

# ALCALÁ

# LA REAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL



JUNTA DE ANDALUCÍA  
Consejería de Obras Públicas y Transportes



TALES-UR S.C.

JULIO 2005

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

**ALCALÁ LA REAL** CASERIAS DE SAN ISIDRO  
LOS CANALES CANALEJAS CASTILLAS DE BALAZOS CASTILLAS  
DE MURES **CEQUIA** **CHARILLA**  
ERMITA NUEVA FUENTE ÁLAMO  
FUENTE DEL REY LAS GRAJERAS HOYA DE CHARILLA  
LA LAGUNA PUERTOLLANO PILAS DE FUENTE SOTO  
**MURES** PEÑAS DE MAJALCORÓN **LA PEDRIZA**  
**LA RABITA** RIBERA ALTA  
RIBERA BAJA SAN JOSÉ **SANTA ANA**  
VENTA DE LOS AGRAMADEROS VILLALOBOS



**PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y  
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA de ALCALÁ LA REAL**

## **PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**JULIO 2005**

---

**EQUIPO REDACTOR:  
TALES-UR S.C.**

**DIRECTORES DEL TRABAJO:**  
MIGUEL ROSALES PEINADO, Ingeniero de Caminos Municipal  
ANTONIO CANO MURCIA, Jefe del Servicio de Contratación y Urbanismo

**INDICE**

<b>PROGRAMA DE ACTUACIÓN</b> .....	1
<b>INTRODUCCION</b> .....	2
<b>1. OBJETIVOS DE LAS ACCIONES PROGRAMADAS</b> .....	4
1. Planeamiento y gestión pública .....	5
2. Urbanización .....	5
3. Red viaria y transporte .....	6
4. Infraestructuras básicas .....	7
5. Equipamientos colectivos .....	7
6. Espacios libres públicos .....	8
7. Vivienda .....	8
<b>2. PREVISIONES CONCERNIENTES A LOS SISTEMAS GENERALES</b> .....	9
<b>3. PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE</b> .....	12
3.1. Plazos para el desarrollo del suelo urbano .....	13
3.2. Plazos para el desarrollo del suelo urbanizable .....	13
<b>4. PROGRAMACIÓN de ACCIONES</b> .....	14
4.1. Primer cuatrienio .....	15
Planeamiento y Gestión Pública .....	15
Urbanización .....	15
Red viaria y Transporte .....	15
Infraestructuras básicas .....	15
Equipamientos colectivos .....	16
Espacios libres públicos .....	17
4.2. Acciones sin programar .....	18
Planeamiento y Gestión Pública .....	18
Urbanización .....	18
Red viaria y Transporte .....	18
Infraestructuras básicas .....	18
Equipamientos colectivos .....	18
<b>ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO</b> .....	19
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	20
<b>1. VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN DE ACCIONES PROGRAMADAS</b> .....	21
1.1 Costes Unitarios .....	22
1. Planeamiento y gestión pública .....	22
2. Urbanización .....	22
3. Red viaria y transporte .....	22
4. Infraestructuras básicas .....	22
5. Equipamientos y servicios urbanos .....	23
6. Espacios libres públicos .....	23
1.2. Valoración y asignación de acciones .....	24
Planeamiento y Gestión .....	24
Urbanización .....	24
Red Viaria y Transporte .....	25
Infraestructuras Básicas .....	25
Equipamientos y servicios urbanos .....	26
Espacios Libres Públicos .....	27
1.3 Resúmen cuatrienal por subprogramas y agentes .....	28
<b>2. VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA DEL PGOU</b> .....	29

# **PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

## INTRODUCCION.

El marco de intervención que un Plan General de Ordenación Urbanística permite plantear para la conformación física de la ciudad es mucho más amplio de lo que puede abarcar el Programa de Actuación, condicionado siempre a las posibilidades financieras de los agentes actuantes.

Además de este condicionante financiero básico, 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;
- la larga duración de la programación (dos etapas de cuatro años cada una) que supera los plazos, mucho más cortos, que se manejan en la confección de presupuestos por las Administraciones local, autonómica y estatal;
- el grado de asunción de los compromisos por los agentes implicados en las actuaciones sectoriales y, por último,
- los déficits acumulados en materia de infraestructuras, equipamiento, suelo y vivienda.

El Programa de Actuación supone pues la evaluación de las necesidades de la ciudad proyectada y la asignación de prioridades en base a dos factores básicos: la posibilidad contrastada o estimada de gestionar cada actuación y su viabilidad financiera que dependerá de la capacidad y estrategia de inversión de los organismos implicados. En este sentido, la estrategia de inversión de otros agentes que intervienen en la creación de la ciudad debe ser negociada por el Ayuntamiento en torno a cada paquete de actuaciones propuestas: la concertación económica municipal con otros organismos inversores es pieza clave para garantizar la viabilidad del Programa de Actuación, aun reconociendo la dificultad de llegar a acuerdos vinculantes para el plazo cuatrienal de cada etapa.

El Programa de Actuación, que recoge para cada período cuatrienal las principales actuaciones "urbanísticas" previstas, se complementa con el Estudio Económico Financiero (EEF) cuya función principal es evaluar los costes económicos del Programa y contrastar su viabilidad financiera. Se trata por tanto de dos documentos cuya aprobación por parte de la Corporación supone:

- definir las grandes inversiones "urbanísticas" municipales para los próximos años,
- estructurar un sistema financiero capaz de sustentar la ejecución de las actuaciones programadas a cargo del municipio, y

- establecer los mecanismos de seguimiento de los compromisos asumidos o de las tareas asignadas a los distintos agentes, públicos o privados, implicados en la producción de la ciudad.

Sin embargo este esfuerzo se sitúa en un contexto de mínima programación económica, de escasa previsión en la asignación de recursos públicos y de apenas coordinación institucionalizada de la inversión pública.

En este marco, no puede reclamarse de los Planes Municipales que sustituyan las carencias planificadoras del conjunto de la Administración, ni mucho menos que ofrezcan garantías o compromisos formales de la voluntad inversora por parte de los numerosos organismos que han de intervenir en la ejecución del Plan, cuyas únicas decisiones firmes de inversión se contienen exclusivamente en los respectivos Presupuestos anuales.

Por todo ello, el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real se limita a programar aquellas actuaciones cuya necesidad y horizonte temporal alcanzan al primer cuatrienio de ejecución y para las que el Ayuntamiento se compromete a incluirlas en sus presupuestos. El resto de actuaciones para las que no existe compromiso temporal o presupuestario de ejecución no se programan pero podrán ejecutarse en el momento en que se cuente con la financiación.

## **1. OBJETIVOS DE LAS ACCIONES PROGRAMADAS**

## 1. OBJETIVOS DE LAS ACCIONES PROGRAMADAS

Los objetivos de la ordenación de la ciudad reseñados en la Memoria del Plan requieren una estrategia para su implementación, que tiene su traducción en un conjunto de directrices y acciones diseñadas sobre aspectos más específicos como son la oportunidad de éstas o los medios económicos que requieren. Solo así puede resultar creíble la ordenación formal de la ciudad al tener instrumentalizadas las acciones de los agentes implicados en la “producción” de la ciudad.

El listado de objetivos-guía de las acciones a programar desglosado por subprogramas es el que se reseña a continuación.

### 1. Planeamiento y gestión pública

El objetivo más destacable de la actuación pública en este apartado es la recuperación física y funcional del casco antiguo para lo que se programa la redacción de un **Plan Especial de Protección y Reforma Interior** del Conjunto Histórico.

Para incidir en el mercado de suelo residencial se programa el desarrollo por iniciativa pública del sector S-1 "Mota Norte". Asimismo, para incidir en el mercado de suelo industrial se programa el desarrollo por iniciativa pública del sector S-7 "Llanos de Mazuelos".

Para resolver las nuevas demandas de agua que se van a producir a medio plazo se programa la realización de un **Estudio de nuevas captaciones para la ampliación del sistema de abastecimiento**. También debe elaborarse un **Plan de Saneamiento para las Aldeas** por la empresa ADALSA, para desarrollar dentro de un enfoque integral las actuaciones previstas en materia de infraestructura sanitaria.

En relación con las nuevas instalaciones previstas de infraestructura sanitaria de la ciudad (depósitos, ampliación de depuradora) el Ayuntamiento deberá gestionar la **obtención de suelo** necesario para su construcción.

Por último, para **mejorar las condiciones medioambientales del territorio** municipal se programa la redacción de un Plan de Restauración y Gestión de los cauces fluviales y otro de Eliminación de Vertederos incontrolados de escombros y desechos.

### 2. Urbanización

Los principales objetivos que la intervención pública pretende alcanzar en este área son los dos siguientes:

**Mejorar el nivel de urbanización** de las barriadas que conforman la ciudad actual para corregir las diferencias y subsanar los déficits. Dentro de lo que podría denominarse Plan de Acondicionamiento de Barriadas, se engloban las obras de adecuación funcional de las redes secundarias, fundamentalmente en el Casco Antiguo:

- Reposición de pavimentaciones, rejuvenecimiento de firmes, mejora de la señalización y de los dispositivos de drenaje, instalación de mobiliario urbano.
- Mejora y acondicionamiento de las redes secundarias de agua y saneamiento, lo que incluye: detección de fugas, sustitución de ramales obsoletos, cierre de circuitos, mejores dispositivos de inspección y limpieza, etc.
- Reposición de los tramos deficientes de las redes de baja tensión y telefonía, con el paso a subterráneo de los cruces aéreos.
- Ajardinamiento de espacios libres y arbolado en el acerado de más anchura.
- Instalación de la red de gas natural.

**Promover suelo urbanizado a precio de coste** para acometer una política de vivienda social e incentivar la implantación y renovación de actividades económicas.

- La creación de suelo residencial por iniciativa pública es necesaria porque la oferta del mercado libre supera generalmente el límite asignado al suelo en el módulo de viviendas de protección oficial. Para ello el Ayuntamiento podría contar con la colaboración de la EPSA y de promotores privados, a través de fórmulas como convenios o consorcios urbanísticos.
- Con respecto al suelo industrial se plantea una actuación pública de preparación de suelo urbanizado para acoger nuevas implantaciones o el traslado de empresas que hoy se localizan en el borde o en el interior del casco urbano. Este nuevo Polígono se sitúa próximo a la ciudad y con una excelente accesibilidad desde la A-340.

### **3. Red viaria y transporte**

Las acciones públicas dentro de la red básica se orientan hacia los siguientes objetivos:

- mejorar las conexiones de la ciudad con los ejes de larga distancia N-432 y A-340.
- crear una nueva vía de ronda por el borde sur de la ciudad para facilitar las conexiones entre los nuevos desarrollos del norte y sur.

- Mejorar la red urbana interior, con acciones puntuales de mejora de intersecciones y de trazado, de jerarquización de la red, etc.
- Ordenar el tráfico según las características de cada zona: en el Casco Antiguo con calles peatonales o de coexistencia, en los ensanches con vías de anchura reducida en un sentido.

#### **4. Infraestructuras básicas**

Se plantean dos grandes objetivos relacionados entre si:

- Ampliación de los sistemas generales de infraestructura (abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica) acorde con la actividad y el tamaño futuros de la ciudad.
- Remodelación o reforma de las redes existentes para aumentar su capacidad y mejorar su estado y calidad de servicio.

#### **5. Equipamientos colectivos**

Las políticas dotacionales intentan cubrir las carencias o déficits existentes con una distribución espacial más equilibrada, así como satisfacer las demandas de los crecimientos previstos.

Ello implica acciones de mejora y acondicionamiento de los centros existentes debidas a su estado, para adecuarlos a nuevos estándares o bien para mejorar su funcionalidad. Y paralelamente la construcción de nuevos centros según unos criterios de intervención por zonas ajustando las dotaciones a la estructura de edad de la población, a su nivel socio-económico y cultural, así como a la existencia o no de instalaciones alternativas próximas.

Para el dimensionamiento de los centros en cuanto a capacidad, nivel de instalaciones, suelo necesario, posible sustitución de usos, accesibilidad de la población atendida, etc. se ha tenido en cuenta el marco legal de estas políticas y los estándares de carácter vinculante o indicativos. Su localización es el resultado de las alternativas posibles de obtención de suelo.

En consecuencia, las acciones de equipamientos están presididas por tres grandes objetivos:

- La adecuación entre la oferta actual y las necesidades derivadas de las nuevas demandas sociales, la nueva estructura demográfica y las nuevas políticas en vigor.
- La atención a los nuevos desarrollos residenciales previstos.

- La creación de una estructura urbana equilibrada respecto a la accesibilidad a los centros, a nivel general y local.

## **6. Espacios libres públicos**

La política a desarrollar en este área trata de subsanar los déficits existentes a nivel general y local, dentro de un contexto espacial más equilibrado. Los objetivos principales perseguidos son:

- Alcanzar el estándar legal de entre 5 y 10 m<sup>2</sup> por habitante a nivel de ciudad.
- Reequilibrar espacialmente la dotación del sistema general para mejorar la articulación de la ciudad con su entorno mediante su ampliación (o la creación de nuevos elementos del sistema) en sus bordes oeste y sur.
- Disponer pequeños espacios libres dotados de áreas de juego y recreo en cada una de las zonas o barrios y en la aldeas con mayores necesidades de este tipo de dotación.

## **7. Vivienda**

Los acciones en este área deben orientarse a:

- La supresión de la infravivienda.
- La rehabilitación dentro del Conjunto Histórico.
- La promoción de vivienda pública (jóvenes, grupos marginales, ancianos, etc.).

## **2. PREVISIONES CONCERNIENTES A LOS SISTEMAS GENERALES.**

## 2. PREVISIONES CONCERNIENTES A LOS SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales son los elementos determinantes de la ordenación urbanística y de la estructura orgánica del territorio, por lo que resultan esenciales para satisfacer las necesidades de la población en su conjunto así como para garantizar el funcionamiento de las actividades económicas.

Aunque no se excluye la participación privada (sobre todo en algunos sistemas infraestructurales) se considera que, en general, son de carácter público siendo atribuible la responsabilidad de su ejecución a las distintas esferas de la Administración implicadas. Por ello, es fundamental delimitar el grado de vinculación de cada una en términos económicos y de plazos temporales. En este sentido, tras la configuración del Estado de las autonomías ya no es la Administración Central quien tiene el papel preponderante en las políticas sectoriales (como ocurría en el Programa del PGOU del 86) sino la propia Administración municipal y las distintas Consejerías de la Junta de Andalucía.

Los propietarios privados deberán aportar los terrenos necesarios, que se liberarán en unos casos por el sistema de compensación y en otros por convenio o expropiación.

Las acciones en los sistemas generales que componen el Programa de Actuación se agrupan en los siguientes paquetes:

- Sistema general de red viaria y transporte
- Sistema general de infraestructuras básicas
- Sistema general de equipamientos colectivos
- Sistema general de espacios libres

El **sistema general de la red viaria y transporte** es la red básica urbana, compuesta por distribuidores primarios que garantizan la circulación en la ciudad. Según su función en la ordenación de tráfico éstos se dividen en:

- accesos a la ciudad desde la red de carreteras
- vías de circunvalación

En ambos tipos de vías se programan acciones.

El **sistema general de infraestructuras básicas** comprende las redes básicas que garantizan el servicio de toda la población, a saber:

- En el abastecimiento, los elementos de la traída de aguas a la ciudad, depósitos reguladores y arterias primarias

- En la red de saneamiento, los colectores generales, la nueva depuradora para el polígono de Llanos de Mazuelos y Santa Ana<sup>1</sup>, la ampliación de la EDAR de la ciudad, los nuevos emisarios y los encauzamientos de los arroyos
  - En el sistema de alimentación eléctrica, la subestación y las líneas de alta tensión
- En las tres redes hay programadas acciones.

El **sistema general de equipamiento y servicios urbanos** comprende los grandes centros e instalaciones al servicio de la ciudad, que son los siguientes dentro de cada área dotacional:

- En el docente se incluyen los centros de Educación Secundaria y FP existentes y un nuevo centro de enseñanza infantil + primaria en la zona norte de la ciudad
- En el deportivo, la Piscina Municipal y el Polideportivo Municipal existentes, la Piscina cubierta prevista y las instalaciones a ubicar en el sector urbanizable "Los Cipreses"
- En el sanitario, el nuevo Centro Hospitalario de Alta Resolución previsto y el desdoblamiento del Centro de Salud existente en el actual consultorio de la c/ Utrilla
- En el social asistencial, las dos Residencias de Ancianos con Unidad de Día existentes y el Centro Social y el Centro de Día de la Avda. de Iberoamérica. Se programa la construcción de una Residencia Geriátrica de iniciativa privada.
- En el cultural, el Palacio Abacial, el conjunto de La Mota, el Teatro Martínez Montañés, la Escuela de Música y la rehabilitación del Antiguo Convento de Capuchinos cuya culminación se programa
- En el público-administrativo, los centros de las diferentes administraciones supramunicipales y del Ayuntamiento cuya reforma se programa
- En los servicios urbanos, la Estación de Autobuses, el cementerio, cuya ampliación se programa, un punto limpio junto a la estación de transferencia de residuos y el nuevo vertedero de inertes con proyecto de ejecución en marcha

Las acciones programadas de este sistema corresponden a las áreas docente, deportiva, sanitaria, social-asistencial, cultural, público-administrativo y servicios urbanos

El **sistema general de espacios libres** públicos está integrado por:

- el parque urbano existente (Los Álamos) y el entorno de La Mota, incluyendo la ampliación prevista
- el Área Pública del Recinto Ferial y su ampliación en el suelo urbanizable limítrofe

El dimensionamiento de todos estos sistemas generales se ha hecho para la población (18.750 residentes en el núcleo principal) prevista en la fecha horizonte (año 2012) del PGOU

---

<sup>1</sup> Como alternativa se contempla la conducción de los efluentes de estas zonas a la EDAR de Alcalá.

### **3. PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

### **3. PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

#### **3.1. Plazos para el desarrollo del suelo urbano**

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 18 de la LOUA se fijan los siguientes plazos para el desarrollo del suelo urbano:

1. Para los solares existentes en el ámbito de las Ordenanzas 1-Casco Histórico y 2-Edificación en Manzana Cerrada no incluidos en Unidades de Ejecución, se establece un plazo máximo de tres (3) años a partir de la entrada en vigor del PGOU para solicitar licencia municipal de edificación. Si la parcela objeto de edificación no presenta las características de solar, en la solicitud de licencia deberá garantizarse la ejecución simultánea de edificación y urbanización.

2. Para los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución cuyo desarrollo se programa en el primer cuatrienio se establecen los siguientes plazos máximos contados a partir de la entrada en vigor de la presente Revisión del PGOU:

- Dos (2) años para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización
- Cuatro (4) años para solicitar licencia municipal de edificación

3. La única zona de suelo urbano remitida a desarrollo posterior es el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico. Su redacción deberá producirse en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la entrada en vigor del PGOU. El propio Plan Especial, de acuerdo con las características del área ordenada, fijará los plazos concretos para el desarrollo del suelo urbano incluido en su ámbito.

#### **3.2. Plazos para el desarrollo del suelo urbanizable**

1. Los Planes Parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable sectorizado se presentarán, a partir de la entrada en vigor del PGOU, en los plazos máximos de:

- el sector S-3, un (1) año
- el sector S-5, dos (2) años
- el resto de los sectores cuatro (4) años.

2. Para solicitar licencia de edificación, se establece el plazo máximo de cuatro (4) años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

## **4. PROGRAMACIÓN DE ACCIONES**

## 4. PROGRAMACIÓN DE ACCIONES

### 4.1. Primer cuatrienio

#### Planeamiento y Gestión Pública

- Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo
- Planes Parciales de los sectores S-1 "Mota Norte" y S-7 "Llanos de Mazuelos"
- Estudio de nuevas captaciones para ampliación del sistema de abastecimiento
- Plan de Restauración y Gestión de los cauces fluviales
- Plan de eliminación de vertederos incontrolados de escombros y deshechos
- Obtención de suelo para nuevo Depósito de agua de Los Llanos
- Obtención de suelo para ampliación del colegio de La Pedriza
- Obtención de suelo en el Huerto de San Rafael
- Obtención de suelo para espacio público en Los Tajos
- Obtención de suelo para Punto Limpio junto a Estación de Transferencia

#### Urbanización

- Acondicionamiento de pavimentación del Casco Antiguo y otras zonas de la ciudad
- Urbanización de las Unidades de Ejecución a desarrollar por iniciativa pública nºs: 1, 3, 4, 11, 12, SA5, SA-8 y MU1
- Acondicionamiento de pavimentación en los núcleos rurales
- Suelo urbanizable residencial de los sectores S-1 "Mota Norte", S-2 "Cauchil", S-3 "Ferial", S-4 "Los Cipreses", S-5 "El Coto" y S-6 "Ciudad de la luna".
- Suelo urbanizable industrial del sector S-7 "Llanos de Mazuelos".

#### Red viaria y Transporte

- Mejora de caminos rurales
- Remodelación de las Arterias de acceso desde la red de carreteras
- Remodelación de intersecciones en la red principal
- Ejecución de la ronda Sur (incluida en la urbanización del P-3 "Ferial")
- Ejecución de la ronda Sudoeste (incluida en la urbanización del P-5 "El Coto")

#### Infraestructuras básicas

- Red de abastecimiento de agua:
  - Nuevo depósito de Cruz de Muladares de 500 m<sup>3</sup>
  - Nueva captación en Los Llanos e impulsión hasta nuevo depósito
  - Nuevo depósito de cabecera de Los Llanos de 2.500 m<sup>3</sup>
  - Renovación de la impulsión de Fuente Somera

- Arteria A de 150 mm de cierre norte de la red (incluida en la urbanización de los sectores S-1, S-2 y UE-3)
- Arteria B de 150 mm en Avenida de Portugal
- Arteria C de 300 mm de salida del Depósito de Cruz del Rayo (incluida en la urbanización del sector S-4)
- Arteria D de 200 mm de conexión de la arteria C con el nuevo Depósito de Los Cipreses (incluida en la urbanización del sector S-4)
- Arteria F de 150 mm de conexión de la red con la Arteria C por la A-340 (incluida en la urbanización del sector S-6)
- Arteria G de 250 mm (incluida en la urbanización del sector S-3 El Ferial)
- Arteria I de 200 mm (incluida en la urbanización del sector S-5 El Coto)
- Arterias J (Avenida Iberoamérica) y K (Camino del Cementerio) de 200 mm para el cierre de la red por el oeste de la ciudad
- Ampliación del servicio a Puertollano
- Ampliación del servicio a Villalobos
- Ampliación del servicio a Hoya de Charilla
- Reforma y mantenimiento del abastecimiento y red de distribución de la ciudad
- Reforma y mantenimiento de las redes de distribución de las aldeas
- Red de saneamiento:
  - Ampliación de la Estación de Bombeo y de la tubería de impulsión de Azacayas
  - Colector 1 (incluido en la urbanización de las Unidades de Ejecución 1 y 3)
  - Colector 2 (incluido en la urbanización del sector S-2)
  - Colector 3 Avenida de Europa - calle Figueras - Avenida de Andalucía
  - Colector 4 Pasaje del Coto-Camino del Coto
  - Colectores 5 y 6 (incluidos en la urbanización del sector S-5)
  - Reforma y mantenimiento de la red de la ciudad
  - Nueva red para el servicio a Villalobos
  - Nueva red para el servicio a Hoya de Charilla
  - Nueva red para el servicio a Caserías de San Isidro
  - Reforma y mantenimiento de las redes de las aldeas
  - Encauzamiento del primer tramo del arroyo de La Dehesilla
- Red eléctrica de media tensión:
  - Nueva Subestación en "Llanos de Mazuelos"

### **Equipamientos colectivos**

- Docente:
  - Ampliación para enseñanza infantil del centro Martínez Montañés
  - Ampliación de instalaciones del Colegio público de La Pedriza

- Deportivo:
  - Construcción de Piscina cubierta
  - Construcción de Pista Polideportiva en Ermita Nueva
  - Construcción de Pista Polideportiva en San José
  - Construcción de Pista Polideportiva en Villalobos
  - Construcción de Pista Polideportiva en el antiguo sector UP-6
- Sanitario:
  - Centro Hospitalario de Alta Resolución
  - Desdoblamiento del Centro de Salud
  - Consultorio de Charilla
  - Consultorio de Mures
- Social-asistencial:
  - Ampliación del Centro de la 3ª edad de La Tejuela
  - Residencia Geriátrica privada
- Cultural:
  - Rehabilitación lienzos de muralla Norte
  - Rehabilitación muralla Torre de la Mazmorra
  - Culminación de la rehabilitación del Antiguo Convento de Capuchinos
  - Rehabilitación de la Iglesia de Santo Domingo
- Público-administrativo:
  - Reforma de las dependencias municipales
- Servicios urbanos:
  - Ampliación del cementerio
  - Vertedero de inertes en la carretera de Caserías de San Isidro
  - Punto limpio junto a Estación de Transferencia

#### **Espacios libres públicos**

- Forestación y acondicionamiento como Parque del entorno de La Mota
- Ampliación del Recinto Ferial
- Acondicionamiento de zona verde en Ermita Nueva
- Acondicionamiento de zona verde en Charilla
- Acondicionamiento de zona verde en La Pedriza
- Acondicionamiento de zona verde en la antigua UA 4 (APA I).

## 4.2. Acciones sin programar

### Planeamiento y Gestión Pública

- Proyecto de deslinde, amojonamiento y adecuación de Vías Pecuarias del término municipal
- Plan de Saneamiento de Aldeas
- Obtención del suelo no urbanizable del área destinada a la formación de patrimonio municipal

### Urbanización

- Suelo Urbanizable Industrial de los sectores NS-1 “Las Peñuelas”, NS-2 “Hondonera” y NS-3 “Azacayas”,
- Urbanización de las Unidades de Ejecución nºs: 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, FR1, FR2, FR3, SA1, SA2, SA3, SA4, SA6 y SA7.

### Red viaria y Transporte

- Ronda oeste
- Variante de la carretera N-432
- Conexión entre las carreteras N-432 y A-340

### Infraestructuras básicas

- Emisario de Fuente de Granada a la E.D.A.R.
- Nuevo depósito de cola "Los Cipreses" de 1.000 m<sup>3</sup>
- Arteria E de 2x150 mm de conexión con el nuevo Depósito de Los Cipreses
- Arteria H de 200 mm para los sectores industriales NS-1 y NS-2
- Arteria L de 300 mm de conexión de la arteria G con el nuevo Depósito de Los Cipreses
- Encauzamiento 2º tramo del arroyo de La Dehesilla
- Ampliación de la E.D.A.R. de la ciudad
- Nueva E.D.A.R. para Santa Ana-Fuente del Rey-Llanos de Mazuelos

### Equipamientos colectivos

- Docente:
  - Construcción de centro de enseñanza infantil + primaria en la zona norte de la ciudad
- Deportivo:
  - Nuevas instalaciones en el sector urbanizable S-4 "Los Cipreses"

# **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

## INTRODUCCIÓN .

En la legislación urbanística vigente (artículos 37 y 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico) se establece la obligación de incluir, como uno de los documentos integrantes del Plan General, el Estudio Económico Financiero.

En el Capítulo 4 "Hacienda Municipal" de la Memoria de Información del PGOU, se recoge el análisis pormenorizado de la evolución de la estructura presupuestaria del Ayuntamiento de Alcalá la Real en el quinquenio 1996-2000 y sus probables condicionamientos y posibilidades para el periodo de vigencia del Plan. También incluye el análisis de la inversión urbanística realizada en el municipio por las distintas administraciones -estatal, autonómica y municipal- en el mismo periodo.

Partiendo de sus conclusiones y teniendo en cuenta las hipótesis planteadas en dicho documento se redacta el presente Estudio Económico Financiero que se basa en la elaboración de un escenario de proyecciones sobre la capacidad de inversión urbanística municipal y en el establecimiento de una serie de conclusiones y consideraciones sobre la política y gestión de la hacienda municipal que aseguren las fuentes de financiación que requiere la ejecución del nuevo PGOU.

Así mismo se analizan los aspectos de financiación, agentes inversores, evaluación de actuaciones y equilibrio de recursos que determinarán la viabilidad económica del Plan. En consecuencia, el Estudio Económico Financiero se estructura en tres bloques:

- Definición de los costes unitarios empleados en la valoración económica de las actuaciones.
- Valoración económica de las actuaciones por subprogramas y agentes inversores
- Equilibrio entre la cuantía de las inversiones y las previsiones efectuadas de recursos disponibles que definen la viabilidad económica del Plan.

## **1. VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN DE ACCIONES.**

## 1. VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN DE ACCIONES PROGRAMADAS.

### 1.1 Costes Unitarios.

#### 1. Planeamiento y gestión pública

Los instrumentos de planeamiento se valoran de acuerdo con los baremos de honorarios de referencia de los Colegios Oficiales de Arquitectos de Andalucía.

En las actuaciones municipales de obtención de suelo, cuando se actúe por expropiación fuera del suelo urbano, el precio medio estimado es de 3,6 €/m<sup>2</sup>. Las características del suelo a obtener para determinadas actuaciones (obtención de espacio público en Los Tajos "los zumaques") no permiten valorarlo mas que en 1,8 €/m<sup>2</sup>.

#### 2. Urbanización

En las Unidades de Ejecución, se valoran las obras de urbanización según unos precios unitarios medios de 55 €/m<sup>2</sup> aplicado a la superficie neta de viario y de 18 €/m<sup>2</sup> aplicado a la superficie de zonas verdes.

En las Sectores urbanizables, se valoran las obras de urbanización según unos precios unitarios medios de 22 €/m<sup>2</sup> aplicado a la superficie bruta.

Las obras de acondicionamiento del Casco Antiguo y del resto de las zonas se valoran en función de las partidas que se vienen destinando a estas actuaciones durante los últimos años.

#### 3. Red viaria y transporte

En las actuaciones sobre vías de la red básica urbana se ha utilizado el módulo de 30 €/m<sup>2</sup>.

#### 4. Infraestructuras básicas

Según los tipos y categorías de infraestructuras se establecen los precios siguientes de obra nueva:

##### a) Agua potable

• Arteria de 300 mm. instalada .....	152 €/ml
• Arteria de 250 mm. instalada .....	144 €/ml
• Arteria de 200 mm. instalada en suelo urbano .....	126 €/ml
• Arteria de 200 mm. instalada .....	90 €/ml
• Arteria de 150 mm. instalada en suelo urbano .....	90 €/ml
• Arteria de 150 mm. instalada .....	66 €/ml
• Depósito de agua .....	190 €/m <sup>3</sup>

## b) Saneamiento

• Estación Depuradora .....	1.770.000 €
• Colector H.A. de 1.500 mm. ....	526 €/ml
• Colector H.A. de 1.200 mm. instalado en suelo urbano .....	365 €/ml
• Colector H.A. de 1.200 mm. instalado .....	339 €/ml
• Colector H.A. de 1.000 mm. instalado en suelo urbano .....	284 €/ml
• Colector de PVC de 800 mm. instalado en suelo urbano .....	251 €/ml
• Colector de PVC de 800 mm. instalado .....	220 €/ml
• Conducción de impulsión de 200 mm. instalada .....	126 €/ml

**5. Equipamientos y servicios urbanos**

Los sistemas previstos para disponer del suelo son de tres tipos:

- Expropiación en casos como los terrenos de la ampliación de las dotaciones en las aldeas.
- Cesión gratuita por desarrollo del planeamiento mediante Unidades de Ejecución en suelo urbano y Planes Parciales en suelo urbanizable.
- Suelo municipal que se pone a disposición del organismo actuante.

Según el tipo de centro y de obra a realizar, se utilizan los precios unitarios de construcción de los “Costes de referencia de la construcción para 2003” de la Delegación de Jaén del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental.

**6. Espacios libres públicos**

Para su ejecución, según el tipo de obra, categoría y tamaño del espacio público se utilizan estos precios unitarios:

- Parques urbanos y Área pública del Ferial .....
  - Acondicionamiento de área forestal .....
- |   |                      |
|---|----------------------|
| Parques urbanos y Área pública del Ferial ..... | 31 €/m <sup>2</sup>  |
| Acondicionamiento de área forestal .....        | 6,5 €/m <sup>2</sup> |

## 1.2. Valoración y asignación de acciones

### Planeamiento y Gestión

Se compone de varias acciones de redacción de documentos de planeamiento y gestión y de un Estudio para la ampliación del sistema de abastecimiento de la ciudad así como cinco actuaciones de obtención (mediante compra o expropiación) de suelo para ubicar equipamientos públicos o realizar obras de infraestructura. Su coste se eleva a 496.705 € que, en principio, son sufragados básicamente por el Ayuntamiento con la colaboración de la Junta de Andalucía (Consejerías de Cultura y Medio Ambiente). La redacción de planes parciales debe ser cofinanciada por otros organismos públicos como la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

**CUADRO 1. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento	Junta de Andalucía
<b>TOTAL PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</b>	<b>496.705,00</b>	<b>423.305,00</b>	<b>68.400,00</b>
Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo	56.800,00	28.400,00	28.400,00
Planes parciales de Iniciativa pública de los Sectores S-1 y S-7	172.290,00	172.290,00	
Estudio de Nuevas Captaciones para Ampliación Sistema Abastecimiento	90.700,00	90.700,00	
Plan de Restauración y Gestión de los cauces fluviales	40.000,00	20.000,00	20.000,00
Plan de eliminación de vertederos incontrolados de escombros y desechos	40.000,00	20.000,00	20.000,00
Obtención de parcela para ampliación del Colegio de La Pedriza	2.450,00	2.450,00	
Obtención de Parcela para Nuevo Depósito de Agua de Los Llanos	9.015,00	9.015,00	
Obtención de parcela en el Huerto de San Rafael	4.330,00	4.330,00	
Obtención de parcela para Espacio Público en Los Tajos	72.120,00	72.120,00	
Obtención de parcela para Punto Limpio junto a Estación de Transferencia	9.000,00	9.000,00	

### Urbanización

El total del volumen de inversión se cifra en 32,4 millones de euros. El 59,7% corresponde al sector privado como desarrollo de las Unidades de Ejecución programadas y de los Sectores urbanizables residenciales programados. El 36,5% corresponde a los costes de urbanización del sector industrial "Llanos de Mazuelos" cuya financiación ha sido asumida por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía y por lo tanto no supone carga financiera para el Ayuntamiento. El 3,8% restante se imputa al Ayuntamiento en las acciones de Acondicionamiento de Pavimentación del Casco antiguo, otras zonas de la ciudad y aldeas.

**CUADRO 2. URBANIZACIÓN**

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento	Privados
<b>TOTAL ACCIONES DE URBANIZACIÓN</b>	<b>32.414.424,00</b>	<b>13.063.400,00</b>	<b>19.351.024,00</b>
Acondicionamiento de pavimentación del Casco Antiguo y otras zonas de la ciudad	998.400,00	998.400,00	
Urbanización de las Unidades de Ejecución de iniciativa pública nºs: 1, 3, 4, 11, 12, SA5, SA-8 y MU-1	2.851.024,00		2.851.024,00
Acondicionamiento de pavimentación en los núcleos rurales	240.000,00	240.000,00	
Suelo urbanizable industrial (sector S-7 "Llanos de Mazuelos")	11.825.000,00	11.825.000,00	
Suelo urbanizable residencial de los sectores S-1, S-2, S-3, S-4, S-5 y S-6	16.500.000,00		16.500.000,00

### Red Viaria y Transporte

El Ayuntamiento es el único agente inversor en este subprograma cuyo coste asciende a 1,6 millones de euros. Las actuaciones son de remodelación y adecuación de asfaltado y creación de tramos viarios y de mejora de los caminos rurales en el municipio.

El 79% de la inversión se concentra en las acciones de remodelación y mejora de la red urbana principal.

**CUADRO 3. RED VIARIA Y TRANSPORTE**

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento
<b>TOTAL RED VIARIA Y TRANSPORTE</b>	<b>1.626.500,00</b>	<b>1.626.500,00</b>
Mejora de caminos rurales	336.500,00	336.500,00
Remodelación de las Arterias de acceso desde la red de carreteras	1.170.000,00	1.170.000,00
Remodelación de intersecciones en la red principal	120.000,00	120.000,00
Ejecución de la ronda sureste (incluida en la urbanización del S-3 "Ferial")		
Ejecución de la ronda sudoeste (incluida en la urbanización del S-5 "El Coto")		

### Infraestructuras Básicas

Se reflejan actuaciones en el abastecimiento de agua, saneamiento y red eléctrica. El volumen global de inversión se cifra en algo más de 7 millones de euros que acomete en un 64% la Administración pública (básicamente el Ayuntamiento) y el 36% restante los agentes privados implicados en el desarrollo de los sectores urbanizables. Esta distribución de los costes entre Ayuntamiento y agentes privados es la que resulta de los criterios señalados en los apartados 4.2.7 y 7.1 de la Memoria del PGOU.

**CUADRO 4. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento	Junta de Andalucía
<b>TOTAL ABASTECIMIENTO DE AGUA</b>	<b>2.821.443,0</b>	<b>2.018.883,0</b>	<b>802.560,0</b>
Depósito de Cruz de Muladares 500 m <sup>3</sup>	95.000,0	38.000,0	57.000,0
Nueva captación en "Los Llanos"	75.600,0	30.240,0	45.360,0
Impulsión desde captación "Los Llanos"	440.000,0	176.000,0	264.000,0
Nuevo depósito en "Los Llanos" de 2.500 m <sup>3</sup>	475.000,0	190.000,0	285.000,0
Renovación de la impulsión de Fuente Somera	252.000,0	100.800,0	151.200,0
Arteria A (incluida en la urbanización de los sectores S-1, S-2 y UE-3)			
Arteria B de 150 mm. en Avenida de Portugal	15.336,0	15.336,0	
Arterias C y D (incluidas en la urbanización del sector S-4)			
Arteria F de 150 mm. (incluida en la urbanización del sector S-6)			
Arteria G de 250 mm. (incluida en la urbanización del sector S-3)			
Arteria I de 200 mm. (incluida en la urbanización del sector S-5)			
Arterias J y K de 150 mm. en Avda. Iberoamérica y Cº del Cementerio	150.507,0	150.507,0	
Ampliación del servicio a Villalobos	60.000,0	60.000,0	
Ampliación del servicio a Puertollano	30.000,0	30.000,0	
Ampliación del servicio a Hoya de Charilla	60.000,0	60.000,0	
Depuradora de agua potable en Peñas de Majalcorón	150.200,0	150.200,0	
Reforma y mantenimiento del abastecimiento y red de distribución existente en la ciudad	920.000,0	920.000,0	
Reforma y mantenimiento del abastecimiento y red de distribución existente en las aldeas	248.000,00	248.000,00	

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento	Privados
<b>TOTAL SANEAMIENTO</b>	<b>2.395.474,00</b>	<b>1.255.210,00</b>	<b>1.140.264,00</b>
Ampliación de la Estación de Bombeo y tubería de impulsión de Azacayas (sector S-1)	105.000,00		105.000,00
Colector 1 tramo 1 (incluido en la urbanización de la UE-3)			
Colector 1 tramo 2 (incluido en la urbanización de la UE-1)			
Colector 2 (incluido en la urbanización del sector S-2)			
Colector 3 tramos 1 y 2 (Avenida de Europa - calle Figueras - Avenida de Andalucía)	421.938,00	421.938,00	
Colector 3 tramo 3 prolongación desde Avenida de Andalucía (sector S-3)	236.594,00		236.594,00
Colector 4 tramos 1 y 2 Avenida de Andalucía - El Coto	258.152,00	258.152,00	
Colector 4 tramo 3 El Coto (sector S-5)	107.710,00		107.710,00
Coletores 5 y 6 (incluidos en la urbanización del sector S-5)			
Colector 7 (incluido en la urbanización del sector S-6)			
Colector 8 (incluido en la urbanización del sector S-3)			
Reforma y mantenimiento de la red de la ciudad	268.000,00	268.000,00	
Nueva red para el servicio a Villalobos	60.000,00	60.000,00	
Nueva red para el servicio a Hoya de Charilla	60.000,00	60.000,00	
Nueva red para el servicio a Caserías de San Isidro	72.120,00	72.120,00	
Reforma y mantenimiento de las redes de las aldeas	115.000,00	115.000,00	
Encauzamiento del primer tramo del arroyo de la Dehesilla (sector S-5)	690.960,00		690.960,00
<b>TOTAL RED ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN</b>	<b>1.800.000,00</b>	<b>857.449,00</b>	<b>942.551,00</b>
Nueva Subestación en "Llanos de Mazuelos"	1.800.000,00	857.449,00	942.551,00

### Equipamientos y servicios urbanos

Su coste total es de 15,25 millones de euros y las mayores inversiones se concentran en el equipamiento sanitario (51,3% por el alto costo del Centro Hospitalario de Alta Resolución) y cultural (18%). La financiación de casi las dos terceras partes de este subprograma corresponde a la Junta de Andalucía.

CUADRO 5. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento	A. Autónoma	A. Central	Privados
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO DOCENTE</b>	<b>520.000,00</b>		<b>520.000,0</b>		
Ampliación para enseñanza infantil del Centro Martínez Montañés	520.000,00		520.000,0		
Ampliación de las instalaciones del Colegio de La Pedriza	28.000,00	28.000,00			
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO</b>	<b>2.389.227,73</b>	<b>189.227,73</b>	<b>2.200.000,0</b>		
Construcción Piscina cubierta	2.200.000,00		2.200.000,0		
Construcción de Pista Polideportiva en Ermita Nueva	18.000,00	18.000,00			
Construcción de Pista Polideportiva en San José	18.000,00	18.000,00			
Construcción de Pista Polideportiva en Villalobos	18.000,00	18.000,00			
Pistas Polideportivas en antiguo sector U.P. 6	135.227,73	135.227,73			
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO SANITARIO</b>	<b>7.825.234,00</b>	<b>1.213.034,00</b>	<b>6.612.200,0</b>		
Centro Hospitalario de Alta Resolución	7.212.200,00	600.000,00	6.612.200,0		
Desdoblamiento Centro de Salud	420.710,00	420.710,00			
Consultorio de Charrilla	96.162,00	96.162,00			
Consultorio de Mures	96.162,00	96.162,00			

<b>TOTAL EQUIPAMIENTO SOCIAL-ASISTENCIAL</b>	<b>1.602.000,00</b>		<b>390.000,0</b>		<b>1.212.000,0</b>
Ampliación Centro Tercera Edad de La Tejuela	390.000,00		390.000,0		
Residencia Geriátrica Privada	1.212.000,00				1.212.000,0
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO CULTURAL</b>	<b>2.751.300,00</b>	<b>806.000,00</b>	<b>1.164.000,0</b>	<b>781.300,0</b>	
Rehabilitación Lienzos de Muralla Norte	781.300,00			781.300,0	
Rehabilitación Muralla Torre de la Mazmorra	620.000,00	248.000,00	372.000,0		
Culminación Rehabilitación del Antiguo Convento de Capuchinos	360.000,00	360.000,00			
Rehabilitación Iglesia de Santo Domingo	990.000,00	198.000,00	792.000,0		
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO-ADMINISTRATIVO</b>	<b>654.800,00</b>	<b>654.800,00</b>			
Reforma Dependencias Municipales	654.800,00	654.800,00			
<b>TOTAL SERVICIOS URBANOS</b>	<b>609.200,00</b>	<b>609.200,00</b>			
Ampliación de Cementerio	298.800,00	298.800,00			
Vertedero de Inertes junto a Caserías de San Isidro	240.400,00	240.400,00			
Punto Limpio junto a Estación de Transferencia	70.000,00	70.000,00			
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS</b>	<b>16.351.761,73</b>	<b>3.472.261,73</b>	<b>10.886.200,0</b>	<b>781.300,0</b>	<b>1.212.000,0</b>

### Espacios Libres Públicos

Las actuaciones se concretan en la ampliación del Recinto Ferial; en la limpieza, reforestación y acondicionamiento del entorno de La Mota y la creación de zonas recreativas en núcleos. La financiación de la inversión, 983.600 euros, corre a cargo del Ayuntamiento en su totalidad.

CUADRO 6. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN	Coste Euros
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>	<b>983.600,00</b>
Forestación y acondicionamiento como Parque del Entorno de la Mota	317.000,00
Ampliación del Recinto Ferial	613.000,00
Acondicionamiento de Zona Verde en Ermita Nueva	14.000,00
Acondicionamiento de Zona Verde en Charrilla	9.500,00
Acondicionamiento de Zona Verde en La Pedriza	8.500,00
Acondicionamiento de Zona Verde en la antigua U.A. 4	21.600,00

### 1.3 Resumen cuatrienal por subprogramas y agentes

El 55% del presupuesto del Programa de Actuación se destina al subprograma de Urbanización (que en casi el 60% corresponde a la inversión privada) que junto con el 27,8% destinado al subprograma de Equipamientos y el 11,9% destinado al subprograma de Infraestructuras, constituyen el grueso del Programa para alcanzar el objetivo básico del PGOU: ordenar el crecimiento de la ciudad a medio plazo y cubrir los déficits, cuantitativos y de distribución espacial, de las infraestructuras y de las dotaciones colectivas.

**CUADRO 7. DISTRIBUCIÓN CUATRIENAL POR SUBPROGRAMAS**

	1º CUATRIENIO euros y %	
<b>PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</b>	<b>496.705,00</b>	<b>0,8</b>
<b>URBANIZACIÓN</b>	<b>32.414.424,00</b>	<b>55,0</b>
<b>EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS</b>	<b>16.379.761,73</b>	<b>27,8</b>
Equipamiento Docente	548.000,00	0,9
Equipamiento Deportivo	2.389.227,73	4,1
Equipamiento Sanitario	7.825.234,00	13,3
Equipamiento Social-Asistencial	1.602.000,00	2,7
Equipamiento Cultural	2.751.300,00	4,7
Equipamiento Público-Administrativo	654.800,00	1,1
Servicios Urbanos	609.200,00	1,0
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>	<b>983.600,00</b>	<b>1,7</b>
<b>RED VIARIA Y TRANSPORTE</b>	<b>1.626.500,00</b>	<b>2,8</b>
<b>INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS</b>	<b>7.016.917,00</b>	<b>11,9</b>
Abastecimiento de agua	2.821.443,00	4,8
Saneamiento	2.395.474,00	4,1
Energía Eléctrica	1.800.000,00	3,0
<b>TOTAL PROGRAMA</b>	<b>58.917.907,73</b>	<b>100,0</b>

Dado el carácter que imprime este objetivo básico del Plan de urbanización y reequipamiento, el presupuesto del Programa corresponde en el 61,5% al sector público, con un volumen de inversión de más de 36 millones de euros, de los que aproximadamente las dos terceras partes son sufragadas por la Administración Local.

**CUADRO 8. DISTRIBUCIÓN CUATRIENAL POR AGENTES DE INVERSIÓN**

	1º CUATRIENIO euros y %	
<b>TOTAL SECTOR PÚBLICO</b>	<b>36.272.068,73</b>	<b>61,56</b>
Ayuntamiento	23.733.608,73	40,28
Administración Autonómica	11.757.160,00	19,95
Administración Central	781.300,00	1,33
<b>TOTAL PRIVADOS</b>	<b>22.645.839,00</b>	<b>38,44</b>
<b>TOTAL PROGRAMA</b>	<b>58.917.907,73</b>	<b>100,00</b>

## **2. VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA DEL PGOU**

La inversión total de las actuaciones previstas en el Programa del Plan ascienden a 58.917.907,73 Euros. El 38,44% financiado por el sector privado y el 61,56% por el sector público.

La Administración Local participa con el 40% en la financiación de las actuaciones del PGOU, con una cuantía de 23.733.608,73 Euros. Si de esta cifra se restan los 12,2 millones de euros que corresponden a la urbanización del sector industrial "Llanos de Mazuelos" cuya financiación asume la Empresa Pública de Suelo, la participación del Ayuntamiento se reduce de hecho a 11,53 millones de euros.

La media anual del capítulo de inversiones en actuaciones urbanísticas en el período 1996-2000, según se refleja en el Capítulo 4 "Hacienda Municipal" de la Memoria de Información del PGOU, se sitúa en los 2,17 millones de euros anuales. La proyección de dicha cifra a cuatro años, con una tasa de crecimiento anual del 2%, presenta una cantidad total de 9.126.526,34 euros disponibles por la Administración Local para hacer frente a sus obligaciones inversoras definidas en el Plan.

El déficit que se produciría entre la potencial inversión municipal calculada anteriormente y la necesaria para acometer las actuaciones previstas en el Plan asciende a 2,4 millones de euros en el cuatrienio del Programa. Las Variaciones del Saldo Financiero presentan resultado positivo en el presupuesto municipal lo que permite contar con la posibilidad de endeudamiento municipal para hacer frente a dicha cantidad. Por otra parte, la carga financiera soportada por el Ayuntamiento de Alcalá La Real en el último quinquenio se ha mantenido moderada, en un porcentaje cercano al 10% de los Ingresos Corrientes municipales, lejana al límite legal permitido del 25%.

Dicha deuda podría ser solventada a medio plazo con los ingresos derivados de la preceptiva cesión del 10% del aprovechamiento medio en los ámbitos de las Unidades de Ejecución delimitadas en el suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable, en los que el Ayuntamiento obtendrá suelo para unas 292 viviendas.

Otro factor que hay que tener en cuenta, es el incremento para las arcas municipales derivado de las expectativas del nuevo techo poblacional y de los desarrollos urbanísticos que prevé el PGOU. Dicho incremento lleva aparejado un volumen mayor de Ingresos Corrientes y consecuentemente nueva capacidad de endeudamiento para afrontar desajustes temporales entre ingresos y gastos en la ejecución del Programa.

La distribución por agentes destina un volumen de inversión de 12.538.460 Euros a financiar por otras administraciones. Teniendo en cuenta la media anual del capítulo de Transferencias de otras administraciones, en el período 1996-2000, se obtiene el siguiente resumen:

**INVERSIÓN SUPRAMUNICIPAL EN EL CUATRIENIO 1996-2000**

Diputación Provincial	234.038,92
Junta de Andalucía	1.607.216,95
Administración Central	10.252.848,20
<b>TOTAL Inversión Supramunicipal</b>	<b>12.094.104,07</b>

Si a estas cifras le aplicamos una tasa de crecimiento anual del 2%, la previsión de inversión supramunicipal se sitúa en 13.528.735 Euros (entre Diputación Provincial, Junta de Andalucía y Administración Central) suficiente para financiar la inversión destinada en el Programa a estas administraciones.

<b>CUATRIENIO 1996-2000: FINANCIACIÓN DE LAS INVERSIONES. (miles de ptas.)</b>														
	1996	%	1997	%	1998	%	1999	%	2000	%	MEDIA 96-2000	%	2001	%
Estado	53.000	13,15	53.000	13,78	54.283	13,69	59.711	12,57	104.907	13,62	324.901	13,37	174.569	19,48
Comunidad Autónoma	10.000	2,48		0,00	6.900	1,74	17.523	3,69	172.165	22,36	206.588	8,50	155.145	17,31
Diputación Provincial	62.225	15,44	62.225	16,18	47.513	11,98	23.885	5,03	52.184	6,78	248.032	10,21	86.771	9,68
Créditos a medio y largo plazo	226.825	56,28	244.885	63,67	250.848	63,26	171.099	36,02	194.728	25,29	1.088.385	44,80	177.901	19,85
Ayuntamiento (Fondos Propios)	50.000	12,41	20.000	5,20	8.779	2,21	106.702	22,46	244.800	31,79	430.281	17,71	301.920	33,68
Enajenación de Inversiones reales		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	0	0,00		0,00
Otros	1.000	0,25	4.500	1,17	28.200	7,11	96.078	20,23	1.308	0,17	131.086	5,40		0,00
<b>TOTAL</b>	<b>403.050</b>		<b>384.610</b>		<b>396.523</b>		<b>474.998</b>		<b>770.092</b>		<b>2.429.273</b>		<b>896.306</b>	

Fuente: Presupuestos Municipales. Elaboración Propia

<b>CUATRIENIO 1996-2000: Desglose del Capítulo de Ingresos de Transferencias de Capital (miles de ptas.)</b>							
	1996	1997	1998	1999	2000	MEDIA 96-2000	%
Estado	378.015	410.693	392.541	485.264	465.900	426.483	83,31
Empresas Entidad Local		9.200	2.992	11.739	7.494	6.285	1,23
Comunidad Autónoma	62.796	53.159	90.819	67.250	60.249	66.855	13,06
Diputación Provincial	4.150	7.233	7.875	1.500	27.918	9.735	1,90
Empresas Privadas			1.450	1.000	2.050	900	0,18
De instituciones sin fines de lucro		500	666			233	0,05
Programa PACTE	2.348	3.463	217		1.102	1.426	0,28
<b>Total Transferencias de Capital</b>	<b>447.309</b>	<b>484.248</b>	<b>496.560</b>	<b>566.753</b>	<b>564.713</b>	<b>511.917</b>	<b>100,00</b>

Fuente: Presupuestos Municipales. Elaboración Propia