado anteriormente pero que aún no ha sido ejecutado. Diez de ellas son de iniciativa privada y tres de iniciativa pública. Todas ellas previstas en el primer cuatrienio.

SUNCO				
Iniciativa privada				
DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE	PROGR.	VIARIO/E. LIBRES
SUNCO/ARI/01/01	Residencial	7.670 m ²	1 cuatr.	2.396/940
SUNCO/ARI/02/02	Residencial	4.373 m ²	1 cuatr.	0/2.916
SUNCO/ARI/03/03	Residencial	15.535 m ²	1 cuatr.	2.444/3.300
SUNCO/ARI/04/04	Residencial	13.612 m ²	1 cuatr.	5.045/3.295
SUNCO/ARI/05/05	Residencial	4.676 m ²	1 cuatr.	1.194/393
SUNCO/ARI/06/06	Residencial	6.267 m ²	1 cuatr.	2.082/627
SUNCO/ARI/07/07	Residencial	2.785 m ²	1 cuatr.	0/1.033
SUNCO/ARI/08/08	Residencial	22.745 m ²	1 cuatr.	7.126/3.750
SUNCO/ARI/10/10	Residencial	15.026 m ²	1 cuatr.	3.152/2.484
SUNCO/ARI/12/12	Industrial	31.051 m ²	1 cuatr.	7.140/0
SUNCO				
Iniciativa pública				
DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE	PROGR.	VIARIO/E. LIBRES
SUNCO/ARI/09/09	Residencial	1.389 m ²	1 cuatr.	603/235
SUNCO/ARI/11/11	Industrial	7.041 m ²	1 cuatr.	1.465/0
SUNCO/ARI/13/13	Residencial	2.699 m ²	1 cuatr.	719/404

Inversión según la iniciativa:

Iniciativa	Concepto	Superficie (m ²)	Costes (€)
PRIVADA	Viario	30.579	3.057.911
PRIVADA	Z. verdes	18.738	1.499.039
TOTAL INVERSIÓN PRIVADA			4.556.950
PÚBLICA	Viario	2.787	278.700
PÚBLICA	Z. verdes	639	51.120
TOTAL INVERSIÓN PÚBLICA			329.820

Inversión según el plazo:

Plazo	Concepto	Superficie (m ²)	Costes (€)
1er cuatrienio	Viario	33.366	3.336.611
1er cuatrienio	Z. verdes	19.377	1.550.159
TOTAL COSTES PRIMER CUATRIENIO			4.886.770
2º cuatrienio	Viario		
2º cuatrienio	Z. verdes		
TOTAL COSTES SEGUNDO CUATRIENIO			

INVERSIÓN TOTAL 4.886.770 €

• SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El PGOU identifica ocho Áreas de Reforma Interior como Suelo Urbano No Consolidado a desarrollar por planes especiales de reforma interior. Están incluidas todas las actuaciones para la transformación del suelo industrial a residencial, ocupadas actualmente por almazaras, y dos actuaciones más: el Cerro de Santiago y la gran manzana al Sur que contiene la actual calderería.

SUNC				
Iniciativa privada				
DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE	PROGR.	VIARIO/E. LIBRES
SUNC/ARI/01/01	Residencial	37.847,00 m ²	1 cuatr.	1.262/6.812
SUNC/ARI/02/02	Residencial	4.166,00 m ²	1 cuatr.	722/667
SUNC/ARI/03/03	Residencial	8.153,00 m ²	1 cuatr.	1.088/978
SUNC/ARI/04/04	Residencial	12.439,00 m ²	1 cuatr.	2.902/1.244
SUNC/ARI/05/05	Residencial	4.870,00 m ²	1 cuatr.	795/0
SUNC/ARI/06/06	Residencial	7.549,00 m ²	1 cuatr.	1.686/0
SUNC/ARI/07/07	Residencial	2.251,00 m ²	1 cuatr.	435/315
SUNC				
Iniciativa pública				
DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE	PROGR.	VIARIO/E. LIBRES
SUNC/ARI/08/08	Residencial	23.787,00 m ²	1 cuatr.	3.764/10.836

Inversión según la iniciativa

Iniciativa	Concepto	Superficie (m ²)	Costes (€)
PRIVADA	Viario	8.890	889.000
PRIVADA	Z. verdes	10.016	801.280
TOTAL INVERSIÓN PRIVADA			1.690.280
PÚBLICA	Viario	3.764	376.400
PÚBLICA	Z. verdes	10.836	866.880
TOTAL INVERSIÓN PÚBLICA			1.243.280

Inversión según el plazo

Plazo	Concepto	Superficie (m ²)	Costes (€)
1er cuatrienio	Viario	12.654	1.265.400
1er cuatrienio	Z. verdes	20.852	1.668.160
TOTAL COSTES PRIMER CUATRIENIO			2.933.560
2º cuatrienio	Viario	-	
2º cuatrienio	Z. verdes	-	
TOTAL COSTES SEGUNDO CUATRIENIO			

INVERSIÓN TOTAL 2.933.560

• SUELO URBANO CONSOLIDADO

En el Suelo Urbano Consolidado del núcleo principal se planifican tres actuaciones expropiatorias de obtención de suelo, dos para viario y otra para sistema general de espacios libres, además de un Plan Especial que no implica cesión ni obtención alguna de suelo. En Morente se prevé una actuación expropiatoria para la ejecución de un equipamiento.

SUC				
Iniciativa pública				
DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE	PROGR.	VIARIO/E. LIBRES
SUC/AUNI/01	S. local viario	728 m ²	1 cuatr.	728/0
SUC/AUNI/02	S. local viario	196 m ²	1 cuatr.	196/0
SUC/UE/MR	Equipamiento	843 m ²	1 cuatr.	0/0
SUC/UE/PE-OCH	Residencial	7.323 m ²	3 años	0/0

Inversión según la iniciativa:

Iniciativa	Concepto	Superficie (m ²)	Costes (€)
PÚBLICA	Obtención suelo	1.769	265.350
PÚBLICA	Edificación	1.265	759.000
PÚBLICA	Viario	926	92.600
PÚBLICA	Z. verdes	0	0
TOTAL INVERSIÓN PÚBLICA			1.116.950

Inversión según el plazo:

Plazo	Concepto	Superficie (m ²)	Costes (€)
1er cuatrienio	Obtención suelo	1.769	265.350
1er cuatrienio	Edificación	1.265	759.000
1er cuatrienio	Viario	926	92.600
1er cuatrienio	Z. verdes	0	0
TOTAL COSTES PRIMER CUATRIENIO			1.116.950

INVERSIÓN TOTAL 1.116.950

• SUELO URBANIZABLE ORDENADO

En el Suelo Urbanizable Ordenado se identifican tres sectores, dos de los cuales han agotado ya su plazo, quedando el restante en el primer cuatrienio.

SUO				
Iniciativa privada				
DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE	PROGR.	VIARIO/E. LIBRES
SUO/SR/01/01	Residencial	58.049 m ²	1 cuatr.	15.071/9.384
SUO/SI/02/02	Industrial	30.438 m ²	Agotado plazo	7.673/3.942
SUO/SI/03/03	Industrial	15.161 m ²	Agotado plazo	4.216/1.560

Inversión según la iniciativa:

Iniciativa	Concepto	Superficie	Costes
PRIVADA	Viario	26.960	2.696.000
PRIVADA	Z. verdes	14.886	1.190.880
TOTAL INVERSIÓN PRIVADA			3.886.880

Inversión según el plazo:

Plazo	Concepto	Superficie	Costes
1er cuatrienio	Viario	15.071	1.507.100
1er cuatrienio	Z. verdes	9.384	750.720
TOTAL COSTES PRIMER CUATRIENIO			2.257.820
Fuera de plazo	Viario	11.889	1.188.900
Fuera de plazo	Z. verdes	5.502	440.160
TOTAL COSTES SEGUNDO CUATRIENIO			1.629.060

INVERSIÓN TOTAL 3.886.880

• SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

En el suelo urbanizable se identifican cuatro sectores, todos industriales y de iniciativa privada.

SUS				
Iniciativa privada				
DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE	PROGR.	VIARIO/E. LIBRES
SUS/SI/01/01	Industrial	35.235 m ²	1 cuatr.	9.126/2.290
SUS/SI/02/02	Industrial	103.494 m ²	1 cuatr.	26.805/6.727
SUS/SI/03/03	Industrial	80.994 m ²	1 cuatr.	20.977/5.265
SUS/SI/04/04	Industrial	98.004 m ²	2 cuatr.	25.383/6.370

Inversión según la iniciativa:

Iniciativa	Concepto	Superficie	Costes
PRIVADA	Viarío	82.291	8.229.100
PRIVADA	Z. verdes	20.652	1.652.160
TOTAL INVERSIÓN PRIVADA			9.881.260

Inversión según el plazo:

Plazo	Concepto	Superficie	Costes
1er cuatrienio	Viarío	56.908	5.690.800
1er cuatrienio	Z. verdes	14.282	1.142.560
TOTAL COSTES PRIMER CUATRIENIO			6.833.360
2º cuatrienio	Viarío	25.383	2.538.300
2º cuatrienio	Z. verdes	6.370	509.600
TOTAL COSTES SEGUNDO CUATRIENIO			3.047.900

INVERSIÓN TOTAL 9.881.260

• SISTEMAS GENERALES

Se planifica la implementación de los sistemas generales de espacios libres hasta alcanzar los estándares previstos en la LOUA. Así, se identifican cuatro Espacios Libres, ya previstos como tales en el PVR, como Sistemas Generales que no están aún ejecutados y, por tanto, no están integrados en la red de estos sistemas. Todos ellos se encuentran en suelo urbano. El suelo del SGEL D, que corresponde al tramo del Arroyo de los Caballeros en suelo urbano consolidado, es ya de dominio público y, por tanto, sólo se prevé la ejecución del parque por iniciativa pública. El resto, SGEL G, H e I, se ejecutarán por iniciativa privada y están incluidos en Áreas de Reforma Interior. Así, el SGEL G, está incluido en el SUNC/ARI/08/08, el SGEL H, en el SUNCO/ARI/08/08, y el SGEL I, en el SUNCO/ARI/03/03 y ya han sido anteriormente valorados (se incluyen aquí a título orientativo).

SISTEMAS GENERALES ESPACIOS PÚBLICOS					
Iniciativa pública					
DENOMINACIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PROGR.	COSTE/m ²	EJECUCIÓN
SGEL D	Espacios libres	6.801 m ²	1 cuatr.	80	544.080
TOTAL INVERSIÓN PÚBLICA					544.080
Iniciativa privada					
SGEL G	Espacios libres	9.491 m ²	1 cuatr.	80	759.280
SGEL H	Espacios libres	2.687 m ²	1 cuatr.	80	214.960
SGEL I	Espacios libres	2.969 m ²	1 cuatr.	80	237.520
TOTAL INVERSIÓN PRIVADA					1.211.760

Los sistemas generales de infraestructuras previstos son tres. Los depósitos ya han sido ejecutados. Los otros dos son viarios y la inversión está asignada a la Administración Territorial y no se tiene en cuenta en este estudio.

INVERSIÓN TOTAL EN EL PRIMER CUATRIENIO: 1.755.840 €

En resumen, encontramos el siguiente panorama de inversión

TIPO DE SUELO	INICIATIVA PRIVADA			INICIATIVA PÚBLICA	
	1ºcuatr.	2ºcuatr.	Fuera plazo	1ºcuatr.	2ºcuatr.
SUC				1.116.950	
SUNCO	4.556.950			329.820	
SUNC	1.690.280			1.243.280	
SUO	2.257.820		1.629.060		
SUS	6.833.360	3.047.900			
SG	Incluidos en ARI			544.080	
SUMA	15.338.410	3.047.900	1.629.060	3.234.130	0
TOTALES	20.015.370			3.234.130	
%	80,09%			13,91%	

El total de recursos necesarios para desarrollar el Plan General de Ordenación Urbanística conforme a los criterios establecidos asciende a **23.249.500 €** (VEINTITRÉS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS).

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.

- NATURALEZA DE LA INVERSIÓN

La inversión privada asciende a la cantidad de 20.015.370 € que representa el 86,09 %, y la inversión pública a 3.234.130 € que representa el 13,91 %.

- PROGRAMACIÓN DEL GASTO

Según la programación, para el primer cuatrienio está previsto un 86,89 % de la inversión (20.201.600 €) y, para el segundo cuatrienio, un 13,11 % (3.047.900 €), no quedando sin programar ninguna inversión. No obstante, cada cuatrienio contará con un plazo añadido para la finalización de las actuaciones de dos años más.

2.- CONCLUSIONES

Aunque la concepción de los modelos de crecimiento económico han de fundamentarse en sectores y actividades productivas variadas, cuanto menos diferentes a las recientemente conocidas, quizás basadas en exceso en el sector de la construcción, tampoco debemos restar la innegable importancia que el efecto de la inversión prevista supondrá sobre la generación de empleo, máxime en la actual coyuntura cuando la lucha contra el desempleo es uno de los principales retos a los que se enfrenta la sociedad.

Así, es importante poder estimar el efecto que la inversión total prevista (deducida la inversión para la obtención de suelo) que asciende a 24.222.410 €, puede suponer respecto de la creación de empleo. Para ello se aplica la estimación comúnmente aceptada de que, de cada 600.000 euros de inversión en urbanización y en el sector de la construcción es posible generar diez puestos de trabajos directos y seis indirectos. Es decir, se estima que a lo largo de los 8 años de programación del Plan la ejecución del mismo generará un total de 404 empleos directos y 242 empleos indirectos.

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 Bujalance como titular del mismo, conforme al artículo 75.2.d) de la LOUA.

Del análisis de los datos y resultados anteriormente reflejados, resulta dicha viabilidad Económica del Plan General y la asimilación de la repercusión sobre los presupuestos de las actuaciones atribuidas por Éste al Ayuntamiento, para su ejecución en 8 años.

3.- EVALUACIÓN DE LAS IMPLICACIONES DEL PLAN

3.1.- Sector público.

Dentro del sector público, el agente que más interviene en el desarrollo del Plan es el municipio, aunque su labor se limita en la mayoría de los casos a impulsar el desarrollo de las acciones, siendo escasos los desarrollos que el Plan le asigna.

Como se ha comentado, el Plan tiene como objetivo principal la adaptación de las NNSS a los contenidos de la LOUA, no clasificando nuevos desarrollos urbanos. De igual modo, se han mantenido los criterios de actuación establecidos para la ejecución del planeamiento, donde la actuación municipal en el ámbito de la gestión era mínima. Así, en el apartado anterior vimos cómo sólo en las actuaciones expropiatorias, la iniciativa preferente era la pública; y, cómo sólo se fija una vez el sistema de actuación de cooperación para el desarrollo de un área de reforma interior (SUNC/ARI/08/08), también por iniciativa pública.

Otro aspecto que determina la estructura de este estudio económico es el propio modelo urbanístico del Plan dentro del suelo urbano no consolidado. Tal como se ha comentado en un principio, este modelo tiene como objetivo consolidar determinados usos y asentamientos en zonas concretas del municipio, para las cuales el propio planeamiento incorpora la ordenación detallada, que no es más que la constatación de la ordenación implantada, con la inclusión de espacios reservados para dotaciones. Esto provoca que la actuación pública en este ámbito sea mínima, toda vez que se ha impulsado el desarrollo privado con el establecimiento de una ordenación detallada y se han fijado plazos y procedimientos para la realización de las obras de urbanización y edificación.

En el contexto económico actual es difícil estimar la capacidad de financiación de inversiones por parte del Ayuntamiento. No obstante, analizando los datos presupuestarios de los últimos años publicados por el Ministerio de Economía y Hacienda, se observa que mientras que hay algunos Capítulos generales de este Presupuesto que se mantienen (como los Capítulos de Ingresos por impuestos directos, tasas, transferencias corrientes o ingresos patrimoniales), otros se han visto afectados (así, los ingresos por impuestos indirectos que incluyen el impuesto de construcciones, instalaciones y obras y, sobre todo, el Capítulo de transferencias de capital, que representa una parte importante del presupuesto de ingresos).

De aquí concluimos que la capacidad de financiación municipal estará muy influenciada por la capacidad de financiación de la Administración regional o estatal, las cuales estarán también influenciadas por el contexto económico actual. En este sentido, y en este contexto de incertidumbre, se valora positivamente que el Plan no incorpore nuevos desarrollos que impliquen nuevas exigencias de financiación al municipio.

3.2.- Sector privado.

El sector privado tiene un papel ineludible en el desarrollo urbanístico del municipio. En lo referente a la financiación de las acciones urbanísticas, su intervención procederá de los recursos que genere una vez se realicen las mismas (impuestos municipales, tasas, etc.) y de la ejecución económica de determinadas actuaciones que se le asignen dentro de la planificación del Plan, que como hemos visto son la mayoría.

Podemos distinguir dos tipos de actuaciones donde el sector privado va a tener un gran protagonismo.

- Por un lado, el Plan incorpora del planeamiento vigente determinadas actuaciones en suelo urbano que tienen como objetivo consolidar determinados usos y asentamientos en zonas concretas del municipio, para las cuales el propio planeamiento incorpora la ordenación detallada, que no es más que la constatación de la ordenación implantada. En estas actuaciones, recogidas en diferentes ARIs, el principal problema que se plantea es de gestión, ya que, en la mayoría de los casos, el requerimiento principal para los propietarios será la adecuación de la urbanización preexistente, la cesión de suelos para dotaciones al Ayuntamiento y la cesión del 10% de aprovechamiento municipal.
- Otro tipo de actuaciones son los nuevos desarrollos industriales en suelo urbanizable. Estos sí estarán muy influenciados por la situación económica actual y la capacidad de financiación de sus promotores.

La evaluación económica resumida en sectores, público y privado, es como sigue:

INVERSIÓN PRIVADA								
ARI-SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	TECHO MÁXIMO (m ² t)	DENSIDAD (viv/Ha)	Nº VIVIENDAS	COSTE URB. (€)	PROGRAMACIÓN (cuatrienio)
SUNCO/ARI/01/01	Residencial	7.669,76	0,68	5.224	50	38	314.857,20	1º
SUNCO/ARI/02/02	Residencial	4.373,00	0,50	2.185	39	17	233.280,00	1º
SUNCO/ARI/03/03	Residencial	15.535,00	0,94	14.603	75	116	508.400,00	1º
SUNCO/ARI/04/04	Residencial	13.612,00	0,58	7.895	46	63	768.100,00	1º
SUNCO/ARI/05/05	Residencial	4.676,00	0,98	4.582	77	36	150.840,00	1º
SUNCO/ARI/06/06	Residencial	6.267,58	0,90	5.641	59	37	258.313,00	1º
SUNCO/ARI/07/07	Residencial	2.785,00	0,94	2.618	75	21	82.640,00	1º
SUNCO/ARI/08/08	Residencial	22.937,00	0,79	18.120	64	146	1.012.600,00	1º
SUNCO/ARI/10/10	Residencial	15.020,00	0,94	14.119	75	113	513.920,00	1º
SUNCO/ARI/12/12	Industrial	31.051,00	0,70	21.736	0	0	714.000,00	1º
SUNC/ARI/01/01	Residencial	37.847,00	1,00	37.847	80	303	671.160,00	1º
SUNC/ARI/02/02	Residencial	4.166,00	1,00	4.166	79	33	125.560,00	1º
SUNC/ARI/03/03	Residencial	8.153,00	1,00	8.153	80	65	187.040,00	1º
SUNC/ARI/04/04	Residencial	12.439,00	1,00	12.439	80	100	389.720,00	1º
SUNC/ARI/05/05	Residencial	4.870,00	1,00	4.870	80	39	79.500,00	1º
SUNC/ARI/06/06	Residencial	7.549,00	1,00	7.549	79	60	168.600,00	1º
SUNC/ARI/07/07	Residencial	2.251,00	1,00	2.251	80	18	68.700,00	1º
SUO/SR/01/01	Residencial	58.049,00	0,65	37.732	43	250	2.257.820,00	1º
SUO/SR/02/02	Industrial	30.438,00	0,62	18.872	0	0	1.082.660,00	Agotado
SUO/SR/03/03	Industrial	15.161,00	0,63	9.551	0	0	546.400,00	Agotado
SUS/SI/01/01	Industrial	35.235,00	0,65	22.903	0	0	1.095.800,00	1º
SUS/SI/02/02	Industrial	103.494,00	0,65	67.271	0	0	3.218.660,00	1º
SUS/SI/03/03	Industrial	80.994,00	0,65	52.646	0	0	2.518.900,00	1º
SUS/SI/04/04	Industrial	98.004,00	0,65	63.703	0	0	3.047.900,00	2º
TOTALES		622.576,34		446.675			20.015.370,20	

INVERSIÓN PÚBLICA									
ARI-SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	TECHO MÁXIMO (m ² t)	DENSIDAD (viv/Ha)	Nº VIVIENDAS	COSTE URB./EDIF. (€)	OBT. SUELO (€)	PROGRAMACIÓN (cuatrienio)
SUC/AUNI/01	S. local viario	728,00	0,00	0	0	0	72.800,00	109.200,00	1º
SUC/AUNI/02	S. local viario	198,00	0,00	0	0	0	19.800,00	29.700,00	1º
SUC/UE/MR	Equipamiento	843,00	0,00	0	0	0	759.000,00	126.450,00	1º
SUNCO/ARI/09/09	Residencial	1.389,00	0,60	833	50	7	79.100,00	0,00	1º
SUNCO/ARI/11/11	Industrial	7.041,00	0,80	5.633	0	0	146.500,00	0,00	1º
SUNCO/ARI/13/13	Residencial	2.699,00	0,88	2.375	70	19	104.220,00	0,00	1º
SUNC/ARI/08/08	Residencial	23.787,00	0,79	18.120	64	146	1.243.280,00	0,00	1º
SGEL D	Esp. Libres	6.801,00	0,00	0	0	0	544.080,00	0,00	1º
TOTALES		43.486,00		26.961			2.968.780,00	265.350,00	
TOTAL INVERSIÓN PÚBLICA							3.234.130,00		