



ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

INDICE

1. CONTENIDO Y FUNCION DEL ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO	2
1.1. INTRODUCCION.....	2
1.2. CONCRECIONES OPERATIVAS DEL ESTUDIO	4
1.2.1. Ámbito objetivo del estudio	4
1.2.2. Delimitación de las zonas de actuación.....	4
1.2.3. El sistema de actuación como base del estudio	4
1.2.4. Determinación de la viabilidad del Plan.....	5
2. ANALISIS Y PROYECCION DE LA INVERSION MUNICIPAL	9
3. ANALISIS Y PROYECCION DE LA INVERSION NO MUNICIPAL.....	10
4. IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIONES Y PREVISIONES DE EJECUCIÓN	11
4.1. PROGRAMACIÓN temporal	11
4.2. CRITERIOS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE LOS COSTES ENTRE AGENTES	12
5. ENCAJE DE LA VIABILIDAD.....	14
6. CONCLUSIÓN	15



1. CONTENIDO Y FUNCION DEL ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1.1. INTRODUCCION

La Carta Europea de la Ordenación del Territorio define la Ordenación del Territorio como “expresión espacial de las políticas económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad”. En este sentido, la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia que regula la ordenación del territorio y la actividad urbanística tiene como finalidad garantizar, en el ámbito del desarrollo sostenible, el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona y la protección de la naturaleza, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y la protección del patrimonio cultural.

Para ello establece cuatro instrumentos ordinarios de ordenación integral como son las Directrices de Ordenación del Territorial, Planes de Ordenación del Territorio, Programas de Actuación Territorial y los Planes de Ordenación del Litoral que. Además disponen de otro instrumento de carácter excepcional como son las actuaciones de Interés Regional.

Del contenido de los anteriores instrumentos se puede destacar, para este análisis, la evaluación de la estimación económica de las acciones comprendidas en el plan y las prioridades de ejecución de las mismas. En definitiva la Memoria Económica.

La funcionalidad y contenido de la Memoria Económica (Estudio Económico Financiero) se delimita con la Ley del Suelo 1/2001 que se promulga tras la sentencia 61/1997 de 20 de Marzo sobre competencias en materias de régimen de propiedad del suelo y ordenación urbanística entre el Estado y las Comunidades Autónomas, y sentencia 164/2001 de 11 de Julio sobre el régimen del suelo y valoraciones.

En esta Ley se establece el marco legislativo en materia urbanística y ordenación del territorio en la que se establecen como objetivos el desarrollo sostenible; la mejora de la ciudad existente, al atender el reto de la ciudad del siglo XXI en la conservación, rehabilitación y recualificación de la misma; la intervención pública en el mercado del suelo; la definición, precisión y delimitación de los deberes y derechos de los propietarios a través de la clasificación de las tipologías del suelo; la fijación del marco competencial interadministrativo; los principios de participación pública, transparencia, publicidad y concurrencia; y la simplificación y aplicación de los procesos de planificación y ejecución del planeamiento, nos delimitará el ámbito y contenido de la Memoria y del estudio económico financiero.

En el Titulo IV de la Ley se desarrolla extensa y pormenorizadamente el régimen de los instrumentos de planeamiento municipal y de otras figuras complementarias en las que se regula el concepto, objeto y determinación de las mismas. Cabe diferenciar:

- Planeamiento General
 - o Plan General Municipal de Ordenación
- Planes de Desarrollo
 - o Planes Parciales
 - o Planes Especiales
 - o Estudios de Detalle
- Normas complementarias

La Ley en sus artículos 96 y 97 hace referencia a la finalidad y objeto del Plan General Municipal de Ordenación.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO	VERSIÓN 2012.1	PÁGINA 2
------------------------------	-------------------	-------------



Artículo 96

1. El Plan General Municipal de Ordenación, como instrumento de ordenación integral de un municipio, tiene por objeto la clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, la definición de los elementos esenciales de la estructura general y orgánica del territorio, el modelo de ciudad y de los asentamientos urbanos, los criterios para su desarrollo y la determinación de los espacios y elementos de especial protección.
2. Cuando existan aprobados instrumentos de ordenación previstos en esta Ley, el Plan General deberá adaptarse a las determinaciones y directrices contenidas en aquellos, mediante su modificación o revisión, según procedas.

Artículo 97. Objeto.

El Plan General Municipal tiene como objetivos específico, en cada clase de suelo, lo siguiente:

1. En suelo urbano, completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación, señalar la renovación, mejora o reforma interior que resultaran procedentes; y definir aquellas partes de la estructura general del Plan correspondiente a esta clase de suelo, y las medidas concretas de actuación para su ejecución.
2. El Suelo no urbanizable, preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer medidas adecuadas de protección del territorio y paisaje.
3. En suelo urbanizable, establecer la regulación genérica de los usos globales y niveles de intensidad, la definición de los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, el carácter público o privado de las actuaciones previstas y los compromisos para su desarrollo en las actuaciones concertadas, así como establecer sectores de planeamiento y la forma y condiciones en que podrán delimitarse e incorporarse al desarrollo urbano.
4. Los Planes Generales podrán establecer una ordenación básica del suelo urbanizable no sectorizado u ordenar pormenorizadamente el mismo sin necesidad, en este último caso, de la posterior tramitación de un plan de desarrollo.

El contenido documental de los instrumentos de planeamiento recogerá como mínimo los siguientes documentos:

La Memoria, que incluirá una memoria informativa, memoria justificativa y de ordenación así como los estudios complementarios precisos, y en particular estudios de impacto territorial y ambiental, conforme a los requisitos de la Ley.

Normas Urbanísticas que deberán contener las determinaciones de ordenación y previsión de programación y gestión. Con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento. Serán vinculantes y de aplicación directa.

Planos Información que reflejen la situación de partida que sirvan de base para justificar las clasificaciones y calificaciones propuestas y Planos de ordenación y demás documentación gráfica, que deberán definir, sobre base cartográfica idónea la información urbanística y territorial que contengan.

El estudio económico financiero (E.E.F.) no dispone de un texto legal y metodológico preciso, en ninguna de las leyes que en nuestro país han existido sobre Régimen Jurídico y Ordenación Urbana, sin embargo, es un documento obligatorio en todo Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) para su tramitación y ordenación.



El Estudio Económico-Financiero no es un programa de inversiones y de compromisos, en realidad equilibra, de la forma más coherente posible, los costes ocasionados por las inversiones previstas y los recursos financieros disponibles, ajustando las posibilidades inversoras del Municipio y las de las otras Administraciones o particulares que en el Plan General han de contribuir.

Partiendo del planteamiento, dentro del Plan General, del Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación, este no puede ser concebido como un presupuesto contable. Es un listado de propuestas ordenadas temporalmente y en cuyo análisis reside la validez para ser instrumento orientativo para la gestión y desarrollo del Plan.

El E.E.F. tiene como última finalidad el reconocimiento de viabilidad del Plan, es decir que el Planeamiento es viable, con posibilidades de ejecución prácticas y reales.

1.2. CONCRECIONES OPERATIVAS DEL ESTUDIO

1.2.1. ÁMBITO OBJETIVO DEL ESTUDIO

La ejecución de los planes de Ordenación corresponde al Estado, a las entidades locales y a las entidades urbanísticas especiales en sus respectivas esferas de actuación, sin perjuicio de la participación de los particulares en dicha ejecución en los términos fijados por la Ley, para:

- Adquisición del suelo necesario para la realización de obras y establecimiento de los servicios.
- Preparación adecuada del suelo afecto al cumplimiento de las previsiones justificativas del planeamiento. Dicha realización comportará la dotación de la infraestructura básica del área (viales, servicios, redes, zonas verdes y espacios libres, etc...)
- Y por último, la realización de obras especiales necesarias para dotar el área del adecuado esquema de servicios (depósitos reguladores, depuradoras de aguas residuales y tratamientos de basuras).

1.2.2. DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE ACTUACIÓN

La ejecución del planeamiento previsto, siguiendo las disposiciones legales establecidas al efecto, obliga a la fijación de la conveniente división del suelo urbano y del suelo urbanizable, en polígonos completos, unidades de ejecución y sectores. Se exceptúa de esta norma cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

Las unidades de ejecución, cuando no ha sido posible la determinación de un polígono en suelo urbano ni se trate de actuaciones aisladas, se han delimitado con los mismos criterios, así como los sectores en Suelo Urbanizable.

1.2.3. EL SISTEMA DE ACTUACIÓN COMO BASE DEL ESTUDIO

Con el fin de determinar las inversiones requeridas y su temporalización, así como para llegar a la identificación del órgano financiador, se precisa tener en cuenta previamente el sistema o sistemas de actuación con arreglo a los cuales ha de llevarse a efecto la ejecución del planeamiento para cada una de las zonas en que se ha dividido el área planificada.

La elección del sistema de actuación influye de forma determinante en la planificación y, a su vez, aquélla es incidida por ésta. La Administración actuante elegirá el sistema de actuación aplicable según las necesidades,



medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran".

Debe señalarse el carácter general de las normas que impone la Ley sobre las cesiones de suelo gratuitas y obligatorias y de pago de las obras de urbanización y del coste de las expropiaciones, cualquiera que sea el sistema de actuación elegido.

1.2.4. DETERMINACIÓN DE LA VIABILIDAD DEL PLAN

Realizadas las tareas enunciadas en los apartados anteriores, se llegará al planteamiento que define la viabilidad de la ordenación propuesta en el ámbito temporal del Plan.

En el "Programa de Actuación", se indicarán las acciones urbanísticas consideradas en el ámbito temporal del Plan.

La realización de los Sistemas Generales independientemente de la clase de suelo en que se encuentran situados, requiere la mayor atención posible dentro del Programa del Plan, por varias razones; por constituir los elementos estructurales de la ciudad, dotaciones más importantes y reequipamiento del suelo urbano.

La capacidad de gestión municipal, en este caso con énfasis en el aspecto de la coordinación, se revela como trascendental para la realización de los Sistemas Generales.

Las fases para las intervenciones en Sistemas Generales serán las siguientes:

- SSGG ya obtenidos
→ FASE 0
- SSGG vinculados o adscritos a Suelo Urbanizable Sectorizado con ordenación pormenorizada aprobada a la entrada en vigor del Plan General, bien en el caso de ordenación incorporada al Plan General o bien en el caso de Plan Parcial aprobado a la entrada en vigor del Plan General.
→ FASE 1
- SSGG vinculados o adscritos a Suelo Urbanizable Sectorizado remitido a planeamiento de desarrollo futuro
→ FASE 2
- SSGG vinculados o adscritos a Suelo Urbanizable sin Sectorizar
→ FASE 3

En la Memoria dentro del apartado de Cuadros Complementarios se desglosan los distintos ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado y los Sistemas Generales Vinculados y/o Adscritos a cada uno de ellos. También existe una relación de los Sistemas Generales indicando la obtención de los mismos.

En el Anejo N4: Normas particulares para Sistemas Generales, relacionan los elementos de cada Sistema General (o sus partes) y medio de obtención:

- Adscripción explícita de Sistemas Generales

→ FASE 2

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO	VERSIÓN 2012.1	PÁGINA 5
------------------------------	-------------------	-------------



Se relacionan todos los elementos de cada sistema general (o sus partes) cuya obtención está prevista mediante adscripción a Unidades de actuación delimitadas o Sectores delimitados

Referencia	Denominación	Adscripción
SGCO.010.4	RM-602. Ampliación junto Sector SAL1	Adscrito a Sector (SAL1)
SGCO.705.1	Rambla de El Albuji3n. Tramo junto SAL1	Adscrito a Sector (SAL1)
SGEC.062.2	Estaci3n Rambla. 1rea Norte	Adscrito a Sector (SCO6)
SGCO.008.12	N-301a. Ampliaci3n del tramo RM-602 a El Albuji3n	Adscrito a Sector (SEA1)
SGCO.019.4	RM-E33. Ampliaci3n I	Adscrito a Sector (SEA2) UA (SEA2 1)
SGCO.307.6	Circunvalaci3n Sur de El Albuji3n. Tramo VI	Adscrito a Sector (SEA2) UA (SEA 2 1)
SGEL.102.1	Espacio Libre en El Albuji3n. Zona 1	Adscrito a Sector (SEA2) UA (SEA2 1)
SGCO.019.3	RM-E33. Ampliaci3n II	Adscrito a Sector (SEA2) UA (SEA2 2)
SGEL.102.2	Espacio Libre en El Albuji3n. Zona 2	Adscrito a Sector (SEA2) UA (SEA2 2)
SGCO.133.4	Avda. Descubrimiento de Am3rica (La Vaguada). Tramo IV	Adscrito a Sector (SFM)
SGEL.033.2	Parque de La Rambla. 1rea II	Adscrito a Sector (SRA) UA (SRA4)
SGEL.034	Espacio Libre junto Colegio La Rambla	Adscrito a Sector (SRA) UA (SRA4)
SGCO.501	Colada del Mar Menor	Adscrito a Sector (SSG1) UA (SSG1 1)
SGCO.703.2	Rambla de El Beal. Tramo II	Adscrito a Sector (SSG1) UA (SSG1 1)
SGEC.028	Hospital Santa Luc3a	Adscrito a Sector (SSG1) UA (SSG1 1)
SGEC.029	Geri1trico de Santa Luc3a	Adscrito a Sector (SSG1) UA (SSG1 1)
SGEL.022.2	Espacio Libre I en Santa Luc3a. 1rea II	Adscrito a Sector (SSG1) UA (SSG1 1)
SGEL.901	Espacio Protecci3n Natural en Novo Carthago	Adscrito a Sector (SSG1) UA (SSG1 1)
SGEL.022.5	Espacio Libre I en Santa Luc3a. 1rea V	Adscrito a Sector (SUR1) UA (SUR1 1)
SGEL.129	Espacio Libre en Los Urrutias	Adscrito a Sector (SUR1) UA (SUR1 1)
SGEL.022.4	Espacio Libre I en Santa Luc3a. 1rea IV	Adscrito a Sector (SUR1) UA (SUR1 4.2)



- Adscripción genérica de Sistemas Generales a Suelo Urbanizable Sin Sectorizar

→ FASE 3

La siguiente relación incluye todos los elementos de sistemas general (o sus partes) cuya obtención está prevista mediante la adscripción genérica al suelo urbanizable sin sectorizar. Estos elementos se adscribirán de forma explícita en el momento de la aprobación del planeamiento de desarrollo.

Referencia	Denominación	Adscripción
SGCO.131.1	C/Vereda San Félix. Tramo I	Adscrito a SUE
SGCO.142.1	Camino del Cementerio. Tramo I	Adscrito a SUE
SGCO.146.2	Accesos Torreciega. Tramo urbano	Adscrito a SUE
SGCO.147.3	C/La Vía. Tramo III	Adscrito a SUE
SGCO.147.4	C/La Vía. Tramo IV	Adscrito a SUE
SGCO.147.5	C/La Vía. Tramo V	Adscrito a SUE
SGEC.057.2	Equipamientos Jorge Juan. Zona 2	Adscrito a SUE
SGEC.071	Parque en Puerto Bello	Adscrito a SUE
SGEC.072	Equipamiento Hotel Cavanna	Adscrito a SUE
SGEC.107	Escuela de Enfermería	Adscrito a SUE
SGEL.015.2	Parque del Cabezo de los Moros. Área II	Adscrito a SUE
SGEL.022.1	Espacio Libre I en Santa Lucía. Área I	Adscrito a SUE
SGEL.023	Espacio Libre II en Santa Lucía	Adscrito a SUE
SGEL.024	Espacio Libre junto Parque de Seguridad	Adscrito a SUE
SGEL.038.2	Parque Rambla de Canteras. Área II	Adscrito a SUE
SGEL.114	Plaza en La Manga (junto Sirenas)	Adscrito a SUE
SGEL.115	Espacio Libre en Cabo Palos	Adscrito a SUE

- Vinculación genérica de Sistemas Generales

→ todas las fases

Los elementos de sistemas generales (o partes de los mismos) que resulten incluidos en la delimitación de unidades de actuación o sectores se obtendrán mediante cesión gratuita en el momento de la aprobación del instrumento de gestión que corresponda. Las superficies a obtener se precisarán en ese momento o en la aprobación del planeamiento de desarrollo, según corresponda.

- Expropiación y adscripción residual de Sistemas Generales

→ FASE 3

Serán expropiables el resto de elementos de sistemas generales (o sus partes) cuya obtención sea precisa y no estén incluidos en los apartados anteriores. La Administración podrá igualmente adscribir esos sistemas a los sectores que se planteen en el suelo urbanizable sin sectorizar.

Lo anterior será igualmente aplicable a aquellos elementos (o partes de los mismos) que este plan general ha considerado existentes, cuando en el futuro se ponga de manifiesto lo contrario.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE CARTAGENA



GERENCIA MUNICIPAL
urbanismo
cartagena

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
CARTAGENA



2. ANALISIS Y PROYECCION DE LA INVERSION MUNICIPAL

Generalmente el volumen de inversión de un municipio queda recogido por la suma de los capítulos de operaciones de capital del estado de gastos que llevan incluidas las inversiones de las empresas municipales, si las hubiera.

Determinar, en cada caso, cual ha sido la financiación utilizada ha sido, pues, tarea a realizar desgajando del estado de ingresos las operaciones propiamente de capital, a saber:

1. Capítulo VI "Enajenación de inversiones reales",
2. Capítulo VII "Transferencias de Capital",
3. Préstamos bancarios

Con respecto a la proyección de la inversión, se estima la evolución de las magnitudes básicas que determinan la inversión municipal, tomando como base las siguientes hipótesis:

- 1.- Crecimiento de los ingresos por operaciones corrientes del 6 %.
- 2.- Crecimiento de los capítulos de gastos I, II, IV del 4 %.
- 3.- Crecimiento de la inflación constante e igual al 4 %.
- 4.- Crecimiento de la población según estimación realizada por el Centro Regional de Estadísticas de Murcia.

Como consecuencia de las hipótesis descritas, la carga financiera surge como la cuantía máxima a la que la corporación puede comprometerse y seguir manteniendo el equilibrio de las operaciones corrientes. Se define pues, como ingresos por operaciones corrientes menos los capítulos I, II, III y IV del estado de gastos.

Con estas hipótesis sobre los ingresos y gastos se obtendría un ahorro corriente, que podrá ser aplicado a inversiones o a incrementar los demás capítulos de gastos corrientes. Si se produce la circunstancia de que sea necesario enfrentar una carga financiera mayor, estos capítulos antes mencionados habrán de crecer por debajo del porcentaje estipulado en la hipótesis.

Para la ejecución del Plan ha de tenerse en cuenta que la mayor parte de las actuaciones previstas corresponden a agentes externos al Ayuntamiento, y principalmente al sector privado, puesto que la gran parte de las actuaciones responden al procedimiento básico de desarrollo de suelo urbano y urbanizable por la iniciativa privada, mediante la ejecución de actuaciones integradas, recayendo los deberes de cesión, obtención de dotaciones y urbanización en los propietarios de los terrenos incluidos en la delimitación de la unidad de Actuación.



3. ANALISIS Y PROYECCION DE LA INVERSION NO MUNICIPAL

En el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia se señala la exigencia del Estudio Económico-Financiero, detallando en el artículo 121 g) la necesidad únicamente de señalar la evaluación económica de las inversiones públicas que se comprometan para la ejecución de sus determinaciones.

El objetivo de esta imposición es asignar a cada agente participe del plan cual son las actuaciones que de él en su caso se derivan; si bien, tales actuaciones solo tienen carácter de obligatorio cumplimiento para el Municipio, el cumplimiento de las mismas por parte de las otras Administraciones dependerá fuertemente de su capacidad inversora, sin perder de vista otras variables a tener en cuenta como son las prioridades que recojan cada año los presupuestos y que determinan las inversiones a financiar o como las posibles posiciones voluntariosas.

Para la ejecución del Plan ha de tenerse en cuenta que la mayor parte de las actuaciones previstas corresponden a agentes externos al Ayuntamiento, y principalmente al sector privado, puesto que la gran parte de las actuaciones responden al procedimiento básico de desarrollo de suelo urbano y urbanizable por la iniciativa privada, mediante la ejecución de actuaciones integradas, recayendo los deberes de cesión, obtención de dotaciones y urbanización en los propietarios de los terrenos incluidos en la delimitación de la unidad de Actuación.



4. IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIONES Y PREVISIONES DE EJECUCIÓN

4.1. PROGRAMACIÓN TEMPORAL

El Programa de Actuación constituye uno de los documentos integrantes del Plan General, exigidos por la Ley del Suelo.

Establece que los Planes Generales de Ordenación Urbana, como instrumentos de ordenación integral, establecerán el programa para su desarrollo y ejecución así como el plazo mínimo de su vigencia. Señala que debe de proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución, fijando los programas de desarrollo a corto, medio y largo plazo y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

Específicamente se hace referencia a los documentos cuyo contenido y normas se fijarán reglamentariamente, éstos son:

- a) Memoria y estudios complementarios
- b) Planes de información
- c) Planes de ordenación urbanística del territorio
- d) Normas urbanísticas
- e) Catalogo de construcciones y elementos naturales , históricos o ambientales a proteger
- f) Programa de Actuación
- g) Estudio Económico Financiero

Los Planes Generales deberán incluir un Programa de Actuación que establecerá:

- a) Los objetivos, directrices y estrategias para su desarrollo a corto, medio y largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
- b) Las previsiones de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

Pero la programación en si misma no es suficiente, la garantía de que se cumplan todos los pasos precisos para la correcta ejecución del planeamiento, incluso que se aborde oportunamente el ajuste de éste, cuando ello resulte necesario o conveniente, exige una cierta capacidad de gestión municipal, y de respuesta para hacer frente a la complejidad de toda política urbanística.

La agilización en la ejecución del planeamiento vigente, la posible adquisición de patrimonio de suelo, la coordinación con organismos, de la Administración Central y Autonómica, la misma coordinación de las actuaciones privadas, son tareas todas ellas determinantes del propio proceso de la Revisión y que entrañan una fuerte labor de gestión.

Resulta obvio decir que este enfoque metodológico del planeamiento general ligado a la coordinación de actuaciones y a la gestión, choca en primer lugar con la falta de programación de inversiones de los posibles agentes urbanísticos actuantes, tanto públicos como privados, lo cual hace que cualquier intento en ese sentido tenga una fuerte carga de aleatoriedad y voluntarismo.

Con respecto al ámbito temporal del Programa de Actuación la realidad es que los Ayuntamientos revisarán el Programa de Actuación contenido en el Plan General. De ello se deriva una lógica mayor importancia para el

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO	VERSIÓN 2012.1	PÁGINA 11
------------------------------	-------------------	--------------



primer período, supuesto que en cualquier caso sea obligatoria la revisión de los siguientes, planteamiento realista que reduce las dificultades señaladas, dada la complejidad del quehacer urbanístico en un municipio, cuya realización a cargo de la gestión pública incluye no sólo la local, municipal y provincial, sino también la autonómica y la estatal, de la que en parte depende la actuación privada, lo que difícilmente puede desenvolverse sin las desviaciones sensibles de cualquier programación.

Por otra parte, es en primer plazo, donde han de ponerse las bases para el correcto desarrollo del Plan, y por otra parte, en el que hay que realizar un mayor esfuerzo para atender no sólo al crecimiento urbano previsto para el primer periodo, sino a parte del crecimiento correspondiente a los siguientes, al objeto de hacer frente al efecto de "retardo" en la preparación de suelo, así como para atender a los primeros problemas de cobertura de los déficits más urgentes, tanto de equipamiento como de urbanización así como para romper la inercia anterior.

Es, además, en ese primer período donde se ponen las principales bases para la realización de los siguientes, supuestos que en él hay que llevar a cabo la mayor parte de los planes y estudios de mayor trascendencia que se derivan del propio Plan General, precisos para su correcto desarrollo, y que han de constituir las bases para las posteriores actuaciones.

Ello obliga, aparte de atender a la programación propiamente dicha y demás aspectos previstos en la legislación y reglamentación vigentes, abordar la problemática propia de la gestión urbanística municipal, su puesta en marcha y montaje, como sujeto de la gestión.

4.2. CRITERIOS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE LOS COSTES ENTRE AGENTES

Como se ha señalado anteriormente para la ejecución del Plan ha de tenerse en cuenta que la mayor parte de las actuaciones previstas corresponden a agentes externos al Ayuntamiento, y principalmente al sector privado, puesto que la gran parte de las actuaciones responden al procedimiento básico de desarrollo de suelo urbano y urbanizable por la iniciativa privada, mediante la ejecución de actuaciones integradas, recayendo los deberes de cesión, obtención de dotaciones y urbanización en los propietarios de los terrenos incluidos en la delimitación de la unidad de Actuación.

Las actuaciones relativas a infraestructuras generales que se señalan en el Plan, responden a la situación existente, o bien a actuaciones ya previstas y en ejecución por parte de los organismos sectoriales encargados de la misma, y que han sido referidas en los correspondientes informes emitidos durante la tramitación del plan solicitando su inclusión.

Debe tenerse en cuenta, a este respecto, la insistencia, en algunos casos, respecto a que el plan no realice previsiones que supongan proyectos e inversiones diferentes de las que el organismo competente prevea en sus propios planes de inversión.

Tal y como se relaciona en el Estudio Complementario a la memoria de Infraestructuras, para el desarrollo de los suelos "previstos" por el Plan General no se precisa la previsión de nuevas infraestructuras para suministro y abastecimiento, quedando garantizado el mismo con el sistema actual.

Para el desarrollo de los Suelos Urbanizables sin Sectorizar, la sectorización debe resolver dentro del marco normativo aplicable todas las demandas que su incorporación al proceso urbanizador provoque.

Respecto a los Sistemas Generales, en el Programa de Actuación se señala el método de obtención previsto para cada uno de ellos.

Las fases para las intervenciones en Sistemas Generales serán las siguientes:

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO	VERSIÓN 2012.1	PÁGINA 12
------------------------------	-------------------	--------------



- SSGG ya obtenidos
- SSGG vinculados o adscritos a Suelo Urbanizable Sectorizado con ordenación pormenorizada aprobada a la entrada en vigor del Plan General, bien en el caso de ordenación incorporada al Plan General o bien en el caso de Plan Parcial aprobado a la entrada en vigor del Plan General.
- SSGG vinculados o adscritos a Suelo Urbanizable Sectorizado remitido a planeamiento de desarrollo futuro
- SSGG vinculados o adscritos a Suelo Urbanizable sin Sectorizar

Los elementos de sistemas generales (o partes de los mismos) que resulten incluidos en la delimitación de unidades de actuación o sectores se obtendrán mediante cesión gratuita en el momento de la aprobación del instrumento de gestión que corresponda. Las superficies a obtener se precisarán en ese momento o en la aprobación del planeamiento de desarrollo, según corresponda.

Los elementos de sistema general (o sus partes) cuya obtención está prevista mediante la adscripción genérica al suelo urbanizable sin sectorizar se adscribirán de forma explícita en el momento de la aprobación del planeamiento de desarrollo.

Teniendo en cuenta la relación de Sistemas Generales del Anejo N4: Normas particulares para Sistemas Generales, en el que se relacionan los elementos de cada Sistema General (o sus partes) y medio de obtención, y los cuadros del Anejo M1 de la memoria, no se prevén en el plan general elementos de Sistemas Generales a obtener por Expropiación.

No obstante, y de manera cautelar, el Plan señala el método de obtención para casos no previstos, indicando que:

Serán expropiables el resto de elementos de sistemas generales (o sus partes) cuya obtención sea precisa y no estén incluidos en los apartados anteriores. La Administración podrá igualmente adscribir esos sistemas a los sectores que se planteen en el suelo urbanizable sin sectorizar.

Lo anterior será igualmente aplicable a aquellos elementos (o partes de los mismos) que este plan general ha considerado existentes, cuando en el futuro se ponga de manifiesto lo contrario.



5. ENCAJE DE LA VIABILIDAD

Teniendo en cuenta la relación de Sistemas Generales del Anejo N4: Normas particulares para Sistemas Generales, en el que se relacionan los elementos de cada Sistema General (o sus partes) y medio de obtención, y los cuadros del Anejo M1 de la memoria, no se prevén en el plan general elementos de Sistemas Generales a obtener por Expropiación. Para todos los señalados en el Plan se prevé su obtención por vinculación o adscripción a Unidades de Actuación en suelo urbano o urbanizable, por lo que no se precisa previsión de inversión económica alguna por parte de la Administración local.

Los Sistemas Generales a ejecutar por otros organismos que se han incluido en el Plan, son los que ya se encuentran en trámite o en ejecución por parte de los organismos sectoriales encargados de la misma, y quedan recogidos como existentes. La financiación que corresponde a Otras Administraciones (Administración Central y Administración Autónoma), no puede ser objeto en sentido estricto de un test de viabilidad o de evaluación financiera, ya que está claro que la financiación de las actuaciones recogidas en el Plan, al tratarse de las ya previstas por ellas, es más de programación general de la inversión de las distintas Administraciones, que de una imposibilidad financiera de afrontar las inversiones.

Tal y como se relaciona en el Estudio Complementario a la memoria de Infraestructuras, para el desarrollo de los suelos “previstos” por el Plan General no se precisa la previsión de nuevas infraestructuras para suministro y abastecimiento, quedando garantizado el mismo con el sistema actual.

Asimismo se debe significar que para el desarrollo de los Suelos Urbanizables sin Sectorizar, la sectorización debe resolver dentro del marco normativo aplicable todas las demandas que su incorporación al proceso urbanizador provoque, por lo que se ha considerado que los costes económicos correspondientes se englobarán en las obligaciones que la iniciativa privada en el ámbito de los distintos Planes Parciales ha de asumir.



6. CONCLUSIÓN

De acuerdo con lo anterior se puede afirmar que la viabilidad del plan reside precisamente en la adecuación de las actuaciones previstas al normal desarrollo de las mismas mediante los sistemas de gestión urbanística previstos en la legislación urbanística. Se ha considerado que los costes económicos correspondientes se englobarán en las obligaciones que la iniciativa privada en el ámbito de las distintas Unidades ha de asumir. Se propicia así la intervención de los particulares, actuando la Administración en casos de interés público, o especialmente dificultosos o ante la inexistencia de la iniciativa privada.