

# SANTA EUFEMIA

ADAPTACIÓN DE PLANEAMIENTO (PGOU)  
DEL MUNICIPIO DE SANTA EUFEMIA.  
TEXTO REFUNDIDO. ABRIL 2017

# 5

## ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA EUFEMIA. SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.  
DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA.





ADAPTACIÓN DE PLANEAMIENTO DE SANTA  
EUFEMIA A LA LEY DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA)

PGOU SANTA EUFEMIA

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO



## ÍNDICE

1.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. GENERALIDADES .....	7
1.1.	OBJETO DEL ESTUDIO .....	7
1.2.	METODOLOGÍA Y CONTENIDO .....	7
1.3.	AGENTES INTERVINIENTES.....	8
2.	ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE SANTA EUFEMIA. RESUMEN .....	9
2.1.	ENCUADRE DE LA INICIATIVA .....	9
2.2.	ENCUADRE TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.....	9
2.3.	ESTRUCTURA GENERAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	9
2.4.	GRADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE. ....	10
2.5.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO. CONCEPTOS GENERALES .....	10
2.6.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO .....	10
2.7.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE .....	11
2.8.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ....	11
2.9.	SISTEMAS GENERALES Y LOCALES .....	11
3.	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO .....	12
3.1.	DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	12
3.2.	DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....	12
3.2.1.	Sectores de Ordenación de Suelo Urbano no Consolidado .....	12
3.2.2.	Áreas de Reforma Interior (ARI) .....	12
4.	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE .....	14
5.	ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	15
6.	RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO .....	16
6.1.	ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO .....	17
6.2.	ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....	17
7.	OBSERVACIONES AL DESARROLLO URBANISTICO .....	18
8.	COSTES UNITARIOS CONSIDERADOS .....	19
9.	INVERSIONES TOTALES NECESARIAS.....	20
9.1.	ACTUACIONES PÚBLICAS .....	21
9.1.1.	Suelo Urbano Consolidado .....	21
9.1.2.	Suelo Urbano No Consolidado.....	21
9.2.	ACTUACIONES PRIVADAS.....	22
10.	RESULTADOS OBTENIDOS .....	23
10.1.	INVERSIÓN PÚBLICA.....	23
10.2.	INVERSIÓN PRIVADA .....	24



## 1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. GENERALIDADES

### 1.1. OBJETO DEL ESTUDIO

El presente Estudio Económico-Financiero se redacta para cumplir el artículo 19.1.a.3ª de la LOUA el cual establece la exigencia de evaluar analíticamente las posibles implicaciones del Plan, dependiendo de los agentes inversores previstos y de la secuencia establecida para su desarrollo y ejecución. Su contenido, según señala el mismo artículo, dependerá del alcance y de la 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 la presente adaptación no identifica ni clasifica nuevos desarrollos de suelo urbano o urbanizable que no estuviesen ya reconocidos por las antiguas NNSS. Dicho documento de Adaptación Total (PGOU) del Planeamiento de Santa Eufemia a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) fue contratado a la empresa Adarajas y Arquitectura S.L.P. en Octubre de 2008.

### 1.2. METODOLOGÍA Y CONTENIDO

Según lo establecido, el Estudio Económico-Financiero (EEF) ha de recoger la planificación de la actividad urbanística, los distintos agentes inversores previstos y la secuencia de las actuaciones previstas. Para ello será necesaria una estimación de la capacidad inversora de los diferentes agentes económicos, públicos y privados, que intervengan en el desarrollo del municipio a fin de comprobar la viabilidad del planeamiento recogido.

Se trata, únicamente de una estimación y previsión y, ante posibles circunstancias futuras, de difícil previsión actual, el Estudio debe entenderse más como un documento instrumental o que recoja las previsiones y voluntades de los diferentes agentes.

En cuanto al contenido el Estudio Económico Financiero, se divide en dos apartados:

- A) En el primero se define el Programa de Actuación de Plan. En él, se recopilan las previsiones de programación y gestión de todas las actuaciones establecidas en el mismo, recogiendo los plazos y sistemas de actuación para todos los desarrollos previstos en todas las clases de suelos. Esta programación unida a la definición de los distintos agentes intervinientes permitirá evaluar analíticamente las posibles implicaciones económicas del Plan.

El Programa de Actuación se estructura conforme a la realidad y a la situación urbanística actual. En él se recopila la programación de todas las actuaciones previstas por el Plan e incluidas en distintos apartados del documento en base a las siguientes prescripciones de la LOUA:

- Los instrumentos de planeamiento podrán incluir los plazos de ejecución de las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable (artículo 10.2.B.a).
- Los instrumentos de planeamiento podrán fijar plazos máximos para la ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de áreas de reforma Interior, para la ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas, y para la

edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes (artículo 18,2).

- o El Plan General contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada, así como el de edificación de los solares sitios en el centro histórico (artículo 18,3).

B) En el segundo apartado, el contenido es más económico-financiero y se define y elabora teniendo en cuenta la naturaleza y alcance del Plan. Una vez vista la programación de las distintas actuaciones y definidos sus agentes intervinientes y los plazos de actuación, se realiza una valoración económica de las inversiones totales que ha de realizar cada uno de ellos a fin de comprobar la viabilidad económica de lo incluido en el planeamiento.

### 1.3. AGENTES INTERVINIENTES

Los agentes que intervienen en el desarrollo del planeamiento pueden clasificarse de distintas formas, no obstante, a los efectos de lo que nos interesa, nosotros vamos a clasificarlo únicamente en tres grupos: Sector Público, Sector Privado y Mixto.

Dentro del sector público, el agente que más interviene en el desarrollo del Plan es el propio 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.

En Suelo Urbano Consolidado (SUC), la actuación pública tiene lugar mediante expropiación en dos Actuaciones Aisladas que afectan a superficies muy pequeñas; ambas tiene por objeto incorporar los suelos expropiados a uso público (viario en un caso y viario y zona verde en otro)

En Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), la actuación pública en el ámbito de la gestión se ciñe a las áreas de reforma interior ARI 1, ARI 3b y la ARI 8. En la primera de ellas interviene a través del mecanismo de Cooperación (con Expropiación), en la segunda solo Cooperación y en la tercera expropia y urbaniza pero recobra la inversión a través de contribuciones especiales.

El sector privado, tiene un papel primordial e 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 y de la ejecución económica de determinadas actuaciones que se le asignan dentro del planeamiento que se redacta. En él se incorporan determinadas actuaciones en Suelo Urbano que tienen como objetivo consolidar determinados usos y asentamientos en zonas concretas del municipio. Para ello el propio planeamiento incorpora la ordenación detallada, que no es más que la constatación de la ordenación implantada. Estas actuaciones se han recogido en diferentes ARIs. En todas ellas el procedimiento de actuación será el de Cooperación.



## 2. ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE SANTA EUFEMIA. RESUMEN

En este apartado vamos a recoger, de forma muy sintetizada, las características principales de la Adaptación del Planeamiento de Santa Eufemia y hacer que nos sirva de encuadre a la tabla de las actuaciones previstas sobre las que se realiza el presente EEF.

### 2.1. ENCUADRE DE LA INICIATIVA

La Adaptación del Planeamiento Urbanístico Vigente del municipio de Santa Eufemia a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de diciembre (en adelante LOUA) se desarrolla bajo el Programa de Planeamiento Urbanístico puesto en marcha a través de la Diputación Provincial de Córdoba.

Los promotores de esta iniciativa pública de planeamiento son la propia Diputación Provincial de Córdoba y el Excmo. Ayuntamiento de Santa Eufemia, que han elegido el marco que le ofrece este Programa como fórmula para adaptar en su municipio el Planeamiento Vigente a la LOUA.

La empresa adjudicataria del contrato es Adarajas y Arquitectura S.L.P. y el equipo redactor está formado por las arquitectas Carolina Moreno Lozano (Directora de Equipo) y Marina Cano Valufo, como licenciado en Ciencias Ambientales, Miguel Moreno Moral y como Ingeniero de Caminos, C.C. y P.P., Antonio Ación Martínez.

### 2.2. ENCUADRE TERRITORIAL DEL MUNICIPIO

El municipio está integrado por un único núcleo de población que se compone de dos: el núcleo principal de Santa Eufemia y el núcleo secundario de Santa Quitería.

El Sistema de Infraestructuras está constituido por las siguientes:

- Red Viaria

El término municipal de Santa Eufemia, se encuentra afectado por la N-502, de Córdoba a Tarragona por Ávila, y por la A-3200,.

- Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica

La red de energía eléctrica que abastece al municipio proviene del municipio de Almadén,

- Red de abastecimiento y distribución de agua

El abastecimiento y distribución de agua potable al municipio se realiza a través de la red provincial de EMPROACSA que trae el agua desde el embalse de Sierra Boyera en el río Guadiato.

- Red y sistema de depuración de aguas residuales

Actualmente no existe instalación para la depuración de aguas residuales produciéndose el vertido a los cauces de aguas naturales.

- Red de vertederos y tratamientos de basuras

En la actualidad, Santa Eufemia presenta un punto limpio que se encuentra en el Suelo no Urbanizable.

### 2.3. ESTRUCTURA GENERAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

En el Planeamiento Vigente se clasifican como Suelo Urbano aproximadamente unas 31 Has, 3 de las cuales se sitúan, de manera discontinua del resto y al sur del centro urbano, en el núcleo de Santa Quiteria.

Dentro del Suelo Urbano se clasifican, en el Planeamiento Vigente, como No Consolidado ocho Unidades de Ejecución.

No hay ningún tipo de terreno clasificado como Urbanizable, siendo el resto del municipio No Urbanizable, el cual presenta diferentes categorías con diversos grados de protección.

#### **2.4. GRADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.**

Las Normas Subsidiarias, vigentes hasta la aprobación del presente documento, presentan como áreas de desarrollo las ocho Unidades de Ejecución anteriormente mencionadas, las cuales presentan objetivos y sistemas de actuación distintos.

No se describe ningún Sector.

Las actuales Unidades de Ejecución tienen distintas características, por lo que se definirá a continuación un cuadro resumen del estado actual de las mismas (ver relación de la nomenclatura anterior y la actual de las Unidades de Ejecución posteriormente).

#### **2.5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. CONCEPTOS GENERALES**

El presente instrumento de planeamiento divide el Territorio Municipal en las siguientes clases de suelo:

- El Suelo Urbano. Lo constituyen todos los espacios, incluidos los vacíos urbanos (interiores o periféricos), que forman la ciudad existente. Se diferencia en dos categorías: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.
- Suelo No Urbanizable. Se distinguen las siguientes categorías: Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Legislación Específica, Suelo No Urbanizable por la Planificación Territorial o Urbanística, Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural y Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado (el cual, en esta adaptación en concreto, no se presenta el caso).
- Suelo Urbanizable. No se establece, al respetar las categorías existentes en las Normas Subsidiarias hasta el momento, las cuales no contemplan esta clasificación de suelo.

#### **2.6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO**

El Plan General de Ordenación Urbana de Santa Eufemia reconoce como suelo urbano la mayoría de los terrenos que ya contaban con esta clasificación en el Planeamiento Vigente Refundido teniendo en cuenta las modificaciones descritas. En total, se clasifican como suelo urbano 313.664,65 m<sup>2</sup>.

## **2.7. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE**

Al tratarse de un proceso de adecuación a la LOUA, según establece la Disposición Transitoria 2ª.2, no se ha procedido a clasificar nuevos suelos.

Se ha respetado al máximo la clasificación del suelo establecida por las Normas Subsidiarias.

Es, por tanto que, al no existir en estas Normas Subsidiarias suelos clasificados como Suelo Urbanizable, no se desarrolla este punto más que lo meramente especificado.

## **2.8. CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

Fruto del análisis del territorio, la Adaptación del Planeamiento de Santa Eufemia a la LOUA en el documento de Adaptación, se recoge una pormenorizada calificación del Suelo No Urbanizable, sobre la base de una detallada y justificada zonificación del Territorio Municipal.

## **2.9. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES**

En el documento de Adaptación se recogen los sistemas generales y locales existentes entre los cuales están:

### **A) Sistemas Generales**

Sistema General de Comunicaciones

Sistema General Técnico Territorial

Sistema General de Espacios Libres

Sistema General de Equipamientos

### **B) Sistemas Locales**

Sistemas Locales de Espacios Libres

Sistemas Locales de Equipamientos y Dotaciones

### 3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

#### 3.1. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

El documento de la Adaptación delimita los perímetros del Suelo Urbano consolidado en el Plano de Ordenación Estructural y en los Planos de Ordenación Completa.

El Suelo Urbano Consolidado tiene una superficie de 238.561,15 m<sup>2</sup> (contando la zona de Piscina Municipal de Santa Quitería y sumando la Unidad de Ejecución que se ha considerado en el presente documento como Suelo Urbano Consolidado: la antigua Unidad de Ejecución 5a de Uso Característico Industrial).

Los propietarios de terrenos de Suelo Urbano Consolidado deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen, si no la tuvieran, la condición de solar y edificarlos en los plazos que este Plan establece.

#### 3.2. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El hecho de que unos terrenos sean clasificados como Suelo Urbano, no supone que se trate de suelos consolidados por la edificación.

Los terrenos que son clasificados como suelo urbano por el criterio de consolidación por la edificación (2/3 de las parcelas aptas para la edificación), no pueden adscribirse a la categoría de Suelo Urbano Consolidado sólo por este motivo.

Se ha considerado integrante del Suelo Urbano no Consolidado las unidades de ejecución de las Normas Subsidiarias que no se han desarrollado.

El Suelo Urbano no Consolidado tiene una superficie de 75.103,50 m<sup>2</sup>.

Un Plan General puede diferenciar las siguientes tipologías en Suelo Urbano no Consolidado:

##### 3.2.1. Sectores de Ordenación de Suelo Urbano no Consolidado

En esta categoría no se ha identificado ningún Sector, ya que la superficie de ninguna zona de Suelo Urbano No Consolidado no es suficiente para su desarrollo mediante un Plan Parcial.

##### 3.2.2. Áreas de Reforma Interior (ARI)

Se incluyen dentro de esta clasificación de áreas de reforma interior el Suelo Urbano no Consolidado de Santa Eufemia que, sin reunir las condiciones para su consideración como sector (superficie y situación periférica), deben ser objeto de distribución de cargas y beneficios, así como de cesión de dotaciones, y están sujetos al régimen establecido en el art. 55.1 LOUA.

Son zonas que cuentan con una urbanización primaria, aunque insuficiente, que precisa ser completada o mejorada, así como prever un nivel mínimo de dotaciones, y no reúnen las condiciones para ser consideradas como un sector. También son vacíos urbanos a los que el Plan atribuye una nueva ordenación y suelos a los que las Normas Subsidiarias de Planeamiento identifica como unidades de ejecución en suelo urbano y no han sido objeto de desarrollo.

Las unidades de ejecución no desarrolladas de las Normas Subsidiarias (UE-1, UE-2, UE-3a, UE-3b, UE-4, UE-5b y UE-6) se han clasificado como Suelo Urbano No Consolidado.

Los coeficientes de edificabilidad global de las ARIs de Santa Eufemia no superan el límite de 1,3 m<sup>2</sup> techo por m<sup>2</sup> suelo establecido en el art. 17.5 LOUA, y su densidad no es superior a 100 viviendas por hectárea (estos datos se observan en las fichas de las distintas Áreas de Reforma Interior de este documento).

De las Unidades de Ejecución delimitadas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento se ha desarrollado la correspondiente al uso industrial (antigua Unidad de Ejecución 5a de Santa Quitería). Por tanto, ésta no ha sido incluida en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, quedando el resto clasificadas como tal.

No existen suelos que, sin estar incluidos en Unidades de Ejecución de las Normas Subsidiarias, reúnan las condiciones del art. 45.2.B porque requieran la equidistribución de cargas y beneficios resultantes de las cesiones de viales y dotaciones y de la ejecución de la urbanización.

Tampoco existen terrenos no delimitados en las Normas Subsidiarias que precisen de actuaciones integradas de reforma interior (por cambio de uso, apertura de nuevos viales, aumento de la edificabilidad...).

#### 4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Al tratarse de un proceso de adecuación a la LOUA, según establece la Disposición Transitoria 2ª.2, no se ha procedido a clasificar nuevos suelos.

Así, se ha respetado al máximo la clasificación del suelo establecida por las Normas Subsidiarias.

Es, por tanto, que al no existir en el planeamiento vigente suelos clasificados como Suelo Urbanizable, no se desarrolla este punto más que lo meramente especificado.

## 5. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

A efecto de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes zonas:

SUELO NO URBANIZABLE DEL COMPLEJO SERRANO "SIERRA DE SANTA EUFEMIA"

SUELO NO URBANIZABLE DEL COMPLEJO RIBEREÑO "RÍO GUADALMEZ"

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL INTERÉS

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS SINGULARES

SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

Corresponden a estas zonas todos aquellos terrenos de Suelo No Urbanizable, que independientemente de su categoría concreta, son colindantes con cualquier infraestructura existente, o que pudiese ser instalada en un futuro, tales como:

Carreteras

Vías Férreas

Canales

.....

## 6. RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO

Existían unas Unidades de Ejecución que han sido reconvertidas en Áreas de Reforma Interior. A efectos de ver la equivalencia entre ambas, recogemos la tabla siguiente.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	ARI ADAPTACIÓN	ORDENANZA	SISTEMA DE ACTUACIÓN / OBTENCIÓN	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
UE-1	ARI 1	Núcleo Tradicional	Cooperación / Expropiación	ED y PU
UE-2	ARI 2	Núcleo Tradicional	Compensación	ED y PU
UE-3a	ARI 3	Extensión Urbana	Compensación	RE
	ARI 4	Extensión Urbana	Compensación	REP y PU
	ARI 5	Extensión Urbana	Compensación	REP y PU
UE-3b	ARI 9	Extensión Urbana	Cooperación	REP y PU
UE-4	ARI 6	Núcleo Tradicional	Compensación	REP y PU
UE-5a	SUC (industrial)	Industrial	Cooperación	REP y PU
UE-5b	ARI 7	Unifamiliar Aislada	Compensación	ED y PU
UE-6	ARI 8	Núcleo Tradicional	Expropiación y urbanización por contribuciones especiales	PU

Esta tabla nos sirve de introducción para el cuadro siguiente que recoge las actuaciones en el SUC y el SUNC con detalle de las ARIs, y superficies, iniciativa y programación de cada una



## 6.1. ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se contemplan dos Actuaciones Aisladas:

- AA1 su delimitación tiene 36,80 m<sup>2</sup> y se destinan a viario público. Se conseguirán por Expropiación.
- AA2 su delimitación tiene 418,81 m<sup>2</sup> y se destinan a viario público y zona verde. Se conseguirán por Expropiación.

## 6.2. ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENOMINACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO URBANO ADAPTACIÓN	ÁREA			INICIATIVA	INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	PROGRAMACION
	TOTAL	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO			
ARI 1 <sup>(1)</sup>	8.111,74	946,77	-	PÚBLICA	ED , PU	2 años ED, 4 años PU
ARI 2	6.653,28	-	-	PRIVADA	ED , PU	4 años ED y PU
ARI 3	3.787,75	-	-	PRIVADA	RE	2 años urbanización, 4 años edificación
ARI 4	4.177,45	239,78	1.115,38	PRIVADA	ED, PU	2 años ED, 4 años PU
ARI 5	4.534,79	393,32	1.917,40	PRIVADA	PE, PU	4 años ED y PU
ARI 6	14.421,77	3.046,63	-	PRIVADA	REP, PU	2 años urbanización, 4 años edificación
ARI 7	18.238,76	665,04	775,42	PRIVADA	RE, PU	2 años urbanización, 4 años edificación
ARI 8	4.878,92	2.181,97	-	PÚBLICA	PU	2 años urbanización, 4 años edificación
ARI 9 <sup>(2)</sup>	9.699,94	615,88	2.727,37	PÚBLICA	PU	No especificado

(1) en esta Área de Reforma Interior hay 711,10 m<sup>2</sup>/techo de viviendas protegidas

(2) en esta Área de Reforma Interior hay 1.837,77 m<sup>2</sup>/techo de viviendas protegidas

**ED** – Estudio de Detalle ; **PU** – Proyecto Urbanización ; **REP** – Reparcelación ; **RE** – Reparcelación Económica

## 7. OBSERVACIONES AL DESARROLLO URBANISTICO

El presente documento del Plan General de Ordenación Urbana solamente conlleva una Revisión del Planeamiento General que estaba vigente (NNSS) por lo que no establece nuevas determinaciones de importancia en relación con la clasificación de suelo y los sistemas generales previstos.

Tampoco se incorporan nuevos suelos dotacionales, ni nuevas infraestructuras o servicios urbanos. Igualmente, no se alteran significativamente las previsiones sobre programación y gestión de las actuaciones previstas en el Planeamiento Vigente.

La presente Adaptación tampoco prevé la incorporación de nuevos recursos económico- financieros al plan preestablecido, ni implica la concurrencia de nuevos agentes públicos o privados, para la gestión del Plan, distintos de los que ya estaban previstos en el planeamiento vigente (NNSS).

A efectos de este Estudio Económico Financiero, para los sistemas de Actuación-Obtención, se han conservado los que figuraban en la NNSS para las unidades de Ejecución que “han dado lugar” a las ARIs previstas.

Aunque en las actuales NNSS no se especifica plazo para el ARI 9, hemos supuesto que, para la valoración, entendemos que esta actuación se plantea a ocho años.

Para la valoración de las inversiones necesarias hemos realizado las siguientes hipótesis de trabajo:

- La inversión a realizar se ciñe a las actuaciones previstas en Suelo Urbano Consolidado (SUC) y en suelo Urbano No Consolidado (SUNC).
- De acuerdo al Art. 24 de las Normas urbanísticas de las NNSS preexistentes, los terrenos dedicados a sistemas generales o a sistemas locales urbanos no incluidos en UE se obtendrán por expropiación. De igual forma si los sistemas locales estuvieran incluidos en una UE los terrenos se obtendrán por cesión gratuita de todos los propietarios incluidos en el área de reparto o en la UE respectiva.
- El Ayuntamiento podrá, en su caso, repercutir, mediante contribuciones especiales, el coste derivado de la ejecución de estos sistemas.
- Tanto en la ARI 1 como en la ARI 8, consideramos las características de la ficha de las correspondientes UE en la NNSS (UE 1 y UE 6). Sobre los metros cuadrados techo consideramos – para la valoración - una repercusión proporcional para el costo de la expropiación.
- Para las contribuciones especiales suponemos un retorno al Ayuntamiento del 80 % de la inversión, lo que significa la recuperación de esa cantidad sobre el total de la inversión prevista.

## 8. COSTES UNITARIOS CONSIDERADOS

El Estudio Económico Financiero contiene la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización. Dentro de éstas, se recogen las correspondientes a la Estructura General y Orgánica del Territorio que conforman los Sistemas Generales de Espacios Libres, Equipamiento e Infraestructuras. También se recogen las inversiones necesarias para la urbanización y la dotación de servicios en las áreas de actuación previstas en cada clase de suelo.

El Estudio Económico hay que considerarlo como una aproximación económica de los costes precisos para la ejecución de las actividades incluidas en el planeamiento. Con ello no solo se da cumplimiento a la exigencia legislativa de que el Plan General incluya la correspondiente Memoria Económica, sino que se establece la programación de dicha ejecución.

La valoración económica de las determinaciones se refiere a las actuaciones previstas en Suelo Urbano, ya que – en nuestro caso – no se prevén actuaciones en Suelo Urbanizable ni en el No Urbanizable para el período comprendido en el Programa de Actuación.

La metodología utilizada para la valoración de las actuaciones ha tenido en cuenta la Legislación Urbanística y sus Reglamentos y se ha considerado si la ejecución de la iniciativa es pública o privada.

La valoración se ha efectuado considerando, para cada tipo actuación, el valor de mercado para la puesta en carga de los suelos en sus distintas clases y exigencias. En las tablas, la valoración se ha realizado en euros sin el IVA. Esto lo hemos realizado así dado que dicho impuesto de IVA podría sufrir modificación dentro del plazo previsto de ejecución del planeamiento, además de que – en algunos casos – el IVA devengado sería recuperable. A los precios de Ejecución Material, se le ha aplicado unos gastos generales y un beneficio industrial que se han cifrado en el 16 %. Los precios finales son los que figuran en este apartado como precios unitarios

A su vez, para la posible actualización de los precios de Ejecución Material habrá que considerar, en cada momento, los posibles coeficientes por incrementos de precios habidos desde este momento al del cálculo.

Para el cálculo de los costes unitarios se ha tenido en cuenta el diseño y características técnicas de la urbanización y la dotación de infraestructuras y servicios previstos. En los costes de urbanización interior, 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.

Los costes se aplican sobre los metros cuadrados totales del sector objeto de la actuación. Para la obtención de la cifra final hemos considerado un porcentaje de viales del 22 %. Los costos de estos metros cuadrados de viales y de los ratios de los espacios libres, nos dan la cifra final por metro cuadrado bruto que se aplica para la valoración

Las cifras consideradas han sido:

- Expropiación en suelo urbano (considerando la media de edificabilidad y la repercusión media del suelo sobre la edificación) 62 €/ m<sup>2</sup>
- Actuaciones en Suelo Urbano Consolidado. Dadas las características previstas 170 €/ m<sup>2</sup>
- Actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado 42 €/ m<sup>2</sup>

## 9. INVERSIONES TOTALES NECESARIAS

Una vez fijados los costos unitarios, de su aplicación, se obtiene la valoración de los costes necesarios para la ejecución de cada una de las actuaciones en las distintas clases de suelo así como de los Sistemas Generales en los que se han estructurado las inversiones.

Las cifras principales que determinan las inversiones necesarias a realizar, se recogen en la tabla siguiente:

## 9.1. ACTUACIONES PÚBLICAS

### 9.1.1. Suelo Urbano Consolidado

Se contemplan dos Actuaciones Aisladas:

- AA1 su delimitación tiene 36,80 m<sup>2</sup> y se destinan a viario público. Se conseguirán por Expropiación. DOS AÑOS  
Expropiación --- 2.282 €    Obra --- 6.256 €                      TOTAL                      8.538 €
- AA2 su delimitación tiene 418,81 m<sup>2</sup> y se destinan a viario público y zona verde. Se conseguirán por Expropiación. CUATRO AÑOS  
Expropiación --- 25.967 €    Obra --- 71.198 €                      TOTAL                      97.164 €

### 9.1.2. Suelo Urbano No Consolidado

DENOMINACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO URBANO ADAPTACIÓN	INVERSION (EN EUROS)			INICIATIVA	INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	PROGRAMACION
	SUPERFICIE TOTAL	OTROS	TOTAL			
ARI 1	8.111,74	100.961	441.654	PÚBLICA	ED , PU	6 AÑOS
ARI 8	4.878,92	21.632	226.547	PÚBLICA	PU	6 AÑOS
ARI 9	9.699,94	-	407.397	PÚBLICA	PU	NO ESPECIFICADO (CONSIDERADO 8 AÑOS)
<b>TOTAL</b>			<b>1.075.598</b>			

Como puede verse la inversión total Pública necesaria es de 1.075.598 €. No obstante, hay que considerar que las actuaciones darán lugar a la creación de suelo para, al menos 85 viviendas.

## 9.2. ACTUACIONES PRIVADAS

Son las que recogemos en la tabla siguiente:

DENOMINACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO URBANO ADAPTACIÓN	INVERSION		INICIATIVA	INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	PROGRAMACION
	SUPERFICIE TOTAL	TOTAL			
ARI 2	6.653,28	279.438	PRIVADA	ED , PU	4 años
ARI 3	3.787,75	159.086	PRIVADA	RE	6años
ARI 4	4.177,45	175.453	PRIVADA	ED, PU	6 años
ARI 5	4.534,79	190.461	PRIVADA	PE, PU	4 años
ARI 6	14.421,77	605.714	PRIVADA	REP, PU	6 años
ARI 7	18.238,76	766.028	PRIVADA	RE, PU	6 años
TOTAL		<b>2.176.180</b>			

## 10. RESULTADOS OBTENIDOS

Las inversiones asignadas a la iniciativa pública, no tienen por qué ser exclusivamente municipales ya que pueden tener carácter local, autonómico e incluso estatal, a través de Planes y Programas de Inversión Provincial, de la Comunidad Autónoma, del Estado y de la Comunidad Económica Europea.

Para las actuaciones públicas se obtendrá otra parte de la financiación de diferentes fuentes como ingresos por licencia y enajenación de los aprovechamientos de cesión una vez desarrollados los distintos sectores o áreas por la iniciativa privada.

Las inversiones que corresponden a la iniciativa privada se atenderán al reparto de cargas y beneficios. Las plusvalías y costes derivados de la actividad urbanística se reparten proporcionalmente entre los propietarios de suelo o de los distintos agentes que intervienen en la gestión y ejecución de las actuaciones. Como es lógico, parte de las plusvalías surgidas en el proceso de la acción urbanística revierte en el desarrollo del municipio.

El resumen de inversiones Públicas y Privadas es el siguiente:

### 10.1. INVERSIÓN PÚBLICA

#### Actuaciones en Suelo Urbano Consolidado (SUC)

- AA1 .....	8.538 €
su objeto es obtener una pequeña zona para viario público	
- AA2 .....	97.164 €
su objeto es obtener un área para viario público y zona verde	

#### Actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)

- ARI 1 .....	441.654 €
Incorpora unos terrenos muy bien situados a la trama urbana para resolver problemas de vivienda y áreas libres	
- ARI 8 .....	226.547 €
Actúa en traseras de la calle Toledo y permite edificación vinculada a las viviendas existentes. Recupera dos cubos de muralla	
- ARI 9 .....	407.397 €
Incorpora terrenos para vivienda pública y equipamiento deportivo	

**TOTAL INVERSIÓN PÚBLICA 1.181.300 €**

## 10.2. INVERSIÓN PRIVADA

Las actuaciones previstas en el planeamiento de iniciativa privada son:

- ARI 2 .....	279.438 €
- ARI 3 .....	159.086 €
- ARI 4 .....	175.453 €
- ARI 5 .....	190.461 €
- ARI 6 .....	605.714 €
- ARI 7 .....	766.028 €
<b>TOTAL INVERSIÓN PRIVADA</b>	<b>2.176.180 €</b>



# SANTA EUFEMIA

ADAPTACIÓN DE PLANEAMIENTO (PGOU)  
DEL MUNICIPIO DE SANTA EUFEMIA.  
TEXTO REFUNDIDO. ABRIL 2017

# 5

## ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA EUFEMIA. SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.  
DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA.





ADAPTACIÓN DE PLANEAMIENTO DE SANTA  
EUFEMIA A LA LEY DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA)

PGOU SANTA EUFEMIA

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO



## ÍNDICE

1.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. GENERALIDADES .....	7
1.1.	OBJETO DEL ESTUDIO .....	7
1.2.	METODOLOGÍA Y CONTENIDO .....	7
1.3.	AGENTES INTERVINIENTES.....	8
2.	ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE SANTA EUFEMIA. RESUMEN .....	9
2.1.	ENCUADRE DE LA INICIATIVA .....	9
2.2.	ENCUADRE TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.....	9
2.3.	ESTRUCTURA GENERAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	9
2.4.	GRADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE. ....	10
2.5.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO. CONCEPTOS GENERALES.....	10
2.6.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO .....	10
2.7.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.....	11
2.8.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ....	11
2.9.	SISTEMAS GENERALES Y LOCALES .....	11
3.	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.....	12
3.1.	DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	12
3.2.	DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....	12
3.2.1.	Sectores de Ordenación de Suelo Urbano no Consolidado .....	12
3.2.2.	Áreas de Reforma Interior (ARI) .....	12
4.	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE .....	14
5.	ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	15
6.	RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO.....	16
6.1.	ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO .....	17
6.2.	ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	17
7.	OBSERVACIONES AL DESARROLLO URBANISTICO .....	18
8.	COSTES UNITARIOS CONSIDERADOS .....	19
9.	INVERSIONES TOTALES NECESARIAS.....	20
9.1.	ACTUACIONES PÚBLICAS.....	21
9.1.1.	Suelo Urbano Consolidado .....	21
9.1.2.	Suelo Urbano No Consolidado.....	21
9.2.	ACTUACIONES PRIVADAS.....	22
10.	RESULTADOS OBTENIDOS .....	23
10.1.	INVERSIÓN PÚBLICA.....	23
10.2.	INVERSIÓN PRIVADA .....	24



## 1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. GENERALIDADES

### 1.1. OBJETO DEL ESTUDIO

El presente Estudio Económico-Financiero se redacta para cumplir el artículo 19.1.a.3ª de la LOUA el cual establece la exigencia de evaluar analíticamente las posibles implicaciones del Plan, dependiendo de los agentes inversores previstos y de la secuencia establecida para su desarrollo y ejecución. Su contenido, según señala el mismo artículo, dependerá del alcance y de la 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 la presente adaptación no identifica ni clasifica nuevos desarrollos de suelo urbano o urbanizable que no estuviesen ya reconocidos por las antiguas NNSS. Dicho documento de Adaptación Total (PGOU) del Planeamiento de Santa Eufemia a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) fue contratado a la empresa Adarajas y Arquitectura S.L.P. en Octubre de 2008.

### 1.2. METODOLOGÍA Y CONTENIDO

Según lo establecido, el Estudio Económico-Financiero (EEF) ha de recoger la planificación de la actividad urbanística, los distintos agentes inversores previstos y la secuencia de las actuaciones previstas. Para ello será necesaria una estimación de la capacidad inversora de los diferentes agentes económicos, públicos y privados, que intervengan en el desarrollo del municipio a fin de comprobar la viabilidad del planeamiento recogido.

Se trata, únicamente de una estimación y previsión y, ante posibles circunstancias futuras, de difícil previsión actual, el Estudio debe entenderse más como un documento instrumental o que recoja las previsiones y voluntades de los diferentes agentes.

En cuanto al contenido el Estudio Económico Financiero, se divide en dos apartados:

- A) En el primero se define el Programa de Actuación de Plan. En él, se recopilan las previsiones de programación y gestión de todas las actuaciones establecidas en el mismo, recogiendo los plazos y sistemas de actuación para todos los desarrollos previstos en todas las clases de suelos. Esta programación unida a la definición de los distintos agentes intervinientes permitirá evaluar analíticamente las posibles implicaciones económicas del Plan.

El Programa de Actuación se estructura conforme a la realidad y a la situación urbanística actual. En él se recopila la programación de todas las actuaciones previstas por el Plan e incluidas en distintos apartados del documento en base a las siguientes prescripciones de la LOUA:

- Los instrumentos de planeamiento podrán incluir los plazos de ejecución de las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable (artículo 10.2.B.a).
- Los instrumentos de planeamiento podrán fijar plazos máximos para la ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de áreas de reforma Interior, para la ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas, y para la

edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes (artículo 18,2).

- o El Plan General contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada, así como el de edificación de los solares sitios en el centro histórico (artículo 18,3).

B) En el segundo apartado, el contenido es más económico-financiero y se define y elabora teniendo en cuenta la naturaleza y alcance del Plan. Una vez vista la programación de las distintas actuaciones y definidos sus agentes intervinientes y los plazos de actuación, se realiza una valoración económica de las inversiones totales que ha de realizar cada uno de ellos a fin de comprobar la viabilidad económica de lo incluido en el planeamiento.

### 1.3. AGENTES INTERVINIENTES

Los agentes que intervienen en el desarrollo del planeamiento pueden clasificarse de distintas formas, no obstante, a los efectos de lo que nos interesa, nosotros vamos a clasificarlo únicamente en tres grupos: Sector Público, Sector Privado y Mixto.

Dentro del sector público, el agente que más interviene en el desarrollo del Plan es el propio 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.

En Suelo Urbano Consolidado (SUC), la actuación pública tiene lugar mediante expropiación en dos Actuaciones Aisladas que afectan a superficies muy pequeñas; ambas tiene por objeto incorporar los suelos expropiados a uso público (viario en un caso y viario y zona verde en otro)

En Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), la actuación pública en el ámbito de la gestión se ciñe a las áreas de reforma interior ARI 1, ARI 3b y la ARI 8. En la primera de ellas interviene a través del mecanismo de Cooperación (con Expropiación), en la segunda solo Cooperación y en la tercera expropia y urbaniza pero recobra la inversión a través de contribuciones especiales.

El sector privado, tiene un papel primordial e 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 y de la ejecución económica de determinadas actuaciones que se le asignan dentro del planeamiento que se redacta. En él se incorporan determinadas actuaciones en Suelo Urbano que tienen como objetivo consolidar determinados usos y asentamientos en zonas concretas del municipio. Para ello el propio planeamiento incorpora la ordenación detallada, que no es más que la constatación de la ordenación implantada. Estas actuaciones se han recogido en diferentes ARIs. En todas ellas el procedimiento de actuación será el de Cooperación.



## 2. ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE SANTA EUFEMIA. RESUMEN

En este apartado vamos a recoger, de forma muy sintetizada, las características principales de la Adaptación del Planeamiento de Santa Eufemia y hacer que nos sirva de encuadre a la tabla de las actuaciones previstas sobre las que se realiza el presente EEF.

### 2.1. ENCUADRE DE LA INICIATIVA

La Adaptación del Planeamiento Urbanístico Vigente del municipio de Santa Eufemia a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de diciembre (en adelante LOUA) se desarrolla bajo el Programa de Planeamiento Urbanístico puesto en marcha a través de la Diputación Provincial de Córdoba.

Los promotores de esta iniciativa pública de planeamiento son la propia Diputación Provincial de Córdoba y el Excmo. Ayuntamiento de Santa Eufemia, que han elegido el marco que le ofrece este Programa como fórmula para adaptar en su municipio el Planeamiento Vigente a la LOUA.

La empresa adjudicataria del contrato es Adarajas y Arquitectura S.L.P. y el equipo redactor está formado por las arquitectas Carolina Moreno Lozano (Directora de Equipo) y Marina Cano Valufo, como licenciado en Ciencias Ambientales, Miguel Moreno Moral y como Ingeniero de Caminos, C.C. y P.P., Antonio Ación Martínez.

### 2.2. ENCUADRE TERRITORIAL DEL MUNICIPIO

El municipio está integrado por un único núcleo de población que se compone de dos: el núcleo principal de Santa Eufemia y el núcleo secundario de Santa Quitería.

El Sistema de Infraestructuras está constituido por las siguientes:

- Red Viaria

El término municipal de Santa Eufemia, se encuentra afectado por la N-502, de Córdoba a Tarragona por Ávila, y por la A-3200,.

- Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica

La red de energía eléctrica que abastece al municipio proviene del municipio de Almadén,

- Red de abastecimiento y distribución de agua

El abastecimiento y distribución de agua potable al municipio se realiza a través de la red provincial de EMPROACSA que trae el agua desde el embalse de Sierra Boyera en el río Guadiato.

- Red y sistema de depuración de aguas residuales

Actualmente no existe instalación para la depuración de aguas residuales produciéndose el vertido a los cauces de aguas naturales.

- Red de vertederos y tratamientos de basuras

En la actualidad, Santa Eufemia presenta un punto limpio que se encuentra en el Suelo no Urbanizable.

### 2.3. ESTRUCTURA GENERAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

En el Planeamiento Vigente se clasifican como Suelo Urbano aproximadamente unas 31 Has, 3 de las cuales se sitúan, de manera discontinua del resto y al sur del centro urbano, en el núcleo de Santa Quiteria.

Dentro del Suelo Urbano se clasifican, en el Planeamiento Vigente, como No Consolidado ocho Unidades de Ejecución.

No hay ningún tipo de terreno clasificado como Urbanizable, siendo el resto del municipio No Urbanizable, el cual presenta diferentes categorías con diversos grados de protección.

#### **2.4. GRADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.**

Las Normas Subsidiarias, vigentes hasta la aprobación del presente documento, presentan como áreas de desarrollo las ocho Unidades de Ejecución anteriormente mencionadas, las cuales presentan objetivos y sistemas de actuación distintos.

No se describe ningún Sector.

Las actuales Unidades de Ejecución tienen distintas características, por lo que se definirá a continuación un cuadro resumen del estado actual de las mismas (ver relación de la nomenclatura anterior y la actual de las Unidades de Ejecución posteriormente).

#### **2.5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. CONCEPTOS GENERALES**

El presente instrumento de planeamiento divide el Territorio Municipal en las siguientes clases de suelo:

- El Suelo Urbano. Lo constituyen todos los espacios, incluidos los vacíos urbanos (interiores o periféricos), que forman la ciudad existente. Se diferencia en dos categorías: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.
- Suelo No Urbanizable. Se distinguen las siguientes categorías: Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Legislación Específica, Suelo No Urbanizable por la Planificación Territorial o Urbanística, Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural y Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado (el cual, en esta adaptación en concreto, no se presenta el caso).
- Suelo Urbanizable. No se establece, al respetar las categorías existentes en las Normas Subsidiarias hasta el momento, las cuales no contemplan esta clasificación de suelo.

#### **2.6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO**

El Plan General de Ordenación Urbana de Santa Eufemia reconoce como suelo urbano la mayoría de los terrenos que ya contaban con esta clasificación en el Planeamiento Vigente Refundido teniendo en cuenta las modificaciones descritas. En total, se clasifican como suelo urbano 313.664,65 m<sup>2</sup>.

## **2.7. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE**

Al tratarse de un proceso de adecuación a la LOUA, según establece la Disposición Transitoria 2ª.2, no se ha procedido a clasificar nuevos suelos.

Se ha respetado al máximo la clasificación del suelo establecida por las Normas Subsidiarias.

Es, por tanto que, al no existir en estas Normas Subsidiarias suelos clasificados como Suelo Urbanizable, no se desarrolla este punto más que lo meramente especificado.

## **2.8. CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

Fruto del análisis del territorio, la Adaptación del Planeamiento de Santa Eufemia a la LOUA en el documento de Adaptación, se recoge una pormenorizada calificación del Suelo No Urbanizable, sobre la base de una detallada y justificada zonificación del Territorio Municipal.

## **2.9. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES**

En el documento de Adaptación se recogen los sistemas generales y locales existentes entre los cuales están:

### **A) Sistemas Generales**

Sistema General de Comunicaciones

Sistema General Técnico Territorial

Sistema General de Espacios Libres

Sistema General de Equipamientos

### **B) Sistemas Locales**

Sistemas Locales de Espacios Libres

Sistemas Locales de Equipamientos y Dotaciones

### 3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

#### 3.1. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

El documento de la Adaptación delimita los perímetros del Suelo Urbano consolidado en el Plano de Ordenación Estructural y en los Planos de Ordenación Completa.

El Suelo Urbano Consolidado tiene una superficie de 238.561,15 m<sup>2</sup> (contando la zona de Piscina Municipal de Santa Quitería y sumando la Unidad de Ejecución que se ha considerado en el presente documento como Suelo Urbano Consolidado: la antigua Unidad de Ejecución 5a de Uso Característico Industrial).

Los propietarios de terrenos de Suelo Urbano Consolidado deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen, si no la tuvieran, la condición de solar y edificarlos en los plazos que este Plan establece.

#### 3.2. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El hecho de que unos terrenos sean clasificados como Suelo Urbano, no supone que se trate de suelos consolidados por la edificación.

Los terrenos que son clasificados como suelo urbano por el criterio de consolidación por la edificación (2/3 de las parcelas aptas para la edificación), no pueden adscribirse a la categoría de Suelo Urbano Consolidado sólo por este motivo.

Se ha considerado integrante del Suelo Urbano no Consolidado las unidades de ejecución de las Normas Subsidiarias que no se han desarrollado.

El Suelo Urbano no Consolidado tiene una superficie de 75.103,50 m<sup>2</sup>.

Un Plan General puede diferenciar las siguientes tipologías en Suelo Urbano no Consolidado:

##### 3.2.1. Sectores de Ordenación de Suelo Urbano no Consolidado

En esta categoría no se ha identificado ningún Sector, ya que la superficie de ninguna zona de Suelo Urbano No Consolidado no es suficiente para su desarrollo mediante un Plan Parcial.

##### 3.2.2. Áreas de Reforma Interior (ARI)

Se incluyen dentro de esta clasificación de áreas de reforma interior el Suelo Urbano no Consolidado de Santa Eufemia que, sin reunir las condiciones para su consideración como sector (superficie y situación periférica), deben ser objeto de distribución de cargas y beneficios, así como de cesión de dotaciones, y están sujetos al régimen establecido en el art. 55.1 LOUA.

Son zonas que cuentan con una urbanización primaria, aunque insuficiente, que precisa ser completada o mejorada, así como prever un nivel mínimo de dotaciones, y no reúnen las condiciones para ser consideradas como un sector. También son vacíos urbanos a los que el Plan atribuye una nueva ordenación y suelos a los que las Normas Subsidiarias de Planeamiento identifica como unidades de ejecución en suelo urbano y no han sido objeto de desarrollo.

Las unidades de ejecución no desarrolladas de las Normas Subsidiarias (UE-1, UE-2, UE-3a, UE-3b, UE-4, UE-5b y UE-6) se han clasificado como Suelo Urbano No Consolidado.

Los coeficientes de edificabilidad global de las ARIs de Santa Eufemia no superan el límite de 1,3 m<sup>2</sup> techo por m<sup>2</sup> suelo establecido en el art. 17.5 LOUA, y su densidad no es superior a 100 viviendas por hectárea (estos datos se observan en las fichas de las distintas Áreas de Reforma Interior de este documento).

De las Unidades de Ejecución delimitadas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento se ha desarrollado la correspondiente al uso industrial (antigua Unidad de Ejecución 5a de Santa Quitería). Por tanto, ésta no ha sido incluida en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, quedando el resto clasificadas como tal.

No existen suelos que, sin estar incluidos en Unidades de Ejecución de las Normas Subsidiarias, reúnan las condiciones del art. 45.2.B porque requieran la equidistribución de cargas y beneficios resultantes de las cesiones de viales y dotaciones y de la ejecución de la urbanización.

Tampoco existen terrenos no delimitados en las Normas Subsidiarias que precisen de actuaciones integradas de reforma interior (por cambio de uso, apertura de nuevos viales, aumento de la edificabilidad...).

#### 4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Al tratarse de un proceso de adecuación a la LOUA, según establece la Disposición Transitoria 2ª.2, no se ha procedido a clasificar nuevos suelos.

Así, se ha respetado al máximo la clasificación del suelo establecida por las Normas Subsidiarias.

Es, por tanto, que al no existir en el planeamiento vigente suelos clasificados como Suelo Urbanizable, no se desarrolla este punto más que lo meramente especificado.

## 5. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

A efecto de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes zonas:

SUELO NO URBANIZABLE DEL COMPLEJO SERRANO "SIERRA DE SANTA EUFEMIA"

SUELO NO URBANIZABLE DEL COMPLEJO RIBEREÑO "RÍO GUADALMEZ"

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL INTERÉS

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS SINGULARES

SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

Corresponden a estas zonas todos aquellos terrenos de Suelo No Urbanizable, que independientemente de su categoría concreta, son colindantes con cualquier infraestructura existente, o que pudiese ser instalada en un futuro, tales como:

Carreteras

Vías Férreas

Canales

.....

## 6. RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO

Existían unas Unidades de Ejecución que han sido reconvertidas en Áreas de Reforma Interior. A efectos de ver la equivalencia entre ambas, recogemos la tabla siguiente.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	ARI ADAPTACIÓN	ORDENANZA	SISTEMA DE ACTUACIÓN / OBTENCIÓN	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
UE-1	ARI 1	Núcleo Tradicional	Cooperación / Expropiación	ED y PU
UE-2	ARI 2	Núcleo Tradicional	Compensación	ED y PU
UE-3a	ARI 3	Extensión Urbana	Compensación	RE
	ARI 4	Extensión Urbana	Compensación	REP y PU
	ARI 5	Extensión Urbana	Compensación	REP y PU
UE-3b	ARI 9	Extensión Urbana	Cooperación	REP y PU
UE-4	ARI 6	Núcleo Tradicional	Compensación	REP y PU
UE-5a	SUC (industrial)	Industrial	Cooperación	REP y PU
UE-5b	ARI 7	Unifamiliar Aislada	Compensación	ED y PU
UE-6	ARI 8	Núcleo Tradicional	Expropiación y urbanización por contribuciones especiales	PU

Esta tabla nos sirve de introducción para el cuadro siguiente que recoge las actuaciones en el SUC y el SUNC con detalle de las ARIs, y superficies, iniciativa y programación de cada una



## 6.1. ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se contemplan dos Actuaciones Aisladas:

- AA1 su delimitación tiene 36,80 m<sup>2</sup> y se destinan a viario público. Se conseguirán por Expropiación.
- AA2 su delimitación tiene 418,81 m<sup>2</sup> y se destinan a viario público y zona verde. Se conseguirán por Expropiación.

## 6.2. ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENOMINACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO URBANO ADAPTACIÓN	ÁREA			INICIATIVA	INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	PROGRAMACION
	TOTAL	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO			
ARI 1 <sup>(1)</sup>	8.111,74	946,77	-	PÚBLICA	ED , PU	2 años ED, 4 años PU
ARI 2	6.653,28	-	-	PRIVADA	ED , PU	4 años ED y PU
ARI 3	3.787,75	-	-	PRIVADA	RE	2 años urbanización, 4 años edificación
ARI 4	4.177,45	239,78	1.115,38	PRIVADA	ED, PU	2 años ED, 4 años PU
ARI 5	4.534,79	393,32	1.917,40	PRIVADA	PE, PU	4 años ED y PU
ARI 6	14.421,77	3.046,63	-	PRIVADA	REP, PU	2 años urbanización, 4 años edificación
ARI 7	18.238,76	665,04	775,42	PRIVADA	RE, PU	2 años urbanización, 4 años edificación
ARI 8	4.878,92	2.181,97	-	PÚBLICA	PU	2 años urbanización, 4 años edificación
ARI 9 <sup>(2)</sup>	9.699,94	615,88	2.727,37	PÚBLICA	PU	No especificado

(1) en esta Área de Reforma Interior hay 711,10 m<sup>2</sup>/techo de viviendas protegidas

(2) en esta Área de Reforma Interior hay 1.837,77 m<sup>2</sup>/techo de viviendas protegidas

**ED** – Estudio de Detalle ; **PU** – Proyecto Urbanización ; **REP** – Reparcelación ; **RE** – Reparcelación Económica

## 7. OBSERVACIONES AL DESARROLLO URBANISTICO

El presente documento del Plan General de Ordenación Urbana solamente conlleva una Revisión del Planeamiento General que estaba vigente (NNSS) por lo que no establece nuevas determinaciones de importancia en relación con la clasificación de suelo y los sistemas generales previstos.

Tampoco se incorporan nuevos suelos dotacionales, ni nuevas infraestructuras o servicios urbanos. Igualmente, no se alteran significativamente las previsiones sobre programación y gestión de las actuaciones previstas en el Planeamiento Vigente.

La presente Adaptación tampoco prevé la incorporación de nuevos recursos económico- financieros al plan preestablecido, ni implica la concurrencia de nuevos agentes públicos o privados, para la gestión del Plan, distintos de los que ya estaban previstos en el planeamiento vigente (NNSS).

A efectos de este Estudio Económico Financiero, para los sistemas de Actuación-Obtención, se han conservado los que figuraban en la NNSS para las unidades de Ejecución que “han dado lugar” a las ARIs previstas.

Aunque en las actuales NNSS no se especifica plazo para el ARI 9, hemos supuesto que, para la valoración, entendemos que esta actuación se plantea a ocho años.

Para la valoración de las inversiones necesarias hemos realizado las siguientes hipótesis de trabajo:

- La inversión a realizar se ciñe a las actuaciones previstas en Suelo Urbano Consolidado (SUC) y en suelo Urbano No Consolidado (SUNC).
- De acuerdo al Art. 24 de las Normas urbanísticas de las NNSS preexistentes, los terrenos dedicados a sistemas generales o a sistemas locales urbanos no incluidos en UE se obtendrán por expropiación. De igual forma si los sistemas locales estuvieran incluidos en una UE los terrenos se obtendrán por cesión gratuita de todos los propietarios incluidos en el área de reparto o en la UE respectiva.
- El Ayuntamiento podrá, en su caso, repercutir, mediante contribuciones especiales, el coste derivado de la ejecución de estos sistemas.
- Tanto en la ARI 1 como en la ARI 8, consideramos las características de la ficha de las correspondientes UE en la NNSS (UE 1 y UE 6). Sobre los metros cuadrados techo consideramos – para la valoración - una repercusión proporcional para el costo de la expropiación.
- Para las contribuciones especiales suponemos un retorno al Ayuntamiento del 80 % de la inversión, lo que significa la recuperación de esa cantidad sobre el total de la inversión prevista.

## 8. COSTES UNITARIOS CONSIDERADOS

El Estudio Económico Financiero contiene la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización. Dentro de éstas, se recogen las correspondientes a la Estructura General y Orgánica del Territorio que conforman los Sistemas Generales de Espacios Libres, Equipamiento e Infraestructuras. También se recogen las inversiones necesarias para la urbanización y la dotación de servicios en las áreas de actuación previstas en cada clase de suelo.

El Estudio Económico hay que considerarlo como una aproximación económica de los costes precisos para la ejecución de las actividades incluidas en el planeamiento. Con ello no solo se da cumplimiento a la exigencia legislativa de que el Plan General incluya la correspondiente Memoria Económica, sino que se establece la programación de dicha ejecución.

La valoración económica de las determinaciones se refiere a las actuaciones previstas en Suelo Urbano, ya que – en nuestro caso – no se prevén actuaciones en Suelo Urbanizable ni en el No Urbanizable para el período comprendido en el Programa de Actuación.

La metodología utilizada para la valoración de las actuaciones ha tenido en cuenta la Legislación Urbanística y sus Reglamentos y se ha considerado si la ejecución de la iniciativa es pública o privada.

La valoración se ha efectuado considerando, para cada tipo actuación, el valor de mercado para la puesta en carga de los suelos en sus distintas clases y exigencias. En las tablas, la valoración se ha realizado en euros sin el IVA. Esto lo hemos realizado así dado que dicho impuesto de IVA podría sufrir modificación dentro del plazo previsto de ejecución del planeamiento, además de que – en algunos casos – el IVA devengado sería recuperable. A los precios de Ejecución Material, se le ha aplicado unos gastos generales y un beneficio industrial que se han cifrado en el 16 %. Los precios finales son los que figuran en este apartado como precios unitarios

A su vez, para la posible actualización de los precios de Ejecución Material habrá que considerar, en cada momento, los posibles coeficientes por incrementos de precios habidos desde este momento al del cálculo.

Para el cálculo de los costes unitarios se ha tenido en cuenta el diseño y características técnicas de la urbanización y la dotación de infraestructuras y servicios previstos. En los costes de urbanización interior, 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.

Los costes se aplican sobre los metros cuadrados totales del sector objeto de la actuación. Para la obtención de la cifra final hemos considerado un porcentaje de viales del 22 %. Los costos de estos metros cuadrados de viales y de los ratios de los espacios libres, nos dan la cifra final por metro cuadrado bruto que se aplica para la valoración

Las cifras consideradas han sido:

- Expropiación en suelo urbano (considerando la media de edificabilidad y la repercusión media del suelo sobre la edificación) 62 €/ m<sup>2</sup>
- Actuaciones en Suelo Urbano Consolidado. Dadas las características previstas 170 €/ m<sup>2</sup>
- Actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado 42 €/ m<sup>2</sup>

## 9. INVERSIONES TOTALES NECESARIAS

Una vez fijados los costos unitarios, de su aplicación, se obtiene la valoración de los costes necesarios para la ejecución de cada una de las actuaciones en las distintas clases de suelo así como de los Sistemas Generales en los que se han estructurado las inversiones.

Las cifras principales que determinan las inversiones necesarias a realizar, se recogen en la tabla siguiente:

## 9.1. ACTUACIONES PÚBLICAS

### 9.1.1. Suelo Urbano Consolidado

Se contemplan dos Actuaciones Aisladas:

- AA1 su delimitación tiene 36,80 m<sup>2</sup> y se destinan a viario público. Se conseguirán por Expropiación. DOS AÑOS  
Expropiación --- 2.282 €    Obra --- 6.256 €    TOTAL    8.538 €
- AA2 su delimitación tiene 418,81 m<sup>2</sup> y se destinan a viario público y zona verde. Se conseguirán por Expropiación. CUATRO AÑOS  
Expropiación --- 25.967 €    Obra --- 71.198 €    TOTAL    97.164 €

### 9.1.2. Suelo Urbano No Consolidado

DENOMINACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO URBANO ADAPTACIÓN	INVERSION (EN EUROS)			INICIATIVA	INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	PROGRAMACION
	SUPERFICIE TOTAL	OTROS	TOTAL			
ARI 1	8.111,74	100.961	441.654	PÚBLICA	ED , PU	6 AÑOS
ARI 8	4.878,92	21.632	226.547	PÚBLICA	PU	6 AÑOS
ARI 9	9.699,94	-	407.397	PÚBLICA	PU	NO ESPECIFICADO (CONSIDERADO 8 AÑOS)
TOTAL			<b>1.075.598</b>			

Como puede verse la inversión total Pública necesaria es de 1.075.598 €. No obstante, hay que considerar que las actuaciones darán lugar a la creación de suelo para, al menos 85 viviendas.

## 9.2. ACTUACIONES PRIVADAS

Son las que recogemos en la tabla siguiente:

DENOMINACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO URBANO ADAPTACIÓN	INVERSION		INICIATIVA	INSTRUMENTO PLANEAMIENTO	PROGRAMACION
	SUPERFICIE TOTAL	TOTAL			
ARI 2	6.653,28	279.438	PRIVADA	ED , PU	4 años
ARI 3	3.787,75	159.086	PRIVADA	RE	6años
ARI 4	4.177,45	175.453	PRIVADA	ED, PU	6 años
ARI 5	4.534,79	190.461	PRIVADA	PE, PU	4 años
ARI 6	14.421,77	605.714	PRIVADA	REP, PU	6 años
ARI 7	18.238,76	766.028	PRIVADA	RE, PU	6 años
TOTAL		<b>2.176.180</b>			

## 10. RESULTADOS OBTENIDOS

Las inversiones asignadas a la iniciativa pública, no tienen por qué ser exclusivamente municipales ya que pueden tener carácter local, autonómico e incluso estatal, a través de Planes y Programas de Inversión Provincial, de la Comunidad Autónoma, del Estado y de la Comunidad Económica Europea.

Para las actuaciones públicas se obtendrá otra parte de la financiación de diferentes fuentes como ingresos por licencia y enajenación de los aprovechamientos de cesión una vez desarrollados los distintos sectores o áreas por la iniciativa privada.

Las inversiones que corresponden a la iniciativa privada se atenderán al reparto de cargas y beneficios. Las plusvalías y costes derivados de la actividad urbanística se reparten proporcionalmente entre los propietarios de suelo o de los distintos agentes que intervienen en la gestión y ejecución de las actuaciones. Como es lógico, parte de las plusvalías surgidas en el proceso de la acción urbanística revierte en el desarrollo del municipio.

El resumen de inversiones Públicas y Privadas es el siguiente:

### 10.1. INVERSIÓN PÚBLICA

#### Actuaciones en Suelo Urbano Consolidado (SUC)

- AA1 .....	8.538 €
su objeto es obtener una pequeña zona para viario público	
- AA2 .....	97.164 €
su objeto es obtener un área para viario público y zona verde	

#### Actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)

- ARI 1 .....	441.654 €
Incorpora unos terrenos muy bien situados a la trama urbana para resolver problemas de vivienda y áreas libres	
- ARI 8 .....	226.547 €
Actúa en traseras de la calle Toledo y permite edificación vinculada a las viviendas existentes. Recupera dos cubos de muralla	
- ARI 9 .....	407.397 €
Incorpora terrenos para vivienda pública y equipamiento deportivo	

**TOTAL INVERSIÓN PÚBLICA 1.181.300 €**

## 10.2. INVERSIÓN PRIVADA

Las actuaciones previstas en el planeamiento de iniciativa privada son:

- ARI 2 .....	279.438 €
- ARI 3 .....	159.086 €
- ARI 4 .....	175.453 €
- ARI 5 .....	190.461 €
- ARI 6 .....	605.714 €
- ARI 7 .....	766.028 €
<b>TOTAL INVERSIÓN PRIVADA</b>	<b>2.176.180 €</b>