

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

## ANDÚJAR

SAN JOSÉ DE ESCOBAR

LOS VILLARES

LA ROPERA

VEGAS DE TRIANA

LLANOS DEL SOTILLO

SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA

Polígono AVE MARIA

## ANDÚJAR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR



JUNTA DE ANDALUCÍA  
Consejería de Obras Públicas y Vivienda



TALES-UR S.C. SETIEMBRE 2010

SUBPROGRAMA	1º CUATRIENIO: euros y %	
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	1.371.614,0	1,29
ACONDICIONAMIENTO DEL GUADALQUIVIR	9.914.805,0	9,42
URBANIZACIÓN	37.479.984,0	35,60
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	25.483.162,0	24,20
EQUIPAMIENTO DOCENTE	3.139.310,0	2,98
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	3.410.000,0	3,24
EQUIPAMIENTO SANITARIO	280.740,0	0,27
EQUIPAMIENTO SOCIAL-ASISTENCIAL	3.540.142,0	3,36
EQUIPAMIENTO CULTURAL	3.346.300,0	3,18
EQUIPAMIENTO PÚBLICO-ADMINISTRATIVO	6.812.470,0	6,47
SERVICIOS URBANOS	4.954.200,0	4,70
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1.101.012,0	1,05
RED VIARIA Y TRANSPORTE	3.228.240,0	3,07
INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	23.521.385,0	22,34
ABASTECIMIENTO DE AGUA	6.994.515,0	6,64
SANEAMIENTO	8.751.050,0	8,31
ENERGÍA ELÉCTRICA	7.775.820,0	7,39
VIVIENDA	3.202.310,5	3,04
<b>TOTAL PROGRAMA</b>	<b>105.302.512,5</b>	<b>100,00</b>

PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR**

**PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y  
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**TALES-UR S.C.P.**  
SEPTIEMBRE 2010

---

**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.....	4
2. Urbanización .....	5
3. Red viaria y transporte .....	5
4. Infraestructuras básicas .....	6
5. Equipamientos colectivos .....	6
6. Espacios libres públicos .....	7
7. Vivienda .....	7
<b>2. PREVISIONES CONCERNIENTES A LOS SISTEMAS GENERALES</b> .....	8
<b>3. PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE</b> .....	10
3.1. Plazos para el desarrollo del suelo urbano .....	10
3.2. Plazos para el desarrollo del suelo urbanizable .....	10
3.3. Plazos para la construcción de viviendas de protección oficial .....	10
<b>4. PROGRAMACIÓN DE ACCIONES</b> .....	11
4.1. Primer cuatrienio.....	11
- Planeamiento y Gestión Pública.....	11
- Urbanización .....	11
- Red viaria y Transporte.....	12
- Infraestructuras básicas.....	12
- Equipamientos colectivos .....	13
- Espacios libres públicos.....	14
- Vivienda .....	14
4.2. Acciones sin programar .....	16
- Planeamiento y Gestión Pública.....	16
- Urbanización .....	16
- Red viaria y Transporte.....	16
- Infraestructuras básicas.....	16
- Equipamientos colectivos .....	16
<b>ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO</b> .....	17
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	18
<b>1. VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN DE ACCIONES PROGRAMADAS</b> .....	19
1.1 Costes Unitarios.....	19
1. Planeamiento y gestión pública .....	19
2. Urbanización .....	19
3. Red viaria y transporte.....	19
4. Infraestructuras básicas.....	19
5. Equipamientos y servicios urbanos .....	20
6. Espacios libres públicos.....	20
7. Vivienda .....	20

1.2. Valoración y asignación de acciones.....	21
- Planeamiento y Gestión.....	21
- Urbanización.....	22
- Red Viaria y Transporte.....	23
- Infraestructuras Básicas.....	23
- Equipamientos y servicios urbanos.....	24
- Espacios Libres Públicos.....	26
- Vivienda.....	26
1.3 Resumen cuatrienal por subprogramas y agentes.....	27
<b>2. VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA DEL PGOU.....</b>	<b>29</b>

# **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 mas 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 Andújar 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.

Aparte de las exigencias propias de la puesta en práctica de las propuestas de ordenación y desarrollo que plantea el PGOU, se contemplan también aquellas actuaciones que pueden tener traducción "urbanística" de entre las propuestas en el "Plan Estratégico de Andujar".

## 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

Uno de los objetivos más destacables de la actuación pública en este apartado es la recuperación física y funcional del casco antiguo programando la redacción de un **Plan Especial del Conjunto Histórico** orientado especialmente a la **Mejora de los Espacios Públicos**.

En relación con las nuevas infraestructuras o dotaciones previstas (viario, estaciones depuradoras, ampliación del cementerio, etc.) el Ayuntamiento deberá gestionar la **obtención de suelo** necesario para su construcción. También deberá gestionar la obtención del suelo incluido en las Áreas de Reserva delimitadas para ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

La situación de riesgo ante las inundaciones que generan los cauces fluviales próximos a los núcleos urbanos del municipio, ha sido abordada por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir que, junto con el Ayuntamiento de Andújar, ha redactado un **Proyecto de Acondicionamiento del río Guadalquivir a su paso por Andújar** (fraccionado en seis proyectos parciales) con el objetivo de proteger el entorno urbano frente al caudal de avenida correspondiente al periodo de retorno de 50 años.

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**. En relación con la necesidad de controlar las implantaciones y mejorar las condiciones en las áreas del término con características de hábitats rurales se programa la redacción de un **Plan Especial de mejora de los Hábitats Rurales de Andujar**. En relación con la necesaria mejora de las condiciones de ocupación de la zona de Las Viñas debe redactarse un **Plan Especial de Dotación de Infraestructuras y Prevención de Riesgos**. En relación con el cumplimiento del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la contaminación acústica, debe elaborarse el **Mapa de Ruido de la ciudad**. También con el objetivo de mejorar la calidad de la vida urbana se abordará la redacción de un **Plan Integral de Movilidad y Tráfico** que contemple modos de transporte no contaminantes (especialmente una red de vías para bicicletas) y sistemas alternativos para el transporte público urbano.

Por último, con el objetivo de preservar el patrimonio cultural iliturgitano no contemplado en Catálogo para la protección del patrimonio, se programa la realización de un **Inventario de elementos de arquitectura tradicional con valor etnográfico en el ámbito de la sierra** en el que se contemplen elementos tales como hornos, chozos, zahúrdas, corrales, etc.

## 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 progresivo paso a subterráneo de las instalaciones aéreas.
- 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 o concertada en los poblados es necesaria porque la oferta actual es insuficiente. En la ciudad, además de las reservas exigidas por la legislación urbanística para la construcción de viviendas protegidas, el Ayuntamiento podría actuar en colaboración con la EPSA o promotores privados, a través de fórmulas como convenios o consorcios urbanísticos.
- Con respecto al suelo industrial está en marcha una actuación con implicación municipal de preparación de suelo urbanizado para acoger nuevas implantaciones así como el traslado de empresas que hoy se localizan en el borde o en el interior del casco urbano. El nuevo Polígono se sitúa próximo a la ciudad y con una excelente accesibilidad desde la A-4.

## 3. Red viaria y transporte

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

- crear una nueva vía de ronda por el borde sur de la ciudad para facilitar las conexiones entre los desarrollos del este y el oeste y la A-4.
- crear una nueva vía de ronda por el borde noreste de la ciudad para facilitar las conexiones entre los desarrollos del este y el norte.
- crear un nuevo acceso al poblado de Vegas de Triana desde la carretera A-311.
- mejorar la red urbana interior y las conexiones de la ciudad con los ejes interurbanos mediante acciones puntuales de mejora de intersecciones y de trazado, de jerarquización de la red, etc.
- ordenar el tráfico según las características de cada zona y posibilitando la incorporación de medios de transporte alternativos al automóvil: en el Casco Antiguo con calles peatonales o de coexistencia, en los ensanches con vías de anchura y sección adecuadas a las intensidades y características previstas del tráfico.

#### **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 este, oeste y sur.
- Disponer pequeños espacios libres dotados de áreas de juego y recreo en cada una de las zonas o barrios ya que en los poblados no se han constatado necesidades de este tipo de dotación.

## 7. Vivienda

Las acciones en este capítulo deben orientarse a:

- La supresión de la infravivienda.
- La rehabilitación del parque residencial, especialmente dentro del Conjunto Histórico y en las áreas de Las Lagunillas y Polígono Puerta Madrid.
- Promover la construcción de vivienda pública (jóvenes, grupos marginales, ancianos, etc.) especialmente la destinada a alquiler.
- Incentivar la promoción de vivienda protegida especialmente la destinada a alquiler.

Para que estas acciones se enmarquen en una actuación sistemática y coordinada el Ayuntamiento debe abordar la redacción de un “Plan Municipal de Vivienda” que detecte las necesidades (identificación y cuantificación de los segmentos de población con dificultades de acceso o precariedad en la tenencia, diagnóstico de las situaciones de infravivienda), establezca las áreas dónde actuar y defina la intervención de las administraciones implicadas tanto en los aspectos relacionados de su gestión (atención específica a colectivos expuestos a la exclusión social, seguimiento y evaluación del desarrollo del plan) como de su financiación (compromisos del Ayuntamiento, de entidades privadas, conciertos con la administración supramunicipal, etc.).

## 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, su financiación es 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 PGOU del 89) sino la propia Administración municipal y las distintas Consejerías de la Junta.

Además, los propietarios de suelo deberán costear, y en su caso ejecutar, junto con la entrega del suelo correspondiente, las obras de urbanización e infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios, las de ampliación y reforzamiento de las existentes exteriores a la actuación que se demanden por su dimensión y características específicas, como pueden ser la potabilización, suministro y depuración de aguas o las de infraestructura viaria o de transporte público.

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 depósitos reguladores y arterias primarias
- En la red de saneamiento, los colectores generales existentes y previstos, la EDAR de la ciudad y la del Polígono Ave María y las nuevas depuradoras para el área Suroeste de la ciudad, Poblados de Llanos del Sotillo y Vegas de Triana y el Parque Empresarial Innovandújar, para Los Villares/San José de Escobar y para La Ropera

- En el sistema de alimentación eléctrica, las subestaciones 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 existentes, así como el Conservatorio Elemental de Música, el Centro de Educación de Adultos Pedro Escavias. También los propuestos Escuela de Artesanía, Centro de Estudios Universitarios, Escuela de Hostelería y nuevo C.P. San Eufrasio
- En el deportivo, el Polideportivo Municipal, el campo de fútbol de Santa Úrsula y la Piscina cubierta existentes, la piscina al aire libre en ejecución y las instalaciones a ubicar en los nuevos desarrollos (Casa del Deporte, Pabellón Polideportivo, Ciudad Deportiva, Campo de futbol en Puerta Madrid)
- En el sanitario el Hospital Comarcal, y los dos Centros de Salud de los que el del antiguo Hospital debe ser mejorado
- En el social asistencial, la Residencia de Ancianos de San Juan de Dios, el Centro para Mayores del Barrio de La Paz, el Centro de Día de la Plaza de la Constitución, el Centro Social La Paz y el Centro de Acogida e Inserción para transeúntes. Se programa la construcción de dos Centros de Día, un Albergue para alojamiento temporal de inmigrantes y dos Centros Sociales en la ciudad y uno en cada Poblado.
- En el cultural, el Palacio de los Niños de Don Gome y el Espacio Escénico del Camping así como los propuestos Centro de Documentación e Interpretación del Lince y Museo de Artes Plásticas y Costumbres Populares
- En el público-administrativo, los centros municipales y de las diferentes administraciones supramunicipales existentes así como los municipales previstos (ampliación del Recinto Ferial, Centro Tecnológico de Energías Renovables, etc.)
- En los servicios urbanos, la Estación de Autobuses, el aparcamiento público del Mercado de Abastos, el cementerio y el punto limpio en el camino de El Sotillo. Se programan instalaciones como la Parada de Sementales o los nuevos aparcamientos en la calle Juan Robledo y en Corredera de Capuchinos.

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

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

- los parques urbanos existentes (Jardines de Colón, Las Vistillas, San Eufrasio, etc.), los nuevos parques públicos previstos (Jardines del Val, etc.) y el entorno del río, incluyendo la ampliación prevista
- el Área Pública del Recinto Ferial

El dimensionamiento de todos estos sistemas generales se ha hecho para la población (39.476 residentes en el núcleo principal según lo señalado en los apartados 3.1, 6.2 y 6.3 de la Memoria) prevista como máxima en la fecha horizonte (año 2017) del PGOU

### **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 la Ordenanzas 1-Conservación Ambiental 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 PE-A1 “Marías-Parras”. 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 industrial S-1 y el sector terciario S-2, un (1) año
  - el resto de los sectores cuatro (4) años.
2. Los Proyectos de Urbanización para ejecutar los Planes Parciales se presentarán en el plazo máximo de un (1) año a partir de la aprobación definitiva de éstos.
3. Para solicitar licencia de edificación, se establece el plazo máximo de cuatro (4) años desde la finalización de la urbanización del Sector.

#### **3.3. Plazos para la construcción de viviendas de protección oficial**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, la especificación de los plazos para el inicio y terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública asignadas por el PGOU a cada sector con uso residencial, deberá establecerse en los Planes Parciales que ordenen detalladamente los sectores.

## 4. PROGRAMACIÓN DE ACCIONES

Las siguientes acciones que sean de intervención pública, se consideran de interés público o social por el presente planeamiento en referencia al artículo 34 de la Ley 8/2004, de 28 de mayo, de suelo (estatal) y el artículo 75 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía con los siguientes fines admisibles:

### 4.1. Primer cuatrienio

#### Planeamiento y Gestión Pública

- Plan Especial del Conjunto Histórico y de Mejora de los Espacios Públicos
- Plan Municipal de Vivienda
- Plan de Restauración y Gestión de los cauces fluviales
- Plan de eliminación de vertederos incontrolados de escombros y deshechos
- Plan Especial de mejora de los Hábitats Rurales de Andujar
- Plan Especial de Infraestructuras y Prevención de Riesgos de Las Viñas
- Elaboración del Mapa de Ruido de la ciudad
- Plan Integral de Movilidad y Tráfico
- Inventario de elementos de arquitectura tradicional con valor etnográfico en el ámbito de la sierra
- Obtención de suelo para ampliación del Cementerio
- Obtención de suelo en Áreas de Reserva para ampliación del Patrimonio Público de Suelo
- Obtención de suelo para nuevo acceso al poblado de Vegas de Triana desde la carretera A-311
- Obtención de suelo y edificaciones en la calle Silera para la adecuación del lienzo de muralla
- Obtención de suelo para centro social en El Barrero Santa Rosa
- Proyectos de Acondicionamiento del río Guadalquivir a su paso por Andújar
- Planes Especiales para la rehabilitación de las Barriadas de Plaza de Toros, La Paz, Puerta Madrid, Arasa Menéndez y Virgen de la Cabeza.

#### Urbanización

- Acondicionamiento de pavimentación del Casco Antiguo, San Bartolomé y otras zonas urbanas
- Reurbanización y cualificación de áreas industriales
- Urbanización de las Unidades de Ejecución de iniciativa pública n<sup>os</sup>: A3, A6, A12, A14, LR1, LR2, S2, S3, S4, VII y VC1

- Urbanización de la Actuación de Dotación AD-A1 y de las Unidades de Ejecución de iniciativa privada nºs: A1, A2, A7, A8, A9, A11, A13, A15, y S1
- Acondicionamiento de pavimentación en los núcleos rurales
- Suelo urbanizable sectorizado de iniciativa privada
- Reurbanización de las Barriadas de Plaza de Toros, La Paz, Puerta Madrid, Arasa Menéndez y Virgen de la Cabeza
- Reurbanización de la Corredera de Capuchinos con aparcamiento subterráneo

### **Red viaria y Transporte**

- Nuevo acceso al poblado de Vegas de Triana desde la carretera A-311
- 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 Este (incluida en la urbanización de los sectores S-4 y S-5)
- Centro Logístico Intermodal

### **Infraestructuras básicas**

Red de abastecimiento de agua:

- Reparación y acondicionamiento de los depósitos actuales
- Nuevo depósito de 5.000 m<sup>3</sup>
- Nueva arteria general de 600 mm.
- Renovación y mallado de la red urbana principal
- Nueva red en el Santuario de la Virgen de la Cabeza
- Ampliación y mejora del servicio al Polígono Ave María
- Renovación y mantenimiento de las redes de Los Villares y Vegas de Triana

Red de saneamiento:

- Estaciones de Bombeo y conducciones de impulsión del área de La Estación, de los Poblados de Llanos del Sotillo y Vegas de Triana y Nueva Estación Depuradora en el Parque Empresarial Innovandújar.
- Estación Depuradora del Poblado de La Ropera
- Estación Depuradora para los Poblados de Los Villares y San José de Escobar
- Colector C-1 de PVC de 800 mm.
- Colector C de H.A. 1.200 mm.
- Colector D de H.A. 1.200 mm.

- Colector D-1 de H.A. 1.000 mm.
- Colector B de H.A. 1.200/1.500 mm.
- Colector de pluviales P-1 de H.A. 1.200/1.500 mm.
- Colector de pluviales P-2 de H.A. 1.200/1.500 mm.

#### Red eléctrica de media tensión:

- Subestación 132/20 Kv con 3 transformadores de 20 MVA en el Parque Empresarial Innovandújar (incluida en la urbanización del área)
- Subestación 66/20 Kv, blindada doble barra, con 6 celdas, batería de condensadores y 3 transformadores de 20 MVA en la "Fachada Sur"
- Línea de 66 kilovoltios de alimentación a la Subestación "Fachada Sur" con conductores LA280, en doble circuito (aérea y subterránea)
- Línea subterránea de 20 kilovoltios de conexión de la Subestación "Fachada Sur" con el Centro de Transformación "Ronda Mestanza"
- Paso a subterráneo de la línea de 66 Kilovoltios de alimentación a la Subestación "Puerta Madrid" por suelo urbanizable

### Equipamientos colectivos

#### Docente:

- Escuela de Artesanía en carretera del Cementerio
- Conservatorio en la Casa de Niños Expósitos
- Ampliación del I.E. Jándula
- Nuevo Colegio E.I.P. San Eufrasio
- Centro de Estudios Universitarios y Escuela de Hostelería en el antiguo Seminario de los Padres.Paules.

#### Deportivo:

- Casa del Deporte en las antiguas instalaciones de Abanderado
- Construcción de Pabellón Polideportivo en el PP4
- Campo de fútbol en Puerta Madrid

#### Sanitario:

- Mejora del Centro de Salud del antiguo Hospital
- Ampliación Hospital Comarcal (Especialidades y Área Sociosanitaria)

#### Social-asistencial:

- Centro de día para personas mayores en Polígono Puerta Madrid

- Centro de día para personas mayores en San José de Escobar
- Albergue para el alojamiento temporal de inmigrantes
- Centro Social multiuso en antiguas instalaciones de Abanderado (puede incluir un Centro Juvenil de Ocio Alternativo)
- Centro ocupacional para discapacitados en Polígono Puerta Madrid
- Centro social U.T.S.I.-Centro
- Centro de Acogida para Mujeres
- Centro social en cada una de los Poblados

#### Cultural:

- Rehabilitación de lienzos de muralla en calle Silera
- Centro de Documentación e Interpretación del lince Cercado del Ciprés
- Museo de Arte y Costumbres Populares en Jardines Sáez de Tejada
- Casa-museo del escultor Antonio González Orea
- Museo de coches antiguos

#### Público-administrativo:

- Centro de visitantes en la Fachada Sur
- Centro de Energías Renovables
- Escuela Taller y Vivero de Empresas Industriales en el Polígono Miner

#### Servicios urbanos:

- Ampliación del cementerio
- Aparcamiento en calle Juan Robledo
- Aparcamiento en Corredera de Capuchinos
- Parada de Sementales en antiguas instalaciones Zafra

### **Espacios libres públicos**

- Acondicionamiento de la Margen Derecha del Guadalquivir como Parque de Ribera
- Acondicionamiento y mejora del Parque de San Eufrasio

### **Vivienda**

#### **Actuaciones municipales**

- Obtención de suelo para VPO en la zona del Hospital Alto Guadalquivir, en San José de Escobar, Llanos del Sotillo y otras áreas en los poblados
- Viviendas de P. O. en el antiguo Almacén Sindical de Los Villares

- Urbanización para 10 viviendas de autoconstrucción en La Ropera
- Finalización de 8 viviendas de autoconstrucción en Llanos del Sotillo
- Finalización de 7 viviendas de autoconstrucción en Vegas de Triana
- Urbanización para 57 VPO régimen general en el PP-4 "B<sup>a</sup> de la Paz"
- 15 VPO régimen general en c/ Verbena
- Urbanización para 26 VPO en Camino de Minguillos

#### **Actuaciones de la Junta de Andalucía**

- 10 unidades habitacionales y dependencias comunes en el Palacio del Ecijano
- 42 VPO régimen general en venta en la calle Santo Reino.
- 72 VPO régimen general en alquiler con opción de compra en "El Camping"
- 26 VPO régimen especial en venta en el Camino de Minguillos
- 27 VPO régimen especial en venta en el PP-4" B<sup>a</sup> de la Paz"

## 4.2. Acciones sin programar

### Planeamiento y Gestión Pública

- Proyecto de deslinde, amojonamiento y adecuación de Vías Pecuarías del término
- Obtención del suelo de áreas destinadas a la formación de patrimonio municipal
- Estudios previos “Tranvía ultraligero” de conexión con los Parques Empresariales

### Urbanización

- Reurbanización del Eje Avenida Blas Infante-Puerta de Madrid-Corredera Capuchinos-22 de Julio
- Urbanización de las Unidades de Ejecución n<sup>os</sup>: A4, A5, A16 y A17
- Abastecimiento de agua en carretera de La Parrilla y carretera de Los Villares
- Acondicionamiento y mejora de los Jardines del Val

### Red viaria y Transporte

- Ronda norte
- Mejora del acceso al Polígono Ave María
- Ronda Sur
- Aparcamientos subterráneos
- Red de carriles bici
- “Tranvía ultraligero” de conexión con los Parques Empresariales

### Infraestructuras básicas

- Ampliación de la E.D.A.R. de la ciudad

### Equipamientos colectivos

#### Docente:

- Centro de Servicios Avanzados a Empresas
- Conservatorio de Grado Medio
- Escuela Oficial de Idiomas
- Construcción de centros escolares en los nuevos sectores urbanizables

#### Deportivo:

- Nuevas instalaciones en la zona norte

#### Social-asistencial:

- Casa de la Juventud
- Albergue Juvenil en Zumacares

#### Servicios Urbanos

- Pabellón Ferial
- Remodelación Mercado de Abastos
- Infraestructuras Permanentes en el Santuario

#### Público-administrativo:

- Parque Tecnológico Medioambiental
- Oficina de Apoyo al Inversor

# **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 Andújar 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.

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 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 5,2 €/m<sup>2</sup>.

En los casos de proyectos redactados se utilizan los presupuestos de ejecución material.

#### 2. Urbanización

En las Unidades de Ejecución, se valoran las obras de urbanización según unos precios unitarios medios de 60 €/m<sup>2</sup> aplicado a la superficie neta de viario y de 28 €/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 25 €/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 45 €/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: valoración establecida en el Plan Director

b) Saneamiento

- Estación Depuradora para los Poblados	390.000 €
- Estación de Bombeo	60.000/90.000/120.000 €
- Colector H.A. de 1.200/1.500 mm. instalado	684 €/ml
- Colector H.A. de 1.200 mm. instalado	549 €/ml
- Colector H.A. de 1.000 mm. instalado	405 €/ml
- Colector de PVC de 800 mm. instalado	297 €/ml

- Conducción de impulsión de 150 mm. instalada	120 €/ml
- Conducción de impulsión de 300 mm. instalada	246 €/ml
c) Energía eléctrica	
- Línea aérea de 66 Kv en doble circuito	161.550 €/Km
- Línea subterránea de 66 Kv en doble circuito	662.075 €/Km
- Línea subterránea de 20 Kv	100.970 €/Km
- Subestación de 66/20 Kv, blindada doble barra y 3 transformadores	2.163.644 €

## 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 bien los presupuestos de ejecución de proyectos redactados o bien los precios unitarios de construcción de los “Costes de referencia de la construcción para 2008” 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	30 €/m <sup>2</sup>
- Acondicionamiento de área forestal	6,5 €/m <sup>2</sup>

## 7. Vivienda

De las acciones programadas, no se valoran los costes de ejecución de las propias viviendas que se ajustarán a lo que establezca el Plan Concertado de Vivienda y Suelo en Andalucía 2008-2012 en función de las tipologías concretas de cada actuación.

Se valoran las acciones necesarias de compra de suelo (de acuerdo con precios unitarios medios en actuaciones similares) y de ejecución de las obras de urbanización según las previsiones de los Proyectos de Urbanización, alguno de ellos redactado y otros en redacción. También se valora la redacción del Plan Municipal de Vivienda.

## 1.2. Valoración y asignación de acciones

### Planeamiento y Gestión

Se compone de varias acciones de redacción de documentos de planeamiento y gestión así como seis actuaciones de obtención (mediante compra o expropiación) de suelo para ubicar equipamientos públicos o realizar obras de infraestructura.

Su coste supera el millón trescientos mil euros que, en principio, son sufragados básicamente por el Ayuntamiento con la colaboración de la Junta de Andalucía (Consejerías de Cultura, Medio Ambiente y Vivienda).

**CUADRO 1. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento	Junta de Andalucía
Plan Especial de los Espacios Públicos del Conjunto Histórico	50.000,0	25.000,0	25.000,0
Plan Integral de Movilidad y Tráfico	50.800,0	50.800,0	
Plan Municipal de Vivienda	61.290,0	61.290,0	
Plan de Restauración y Gestión de los cauces fluviales	52.000,0	26.000,0	26.000,0
Plan de eliminación de vertederos incontrolados de escombros y deshechos	36.000,0	18.000,0	18.000,0
Plan Especial de mejora de los Habitats Rurales de Andujar	40.000,0	20.000,0	20.000,0
Plan Especial de Dotación de Infraestructuras y Prevención de Riesgos en Las Viñas	42.000,0	14.000,0	28.000,0
Inventario de elementos de arquitectura tradicional con valor etnográfico en el ámbito de la sierra	29.000,0	13.000,0	16.000,0
Mapa de Ruido de la ciudad	12.620,0	12.620,0	
Obtención de suelo para ampliación del Cementerio	17.040,0	17.040,0	
Obtención de suelo en Áreas de Reserva para Ampliación del Patrimonio Público	499.200,0	499.200,0	
Obtención de suelo para nuevo acceso a Vegas de Triana desde la ctra. A-311	38.664,0	38.664,0	
Obtención de suelo para el acondicionamiento del lienzo de muralla en calle Silera	144.000,0	144.000,0	
Obtención de la Casa-museo del escultor A. González Orea	190.000,0	190.000,0	
Obtención de suelo para Centro Social en El Barrero Santa Rosa	9.000,0	9.000,0	
Planes Especiales para la Rehabilitación de Barriadas	100.000,0	50.000,0	50.000,0
<b>TOTAL PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</b>	<b>1.371.614,0</b>	<b>1.188.614,0</b>	<b>183.000,0</b>

Por su envergadura tanto material como económica (casi diez millones de euros), por disponer de proyectos redactados y valorados y por corresponder su financiación a la administración del Estado se contemplan de forma independiente los cinco *Proyectos de Acondicionamiento del río Guadalquivir a su paso por Andújar* redactados por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

**CUADRO 1.bis ACONDICIONAMIENTO DEL RÍO GUADALQUIVIR**

PROYECTOS PARCIALES	Coste Euros	Confederación Hidrográfica del Guadalquivir
Margen derecha aguas arriba del puente de la Autovía A-4	1.374.430,0	1.374.430,0
Margen izquierda aguas arriba del puente de la Autovía A-4 (Koipe)	711.785,0	711.785,0
Margen derecha aguas abajo del Puente Romano y margen izquierda aguas abajo del puente de la Autovía A-4	6.724.570,0	6.724.570,0
Zona de La Ropera	741.512,0	741.512,0
Protección de la EDAR de Andújar	362.508,0	362.508,0
<b>TOTAL ACONDICIONAMIENTO DEL RÍO GUADALQUIVIR</b>	<b>9.914.805,0</b>	<b>9.914.805,0</b>

**Urbanización**

El total del volumen de inversión se cifra en 37,4 millones de euros. El 69% corresponde al sector privado como desarrollo de las Unidades de Ejecución programadas y de los Sectores urbanizables sectorizados tanto residenciales como industriales. Del 31% restante que corresponde al Ayuntamiento mas de la mitad corresponde a los costes de reurbanización de barriadas. El resto de los costes que se imputan al Ayuntamiento corresponden al desarrollo de las Unidades de Ejecución de iniciativa pública y a las acciones de Acondicionamiento de Pavimentación del Casco antiguo y otras zonas de la ciudad y poblados.

**CUADRO 2. URBANIZACIÓN**

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento	Privados
Acondicionamiento de pavimentación de la ciudad	998.400,0	998.400,0	
Reurbanización y cualificación de áreas industriales	1.340.000,0	1.340.000,0	
Urbanización de las Unidades de Ejecución de iniciativa pública nºs: A3, A6, A12, A14, VI1, LR1, LR2, S2, S3, S4 y VC1	2.208.300,0	2.208.300,0	
Urbanización de la Actuación de Dotación AD-A1 y de las Unidades de Ejecución de iniciativa privada nºs: A2, A7, A8, A9, A10, A11, A13, A15 y S1	4.650.040,0		4.650.040,0
Acondicionamiento de pavimentación en los núcleos rurales	440.000,0	440.000,0	
Reurbanización de las Barriadas de Plaza de Toros, La Paz, Puerta de Madrid, Arasa Menendez y Virgen de la Cabeza	5.445.194,0	5.445.194,0	
Urbanización de la Corredera de Capuchinos	1.000.000,0	1.000.000,0	
Suelo urbanizable sectorizado de iniciativa privada	21.398.050,0		21.398.050,0
<b>TOTAL ACCIONES DE URBANIZACIÓN</b>	<b>37.479.984,0</b>	<b>11.431.894,0</b>	<b>26.048.090,0</b>

## Red Viaria y Transporte

Aparte de la intervención de la Junta de Andalucía en el desarrollo del Centro Logístico Intermodal para el Parque Empresarial InnovAndújar, el Ayuntamiento es el único agente inversor en este subprograma cuyo coste asciende a 3,22 millones de euros. Las actuaciones son de remodelación y adecuación de asfalto y creación de tramos viarios principales de la ciudad, de creación de un nuevo acceso al Poblado de Vegas de Triana y de mejora de los caminos rurales en el municipio.

El 68% del total se concentra en acciones de mejora de la red de caminos rurales.

**CUADRO 3. RED VIARIA Y TRANSPORTE**

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento
Mejora de caminos rurales	2.208.000,0	2.208.000,0
Remodelación de las Arterias de acceso desde la red de carreteras	472.085,0	472.000,0
Remodelación de intersecciones en la red principal	320.200,0	320.200,0
Ejecución de la ronda Este (incluida en la urbanización de los sectores S-4 y S-5)		
Nuevo acceso al poblado de Vegas de Triana desde la carretera A-311	227.955,0	227.955,0
Centro Logístico Intermodal: Actuación de la Junta de Andalucía con unos costes de urbanización en torno a los 2,5 millones de euros		
<b>TOTAL RED VIARIA Y TRANSPORTE</b>	<b>3.228.240,0</b>	<b>3.228.240,0</b>

## Infraestructuras Básicas

Se reflejan actuaciones en el abastecimiento de agua, saneamiento y red eléctrica. El volumen global de inversión se cifra en 23,5 millones de euros que acomete en un 13,5% el Ayuntamiento, el 25,6% la Junta de Andalucía y el 60,9% restante los agentes privados implicados en el desarrollo de los nuevos sectores urbanizables.

Esta distribución de los costes entre Ayuntamiento y agentes privados es la que resulta de los criterios señalados en el apartado 7.1 de la Memoria del PGOU.

**CUADRO 4.1. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS: ABASTECIMIENTO**

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento	Admón. Autonómica	Privados
Reparación/acondicionamiento de depósitos actuales	según Plan Director			
Nuevo depósito de 5.000 m <sup>3</sup>				
Nueva arteria general de 600 mm				
Renovación y mallado de la red urbana principal				
Ampliación y mejora del servicio al Polígono Ave María				
Renovación y mejora de las redes de los poblados				
Nueva red en el Santuario Virgen de la Cabeza	3.850.000,0	320.000,0	3.530.000,0	-
<b>TOTAL ABASTECIMIENTO DE AGUA</b>	<b>6.994.515,0</b>	<b>1.263.355,0</b>	<b>3.530.000,0</b>	<b>2.201.160,0</b>

**CUADRO 4.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS: SANEAMIENTO**

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN	Coste Euros	Junta de Andalucía	Ayuntamiento	Privados
Estaciones de Bombeo, tuberías de impulsión del área de La Estación, Poblados de Llanos del Sotillo y Vegas de Triana y EDAR para el Parque Empresarial Innovandújar	4.000.000,0	2.498.515,0		1.501.485,0
Redes de Saneamiento del entorno del Santuario Virgen de la Cabeza	250.000,0		250.000,0	
Colector C-1 (Paseo de las Vistillas-Verbena)	252.450,0		252.450,0	
Colector C (Ronda Mestanza-Pº de las Vistillas)	384.300,0		384.300,0	
Colector D (Ronda Mestanza)	164.700,0		164.700,0	
Colector D-1 (Ronda Mestanza)	81.000,0		81.000,0	
Colector B (c/22 de julio-Verbena)	1.573.200,0			1.573.200,0
Colector de pluviales P-1	444.600,0			444.600,0
Colector de pluviales P-2	820.800,0			820.800,0
EDAR de La Ropera	390.000,0		390.000,0	
EDAR de Los Villares y San José	390.000,0		390.000,0	
<b>TOTAL SANEAMIENTO</b>	<b>8.751.050,0</b>	<b>2.498.515,0</b>	<b>1.912.450,0</b>	<b>4.340.085,0</b>

**CUADRO 4.3. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS: ENERGÍA ELÉCTRICA**

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento	Privados
Subestación 132/20 Kv en Llanos del Sotillo	4.300.000,0		4.300.000,0
Subestación de 66/20 Kv en la Fachada Sur	2.163.644,0		2.163.644,0
Línea de 66 Kv de alimentación a la Subestación "Fachada Sur"	295.552,0		295.552,0
Línea de 20 Kv de conexión Subestación "Fachada Sur" C.T. Mestanza	222.134,0		222.134,0
Paso a subterráneo de línea de 66Kv Subestación "Puerta Madrid"	794.490,0		794.490,0
<b>TOTAL RED ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN</b>	<b>7.775.820,0</b>		<b>7.775.820,0</b>

**Equipamientos y servicios urbanos**

Su coste total es de 25,48 millones de euros y las mayores inversiones se concentran en el equipamiento público administrativo (ampliación del Pabellón Ferial) y en los servicios urbanos (aparcamiento público de Corredera de Capuchinos). Casi las dos terceras partes de la financiación de este subprograma se asigna al Ayuntamiento y el 37% restante a la Junta de Andalucía. En ambos casos podrían contar con la colaboración de agentes privados.

## CUADRO 5. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento	Junta de Andalucía
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO DOCENTE</b>	<b>3.139.310,0</b>	<b>1.432.500,0</b>	<b>1.706.810,0</b>
Ampliación del I.E. Jándula	145.900,0		145.900,0
Nuevo Colegio San Eufrasio	420.710,0		420.710,0
Centro de Estudios Universitarios y Escuela de Hostelería en el Antiguo Seminario de los Padres Paules	2.280.400,0	1.140.200,0	1.140.200,0
Escuela de Artesanía en carretera del Cementerio	292.300,0	292.300,0	
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO</b>	<b>3.410.000,0</b>	<b>2.305.000,0</b>	<b>1.105.000,0</b>
Construcción Pabellón Polideportivo en el PP4	2.210.000,0	1.105.000,0	1.105.000,0
Casa del Deporte en las antiguas instalaciones de Abanderado	600.000,0	600.000,0	
Campo de Fútbol en Puerta Madrid	600.000,0	600.000,0	
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO SANITARIO</b>	<b>280.740,0</b>		<b>280.740,0</b>
Mejora del Centro de Salud del antiguo Hospital	280.740,0		280.740,0
Ampliación Hospital Alto Guadalquivir (Especialidades y Área Socioeconómica)	A determinar		100%
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO SOCIAL- ASISTENCIAL</b>	<b>3.540.142,0</b>	<b>1.218.413,0</b>	<b>2.321.729,0</b>
Centro de día para mayores en Puerta Madrid	482.257,0	143.334,0	338.923,0
Centro de día para mayores en S. José Escobar	289.287,0	85.714,0	203.573,0
Albergue temporal para inmigrantes	1.133.098,0	226.620,0	906.478,0
Centro social multiuso en la UE-A15 (antiguo Abanderado)	486.900,0	243.450,0	243.450,0
Centro ocupacional discapacitados Puerta Madrid	174.767,0	69.762,0	105.005,0
Centro social U.T.S.I.-Centro	373.833,0	149.533,0	224.300,0
Centro de Acogida para Mujeres	600.000,0	300.000,0	300.000,0
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO CULTURAL</b>	<b>3.346.300,0</b>	<b>1.952.800,0</b>	<b>1.393.500,0</b>
Rehabilitación Lienzos de muralla en c/ Silera	361.300,0	361.300,0	
Centro de Documentación e Interpretación del Lince	1.075.000,0	537.500,0	537.500,0
Museo de Artes y Costumbres Populares	920.000,0	460.000,0	460.000,0
Museo de coches antiguos	990.000,0	594.000,0	396.000,0
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO-ADMINISTRATIVO</b>	<b>6.812.470,0</b>	<b>4.081.714,0</b>	<b>2.730.756,0</b>
Centro de Visitantes en la Fachada Sur	335.580,0	335.580,0	
Centro de Investigación y Formación Tecnológica	1.600.000,0	1.600.000,0	
Ampliación del Pabellón Ferial	3.900.000,0	1.560.000,0	2.340.000,0
Escuela Taller y Vivero de Empresas Industriales	976.890,0	586.134,0	390.756,0

<b>TOTAL SERVICIOS URBANOS</b>	<b>4.954.200,0</b>	<b>954.200,0</b>	
Ampliación de Cementerio	298.800,0	298.800,0	
Aparcamiento Público en c/ Juan Robledo	540.400,0	540.400,0	
Aparcamiento Público en Corredera de Capuchinos	4.000.000,0	Por Concesión	
Parada de Sementales	115.000,0	115.000,0	
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS</b>	<b>25.483.162,0</b>	<b>15.944.627,0</b>	<b>9.538.535,0</b>

### Espacios Libres Públicos

Las actuaciones se concretan en la forestación y acondicionamiento como Parque de Ribera de la margen derecha del Guadalquivir (en el marco de los proyectos redactados con objeto de proteger el entorno urbano frente al caudal de avenida correspondiente al periodo de retorno de 50 años) y la mejora del parque de San Eufrasio. La financiación de la inversión total, 1.101.012 euros, corre en su mayor parte (el 59%) a cargo del Ayuntamiento.

#### CUADRO 6. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento	C.H.G
Forestación y acondicionamiento del Parque de Ribera del Guadalquivir	500.000,0	50.000,0	450.000,0
Acondicionamiento y mejora del Parque de San Eufrasio	601.012,0	601.012,0	
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>	<b>1.101.012,0</b>	<b>651.012,0</b>	<b>450.000,0</b>

### Vivienda

Las actuaciones programadas de compra de suelo y ejecución de obras de urbanización se diversifican en los distintos núcleos correspondiendo las de mayor envergadura a los poblados (obtención de suelo) mientras que las previstas en la ciudad de Andújar se refieren solo a obras de urbanización en consonancia con las expectativas de obtención y reserva de suelo para vivienda protegida que establece, para el desarrollo del planeamiento, la legislación urbanística. La financiación de la inversión en suelo y urbanización, 3.202.310 euros, se distribuye entre el Ayuntamiento en un 49% y la Administración autonómica en el 51% restante.

#### CUADRO 7. VIVIENDA

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN	Coste Euros	Ayuntamiento	Junta de Andalucía
Obtención de suelo para VPO en los poblados	1.796.300,0	538.890,0	1.257.410,0
Urbanización para 10 viviendas de autoconstrucción en La Ropera	180.303,6	180.303,6	
Urbanización para VPO régimen general en el PP-4	869.706,9	494.923,4	374.783,5
Urbanización para VPO régimen especial en Camino de Minguillos	106.000,0	106.000,0	
Urbanización para VPO en los Poblados El Sotillo, Vegas de Triana, Los Villares y Minguillos	250.000,0	250.000,0	
<b>TOTAL VIVIENDA</b>	<b>3.202.310,5</b>	<b>1.570.117,0</b>	<b>1.632.193,5</b>

### 1.3 Resumen cuatrienal por subprogramas y agentes

Más de la tercera parte del presupuesto del Programa de Actuación del PGOU se destina al subprograma de Urbanización (que en el 70% corresponde a la inversión privada) que junto con el 24,2% destinado al subprograma de Equipamientos y el 22,3% 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 8. DISTRIBUCIÓN CUATRIENAL POR SUBPROGRAMAS

SUBPROGRAMA	1º CUATRIENIO: euros y %	
<b>PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</b>	<b>1.371.614,0</b>	<b>1,29</b>
<b>ACONDICIONAMIENTO DEL RÍO GUADALQUIVIR</b>	<b>9.914.805,0</b>	<b>9,42</b>
<b>URBANIZACIÓN</b>	<b>37.479.984,0</b>	<b>35,60</b>
<b>EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS*</b>	<b>25.483.162,0</b>	<b>24,20</b>
Equipamiento Docente	3.139.310,0	2,98
Equipamiento Deportivo	3.410.000,0	3,24
Equipamiento Sanitario*	280.740,0	0,27
Equipamiento Social-Asistencial	3.540.142,0	3,36
Equipamiento Cultural	3.346.300,0	3,18
Equipamiento Público-Administrativo	6.812.470,0	6,47
Servicios Urbanos	4.954.200,0	4,70
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>	<b>1.101.012,0</b>	<b>1,05</b>
<b>RED VIARIA Y TRANSPORTE</b>	<b>3.228.240,0</b>	<b>3,07</b>
<b>INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS</b>	<b>23.521.385,0</b>	<b>22,34</b>
Abastecimiento de agua	6.994.515,0	6,64
Saneamiento	8.751.050,0	8,31
Energía Eléctrica	7.775.820,0	7,39
<b>VIVIENDA</b>	<b>3.202.310,5</b>	<b>3,04</b>
<b>TOTAL PROGRAMA*</b>	<b>105.302.512,5</b>	<b>100,0</b>

\* No se incluyen los costes de ampliación del Hospital Alto Guadalquivir

Dado el carácter que imprimen estos objetivos básicos del PGOU de urbanización, dotación de infraestructuras y reequipamiento, el presupuesto del Programa corresponde en más de la mitad (61,67%) al sector público, con un volumen de inversión de casi 65 millones de euros, de los que más de la mitad (el 57,2%) son sufragados por la Administración Local.

CUADRO 9. DISTRIBUCIÓN CUATRIENAL POR AGENTES DE INVERSIÓN

AGENTE	1º CUATRIENIO euros y %	
<b>TOTAL SECTOR PÚBLICO</b>	<b>64.937.358,5</b>	<b>61,67</b>
Ayuntamiento	37.190.309,0	35,32
Administración Autonómica	17.382.244,5	16,51
Administración Central (C.H.G.)	10.364.805,0	9,84
<b>TOTAL PRIVADOS</b>	<b>40.365.155,0</b>	<b>38,33</b>
<b>TOTAL PROGRAMA</b>	<b>105.302.512,5</b>	<b>100,00</b>

## 2. VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA DEL PGOU

La inversión total de las actuaciones previstas en el Programa del Plan asciende a 105.302.512,60 Euros. El 38,33% financiado por el sector privado y el 61,67% por el sector público.

La Administración Local participa con el 35,3% en la financiación de las actuaciones del PGOU, con una cuantía de 37,19 millones de euros. Si de esta cifra se restan los 2,2 millones de euros que corresponden a la urbanización de las Unidades de Ejecución de iniciativa municipal, cuya financiación puede ser objeto de convenios con la Empresa Pública de Suelo de Andalucía o con agentes urbanizadores privados, la participación del Ayuntamiento se reduce de hecho a unos 35 millones de euros.

La media anual del capítulo de inversiones en actuaciones urbanísticas en el período 1997-2003 (véase el Capítulo 4 "Hacienda Municipal" de la Memoria de Información del PGOU) se sitúa<sup>1</sup> en los 3,42 millones de euros anuales. La proyección de dicha cifra a cuatro años, con una tasa de crecimiento anual del 2%, se sitúa en la cantidad total de 14.097.101 euros disponibles por la Administración Local para hacer frente en el primer cuatrienio a sus obligaciones inversoras definidas en el Plan. El déficit que se produciría entre el potencial de inversión municipal calculado anteriormente y la necesaria para acometer las actuaciones previstas en el Plan asciende pues a unos veintidós millones de euros en el cuatrienio del Programa.

También podrá contar a corto-medio plazo con los ingresos derivados de la preceptiva cesión del 10% del aprovechamiento medio en los ámbitos de gestión delimitados en el suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable cuyas previsiones de desarrollo se sitúan en el primer cuatrienio.

Del desarrollo de los ámbitos residenciales el Ayuntamiento obtendrá la cesión de 62.038 metros cuadrados de suelo urbanizado:

- 12.877 m<sup>2</sup> en el suelo urbano no consolidado residencial según las cesiones establecidas para las Unidades de Ejecución (10.959 m<sup>2</sup> en Andújar + 1.918 m<sup>2</sup> en los poblados), y
- 49.161 m<sup>2</sup> en el suelo urbanizable sectorizado residencial.

La valoración de este aprovechamiento residencial que el Ayuntamiento obtiene gratuitamente se puede cifrar, de acuerdo con los precios máximos de venta de la vivienda protegida<sup>2</sup>, en 145 €/m<sup>2</sup> construido, asignándole el 15% del módulo.

---

<sup>1</sup>Calculada en el 75% de los capítulos de Inversiones reales según la media de los años considerados.

<sup>2</sup> De la normativa aplicable (Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, Decretos autonómicos 149/2003, de 10 de junio y 81/2007, de 20 de marzo, la Orden VIV/1266/2006, de 31 de marzo y la Resolución de 9 de enero de 2007) se deduce un módulo para la vivienda protegida de precio general de 1.164,8 euros/m<sup>2</sup> útil que corresponde, aproximadamente, a 970 euros/m<sup>2</sup> construido

Así se alcanzaría la suma de:  $62.038 \text{ m}^2 \times 145 \text{ €/m}^2 = 8.995.510 \text{ €}$ .

Del desarrollo de los ámbitos industriales el Ayuntamiento obtendrá la cesión de:

- 16.331 metros cuadrados edificables (6.257 m<sup>2</sup> en suelo urbano no consolidado y 10.074 m<sup>2</sup> en suelo urbanizable sectorizado) que, a unos 60 euros de repercusión, alcanzarían los 979.860 €, y
- 202.165 Unidades de aprovechamiento en el Parque Empresarial InnovAndújar que, con la valoración contemplada en el expediente de 90,15 €, suponen 18.225.175 € a los que hay que descontar los gastos asignados de 6.368.099 €. Su valoración es, por tanto de 11.857.076 €

En consecuencia, los ingresos que se pueden derivar de la preceptiva cesión del 10% del aprovechamiento medio en los ámbitos de gestión delimitados en el PGOU y de las previsiones del desarrollo del Parque Empresarial InnovAndújar suponen:

$8.995.510 + 979.860 + 11.857.076 = 21.832.446$  euros cifra que supera en casi un millón el déficit que podría producirse según los criterios comentados anteriormente.

Otro factor que hay que tener en cuenta (con las reservas que la actual retracción de la actividad inmobiliaria impone) 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 posibles desajustes temporales entre ingresos y gastos en la ejecución del Programa.

En resumen, las posibilidades financieras municipales aseguran no sólo la inversión municipal comprometida para el desarrollo del PGOU sino también parte de las contingencias que puedan surgir ante la falta de compromiso inversor por parte del resto de agentes implicados.