

MARINA LEDA

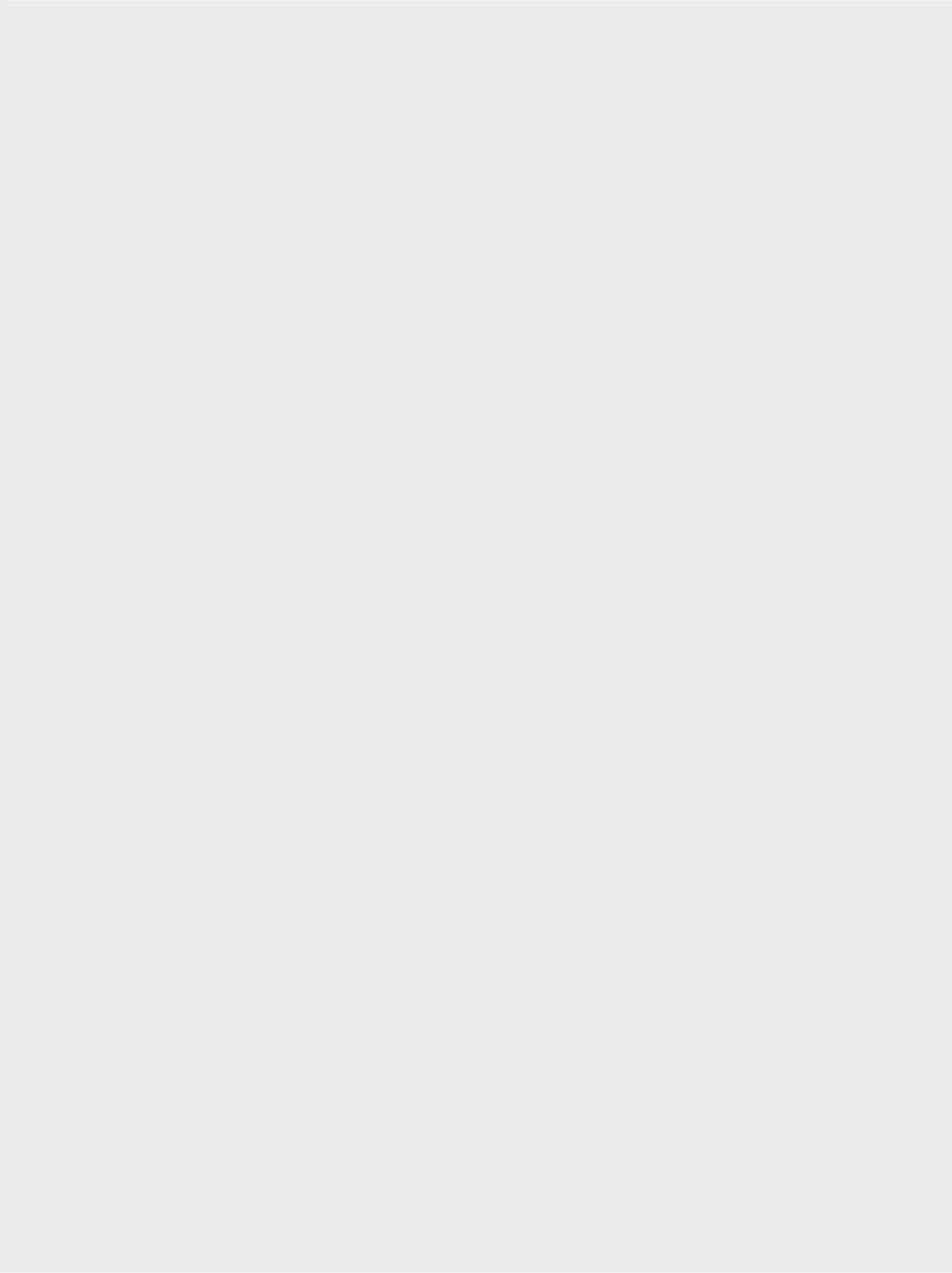
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MEMORIA DE GESTIÓN



documento para aprobación inicial

mayo 2018



MEMORIA DE GESTIÓN

1. LA GESTIÓN DEL PLAN

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

2. PROGRAMACIÓN

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

3. VIABILIDAD

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

4. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

1. LA GESTIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL

ÍNDICE

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

1 LA GESTIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL

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

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

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

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

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

En este sentido, diferenciaremos entre la gestión de las diferentes áreas y sectores:

- Por un lado tendremos los Sectores de Suelo Urbanizable, los cuales provienen del planeamiento vigente (aun sin desarrollar o ejecutar) (SUOT) y tienen como Uso Global asignado el Residencial.
- Y por otro lado, tendremos Áreas de Suelo Urbano No Consolidado, sobre los cuales el planeamiento propone actuaciones llamadas verdaderamente a la renovación urbana.

Los Sectores de Suelo Urbanizable Residencial, ya cuentan con Plan Parcial de Ordenación aprobado y su desarrollo y gestión, sería la habitual y sistemática.

En el caso de los Suelos Urbanos No Consolidados, donde radica el verdadero afán de Renovación del Nuevo Modelo de Ciudad, la ordenación pormenorizada se plantea desde el presente Plan.

1.2 APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS DE LAS ÁREAS Y SECTORES

1.2.1 COEFICIENTES DE USOS, LOCALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Los Usos Globales asignados por el presente Plan a las Áreas y Sectores delimitados son; **Residencial e Industrial**. La pormenorización de dichos usos en suelo urbanizable y urbano no consolidado, nos lleva a una serie de usos compatibles, que configuran con más detalle un modelo urbano.

En este sentido, a nivel **Residencial**, pormenorizamos entre Uso **Vivienda Libre**, y Uso Vivienda **Protegido** (viviendas sometidas a algún régimen de protección pública), con las diferentes tipologías edificatorias,

establecidas en las Áreas de Ordenanzas, como ocurre en la mayoría de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, como norma habitual.

El Uso Industrial se pormenoriza a los efectos de homogenización en: industria y almacenamiento, servicios terciarios y estaciones de servicio.

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

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

COEFICIENTES DE USO:	
RESIDENCIAL VL	1,00
RESIDENCIAL VP	0,90
INDUSTRIAL-industria y almacenamiento	0,80
INDUSTRIAL-Servicios terciarios	0,95

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

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

COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN:	
Ámbitos integrados en la trama urbana	1,00
Ámbitos de localización preferente	1,10
Ámbitos de localización periférica	0,90

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

COEFICIENTES DE URBANIZACIÓN:	
Parcialmente urbanizado	1,00
Sin Infraestructuras	0,80

A JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES.

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

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

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

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

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

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

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

La fórmula de cálculo empleada es:

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

Donde:

Vs= valor del suelo

Vv= valor de venta

FI= factor de localización

Vc= valor de la construcción

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

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

Como referencia se ha tomado en consideración el valor de venta determinado a partir del valor de mercado, basado en el método catastral, según el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, que aprueba las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y ponencia de valores para el año 2002 publicada en 2006 para Marinaleda.

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

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

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

- o Módulo Básico Estatal: 758,00 euros

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

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

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

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

- **Factor de localización (FI)**

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

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

- **Valor de construcción (Vc)**

Para calcular el valor de la construcción se han empleado los valores de ejecución de obras contenidos en el Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras, para el año 2017, publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. Cuando el método ofrece varias subcategorías se opta por el empleo de una media de las diferentes tipologías y acabados. Dichos valores se corrigen por un coeficiente reductor, que nos aproxima a la realidad, en atención a las circunstancias económicas actuales y del municipio, que suponen que el coste real sea inferior al del método, entre otros ponderan por un coeficiente de 1,19 para su traslación de coste de ejecución material a coste de ejecución por contrata, por tratarse este del coste final real.

CÁLCULO DE LA RELACIÓN ENTRE LOS DIFERENTES VALORES DE SUELO				
USO	Vv medio (€/m2t)	Vc medio (€/m2t)	Valor suelo (€/m2t)	Ponde- ración
Residencial	884,71	553,60	126,95	1,00
Vivienda Protegida	948,00	618,00	111,23	0,88
Industrial	450,00	245,00	101,15	0,79
Terciario	848,00	529,60	122,71	0,96

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

B LOS COEFICIENTES DE USO

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

B.1. USO DE VIVIENDA:

Vivienda libre: 1,00

Vivienda protegida: 0,90

B.2. USO TERCIARIO:

Terciario general: 0,95

B.3. USO INDUSTRIAL:

Industrial general: 0,80

C LOS COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

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

- Ámbitos integrados en la trama urbana: 1,00

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

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

- Ámbitos de localización preferente: 1,10

Situación preferente es aquella que de manera objetiva presenta mejores posibilidades de desarrollo derivado exclusivamente de su ubicación física ventajosa.

- Ámbitos de localización periférica: 0,90

Incluye aquellos ámbitos localizados en los bordes del núcleo, en áreas con un grado de consolidación residencial menor.

D LOS COEFICIENTES DE URBANIZACIÓN

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

- Parcialmente urbanizado: 1,00

Se considera situación normal, y por tanto se asigna el coeficiente de localización neutro igual a uno (1), a aquellos ámbitos que cuentan con parte de la urbanización que le corresponde ejecutada. Estos ámbitos suelen contar con parte de los viarios urbanizados, restándole tan solo ciertos servicios o completar la trama viaria, y que por tanto conllevarán claramente menores inversiones necesarias.

- Sin infraestructuras: 0,80

Se aplica a ámbitos que carecen de infraestructuras y que deberán realizar las inversiones necesarias para dotarse de todos los servicios urbanos necesarios para su desarrollo.

1.2.2 EQUIDISTRIBUCIÓN URBANÍSTICA. ÁREAS DE REPARTO.

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

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

El valor que determina y define el Área de Reparto, es el denominada Aprovechamiento Medio (Am), que será la relación entre el Aprovechamiento Objetivo del Área o Sector (Edificabilidad ponderada en función del uso y localización), respecto a la superficie total sobre la que se distribuyen las cargas y derechos (incluida la de los Sistemas Generales dotacionales que se deban obtener a cargo del Área de Reparto). De este modo, se establecerán tantas Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable como grupos de aprovechamientos se consideren, procurando que no existan diferencias superiores al diez por ciento del Aprovechamiento Medio entre ellas (Art. 60.c) salvo en casos excepcionales y justificados.

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

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

El Nuevo Modelo Urbano que se plantea, cuenta con la necesidad de completar la red de Sistemas Generales. La obtención de los Sistemas Generales propuestos se realiza de diversos modos, según la naturaleza de cada ámbito. En el siguiente cuadro se incluyen los Sistemas Generales tanto existentes como propuestos y su sistema de obtención:

SISTEMAS GENERALES DE MARINALEDA		
SISTEMA GENERAL VIARIO		
A-388	Carretera A-388 de Écija a Herrera	Existente
SE-9200	Carretera de Isla Redonda. Ramal de Matarredonda a la SE-9108	Existente
SE-9206	Carretera Ramal de la SE-9211 a El Rubio	Existente
SE-9209	De Estepa a Matarredonda	Existente
SE-9211	Carretera de Estepa a Marinaleda	Existente
SGV-T1	Calle Juan XXIII-Avenida Libertad	Existente
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES		
SGEL-1	Parque urbano "Parque Natural"	Existente
SGEL2	Parque Avenida de La Libertad	Existente
SGEL3	Parque Infantil	Existente
SGEL4	Parque Campo de La Feria	Existente
SGEL5	Ampliación del "Parque Natural"	Inscrito SUOT-2
SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIO		
SGT-VP1	Parque Cañada Real Ronda-Écija 1	Existente
SGT-VP2	Parque Cañada Real Ronda-Écija 2	Adscrito ARI-3 (R)

SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS

SGEQ-S-1	Centro Sanitario	Existente
SGEQ-S-2	Antiguo Ayuntamiento	Existente
SGEQ-S-3	Sindicato de Obreros del Campo	Existente
SGEQ-S-4	Casa de la Cultura	Existente
SGEQ-S-5	Ayuntamiento	Existente
SGEQ-S-6	Hogar del Pensionista	Existente
SGEQ-S-7	SIPS en suelo Urbanizable	Inscrito SUOT-2
SGEQ-S-8	Cementerio en suelo no urbanizable	Existente
SGEQ-D-1	Piscinas municipales	Existente
SGEQ-D-2	Campo de Fútbol	Existente
SGEQ-D-3	Campo de Fútbol de césped artificial	Existente
SGEQ-D-4	Gimnasio	Existente
SGEQ-D-5	Pabellón polideportivo	Existente
SGEQ-D-6	Deportivo en suelo urbanizable	Inscrito SUOT-2
SGEQ-E-1	C.E.I.P. "Encarnación Ruiz Porras"	Existente
SGEQ-E-2	Centro infantil Guardería "Marinaleda"	Existente
SGEQ-E-3	Instituto de Educación Secundaria (IES) José Saramago	Existente

SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS

SGL-1	EDAR	Existente
SGL-2	Depósitos	Existente

1.2.4 LA GESTIÓN EN EL NÚCLEO URBANO DE MARINALEDA

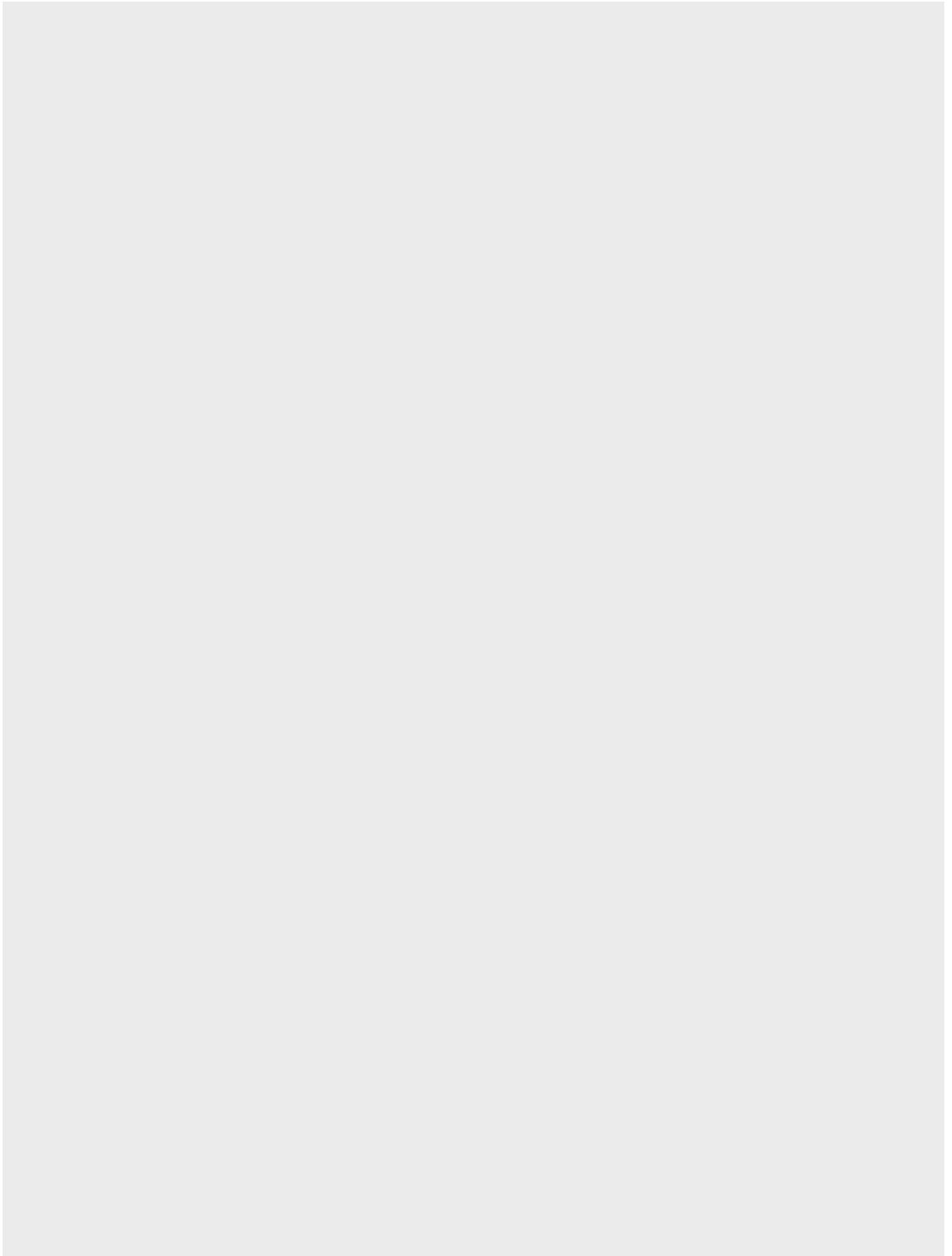
En función de las características de las diferentes Áreas y Sectores, se han definido diez Áreas de Reparto:

ÁREA DE REPARTO	ÁMBITOS	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	A.MEDIO (Ua/m ²)
AR-1	Áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado de uso global residencial	ARI-1 (R) ,ARI-5 (R) ,ARI-8 (R)	0,3839
AR-2	Áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado de uso global residencial	ARI-4 (R), ARI-6(R)	0,5205
AR-3	Área de reforma interior uso global residencial con SG adscrito	ARI-3-(R)	SGT-VP2 0,1650

AR-4	Área de reforma interior en suelo urbano no consolidado de uso global residencial	ARI-7-(R)	0,3880
AR-5	Área de reforma interior en suelo urbano no consolidado de uso global industrial	ARI-2-(I)	0,4800
AR-6	Área de reforma interior en suelo urbano no consolidado de uso global residencial	ARI-9-(R)	0,8100
AR-7	Área de reforma interior en suelo urbano no consolidado de uso global residencial	ARI-10-(R)	0,2700
AR-8	Área de reforma interior en suelo urbano no consolidado de uso global residencial	ARI-11-(R)	0,3600
AR-9	Sector en suelo urbanizable ordenado transitorio de uso global residencial	SUOT-1 (R)	0,4991
AR-10	Sector en suelo urbanizable ordenado transitorio de uso global residencial	SUOT-2 (R)	0,1350

Las Áreas de Reparto en Suelo Urbano, dada las especiales características que pueden presentar cada una de ellas, no están obligadas por la legislación a mantener una proporcionalidad, y pueden y presentan características particulares. Del mismo modo, dado que en el Suelo Urbanizable solo se delimitan ámbitos provenientes de situaciones transitorias, con estado avanzado de su gestión, tampoco se observa la proporcionalidad entre aprovechamientos medios entre estas áreas de reparto (AR-9 y AR-10).

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS																							
Área Reparto	Ambito	Superficie bruta (m ²)	Suelo público (m ²)	Superficie neta (m ²)	SSGG incluidos (m ²)	SSGG adscritos (m ²)	Coef. Edif.(m ² /m ²)	Densidad Edificabilidad (viv/ha)	Edf. VL (m ²)	Edf. VP (m ²)	Edf. TER (m ²)	Edf. IND (m ²)	coef. Uso VL	coef. Uso VP	coef. Uso TER	coef. Uso IND	Coef. Localización	Aprov.Objetivo (Ua)	Aprov.Subjetivo (Ua)	Aprov.Medio (Ua/m ²)	Cesión (Ua)	Exceso (Ua)	
	ARI-1 (R)	6.130		6.130		0,50	3,065	26	2.146	920			1,00	0,90	0,95	0,90	1,00	2,676	2,118	0,3839	235	322	
	ARI-5 (R)	4.969		4.969		0,60	2,982	30	2.087	894			1,00	0,90	0,95	1,00	0,80	2,314	1,717	0,3839	191	406	
	ARI-8 (R)	7.591		7.591		0,40	3,036	30	3.036	3.036			1,00	0,90	0,95	1,00	0,80	2,186	2,623	0,3839	291	-728	
AR-1	Total	18.690		18.690			9.083	86	4.233	4.850								7.176	6.458	0,3839	718		
	ARI-4 (R)	9.063	2.750	6.313		0,65	4,103	26	2.052	2.052			1,00	0,90			1,00	3,898	2,958	0,5205	329	612	
	ARI-6 (R)	13.443		13.443		0,50	6,722	28	3.361	3.361			1,00	0,90			1,00	6,385	6,298	0,5205	700	-612	
AR-2	Total	22.506	2.750	19.756			10.825	54	5.412	5.412								10.284	9.255	0,5205	1.028		
AR-3	ARI-3 (R)	2.753	561	2.192		6,821	1,552	5	1.352	1.720			1,00	0,90	0,95	1,10	1,00	1.487	1.338	0,1650	149		
AR-4	ARI-7 (R)	11.468		11.468		0,50	5,734	25	4.014	1.720			1,00	0,90	0,95	1,00	0,80	4.450	4.005	0,3880	445		
AR-5	ARI-2 (I)	6.999	916	6.083		0,60	3.650			3.650				0,95	0,80	0,95	0,90	1,00	2.920	2.628	0,4800	292	
AR-6	ARI-9 (R)	14.161	4.200	9.961		0,90	8.965	21	8.965				1,00	0,90	0,95	0,90	1,00	8.068	7.262	0,8100	807		
AR-7	ARI-10 (R)	4.550	462	4.088		0,30	1.226	10	1.226				1,00	0,90	0,95	0,90	1,00	1.104	993	0,2700	110		
AR-8	ARI-11 (R)	7.051	1.145	5.906		0,40	2.362	10	2.362				1,00	0,90	0,95	0,90	1,00	2.126	1.914	0,3600	213		
AR-9	SUOT-1 (R)	50.460		50.460		0,50	25.225	20	24.365		860		1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	25.182	22.664	0,4991	2.518		
AR-10	SUOT-2 (R)	113.260		113.260		0,14	15.809	6	9.828	4.294	1.688		1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	15.296	13.766	0,1350	1.530		
TOTAL		251.898	10.034	241.864		6,821	84.231	237	61.757	16.277	2.548	3.650						78.092	70.283		7.809		



2. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

ÍNDICE

- 2.1 INTRODUCCIÓN**
 - 2.1.1 ACTUACIONES ESTRUCTURALES**
 - 2.1.2 ACTUACIONES DE DESARROLLO**
- 2.2 EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN**
- 2.3 PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO**
- 2.4 PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
 - 2.4.1 ÁREAS DE REFORMA INTERIOR (ARI):**
 - 2.4.2 SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (S-SUNC):**
- 2.5 PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO**
- 2.6 PROGRAMACIÓN DEL LOS SISTEMAS GENERALES**

2 PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

2.1 INTRODUCCIÓN

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

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

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

2.1.1 ACTUACIONES ESTRUCTURALES

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

2.1.2 ACTUACIONES DE DESARROLLO

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

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

2.2 EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

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

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

2.4 PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

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

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

ARI-USO GLOBAL RESIDENCIAL		
SECTOR	IDENTIFICACIÓN	CUAT.
ARI -1 (R)	SAN NICOLÁS	1º
ARI -3 (R)	C/ALCALDE VICENTE CEJAS	1º
ARI -4 (R)	CAMINO EL ROMERAL I	1º
ARI -5 (R)	CAMINO EL ROMERAL II	1º
ARI -6 (R)	AMPLIACIÓN BARRIADA DE LA PAZ	2º
ARI -7 (R)	EL MOLINO	2º
ARI -8 (R)	EL MOLINO II	2º
ARI -9 (R)	CAMINO MOLINO DEL CURA-R.ALBERTI	1º
ARI -10 (R)	CAMINO DEL POZO ANCHO	1º
ARI -11 (R)	CAMINO CASILLAS	2º
S-SUNC-USO GLOBAL INDUSTRIAL		
SECTOR	IDENTIFICACIÓN	CUAT.
ARI -2 (I)	EL LLANO	1º

2.5 PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

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

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

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

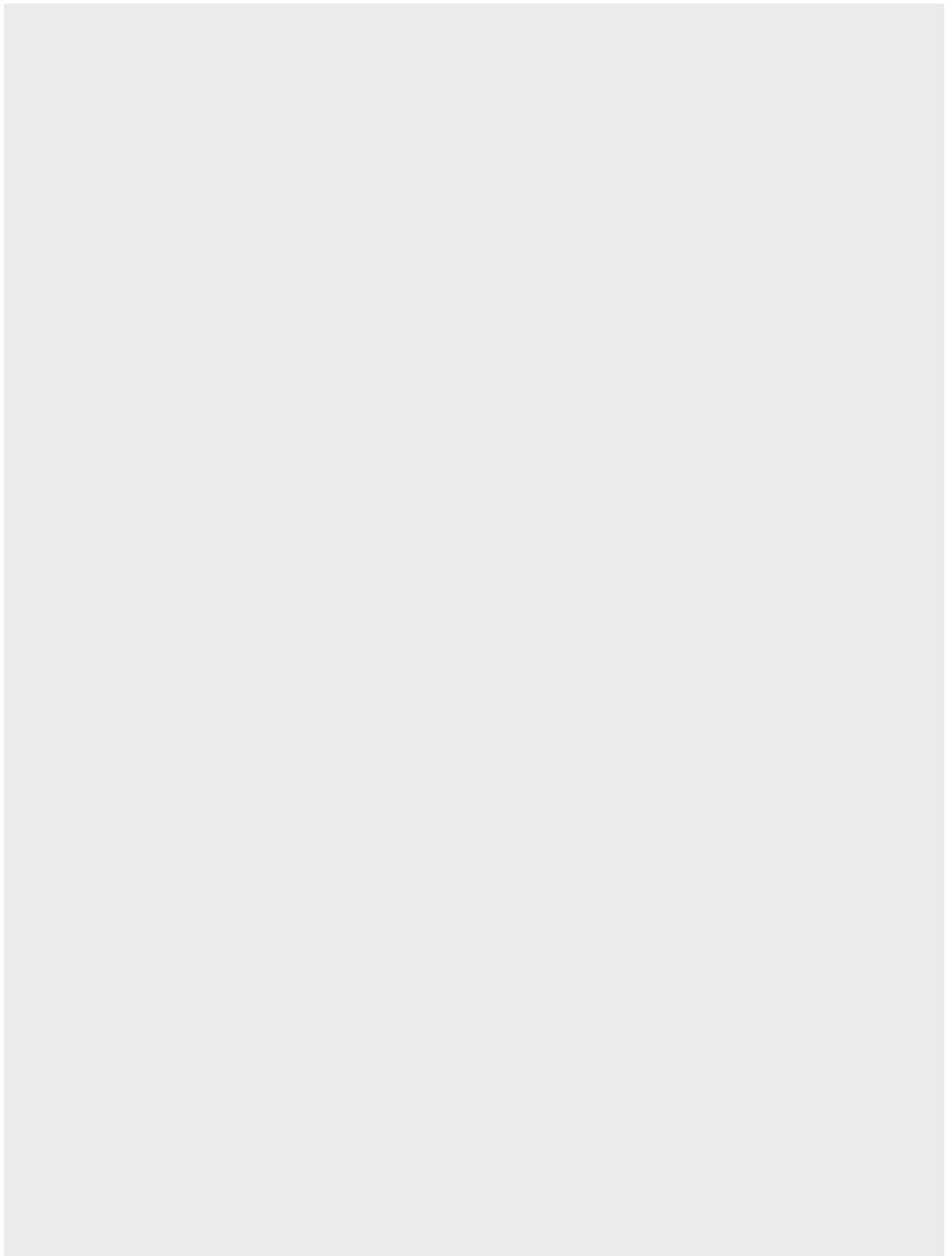
SUOT-USO GLOBAL RESIDENCIAL		
SECTOR	IDENTIFICACIÓN	CUAT.
SUOT -1 (R)	ANTIGUO ZR-1	1º
SUOT -2 (R)	AMPLIACIÓN PARQUE NATURAL	1º

2.6 PROGRAMACIÓN DEL LOS SISTEMAS GENERALES

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

SISTEMAS GENERALES		
ACTUACIÓN		CUAT
SGEL-5	Ampliación del "Parque Natural"	1º
SGT-VP1	Parque Cañada Real Ronda-Écija 1	1º
SGT-VP2	Parque Cañada Real Ronda-Écija 2	1º
SGEQ-S-7	SIPS	1º
SGEQ-D-6	Deportivo	1º

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



3. LA VIABILIDAD DEL PLAN. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ÍNDICE

3.1 METODOLOGÍA

- 3.1.1 EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- 3.1.2 EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

3.2 AGENTES

- 3.2.1 PÚBLICOS
- 3.2.2 PRIVADOS

3.3 MÓDULOS DE COSTES UNITARIOS

- 3.3.1 COSTES DE URBANIZACIÓN INTERIOR
- 3.3.2 COSTE DE LOS SISTEMAS GENERALES

3.4 CUANTIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

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

3.5 VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

- 3.5.1 CUANTIFICACIÓN DEL MODELO
- 3.5.2 PROGRAMACIÓN DEL GASTO
- 3.5.3 RESUMEN DE LA CUANTIFICACIÓN DEL MODELO

3.6 CONCLUSIONES

3 LA VIABILIDAD DEL PLAN. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El Estudio Económico - Financiero contiene la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización, con especial atención a las correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondiente al suelo urbanizable, así como contempla esa misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3.1 METODOLOGÍA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La valoración se ha realizado en euros, considerando costes de 2018, y sin incluir el IVA u otros impuestos adicionales. Este aspecto deberá ser tenido en cuenta para el desarrollo futuro del Plan de Actuación, pues implica que posibles actualizaciones o modificaciones de los Estudios Económico y de Sostenibilidad, que deberá considerar el Ayuntamiento mediante las correspondientes revisiones de los módulos ahora considerados.

3.1.1 EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El suelo urbano considerado con la categoría de no consolidado por la urbanización, son los incorporados en las diferentes áreas de reforma interior ARI.

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

3.1.2 EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

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

3.2 AGENTES

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

De esta forma, el Estudio Económico cumple con las exigencias del artículo 42.3 del Reglamento de Planeamiento especificando las obras y servicios que se distribuyen entre los diferentes agentes, sean del sector público o del privado, indicando cada uno de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

Dichos agentes son:

3.2.1 PÚBLICOS

Administraciones y entes de carácter público.

- a. Ayuntamiento de Marinaleda, como administración local.
- b. Diputación, como administración provincial.

- c. Junta de Andalucía, como administración autonómica.
- d. Gobierno de España, como administración central.
- e. Empresas Públicas.

3.2.2 PRIVADOS

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

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

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

3.3 MÓDULOS DE COSTES UNITARIOS

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

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

El diseño de las secciones del nuevo viario del Plan General se realizará de acuerdo con los objetivos de recuperar el concepto tradicional de calle urbana, cuya función es la de garantizar la movilidad en el interior de las mismas, debido a que constituye el primer encuentro con el espacio público una vez abandonado el privado y, por tanto, la mejora de esta red representa un incremento de la calidad de vida para gran parte de los ciudadanos. Por ello, las propuestas se centraran en la adecuación de la misma desde el punto de vista del uso y disfrute peatonal, buscando su imbricación con la malla de itinerarios peatonales.

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

3.3.1 COSTES DE URBANIZACIÓN INTERIOR

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

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

En los costes considerados se incluyen calzada rodada, aparcamientos, Acerados y medianas que compongan la sección completa, los servicios urbanos de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas natural.

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

El coste medio para urbanización interior en las áreas del suelo urbano no consolidado y los sectores del suelo urbanizable es de treinta euros por metro cuadrado bruto del ámbito. Este valor se minorará en aquellos ámbitos que ya cuentan con parte de su urbanización ejecutada.

3.3.2 COSTE DE LOS SISTEMAS GENERALES

- a. Sistema General de Espacios Libres: **5 €/m2 bruto**

La cuantificación económica del coste de urbanización del Sistema de Espacios libres y Zonas Verdes se ha realizado atendiendo a las categorías de estos espacios de acuerdo con la tipificación que el Plan ha establecido y que forman parte de la estructura urbana del municipio.

- b. Sistema General de Equipamientos:

Los Sistemas Generales de Equipamientos se construirán por parte de la Administración competente sin cargo específico y directo al desarrollo del Plan General.

3.4 CUANTIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

Una vez establecidos los costes unitarios, procede determinar la inversión necesaria para la ejecución de cada uno de los apartados en los que se han estructurado las inversiones del Nuevo Plan General, conforme a las unidades de medida de los mismos y dichos precios descritos. Igualmente se han realizado las atribuciones a cada uno de los agentes, y por último se han aplicado a la programación antes definida.

3.4.1 EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

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

El importe de la inversión estimada en suelo urbano no consolidado alcanza el importe de 2.175.948€, deducidos los Sistemas Generales, lo que supone un 30,57 % de la inversión total.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ARI)			
ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN	IMPORTE	€
ARI. RESIDENCIAL			2.007.972
ARI-1 (R)	SAN NICOLÁS		
ARI-3 (R)	C/ALCALDE VICENTE CEJAS		
ARI-4 (R)	CAMINO EL ROMERAL I		
ARI-5 (R)	CAMINO EL ROMERAL II		
ARI-6 (R)	AMPLIACIÓN BARRIADA DE LA PAZ		
ARI-7 (R)	EL MOLINO		
ARI-8 (R)	EL MOLINO II		
ARI-9 (R)	CAMINO MOLINO DEL CURA-R.ALBERTI		
ARI -10 (R)	CAMINO DEL POZO ANCHO		
ARI -11 (R)	CAMINO CASILLAS		
ARI INDUSTRIAL			167.976
ARI -2 (I)	EL LLANO		
			2.175.948

3.4.2 EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO.

La inversión estimada en Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio igualmente en su totalidad es Inversión de Desarrollo, que por tanto debe ser soportada por cada uno de los propietarios.

El importe de la inversión en suelo urbanizable ordenado se estima que alcanzará el importe de 2.721.540€, deducidos los Sistemas Generales, lo que supone un 38,23 % de la inversión total. No se han considerado costes para los sectores SUOT-1 (R) y SUOT-2 (R), por encontrarse ya ejecutada su urbanización.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO			
ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN	IMPORTE	€
SUOT -1 (R)	ANTIGUO ZR-1		1.362.420
SUOT -2 (R)	AMPLIACIÓN PARQUE NATURAL		1.359.120
			2.721.540

3.4.3 LOS SISTEMAS GENERALES

Toda inversión destinada a Sistemas Generales tiene la consideración de Inversión Estructural. La inversión total asciende a 47.100€, correspondiente al nuevo Parque de la Cañada Real Ronda-Écija integrado como Sistema General Territorial Viapecuario (SGT-VP 1 y SGT-VP-2), cuya ejecución será asumida por agentes privados.

ACTUACIONES EN SISTEMAS GENERALES			
ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN	IMPORTE	€
SGT-VP1	PARQUE CAÑADA REAL RONDA ÉCIJA-1		13.000
SGT-VP2	PARQUE CAÑADA REAL RONDA ÉCIJA-1		34.100
			47.100

3.4.4 LAS INFRAESTRUCTURAS

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

Además de considerar la inversión necesaria para poner en funcionamiento la estación depuradora de aguas residuales del municipio, estimada en 285.000€, se tiene en cuenta el Proyecto de Prevención de Inundaciones en Matarredonda que prevé las obras del encauzamiento del arroyo Salado a su paso por el núcleo urbano de Matarredonda y que según el presupuesto contenido en la documentación de dicho Proyecto, asciende a 1.889.078€ y será asumido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

3.5 VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

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

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

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

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

3.5.1 CUANTIFICACIÓN DEL MODELO

El total de recursos necesarios para desarrollar el Plan General de Ordenación Urbanística conforme a los criterios aquí establecidos asciende a 7.118.666€ (SIETE MILLONES, CIENTO DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS), según se recoge en el siguiente cuadro resumen de bloques de inversión:

CUANTIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES			
DENOMINACIÓN	IMPORTE	€	%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		2.175.948	30,57%
SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO		2.721.540	38,23%
SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO		47.100	0,66%
INFRAESTRUCTURAS		2.174.078	30,54%
		7.118.666	100%

La financiación de los Sistemas Generales se asigna a los promotores de suelo urbanizable, como generadores de ciudad, ejerciendo el Ayuntamiento la tarea de construcción y puesta en servicio.

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

De esta forma se consigue el objetivo del artículo 16.1.c de la Ley Estatal de 2007 de reparto de cargas y beneficios, en tanto que las plusvalías y costes derivados de la actividad urbanística se reparten proporcionalmente entre los propietarios de suelo. Las plusvalías generadas revierten en parte en el desarrollo del municipio.

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

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN		
DENOMINACIÓN	IMPORTE €	AGENTE
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	2.175.948	Privado
SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO	2.721.540	Privado
SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO	47.100	Privado
INFRAESTRUCTURAS	2.174.078	Estado/ J. Andalucía
	7.118.666	

3.5.2 PROGRAMACIÓN DEL GASTO

Según la programación, para el primer cuatrienio está previsto un 53 % de la inversión, para el segundo cuatrienio un 16%, quedando sin programar el 30 % restante, principalmente por tratarse de actuaciones que competen a entes terceros que conllevan procesos que hacen no determinable su programación por el Plan, todo ello conforme se recoge en la tabla siguiente. No obstante, cada cuatrienio contará con un plazo añadido para la finalización de las actuaciones de dos años más.

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN			
DENOMINACIÓN	1 CUATRIENIO	2 CUATRIENIO	SIN PROGRAMAR
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	1.031.664	1.144.284	
SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO	2.721.540		
SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO	47.100		
INFRAESTRUCTURAS			2.174.078
	3.800.304	1.144.284	2.174.078

3.5.3 RESUMEN DE LA CUANTIFICACIÓN DEL MODELO

La inversión de desarrollo del modelo propuesto se determina en **7.118.666€**.

De estos seis millones de euros, aproximadamente un **69%** (4,8 m€) corresponden a la **inversión de desarrollo** de los diferentes sectores o áreas, mientras que el otro **31 %** (2,21 m€), corresponden a la inversión estructural necesaria para la construcción del modelo.

Debe entenderse por inversión de desarrollo aquella necesaria para la materialización del proceso urbanizador particular de cada uno de los sectores de suelo urbano o urbanizable. Mientras que la inversión

estructural es aquella destinada a lograr la materialización del modelo en su conjunto, es decir, la inversión en ejecución de Sistemas que el Plan determina como imprescindibles para la consolidación de la ciudad.

De esos 2.221.178€ de inversión estructural, una parte debe ser aportada por diversos **agentes públicos (98%)**, Pero el resto (**2%**) debe ser aportado por los **agentes privados**, propietarios de suelos con derechos urbanísticos.

3.6 CONCLUSIONES

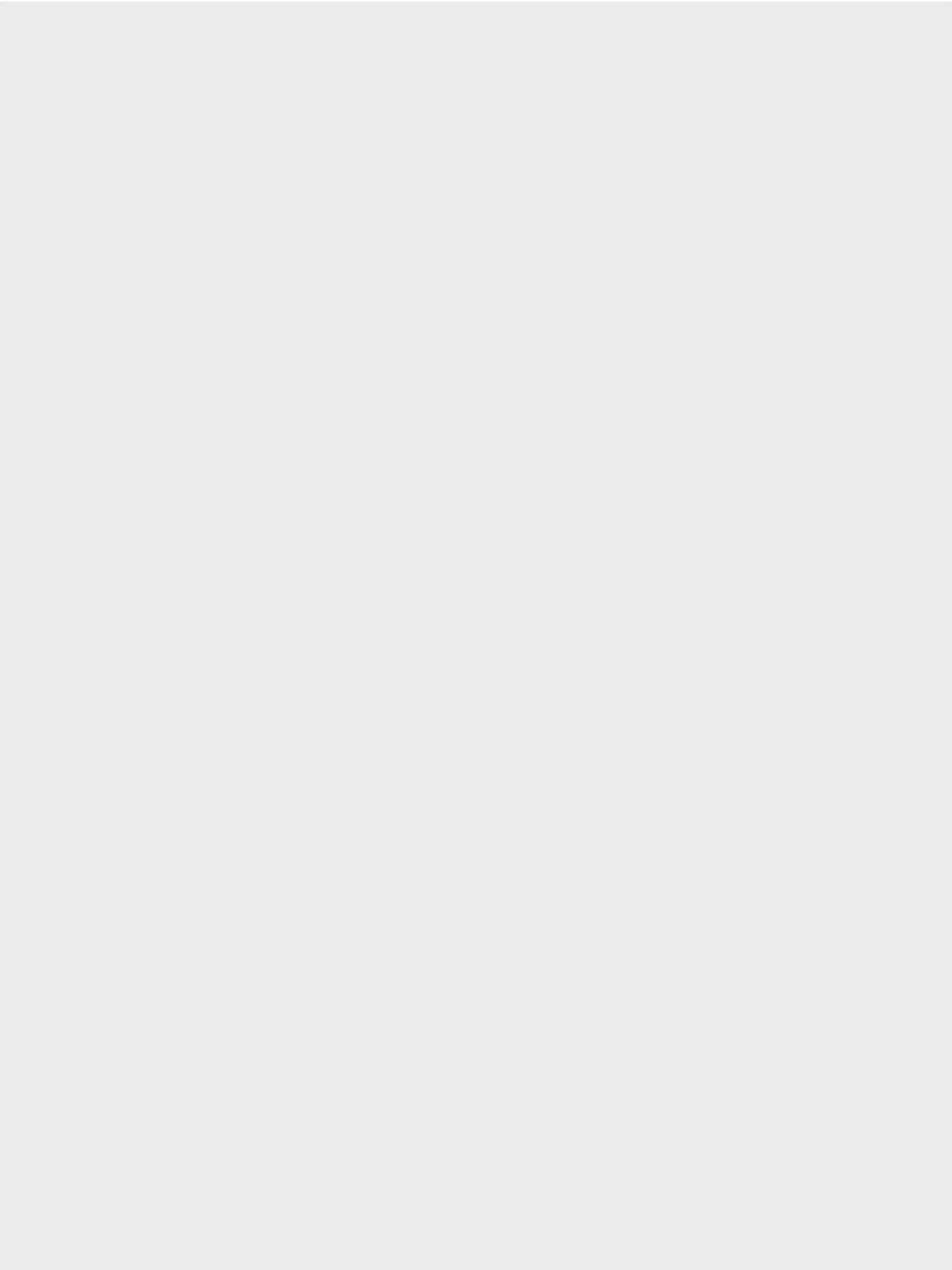
La concepción de los modelos de crecimiento económico ha de fundamentarse en sectores y actividades productivas variadas, diferentes a las recientemente conocidas, basadas en exceso en el sector de la construcción.

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

Por ello, es importante estimar el efecto que la inversión total prevista por el Plan General, que asciende a **7.118.666€**, supondrá a medio plazo sobre el empleo. Para ello se aplica la estimación comúnmente aceptada de que de cada 600.000 euros de inversión en urbanización, en el sector de la construcción es posible generar hasta diez puestos de trabajos directo y seis indirectos. Es decir, se estima que a lo largo de los años de vigencia de este nuevo Plan General, la ejecución del mismo generará un total de 119 empleos directos y 71 empleos indirectos, lo que supondría **190 empleos** en total para el municipio de Marinaleda.

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

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



DEJAR ESTOS ESTILOS AQUÍ PARA QUE SE PUEDAN IGUALAR PROPIEDADES

ÍNDICE

X.X. **SUSPENDISSE LOBORTIS CURSUS LECTUS, LUCTUS AUCTOR RISUS ORNARE SED NEC DAPIBUS ARCU MAXIMUS.**

X.X. **FUSCE ULLAMCORPER, DOLOR QUIS TRISTIQUE SUSCIPIT, NISI NISL TEMPOR ARCU, UT CONGUE LACUS TELLUS IN ELIT.**

X.X.X. **INTEGER COMMODO, EROS ELEIFEND RHONCUS CURSUS, URNA MI PLACERAT QUAM, AT INTERDUM MAURIS RISUS SIT AMET TORTOR.**

A. CURABITUR ID LACUS VESTIBULUM, ULTRICES ELIT UT, MATTIS ELIT UT VENENATIS ORCI TELLUS QUIS MAGNA.

5 TÍTULO CAPÍTULO (1)

5.1 TÍTULO SUBCAPÍTULO (2)

5.1.1 APARTADO (3).

A APARTADOS CON LETRA (4).

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aliquam velit justo, imperdiet eget quam sed, fermentum varius ante. Praesent quis elit non justo posuere ultrices id eu urna. In vestibulum mattis dui, ac pharetra nisi pulvinar fermentum. (5).

Suspendisse lobortis cursus lectus, luctus auctor risus ornare sed. Morbi molestie, turpis ac fringilla mattis, justo urna euismod sapien, vitae tempus ipsum ligula et ante (5n).

a. Praesent vitae sagittis dolor. Suspendisse tincidunt, risus quis rutrum pharetra, arcu quam facilisis ex, sit amet tincidunt libero ante sit amet metus (6).

Pellentesque accumsan metus purus, non tincidunt sem pellentesque in. Donec mattis lacus condimentum, sagittis tortor sed, malesuada tellus (7).

Pellentesque accumsan metus purus, non tincidunt sem pellentesque in. Donec mattis lacus condimentum, sagittis tortor sed, malesuada tellus (7k).

a.1. Tam vel semper libero. Maecenas rhoncus, nisl dictum semper placerat, nunc lacus gravida sem, ut venenatis orci tellus quis magna (8).

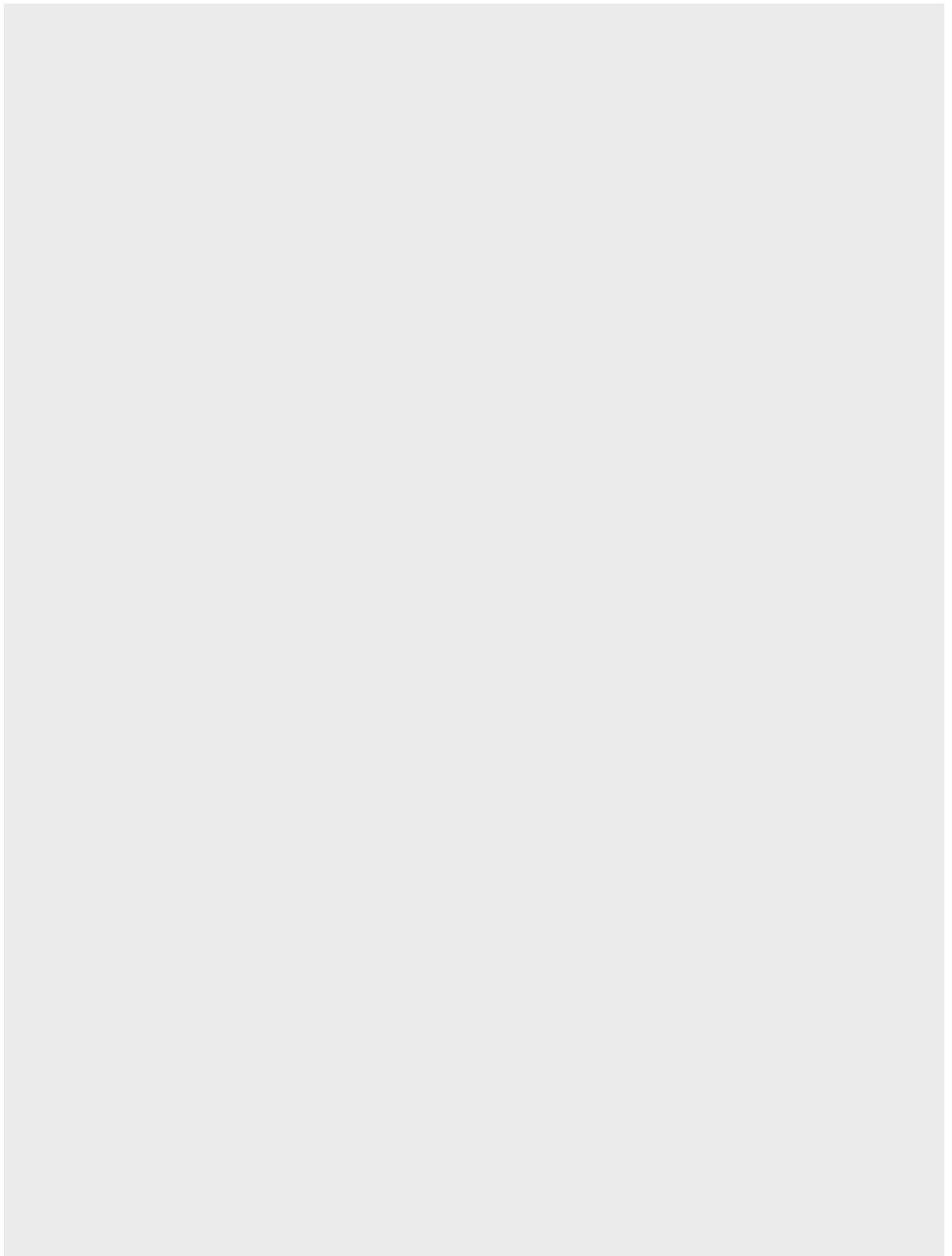
Praesent quis elit non justo posuere ultrices id eu urna. In vestibulum mattis dui, ac pharetra nisi pulvinar fermentum (10).

Pies de tablas e imágenes (9).

4. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

ÍNDICE

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



4 LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

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

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

El artículo 22 del RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL), así como la LOUA, han establecido la necesidad de que se realice la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad de los desarrollos de transformación urbanística que posibilita el Modelo propuesto por el Plan General.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1 EL URBANISMO SOSTENIBLE

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

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

El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal implica que:

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

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

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

4.2 PARÁMETROS BÁSICOS DEL PLAN

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

- 88.178m² de suelo urbano no consolidado, de los que el 92 % corresponde a suelo con uso residencial, y el 8 % restante a suelo con uso industrial y terciario.
- 163.720 m² de suelo urbanizable ordenado transitorio residencial.
- 30.680 m² de suelo urbanizable no sectorizado.
- Aproximadamente 369 viviendas de nueva construcción.
- 885 habitantes aproximadamente en el municipio para el año 2034.

4.3 IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA

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

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

A SISTEMA VIARIO:

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

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

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

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

Desarrollos de suelo urbano no consolidado y urbanizable:	4.897.488€.
Coste estimado de mantenimiento:	97.950€/año.

B ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO:

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

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

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

De manera orientativa y en base a la experiencia acumulada, se puede definir una repercusión del coste de mantenimiento por vivienda nueva anual, que se define en aproximadamente 25 €/vivienda y año, lo que supone un valor de 9.225 €/año.

C INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS:

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

No obstante, y del mismo modo, de manera orientativa se puede definir una repercusión por nueva vivienda anual, que se define en aproximadamente 10 €/vivienda y año, lo que supone un valor de 3.690 €/año.

D ALUMBRADO PÚBLICO:

El coste energético de las luminarias de alumbrado público, incluyendo lógico mantenimiento y las necesarias reposiciones, conlleva un gasto anual que podemos asimilar a 15 €/viv, lo que supone un valor de 5.535 €/año.

E SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRE Y ZONAS VERDES:

El coste de mantenimiento de las zonas verdes públicas conlleva un gasto anual que podemos asimilar a 2,5 €/m² de media, dado que el Plan propone la implantación de técnicas de sostenibilidad y eficiencia en plantación y regadío, como la reutilización de aguas residuales, lo que supone un valor de 23.553 €/año.

4.3.2 INGRESOS

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

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

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

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

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

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

Total Viviendas:	369 uds
Licencia media por vivienda:	3.000 €/viv
Ingresos por Licencias de viviendas:	1.107.000 €
Total industrial y terciario:	3.650m2 t
Licencia por m2 de industrial:	20 €/m2
Ingresos por Licencias industriales y terciario:	72.966€
Total nuevos Ingresos por Licencias:	1.179.996€

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

Ingresos nuevos por pago único:	73.750 €/año
---------------------------------	--------------

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

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Cuota media anual viviendas:	200 € /viv
------------------------------	------------

Ingresos por IBI de viviendas:	73.800 €
Cuota media anual industrial:	0,50 €/m ² t
Ingresos por IBI de industrias:	1.825 €
- Impuesto de Circulación de Vehículos (Se estima 1 vehículo / vivienda).	
Cuota media anual:	110 €/vehículo
Ingresos por IC de vehículos:	40.590 €
- Tasa de recogida de basuras:	
Cuota media anual:	150 €/viv 1 €/m ² t industrial
Ingresos por tasas basuras:	59.000 €

Total nuevos Ingresos por Impuestos periódicos: 175.215 €/año

De los análisis anteriores se extrae una cifra global de ingresos de **248.964 €/año** que como consecuencia de la actuación se genera para la Administración durante los primeros dieciséis años posteriores a la aprobación definitiva del Plan, pero que tras dicho periodo resultará de manera estable en 175.215 €/año.

4.3.3 BALANCE ECONÓMICO.

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

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

Para ello se determina el balance de los resultados:

Ingresos estables:	175.215 €/año
Gastos:	139.952€/año
Balance	57.379€/año

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

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

4.4 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación a la hacienda de la Administración Local, sino también si los cambios en los usos productivos que

generan las actuaciones planteadas por el Plan General, adecúan al uso del suelo a las necesidades del Municipio.

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

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

El Plan General prevé un crecimiento muy controlado, delimitando suelos residenciales e industriales que constituyen una oferta de suelo para usos productivos que permite prever una actividad económica diversificada. Entendemos que la propuesta de clasificación y calificación de suelo del Plan General para los usos productivos es suficiente y adecuada para las futuras necesidades locales.

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

4.5 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Con todo, utilizando criterios más conservadores en la contención del gasto e ingresos que los tendenciales, el análisis sobre la sostenibilidad económica del Plan General de Marinaleda es favorable; ya que el Balance derivado del desarrollo del Plan es positivo, porque los ingresos provocados superan a los gastos cada año en el periodo de 2018 al 2034, y por lo tanto el Ayuntamiento podrá aplicar el ahorro neto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad.

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

