



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CAÑETE DE LAS TORRES

---

# ADAPTACION DEL P.G.O.U. DE CAÑETE DE LAS TORRES

---

TEXTO REFUNDIDO  
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

---

SEPTIEMBRE 2017

---

ARQUITECTO DIRECTOR:  
JOSÉ CARLOS RICO CÓRDOBA.

---



**INDICE**

<b>1.</b>	<b>METODOLOGÍA.....</b>	<b>3</b>
1.1.	EL SUELO URBANO CONSOLIDADO .....	3
1.2.	EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....	3
1.3.	EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO .....	4
1.4.	EL SUELO NO URBANIZABLE .....	4
1.5.	LOS SISTEMAS GENERALES .....	4
<b>2.</b>	<b>AGENTES.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>MÓDULOS DE COSTES UNITARIOS .....</b>	<b>5</b>
3.1.	COSTES DE URBANIZACIÓN INTERIOR.....	5
3.2.	COSTE DE LOS SISTEMAS GENERALES .....	5
<b>4.</b>	<b>CUANTIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES .....</b>	<b>6</b>
4.1.	SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	6
4.2.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO.....	6
4.3.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	7
4.4.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	7
<b>5.</b>	<b>FINANCIÓN. RESULTADOS Y CONCLUSIONES.....</b>	<b>8</b>



## **ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.**

En cumplimiento del art. 19.1.a.3ª de la LOUA, y habida cuenta de que la adaptación mantiene básicamente las actuaciones urbanísticas del planeamiento vigente, se incorpora al PGOU el presente estudio económico- financiero.

El presente documento del Plan General de Ordenación Urbana, aun cuando comporta una Revisión del planeamiento general anteriormente vigente (NNSS), no establece nuevas determinaciones en relación con la clasificación de suelo y los sistemas generales previstos.

Así mismo no se incorporan nuevos suelos dotacionales, ni nuevas infraestructuras o servicios urbanos, ni se alteran sustancialmente las previsiones sobre programación y gestión de las actuaciones previstas en el planeamiento vigente.

Por otra parte, la Revisión- Adaptación no prevé la incorporación de nuevos recursos económico-financieros al plan, ni implica la concurrencia en la gestión de nuevos agentes públicos o privados distintos de los previstos en el planeamiento vigente (NNSS)

En la realización del presente Estudio se ha estimado que las Unidades de Ejecución con aprovechamiento residencial o industrial, ya sean de iniciativa y financiación pública o privada, tienen asignada suficiente edificabilidad para hacerlas económicamente viables, y que la financiación del resto de actuaciones urbanísticas sin aprovechamiento lucrativo deberá abordarse con financiación pública complementaria.

Puesto que no ha habido cambios respecto al desarrollo del Planeamiento Vigente, se ha incluido un anexo con el estudio económico financiero de las actuaciones previstas y orden de prioridad recogidas en el Planeamiento Vigente actualizando las nomenclaturas de los suelos de acuerdo con la Revisión- Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Cañete de las Torres.



## 1. METODOLOGÍA

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 que conforman los Sistemas Generales de Espacios Libres, Equipamiento e Infraestructuras; así como a la ejecución de las obras de urbanización y dotación de servicios en las áreas de actuación previstas en cada clase de suelo.

El Estudio Económico es una aproximación económica de los costes inherentes a la ejecución. 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 para la ejecución de las actuaciones previstas para hacer posible un desarrollo urbanístico sostenible, capaz de garantizar el suministro y distribución, todo ello con el menor consumo energético y de recursos posibles.

La valoración económica de las determinaciones se refiere a las actuaciones previstas en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable para el período comprendido en el programa de actuación previsto para la ejecución en las fichas de planeamiento y gestión.

El desarrollo del estudio en sí es abordado según la clasificación de los suelos, incorporando a continuación los elementos que conforman los Sistemas Generales de espacios libres, el de equipamientos y el de las infraestructuras, necesarios para el adecuado funcionamiento de los usos a implantar.

La metodología utilizada para la valoración de las actuaciones se ajusta a la Legislación Urbanística y sus Reglamentos, y atribuyéndose la ejecución a la iniciativa pública o privada. Por último, también se han distinguido las inversiones conforme a la programación prevista.

La valoración se ha efectuado de forma específica para cada actuación, y se ha basado en costes unitarios a partir de valores de mercado, costes, beneficios, tasas suficientemente contrastados. Para ello se han utilizado los precios de referencia que para los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución se establecen en los baremos de honorarios y costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba para los distintos usos y tipologías, para el año 2015.

La valoración se ha realizado en euros, considerando costes de 2015, y sin incluir el IVA. Este aspecto deberá ser tenido en cuenta para el desarrollo futuro del Plan de Actuación, pues implica que posibles actualizaciones o modificaciones de los Estudios Económico y de Sostenibilidad, que deberá considerar el Ayuntamiento mediante las correspondientes revisiones de los módulos ahora considerados.

### 1.1. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Las actuaciones que se proponen en el suelo urbano consolidado son las recogidas en los distintos documentos de la Revisión- Adaptación del PGOU. La inversión considerada asociada a estas actuaciones se obtiene conforme a estimaciones de costes unitarios aplicados a cada actuación considerada.

### 1.2. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El suelo urbano considerado con la categoría de no consolidado por la urbanización, son los incorporados en alguna de las siguientes actuaciones:

- a) Suelo urbano no consolidado ordenado
- b) Suelo urbano no consolidado

Para su valoración se ha considerado cada una de las situaciones de manera específica. Los costes unitarios atienden al mismo esquema anterior.

### **1.3. EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

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

### **1.4. EL SUELO NO URBANIZABLE**

Para la valoración económica de estos suelos se han considerado las superficies delimitadas para cada una de las actuaciones singulares definidas.

### **1.5. LOS SISTEMAS GENERALES**

#### a) Sistema General de Espacios Libres

El Sistema General de Espacios Libres, y zonas verdes, vertebrará la ciudad y el territorio. Se trata de un sistema estructurante general, que se ve complementado por los parques locales, existentes o propuestos, que se articulan con las vías jerarquizadas que actúan como soporte para la accesibilidad.

La unidad de medida considerada es la superficial para atender de manera homogénea a la diversidad de tratamientos que en cada ámbito habrá.

#### b) Sistema General de Equipamientos.

El Sistema General de Equipamientos articula el conjunto de actividades y usos de carácter público que sirven de soporte a la estructura de relaciones sociales colectivas de la ciudad.

La unidad de medida considerada es la superficial prevista entendiéndose que la edificación tendrá una superficie construida análoga a la ordenanza de aplicación.

## **2. AGENTES**

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

De esta forma, el Estudio Económico cumple con las exigencias del artículo 42.3 del Reglamento de Planeamiento, especificando las obras y servicios que se distribuyen entre los diferentes agentes, sean del sector público o del privado. Dichos agentes son:

**PÚBLICOS:** Administraciones públicas y entes de carácter público.

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

Las valoraciones incluidas en este Estudio Económico-Financiero se refieren a las actuaciones con intervención pública y a aquellas que provienen de agentes privados para el desarrollo de las áreas de reforma interior en suelo urbano y los sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

El coste y la financiación de las obras de enlace con las infraestructuras generales y servicios existentes corresponderán a los promotores y propietarios privados, cada uno en función de las necesidades y en la proporción que le corresponda.



### 3. MÓDULOS DE COSTES UNITARIOS

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

Para el establecimiento de los costes unitarios se ha tenido en cuenta el diseño y características técnicas de la urbanización y de la dotación de infraestructuras y servicios en los viarios de acuerdo con los baremos oficiales existentes aplicados a las superficies a urbanizar o a la superficie total del ámbito.

#### 3.1. COSTES DE URBANIZACIÓN INTERIOR

Se trata de los costes referidos principalmente a la ejecución interior de las intervenciones propuestas en las distintas áreas y sectores propuestos.

La evaluación de los costes de urbanización de las actuaciones de planeamiento de desarrollo previstas en el Plan General se ha elaborado considerando costes unitarios habituales, de distintas Bases de Datos, y guardan relación con los habitualmente utilizados en la redacción de los proyectos de urbanización o de obra ordinaria que se realizan o aprueban por el Ayuntamiento.

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. Se estima un porcentaje de viario del 15 al 25 % de la superficie total del área o sector.

El coste medio para urbanización interior del suelo urbano no consolidado y los sectores del suelo urbanizable es de treinta y cinco euros con sesenta y ocho céntimos por metro cuadrado bruto del ámbito (35,68 €/m<sup>2</sup> bruto).

#### 3.2. COSTE DE LOS SISTEMAS GENERALES

##### a) Sistema General de Espacios Libres

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

Se han cuantificado de acuerdo con las condiciones de urbanización descritas en la Normativa. Los costes incorporan plantaciones, caminos de registro interior, cerramientos, instalaciones y sistemas de riego.

El importe medio considerado para el tratamiento y ajardinamiento general del Sistema General de Espacios Libres es de setenta y un euros con treinta y siete céntimos por metro cuadrado bruto (71,37 €/m<sup>2</sup>).

##### b) Sistema General de Equipamientos.

La cuantificación económica del coste de la construcción de equipamientos se realiza incorporando los costes previstos en el proyecto si existen o estableciendo una valoración de acuerdo con los y costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba para los distintos usos y tipologías, para el año 2015.

## c) Sistemas General de Infraestructuras y Comunicaciones Viarias.

El Sistema General de Transporte y Comunicación está integrado por el viario urbano estructurante previsto en el plan y no ejecutado. Los criterios de valoración utilizados están basados en los precios unitarios de uso habitual, según los costes de construcción de la obra civil junto con las intersecciones con las vías que confluyen sobre ellas. No se incluyen los costes relativos a la obtención del suelo.

El valor medio considerado para las distintas secciones del Sistemas Generales de viario urbano es de ochenta y nueve euros con veintiún céntimos por metro cuadrado de superficie de viario (89,21 €/m<sup>2</sup> de viario).

## 4. CUANTIFICACION DE LAS INVERSIONES

Una vez establecidos los costes unitarios, procede determinar la valoración de los costes necesarios para la ejecución de cada una de las actuaciones en las distintas clases de suelo así como de los Sistemas Generales en los que se han estructurado las inversiones. Se ha estructurado la información en función de la iniciativa identificándose el ámbito, señalándose el uso global, la superficie, la programación y el importe de cada inversión.

### 4.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITOS ACTUACIONES EN SUELO URBANO				
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (m2)	USO	PRECIO ACTUACIÓN (€)	PROGRAMACIÓN
PE/SGEL-EC	10.476,79	Viario y Espacio Libre	<b>897.170,44</b>	1º CUATRIENIO

El importe de la inversión en suelo urbano consolidado alcanza el importe de 897.170,44 euros, lo que supone un 3,10% de la inversión total, siendo ésta de iniciativa pública.

### 4.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO

ÁMBITOS ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO					
ARIs	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2)	PRECIO ACTUACIÓN (€)	PROGRAMACIÓN
ARI1	SUnco/ARI/1/01/PU	RESIDENCIAL	6.601,71	354.475,94	1º CUATRIENIO
ARI2	SUnco/ARI/2/02/PU	RESIDENCIAL	11.577,48	521.656,92	1º CUATRIENIO
ARI5	SUnco/ARI/5/05/PU	RESIDENCIAL	5.436,50	191.061,69	1º CUATRIENIO
ARI6	SUnco/ARI/6/06/PU	RESIDENCIAL	7.140,07	958.721,43	1º CUATRIENIO
ARI7	SUnc-T/ARI/7/07/PU	RESIDENCIAL	17.653,95	312.641,80	1º CUATRIENIO
				<b>2.338.557,76</b>	

El importe de la inversión en suelo urbano no consolidado ordenado alcanza el importe de 2.338.557,76 euros, lo que supone un 8,10% de la inversión total, siendo ésta de iniciativa privada.

### 4.3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

#### ÁMBITOS ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARIs	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	PRECIO		PROGRAMACIÓN
			SUPERFICIE BRUTA (m2)	ACTUACIÓN (€)	
ARI3	SUnc/ARI/3/03/PERI	RESIDENCIAL	23.560,21	974.898,73	2º CUATRIENIO
ARI4	SUnc/ARI/4/04/PERI	RESIDENCIAL	9.912,95	462.059,90	2º CUATRIENIO
				<b>1.436.958,63</b>	

El importe de la inversión en suelo urbano no consolidado alcanza el importe de 1.436.958,63 euros, lo que supone un 4,97% de la inversión total, siendo ésta de iniciativa privada.

### 4.4. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

#### ÁMBITOS ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORES	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	PRECIO		PROGRAMACIÓN
			SUPERFICIE BRUTA (m2)	ACTUACIÓN (€)	
SR1	SUzO/SR/1/08/PP(PA)	RESIDENCIAL	35.120,27	4.331.633,72	2º CUATRIENIO
SI1	SUzO/SI/1/09/PP(PA)	INDUSTRIAL	227.991,36	19.892.343,45	2º CUATRIENIO
				<b>24.223.977,17</b>	

El importe de la inversión en suelo urbanizable alcanza el importe de 24.223.977,17 euros, lo que supone un 83,83% de la inversión total, siendo ésta de iniciativa privada.

## 5. FINANCIACION. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Las inversiones asignadas a la iniciativa pública tendrán carácter local autonómico y en algún caso estatal en el marco de los planes y programas de inversión Provincial, de la Comunidad Autónoma, del Estado y de la Comunidad Económica Europea

Otra parte de la financiación para las actuaciones públicas se obtendrá de diferentes fuentes como ingresos por licencia, enajenación de aprovechamientos de cesión de las distintas áreas o sectores previstos una vez desarrollados por la iniciativa privada.

La financiación de las inversiones correspondientes a la iniciativa privada se soporta en el principio 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 o agentes que intervienen en la gestión y ejecución de las actuaciones. Parte de las plusvalías generadas por la acción urbanística revierten en el desarrollo del municipio.

La inversión total asciende a la cantidad de 28.896.664 euros, siendo la inversión privada de 27.999.493,56 € que representa el 96,90 %, y la inversión pública de 897.170,44 € que representa el 3,10 %.

Según la programación, para el primer cuatrienio está previsto un 11,20 % de la inversión y para el segundo cuatrienio un 88,80%



Córdoba, mayo de 2016

**JOSÉ CARLOS RICO CÓRDOBA.**

**Arquitecto director del documento de adaptación**