

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZAFARRAYA



**M.04 - ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INFORME
DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**



Contenido documentos

MEMORIAS

- M01-MEMORIA INFORMATIVA
- M02-MEMORIA JUSTIFICATIVA
- M03-ESTUDIO IMPACTO AMBIENTAL Y VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD
- M04-ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. PROGRAMA ACTUACIÓN, INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- M05-ESTUDIO HIDROLÓGICO
- M06-M06-DETERMINACIONES EN MATERIA DE AGUAS Y CICLO INTEGRAL DE AGUA
- M07-INVENTARIO ACTIVIDADES CONTAMINANTES
- M08-INVENTARIO EDIFICACIONES SNU
- M09-RESUMEN AMBIENTAL
- M10-INFORME DE ASENTAMIENTOS

NORMATIVA

- N01-NORMATIVA URBANÍSTICA DE RÉGIMEN GENERAL
- N02-ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN
- N03-FICHAS URBANÍSTICAS
- N04-CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO

ANEXOS - INFORMES

- X01 - INFORMES DE ALEGACIONES
- X02 - INFORME DE REPOSICIÓN
- X03 - RESULTADOS DE LA INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA DE ESTUDIO
- X04 - INFORME DE TELECOMUNICACIONES
- X05 - INFORME DE CONTESTACIÓN AL INFORME DE VERIFICACIÓN
- X06 - INCORPORACIÓN DE ASPECTOS AMBIENTALES, RESULTADOS DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CAMBIOS INTRODUCIDOS A LOS DOCUMENTOS DURANTE SU TRAMITACIÓN AMBIENTAL

PLANIMETRÍA

INFORMACIÓN	ORDENACIÓN
1. Encuadre Territorial	1.1. Estructura General del Territorio
2. Topografía	1.2. Usos Globales, Dotaciones y Sistemas Generales
3. Geología	1.3. Figuras de Protección
4. Geotécnico	1.4. Catálogo de caminos
5. Hidrológico	1.5 Infraestructura Hidráulica
6. Usos del Suelo	1.6. a/b Inundabilidad
7. Unidades Ambientales Homogéneas (UAH)	2.1. Clasificación de Suelo. Zafarraya
8. Afecciones territoriales	2.2. Clasificación de Suelo. El Almendral
9. Red de Abastecimiento	3.1. Usos Pormenorizados. Zafarraya
10. Red de Saneamiento	3.2. Usos Pormenorizados. El Almendral
11. Alturas Edificaciones	4.1. Usos Globales, Densidades y Edificabilidades. Zafarraya
12. Estado Pavimento y Alumbrado	4.2. Usos Globales, Densidades y Edificabilidades. El Almendral
13. Edificaciones SNU	5.1. Catálogo General de Protección. Zafarraya
14. DSU-Planeamiento vigente	5.2. Catálogo General de Protección. El Almendral
15. Catastro	6.1. Alineaciones y Rasantes. Zafarraya
16. Riesgos naturales – a / b	6.2. Alineaciones y Rasantes. El Almendral
16. Edad de la edificación	7.1. Zonificación Acústica y lumínica. Zafarraya
17. Uso de la Edificación	7.2. Zonificación Acústica y lumínica. El Almendral
	0.1 – Resumen ejecutivo – Clasificación
	0.2. – Resumen ejecutivo - Calificación

Fases redacción, ediciones y revisiones

- El Contrato de Consultoría y Asistencia para la redacción del PGOU de Zafarraya se hace efectivo con fecha de 8 de mayo de 2009.
- En 26 de febrero de 2010 se aprueba, en Pleno Corporativo, el documento de Aprobación Inicial del P.G.O.U. y se publica en BOP con fecha de 24 de mayo de 2010, quedando en exposición pública por periodo de un mes.
- Motivado por cambios estructurales introducidos a raíz de los informes sectoriales se elaboró un nuevo documento de modificación de la aprobación inicial al PGOU.
- El 29 de junio de 2012 se aprueba la modificación de la Aprobación Inicial del PGOU de Zafarraya y publicado en el BOP con fecha del 23 de julio de 2012,
- En febrero de
- 2015 se elabora el presente documento para su APROBACIÓN PROVISIONAL.
- En septiembre de 2017 se incorpora al documento del Plan General las condiciones impuestas por los informes de verificación y se elabora el correspondiente Informe - Certificación del redactor del instrumento de planeamiento en la que se acredite dicho cumplimiento.
- En 2020, se perfecciona el presente documento, incorporando reciente normativa urbanística derivada de las últimas modificaciones normativas, especialmente el Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre y el reciente Decreto Ley 2/2020

La redacción de este documento de PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO al Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) del municipio de Zafarraya ha sido realizado por FFGeo Geógrafos B-18572792), por encargo de su Excelentísimo Ayuntamiento. Granada, en Septiembre 20202017.

EQUIPO REDACTOR

Jörg Fischer	Doctor Geografo. Hidrólogo
Miguel Martín Heredia	Arquitecto
Rafael Fuentes-Guerra	Geógrafo. Técnico Urbanista
Fabián Mesa Millán	Biólogo
Jesusa Vega Pérez,	Abogada urbanista.
Lucía Lara Garzón,	Lda. Ciencias Ambientales
José Gálvez Salinas,	Ldo. Ciencias Ambientales
Rafael Pedrosa Quintero	Geógrafo

(FFGeo S.L.) Control documentos

Contenido		X_ZAFARRAYA M04-EEF_1711	
	Responsable	Puesto	Firma
Revisa	MMH	Tec. Responsable	
Verifica	JFR	Tec. Responsable	
Registros de ediciones		Fecha	
Nº	Motivación	Referencia	Revisa
1	Avance	0906	
2	Ap. Inicial	1002	
3	Ap. Inicia	1206	20/0262012
4	Ap.Provisional	1607	15/07/2016
5	Ap.Provisional	1612	19/12/2016
6	Condicionado	1709	15/09/2017
7	Subsanación2008	2009	27/08/2020
			Verifica
			06/2009
			02/2010
			28/06/2012
			15/07/2016
			21/07/2016



Índice de contenido

1	INTRODUCCIÓN	6
2	PROGRAMA DE ACTUACIÓN	7
2.1	Criterios y Objetivos.....	7
2.2	Suelo Urbano.....	7
2.3	Suelo Urbanizable Sectorizado	8
2.3.1	Vivienda	8
3	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	10
3.1	Definición de Costes.....	10
3.1.1	Sistemas Generales.....	10
3.1.2	Saneariamiento	12
3.1.3	Obras de Defensa hidráulica.....	13
3.2	Valoración económica de los sistemas Generales previstos.....	13
3.2.1	Costes de urbanización del Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado	14
3.3	Valoración de las Actuaciones del Plan	15
3.3.1	Sistemas Generales.....	15
3.4	Ingresos Obtenidos del Aprovechamiento	17
3.5	Viabilidad Económica del Plan	18
3.6	Financiación del Programa de actuación.....	18
4	Informe de Sostenibilidad.....	20
4.1	Evolución de los presupuestos municipales.	20
4.2	El impacto de las Actuaciones previstas en las haciendas publicas.....	21
4.3	Valoración de gastos de conservación, mantenimiento y prestación de servicios	23

4.3.1	Costes de conservación de infraestructuras de abastecimiento (Gastos corrientes en Bienes y Servicios:	24
4.3.2	Costes de conservación de la red de saneamiento y depuración:.....	25
4.3.3	Conclusión del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas	26

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero del P.G.O.U. de Zafarraya. Su contenido fundamental es la evaluación de las necesidades de la ciudad proyectada y la asignación de prioridades de actuación ponderada en base a dos factores básicos: la viabilidad conocida o estimada de gestión de cada actuación; y su viabilidad financiera, que dependerá de la capacidad y estrategia de inversión de los organismos que puedan tener a su cargo la misma. En este sentido, la estrategia de inversión de otros agentes, públicos o privados que intervienen en la creación de la ciudad, debe ser negociada por el Ayuntamiento, la concertación económica municipal con otros organismos inversores es pieza clave para garantizar la viabilidad del Programa de Actuación.

Además de estos condicionantes básicos el alcance del Programa depende de otros factores entre los que cabe resaltar los siguientes:

- La población horizonte del Plan para la que se cuantifica la ordenación, en Zafarraya se va a producir un sensible decrecimiento poblacional dada la tendencia histórica del municipio y el carácter rural de este área.
- La duración de la programación, que trasciende los horizontes temporales mucho más cortos que se manejan en la Administración Local,
- El grado de asunción de los compromisos de los agentes implicados en las actuaciones sectoriales y, por último,
- El déficit acumulado en la ciudad en materia de infraestructuras, equipamiento, suelo y vivienda.

El Programa de Actuación, recoge las actuaciones previstas para todo el territorio municipal, se complementa con el Estudio

Económico Financiero cuya función principal es evaluar los costes económicos de los programas correspondientes al suelo urbanizable y de las actuaciones, que en su caso, se hayan planificado para el suelo urbano, asegurar su viabilidad financiera y determinar el carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General.

Se trata por tanto de dos documentos cuya aprobación por parte de la Corporación supone: Diseñar un Programa de Actuación Municipal para los próximos años y determinar una financiación capaz de sustentar la ejecución de las actuaciones programadas y que diferencie los compromisos de inversión de los diversos organismos del sector público de los que, en su caso, se atribuyan a la iniciativa privada.

Por tanto, Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero lejos de ser documentos complementarios de las determinaciones urbanísticas del Planeamiento suponen, para la Corporación que los aprueba, un compromiso firme de su efectiva ejecución en su doble vertiente financiera (para aquellas determinaciones de responsabilidad municipal) y de gestión (para aquellas otras cuya financiación corresponda a otros sectores públicos o a la iniciativa privada).

El Programa del Plan General constituye un auténtico Programa de actuación Municipal debido a la amplitud de las determinaciones "urbanísticas" que en él se contienen. Por ello, la ejecución del Programa debe implementarse a través de los sucesivos Capítulos de inversiones que la Corporación apruebe en sus Presupuestos los próximos años, lo que exige un esfuerzo municipal de programación económica a corto-medio plazo de las determinaciones del planeamiento.



2 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

2.1 Criterios y Objetivos

El Programa está ligado a los grandes objetivos y al tipo de Plan que se redacta; estima y sectoriza las inversiones por agentes y define los subprogramas con sus acciones correspondientes, estableciendo la prioridad temporal de las mismas.

Cada una de estas cuestiones se plantea pormenorizadamente en los apartados siguientes, que se estructuran consecuentemente a la clasificación, que establece el PGOU de Zafarraya, del suelo del territorio municipal, urbano, urbanizable y no urbanizable. El Suelo urbanizable se ha definido como sectorizado y no sectorizado.

En cuanto al horizonte temporal, el presente Plan de Zafarraya incluye todas las actuaciones del Programa en dos cuatrienios.

Para las actuaciones en suelo urbano, el Programa establece los plazos temporales en los que ha de iniciarse cada fase de las actuaciones. En el caso de las actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado se define este plazo en base a cuatrienios.

2.2 Suelo Urbano

El Plan distingue, dentro de la clasificación del Suelo Urbano, las categorías siguientes:

1. Suelo urbano consolidado: terrenos ya urbanizados o que tengan la condición de solares en los términos fijados en el artículo 45.1 LOUA y no deban quedar comprendidos el suelo urbano no consolidado.
2. Suelo urbano no consolidado: son los terrenos que se encuentren en una de las siguientes circunstancias:

- (a) Carezcan de urbanización consolidada por no comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. O bien, que precise la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
- (b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Se establece como sistema de actuación el de compensación y su desarrollo viene definido en la correspondiente ficha urbanística estableciéndose el plazo de inicio en 1 año y finalización en 2 para el Suelo Urbano No Consolidado, e inicio en el primer cuatrienio y finalización en el segundo cuatrienio para el caso del Suelo Urbanizable.

Se establece las siguientes unidades de actuación:



Tabla 1: Unidades de actuación Zafarraya y Almendral

Denominación	Uso	Superficie [m2]	Coefficiente de edificabilidad	Edificabilidad (m2t)	Edificabilidad VPo (m2t)	Aprovechamiento Objetivo [UA]	Aprovechamiento medio	Densidad [viv. ha]	nº máximo de viviendas	nº estimado de VP
Z.PERI-1	Residencial	31750	0,3	9525	0%	9525,0	0,3000	15	47	0
A.UE-1	Residencial	8568	0,45	3690	50%	3855,6	0,4500	40	33	18

2.3 Suelo Urbanizable Sectorizado

A este suelo están vinculados algunos de los principales objetivos del Plan: Por una parte la cantidad de suelo que se ha clasificado como urbanizable Sectorizado es la necesaria para cumplimentar las necesidades de suelo residencial ante el crecimiento que se prevé tanto para actividades residenciales, industriales como comerciales para el Municipio en los próximos años.

La consecución de estos objetivos ha condicionado no sólo la cantidad de suelo a clasificar como suelo urbanizable sectorizado, sino también su ubicación en el territorio, los usos autorizados y las intensidades de éstos.

El suelo Urbano no consolidado y el suelo Urbanizable Sectorizado se delimitan en los siguientes sectores con la siguiente denominación, superficie y usos.

Tabla 2: Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado

Denominación	Uso	Superficie [m2]	Coefficiente de edificabilidad	Edificabilidad (m2t)	Edificabilidad VPo (m2t)	Aprovechamiento Objetivo [UA]	Aprovechamiento medio	Densidad [viv. ha]	nº máximo de viviendas	nº de Vivienda protegida
AR-1										
Z.SUS-1	Residencial	39905	0,5	19953	5986	19953	0,5000	42	167	60
AR-2										
Z.SUS-2	Industrial	50380		42319	-	42319	0,5040	<5	-	-
Z.SUS-3	Terciario	30107		25290	-	15174	0,5040	<5	-	-
Total urbanizable										
		120392		87562	5986	76205			167	60

En el dimensionamiento de los suelos de cesión para la ejecución del sistema local de dotaciones y espacios libres de uso público se aplican los módulos establecidos en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.3.1 Vivienda

Las acciones en materia de vivienda incluidas en el Programa de Actuación en Suelo Urbano (Unidades de Ejecución) y Suelo Urbanizable Sectorizado suman aproximadamente un total de



412 nuevas viviendas de las que 62 ya están ejecutadas. De la capacidad real de crecimiento de 350 viviendas, 137 con algún régimen de protección y el resto en régimen libre.

Se califica con régimen de Protección pública, para viviendas de protección oficial o algún otro régimen de protección, el 30% de las edificabilidades residenciales de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado y de las unidades de ejecución en suelo urbano consolidado.

Tabla 3: N° de viviendas previstas

	USO	N° Viviendas total	Viviendas VP(1)
Suelo Urbano no consolidado	Residencial	80	12
Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial	167	60
Total		247 (2)	82
Ya existentes		12	
Capacidad real		238	82

(1) El número exacto de VPO depende de la figura definitiva de desarrollo del planeamiento

(2) Se incorpora unos 12 viviendas ya existentes en el ámbito de suelo urbano no consolidado.

3 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

3.1 Definición de Costes

3.1.1 Sistemas Generales

Análisis de los sistemas generales actuales y previsión de nuevas dotaciones:

3.1.1.1 Abastecimiento de agua potable

- **Sistema de explotación**

En la actualidad, El abastecimiento de agua potable en el municipio es municipal.

- **Sistema de captación**

El municipio se abastece en la actualidad de las siguientes captaciones.

Tabla 4: Captaciones de agua:

Denominación	Titular	Gestión
Fuente la Toba	Municipal	Municipal
Fte.Pradillo de Marin	Municipal	Municipal
Fte. Barranco de los Ladrones	Municipal	Municipal
Pozo Ctjo.del Director	Municipal	Municipal
Cerro de los Tajones	Municipal	Municipal

- instalaciones de regulación

El núcleo de Zafarraya dispone de los siguientes depósitos de regulación-distribución:

Tabla 5: Depósitos de regulación existentes

Depósito	Capacidad (m ³)
Ventas de Zafarraya (estación bombeo)	-
El Almendral(dos depósitos)	600
La Umbría	1000

Demanda de abastecimiento en las previsiones del plan general El Instituto de Estadística de Andalucía, dependiente de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, refleja, en sus datos del año 2008, una población de 2152 habitantes.

Se han tomado en cuenta para el cálculo de la demanda máxima teórica, la ocupación máxima posible en función de los siguientes aspectos:

1. La población existente, tomando los datos del Padrón de 2008.
2. La población potencial de las viviendas que, existiendo en la actualidad en el Suelo Urbano Consolidado, permanecen vacías o los datos estadísticos reflejan como destinadas a segundas residencias.
3. La capacidad poblacional máxima que el desarrollo de los crecimientos planteados puede comportar, estableciendo como hipótesis más desfavorable el desarrollo completo de la densidad máxima permitida en cada caso.

Para estas viviendas, con objeto de determinar la población teórica de abastecimiento, se establece una densidad de 2.4 habitantes por vivienda como se indica en la Orden de 29 de



Septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

• Dotación

Las dotaciones establecidas son las que recoge el Plan Hidrológico de la Cuenca de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas para la demanda de abastecimiento y que, para Zafarraya, se fijará en 250 l/hab/día.

Para uso industrial, la dotación media diaria adoptada es de 1 litro por segundo y hectárea neta de parcela, habiendo estimado la superficie de parcela neta en base a la edificabilidad bruta de los sectores de uso industrial, estimando una pérdida de suelo media del 40%.

• Caudales demandados

Se calculan a continuación los caudales que demandan las nuevas zonas propuestas en el Plan General, así como a la población existente y viviendas por ocupar, tal y como se ha explicado anteriormente.

3.1.1.2 Previsión demanda de agua potable futura

Tabla 6: Previsión demanda futura

	cantidad	ud.	deman da unitaria	ud	Deman da [m3/año]
Población actual	2137	hab.	200	l/día	156.001
Previsión Crecimiento Población	566	hab	250	l/día	51.647
Consumo de agua por usos					
Equipamientos	4.837024	ha	4000	m3/ha/a	19348

	2			ño	
Industrial/comercial	85.675	ha	2800	m3/ha/año	239890
Riego jardines	37465.9	m2	1	m3/m2/año	37466
Caudal de referencia					
Caudal continuo			15.5	l/s	
Volumen l			1340.7	m3/d	489342
Caudal punta			23.3		

3.1.1.3 Necesidad de Inversión para la asegurar la dotación a agua potable

Las instalaciones de captación de agua potable presenta deficiencias importantes. En la actualidad el Ayuntamiento está iniciando las obras para nuevas instalaciones de captación que refuercen el abastecimiento de aguas potable



Tabla 7: Capacidad de captación

	Cap. [m3]
Instalación de nuevos pozos e instalación de bombeo	350.000,00

3.1.1.4 Necesidad de Inversión para adecuar la capacidad de almacenaje de agua potable

Tabla 8: Capacidad de almacenaje

	Cap. [m3]
Demanda futura	1393
Capacidad existente	1600
Necesidades depósitos (m3)	-

Acorde a estas previsiones el Ayuntamiento de Zafarraya dispone, incluyendo las últimas obras, de suficiente capacidad de almacenamiento.

Tabla 9 Detalle de la programación.

	Infraestructura prevista	Dimensiones	Fase
1.	Refuerzo de capacidad de almacenamiento con la construcción de un depósito nuevo en la Umbría actualmente en ejecución (en ejecución)	1012 m ³	1º Cuatrienio
2.	Refuerzo de red de conducciones de agua potable (en proyecto)	4500 diám. 160mm	m, 1º Cuatrienio

3.1.2 Saneamiento

Zafarraya dispone en la actualidad de una depuradora. En previsión de un posible aumento del caudal de referencia, principalmente proveniente del aumento proyectado de la población se prevé una posible ampliación de las instalaciones existentes. El caudal de referencia se estima en un 60% del caudal de agua potable previsto lo que supone unos 10 l/s.

3.1.2.1 Necesidad de inversión para la depuración.

La depuradora existente tiene una capacidad para unos 2386 hab. La capacidad de depuración es por tanto suficiente solo para la mitad del crecimiento previsto.

Tabla 10: Detalle de la inversión

	Infraestructura prevista	Dimensiones	Fase
3.	Ampliación con discos digestores de la Depuradora para las fases del Plan General que superen la capacidad actual de la depuradora.	Línea adicional de decantación-digestión.	2. Cuatrienio

Tabla 11: Necesidad de inversión para ampliación de la Depuradora

		Previsión presupuestaria
SG-R1	Ampliación (o modernización de la depuradora existente)	200.000 €



	Instalación complementaria para la reutilización del recurso	150.000 €
--	--	-----------

El suelo para la ampliación está obtenido

3.1.3 Obras de Defensa hidráulica

El Plan General prevé una serie de intervenciones de defensa ante inundaciones. Las obras previstas son la ampliación de la sección hidráulica del Arroyo de la Madre por su paso por el núcleo urbano (500 m) incluyendo el tramo urbano del cauce del A° de la Madre Chica y Obras de defensa hidráulica del núcleo urbano consolidado (el coste las obras de defensa hidráulica en suelo urbano no consolidado será asumido por las correspondientes Planes Especiales de Reforma interior y Unidades de Ejecución).

Tabla 12: Obras de Defensa hidráulica

Obras de defensa hidráulica		
SG-DH1	Ampliación de la sección hidráulica del Arroyo de la Madre por su paso por el núcleo urbano (500 m) incluyendo el tramo urbano del cauce del A° de la Madre Chica	2.500.000,00
SG-DH2	Obras de defensa hidráulica del núcleo urbano consolidado (el coste las obras de defensa hidráulica en suelo urbano no consolidado será asumido por las correspondientes Planes Especiales de Reforma interior y Unidades de Ejecución)	500.000,00

3.2 Valoración económica de los sistemas Generales previstos

Los Sistemas Generales tienen la siguiente valoración:

Tabla 13. Sistemas Generales previstos

Sistema General		Coste estimado [€]
Viario		
SG-V1	Remodelación de la carretera municipal de conexión entre los núcleos de Zafarraya y El Almendral	120.000,00
Abastecimiento de agua potable		
SG-AP1	Sondeo de captación de Agua potable "Umbría" con conducción de impulsión hacia el Depósito de regulación	350.000,00
Saneamiento de aguas residuales		
SG-R1	Ampliación de la Depuradora de Aguas residuales existente	200.000,00
Obras de defensa hidráulica		
SG-DH1	Ampliación de la sección hidráulica del Arroyo de la Madre por su paso por el núcleo urbano (500 m) incluyendo el tramo urbano del cauce del A° de la Madre Chica	2.500.000,00
SG-DH2	Obras de defensa hidráulica del núcleo urbano consolidado (el coste las obras de defensa hidráulica en suelo urbano no consolidado será asumido por las correspondientes Planes Especiales de Reforma interior y Unidades de Ejecución)	500.000,00



Equipamiento Comunitario		
SG-EQ1	Polideportivos y campos de fútbol	300.000
SG-EQ2	Ampliación Equipamiento educativo (Línea ESO)	450.000

El coste total de los Sistemas Generales previstos ronda los 5.700.000 € actuaciones que en gran parte se financiarán con fondos propios y con aportaciones de las Administraciones. Especialmente las obras de defensa hidráulica con 3.000.000 € suponen un monto importante, aunque las defensas del suelo urbano correrán presumiblemente a cargo al Plan de Inundaciones de la Junta de Andalucía, por ser defensas del núcleo urbano existente.

3.2.1 Costes de urbanización del Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado

Para calcular los costes de urbanización en el Suelo Urbanizable Sectorizado se aplican los incluidos en las bases de datos de la Junta de Andalucía según superficie y edificabilidad media de los sectores. El módulo aplicado es para costes globales de urbanización, que incluye ajardinamiento y áreas de juego.

Tabla 14: Costes Unitarios

UNIDADES EJECUCIÓN	REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN (€/m2)
Viaro a reurbanizar	55.00 €
Viaro nuevo	100.00 €
Espacios libres	70.00 €

UNIDADES EJECUCIÓN	REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN (€/m2)
Obras de defensa hidráulica	210.00 € (metro lineal)
SECTORIZADOS	REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN (€/m2)
Viaro nuevo	125.00 €
Espacios libres	70.00 €
Sistemas Generales	60.00 €
Obras de defensa hidráulica	210.00 € (metro lineal)



3.3 Valoración de las Actuaciones del Plan

3.3.1 Sistemas Generales

A continuación se detallan las actuaciones del Sistema General de Equipamientos Comunitarios, su cuantificación, la prioridad asignada y la obtención del suelo. Además, se señalan los agentes inversores que asumirán el coste de ejecución. En el dimensionamiento de los suelos de cesión para la ejecución del sistema local de dotaciones y espacios libres de uso público se aplican los módulos establecidos en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3.3.1.1 Sistema General de Infraestructuras básicas del Territorio y de Equipamiento Comunitario:

Se evalúan en este apartado las acciones derivadas de la ampliación de las redes básicas de servicios para cubrir las necesidades de los nuevos desarrollos urbanos.

El coste de ejecución de nuevos colectores en la red de saneamiento y en paralelo las nuevas conducciones para abastecimiento se acometen por las compañías que gestionan los servicios y en su defecto por los propietarios de los sectores de Suelos urbanizables. Dichas obligaciones se cumplirán tanto si la infraestructura discurre dentro o fuera del ámbito del Sector de suelo urbanizable.

Tabla 15. Sistemas Generales previstos

Viario	
SG-V1	Remodelación de la carretera municipal de conexión entre los núcleos de Zafarraya y El Almendral
Abastecimiento de agua potable	
SG-AP1	Sondeo de captación de Agua potable "Umbría" con conducción de impulsión hacia el Depósito de regulación
Saneamiento de aguas residuales	
SG-SR1	Ampliación de la Depuradora de Aguas residuales existente
Obras de defensa hidráulica	
SG-DH1	Ampliación de la sección hidráulica del Arroyo de la Madre por su paso por el núcleo urbano (y tramo urbano del Aº de la Madre Chica)
SG-DH2	Obras de defensa hidráulica del núcleo urbano consolidado
Equipamiento Comunitario	
SG-EQ1	Polideportivos y campos de fútbol
SG-EQ2	Ampliación Equipamiento educativo (Línea ESO)

3.3.1.2 Suelo Urbano:

Para los efectos de valoración de actuaciones del Plan se distinguen en Suelo Urbano los costes de ejecución en las Unidades de Ejecución.

Aplicando los estándares mínimos que define la LOUA, se recoge en la siguiente tabla las siguientes áreas de urbanización y el coste de cada actuación:

Tabla 16: Costes de ejecución de la urbanización en Suelo urbano no consolidado

Denominación	Coste urbanización Espacios libres	Coste urbanización viario	Coste urbanización Obras de defensa hidráulica
Z.PERI-1	234332.0	0.0	461.160,00
A.UE-1	5997	214200	0,00
Total	294308.0	214200.0	461160.0

El coste total se eleva a 969.668,00 euros, financiados íntegramente por el sector privado.

El coste de las obras de defensa hidráulica del suelo urbano no consolidado (Z-PERI1) tendrá una repercusión de unos 10.000€ por vivienda, valor económico perfectamente justificado, teniendo en cuenta que se trata de viviendas unifamiliares.

Las defensas hidráulicas del suelo urbano consolidado será asumido por las obras del Sistema General DH-1.

Para el Sistema General DH-2 se garantizará se equidistribución en el reparto de cargas entre los distintos ámbitos (Suelo urbano Consolidado y no Consolidado C/Castaño y Z-PERI1).

3.3.1.3 Suelo Urbanizable Sectorizado

El Programa en el Suelo Urbanizable Sectorizado presenta tres aspectos básicos:

1. La propuesta de asignación de los Sistemas Generales exteriores e interiores para la obtención de suelo, ya comentado anteriormente como uno de los objetivos del Plan.
2. El dimensionamiento de los suelos de cesión para la ejecución del sistema local de dotaciones y espacios libres de uso público. Se aplican los módulos establecidos en el Reglamento de Planeamiento.



Tabla 17: Costes de ejecución de la urbanización en Suelo urbanizable

Denominación	Coste urbanización Espacios libres	Coste urbanización viario	Coste urbanización Obras de defensa hidráulica
Z.SUS-1	316.445,3	1.412.702,2	
A.SUS-1	64.197,0	286.593,0	
Z.SUS-2	570.542,0	2.037.650,0	
Z.SUS-3	210.749,0	752.675,0	137.130,0
Total	1.161.933,29	4.489.620,64	137.130,0

La evaluación económica de los costes de urbanización de los sectores asciende a 4.429.297.55 €

La suma total de los costes estimados de ejecución rondan así 5.398.965,50 €

3.4 Ingresos Obtenidos del Aprovechamiento

Una de las fuentes de financiación municipal para hacer frente a las inversiones propuestas en el Plan, se deriva de la enajenación del aprovechamiento correspondiente del Ayuntamiento en Suelo urbano y Suelo Urbanizable sectorizado. Los precios aplicados en función de las expectativas del mercado inmobiliario en el municipio de Zafarraya son difíciles de estimar, ya que los precios del mercado actual se refieren a suelo urbano directo. Para los suelos de crecimiento se prevé los siguientes:

Tabla 18: Ingresos previsto por Unidad de Aprovechamiento

En suelo Urbano:	180 €/UA
En suelo Urbanizable:	120 €/UA

El resumen es un potencial ingreso del Ayuntamiento de unos 2.4 millones de € , repartido como se indica en las tablas siguientes.

Conforme al Art.75 "Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo de la LOUA, los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán con carácter preferente, a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.



Tabla 19: Ingresos por aprovechamiento en suelo urbano no consolidado

Denominación	Aprovechamiento Objetivo [UA]	Cesión de aprovechamiento	Precio UA	Valor monetario
Z.PERI-1	10.042,80	1.004,28	180	180770.40
A.UE-1	3.855,60	385,56	180	69400.80
TOTAL	13.898,40	1.389,84		250171.20

Tabla 20: Ingresos por aprovechamiento en suelo urbanizable

Denominación	Aprovechamiento Objetivo [UA]	Cesión de aprovechamiento	Precio UA	Valor monetario
Z.SUS-1	19.952,50	1.995,25	120	239430,00
Z.SUS-2	41.079,02	4.107,90	120	492948,29
Z.SUS-3	15.173,93	1.517,39	120	182087,14
Total urbanizable	76.205,45	7.620,55	120	914465,42
Total	152410.904	15.241.09		1.164.636,62

3.5 Viabilidad Económica del Plan

Corresponde finalmente resumir los ingresos derivados del desarrollo del Plan y los costes asociados al mismo, con el fin de determinar el efecto económico – financiero que tendrá el presupuesto del municipio.

Según se desprende del cuadro anterior, la ejecución del Plan constituye una fuente de ingresos netos para el municipio, ya que los ingresos derivados de la preceptiva cesión del 10% del aprovechamiento medio del suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado son más del doble de los costes asociados.

A pesar de la situación económica, los resultados que genera el Plan constituirían una nueva fuente de financiación para el municipio. Por tanto, se puede concluir que el Ayuntamiento puede afrontar razonablemente el desarrollo y gestión del Plan.

3.6 Financiación del Programa de actuación

La financiación de los sistemas Generales programados estará inicialmente previstas a cargo de los siguientes

Tabla 21. Financiación de los Sistemas Generales previstos

		Financiación
Viario		
SG-V1	Remodelación de la carretera municipal de conexión entre los núcleos de Zafarraya y El Almendral	Ayuntamiento
Abastecimiento de agua potable		
SG-AP1	Sondeo de captación de Agua potable "Umbría" con conducción de impulsión hacia el Depósito de regulación	Ayuntamiento
Saneamiento de aguas residuales		
SG-SR1	Ampliación de la Depuradora de Aguas residuales existente	Ayuntamiento/Junta de Andalucía
Obras de defensa hidráulica		



SG-DH1	Ampliación de la sección hidráulica del Arroyo de la Madre por su paso por el núcleo urbano (y tramo urbano del Aº de la Madre Chica)	Junta de Andalucía - Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos
SG-DH2	Obras de defensa hidráulica del núcleo urbano consolidado	Ayuntamiento y Plan Especial de Reforma Interior
Equipamiento Comunitario		
SG-EQ1	Polideportivos y campos de fútbol	Ayuntamiento
SG-EQ2	Ampliación Equipamiento educativo (Línea ESO))	Ayuntamiento

4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD

4.1 Evolución de los presupuestos municipales.

La evolución de los presupuestos municipales muestra una variación significativa durante los últimos años, alcanzando los ingresos su máximo en el año 2006 mientras que los gastos alcanzaron igualmente su máximo en el año 2006.

Tabla 22: Evolución de los presupuestos municipales

Evolución del presupuesto de Zafarraya 1985-2015				
Año	Total Ingresos	%	Total Gastos	%
2015	1.616.925,63 €	-12.61%	1.850.182,04 €	0.00%
2014	1.850.182,04 €	3.82%	1.850.182,04 €	-6.19%
2013	1.782.153,59 €	-29.10%	1.972.364,10 €	-2.91%
2012	2.513.788,26 €	6.70%	2.031.536,22 €	-2.25%
2011	2.356.048,37 €	-11.66%	2.078.193,43 €	-9.03%
2010	2.667.096,08 €	-4.28%	2.284.517,55 €	-13.33%
2009	2.786.316,99 €	20.82%	2.635.941,42 €	18.50%
2008	2.306.252,34 €	12.81%	2.224.447,71 €	3.84%
2007	2.044.360,28 €	-45.94%	2.142.098,72 €	-43.36%
2006	3.781.812,81 €	26.16%	3.781.812,81 €	26.16%
2005	2.997.694,10 €	20.61%	2.997.694,10 €	20.61%

2004	2.485.374,75 €	-13.13%	2.485.374,75 €	-13.13%
2003	2.861.001,85 €	18.72%	2.861.001,85 €	18.72%
2002	2.409.890,00 €	35.47%	2.409.887,00 €	35.47%
2000	1.778.917,72 €	10.28%	1.778.917,70 €	10.28%

El presupuesto municipal desglosado en capítulos muestra la siguiente tabla.

Tabla 23: Presupuesto municipal de Zafarraya 2015

Ingresos			Gastos		
Capitulo	Importe (€)	%	Capitulo	Importe(€)	%
Impuestos directos	428.450,16 €	26.50 %	Gastos personal	504.413,37 €	27.26%
Impuestos indirectos	12.500,00 €	0.77%	Gastos bienes y servicios	377.776,23 €	20.42%
Tasas y otros ingresos	313.435,88 €	19.38 %	Gastos financieros	7.340,39 €	0.40%
Transferencias Corrientes	872.047,64 €	53.93 %	Transferencias Corrientes	322.825,87 €	17.45%
Ingresos Patrimoniales	27.633,63 €	1.71%	Fondo de Contingencia	0,00 €	0.00%
Enajenación Inver. reales	0,00 €	0.00%	Inversiones reales	362.098,79 €	19.57%
Transferencia	286.588,02	17.72	Transferencia	0,00 €	0.00%



Activos de capital	€	%	Pasivos de capital	€	%
Activos financieros	0,00 €	0.00%	Activos financieros	0,00 €	0.00%
Pasivos financieros	0,00 €	0.00%	Pasivos financieros	42.470,98 €	2.30%
Total	1.616.925,63 €	100%	Total	1.850.182,04 €	100%

4.2 El impacto de las Actuaciones previstas en las haciendas publicas

El segundo aspecto a considerar en el informe de sostenibilidad económico de los instrumentos de planeamiento urbanístico tiene por objeto el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Respecto a la implantación remitimos al estudio Económico-Financiero incorporado a en la presente memoria del Nuevo Plan General

Respecto a la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en cargo, y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios los gastos de funcionamiento que se tienen presentes para la elaboración del presente Informe, además de los plazos previstos en la programación de la actuación urbanizadora, se corresponden con:

- Conservación infraestructuras viarias:
- Conservación de infraestructuras de abastecimiento.
- Conservación de la red de saneamiento y depuración.
- Infraestructura de suministro eléctrico.
- Consumo y conservación del alumbrado público.
- Conservación y mantenimiento de zonas verdes públicas y mobiliario urbano
- Funcionamiento del servicio de transportes público (si existen). No existe
- Funcionamiento del servicio de recogida y tratamiento de residuos y limpieza de calle.

La estructura general de gastos que deberá asumir el Ayuntamiento desde la recepción de las obras de urbanización serán los siguientes:

- Mantenimiento de las infraestructuras.
- Costes de funcionamiento de los servicios.

Los costes se determinarán aplicando los presupuestos de gastos de mantenimiento y funcionamiento actuales. Son por tanto estimaciones directas, válidas en materia de contabilidad de la Hacienda Pública Local, y el Balance Fiscal Municipal se realiza en unidades monetaria reales del presente año.

Para la determinación de los ingresos se procede al cálculo de los ingresos municipales realizando las oportunas estimaciones de las bases imponibles de los impuestos y aplicando a los mismos los tipos de gravamen de acuerdo con los Ordenanzas Fiscales vigentes del Ayuntamiento en la actualidad, y considerando, en su caso, las exenciones y bonificaciones. En consecuencia, la estimación de los ingresos parte de la misma

presión fiscal (cuota tributaria) derivada de las ordenanzas vigentes para cada hecho imponible.

Desde el punto de vista teórico la ejecución de la actuación urbanizadora provoca los siguientes ingresos corrientes:

- Aportaciones del Estado derivados de las habitantes que se empadronen
- Impuesto de Bienes Inmuebles
- Impuesto de Actividades Económicas
- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
- Tasas de licencias de obra y primera ocupación.
- Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos
- Impuesto de circulación de vehículos o motor
- Tasas de vados de vehículos
- Tasas de basuras
- Tasas de abastecimiento de agua
- Tasas de alcantarillado
- Tasas de depuración.

No obstante, no todos estos conceptos son permanentes, sino que algunos de ellos son puntuales.

Los ingresos puntuales o pago único son los que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con ésta.

Son ingresos puntuales:

- El impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
- Las tasas de lo Licencio de Obras y de primera ocupación.
- Los tasas por autorizaciones de actividades: instalación y funcionamiento de una actividad
- El Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos en las ventas {Plusvalías}

Las nuevas zonas de crecimiento, una vez finalizado el proceso de urbanización, construcción y venta, son las que aportarán con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes.

La estimación de los ingresos permanentes aporte de los tipos, tasas y tarifas unitarios del presupuesto anual del año (es decir, conforme a las Ordenanzas Fiscales vigentes) en este momento en que se realiza el presente Informe de Sostenibilidad Económico.

Estas estándares consideran el 'precio' a pagar por cada hecho imponible, lo que significa que incorporo los especificados de cada figura impositiva (bonificaciones y reducciones) considerando que la naturaleza de las bases fiscales son homogéneas en todo el municipio.

Por tanto, en la fase en que estén construidos y ocupados los inmuebles los ingresos más relevantes son los llamados Ingresos Permanentes, como son:

- El impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.)
- El impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (I.VM.)
- Tasas y Precios Públicos por prestación de servicios públicos municipales
- El impuesto de tasas de vado
- Transferencias Corrientes (Participación en Tributos del Estado, por incremento de población).
- Ingresos Patrimoniales
- El ingreso corriente permanente de mayor peso especie es el correspondiente al IBI.

En el presente Informe de Sostenibilidad, no se tiene en consideración los Ingresos provenientes de Transferencias



Corrientes, por considerarse que los mismos están afectados en el Plan de Estabilización Presupuestaria del Ayuntamiento.

4.3 Valoración de gastos de conservación, mantenimiento y prestación de servicios

Lo valoración de los costes de mantenimiento o de puesta en marcha y prestación de servicios se estiman de lo siguiente manera: Costes de conservación infraestructuras viarias:

Tabla 24: Costes de mantenimiento y conservación red viaria y peatonal

GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS			
Aplicación Presupuestaria	Denominación	Importe Obligación Reconocida	Observaciones
150 21300	Maquinaria, instalaciones y utillaje	9.148,31 €	Mantenimiento y reparación de maquinaria para red viaria
150 22000	Ordinario no inventariable	256,38 €	Material oficina personal administrativo adscrito al área de red viaria
150 22103	Combustibles y carburantes	12.519,62 €	Vehículos red viaria
150 22104	Vestuario	130,31 €	Peones limpieza viaria
150 22110	Productos de limpieza y aseo	6.200,46 €	Para limpieza viaria
150 22200	Servicio de telecomunicaciones	1.283,94 €	Telefonía y comunicaciones para personal adscrito a red viaria
150 22400	Prima de seguros	1.926,05 €	Vehículos y maquinaria adscrita a red viaria

TOTAL GASTOS CORRIENTES Y SERVICIOS	31.465,07 €	
-------------------------------------	-------------	--



Tabla 25. Gastos de inversión

GASTOS DE INVERSION			
Aplicación Presupuestaria	Denominación	Importe Obligación Reconocida	Observaciones
150 60902	Otras, alumbrado, parques y jardines	10.764,61 €	Material vario, aglomerado asfáltico u áridos
TOTAL GASTOS INVERSIONES		10.764,61 €	
TOTAL GENERAL		42.229,68 €	

4.3.1 Costes de conservación de infraestructuras de abastecimiento (Gastos corrientes en Bienes y Servicios:

Tabla 26: Costes de conservación de infraestructuras de abastecimiento

GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS			
Aplicación Presupuestaria	Denominación	Importe Obligación Reconocida	Observaciones
161 21000	Infraestructuras y bienes naturales	20.301,71 €	Mantenimiento de las infraestructuras red de abastecimiento
TOTAL GASTOS CORRIENTES Y SERVICIOS		20.301,71 €	



GASTOS DE INVERSION			
Aplicación Presupuestaria	Denominación	Importe Obligación Reconocida	Observaciones
TOTAL GASTOS INVERSIONES		0,00 €	
TOTAL GENERAL		20.301,71 €	

4.3.2 Costes de conservación de la red de saneamiento y depuración:

Tabla 27: Costes de conservación de la red de saneamiento y depuración

GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS			
Aplicación Presupuestaria	Denominación	Importe Obligación Reconocida	Observaciones
160			
TOTAL GASTOS CORRIENTES Y SERVICIOS		0,00 €	
GASTOS DE INVERSION			
Aplicación Presupuestaria	Denominación	Importe Obligación Reconocida	Observaciones
160			
TOTAL GASTOS INVERSIONES		0,00 €	
TOTAL GENERAL		0,00 €	

4.3.3 Conclusión del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas

El coste total de los Sistemas Generales previstos en el presente Plan General ronda los 5.700.000 €, actuaciones que en gran parte se financiarán con fondos propios y con aportaciones de las Administraciones. Especialmente las obras de defensa hidráulica con 3.000.000 € suponen un monto importante, aunque las defensas del suelo urbano correrán presumiblemente a cargo al Plan de Inundaciones de la Junta de Andalucía, por ser defensas del núcleo urbano existente.

Las restantes actuaciones son generalmente intervenciones susceptibles de financiación conjunta entre las diferentes administraciones públicas. El impacto neto de las actuaciones en los presupuestos se estima en unos 1,5 mio. de Euros que equivale aproximadamente al presupuesto anual del municipio. Con una vigencia de unos 10 años las inversiones previstas suponen un impacto del 10 % anuales sobre el Presupuesto anual.



Índice de tablas

Tabla 1: Unidades de actuación Zafarraya y Almendral	8
Tabla 2: Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado	8
Tabla 3: Nº de viviendas previstas	9
Tabla 4: Captaciones de agua:.....	10
Tabla 5: Depósitos de regulación existentes	10
Tabla 6: Previsión demanda futura	11
Tabla 7: Capacidad de captación.....	12
Tabla 8: Capacidad de almacenaje	12
Tabla 9 Detalle de la programación.	12
Tabla 10: Detalle de la inversión.....	12
Tabla 11: Necesidad de inversión para ampliación de la Depuradora.....	12
Tabla 12: Obras de Defensa hidráulica.....	13
Tabla 13. Sistemas Generales previstos	13
Tabla 14: Costes Unitarios	14
Tabla 15: Costes de ejecución de la urbanización en Suelo urbano no consolidado.....	16
Tabla 16: Costes de ejecución de la urbanización en Suelo urbanizable.....	17
Tabla 17: Ingresos previsto por Unidad de Aprovechamiento	17
Tabla 18: Ingresos por aprovechamiento en suelo urbano no consolidado	18
Tabla 19: Ingresos por aprovechamiento en suelo urbanizable .	18
Tabla 20. Financiación de los Sistemas Generales previstos	18
Tabla 21: Evolución de los presupuestos municipales.....	20
Tabla 22: Presupuesto municipal de Zafarraya 2015.....	20
Tabla 23: Costes de mantenimiento y conservación red viaria y peatonal	23

Tabla 25: Costes de conservación de infraestructuras de abastecimiento	24
Tabla 26: Costes de conservación de la red de saneamiento y depuración	25