



PGOU 2019

DOCUMENTO 13 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

DICIEMBRE 2019

**REVISION PGOU VELEZ MALAGA 2019
AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA****EQUIPO DIRECTOR**

MARTA ARIAS GONZÁLEZ. arquitecta

ASESORES TÉCNICOS

JOSÉ ORTIZ GARCÍA. geógrafo

JOSÉ MARÍA RAMÍREZ IZQUIERDO. arquitecto

CONSULTORÍAS EXTERNAS

CONTORNO S.A. redactor del Plan de Movilidad municipal.

ICS. asesores técnicos en materia de infraestructuras.

GRUSAMAR S.A redactor del Estudio Ambiental Estratégico.

FRANCISCO MELERO GARCÍA. asesor técnico en la redacción del Catálogo. arqueólogo

REPROGRAFÍA Y EDICIÓN CARTOGRÁFICA

INMACULADA ALÉS MARTÍN. técnico auxiliar en proyectos

PABLO NAVARRO JIMÉNEZ. técnico auxiliar en proyectos

JAVIER LAPEIRA GARCÍA. técnico auxiliar en proyectos

COLABORACIONES MUNICIPALES**MARCO CARTOGRÁFICO:**

DANIEL ORTIGOSA. ingeniero técnico en topografía

MARCO JURÍDICO.:

LUIS DE FELIPE JIMÉNEZ-CASQUET. técnico en administración general

MARCO DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO:

BEGOÑA BRAVO MURILLO. economista OALDIM

ROCÍO MARÍN FERNÁNDEZ. socióloga OALDIM

TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL S.L.U.

MARCO PATRIMONIAL:

EMILIO MARTÍN CÓRDOBA. arqueólogo

MARCO MEDIOAMBIENTAL:

FRANCISCO RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ. licenciado en ciencias ambientales

MARCO INFRAESTRUCTURAL:

EUGENIO QUINTERO MARTÍNEZ. ingeniero de caminos, canales y puertos

JOSE ALBERTO BARRANCO RICO. ingeniero de caminos, canales y puertos

MARCO URBANÍSTICO:

RAFAEL PELÁEZ MARTÍN. arquitecto

ANTONIO MARTÍN PAREJA. arquitecto

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

- DOCUMENTO 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
- DOCUMENTO 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN
- DOCUMENTO 3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA E INFORMES SECTORIALES
- DOCUMENTO 4. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS GENERALES
- ANEXO: JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS ÁREAS DE REPARTO
- ANEXO:FICHAS URBANÍSTICAS
- DOCUMENTO 5. PLANOS
- DOCUMENTO 6. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD
- DOCUMENTO 7. INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE
- DOCUMENTO 8. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMA 45 DEL POTA, ART. 17.6 DEL POTAx Y 37.2 DE LOUA.
- DOCUMENTO 9. INFORME DE GÉNERO
- DOCUMENTO 10. RESUMEN EJECUTIVO
- DOCUMENTO 11. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.
- DOCUMENTO 12. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- DOCUMENTO 13. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

DOCUMENTO 13. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. CONTENIDO Y FUNCIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO 3

1.1. INTRODUCCIÓN..... 3

2. FASES NECESARIAS PARA EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO 4

2.1. Delimitación de las actuaciones del Plan 4

2.2. Estudio de los costes de las actuaciones programadas 4

2.3. Encaje de viabilidad 4

3. FASES NECESARIAS PARA EL ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 5

3.1. Análisis de los presupuestos generales 5

3.2. La deuda municipal 5

3.3. Análisis de proyección de la inversión municipal 5

3.4. Análisis y proyección de la inversión no municipal 5

3.5. Impacto de las Haciendas Públicas 5

3.6. Encaje de viabilidad 6

4. ALGUNAS CONSIDERACIONES INICIALES 6

4.1. LIMITACIONES RESPECTO A LA CUANTIFICACIÓN DE MAGNITUDES 6

4.1.1. La cuantificación de los gastos 6

4.1.2. La cuantificación de los ingresos 7

4.2. LAS FIGURAS PRESUPUESTARIAS NO PRESUPUESTADAS 8

4.3. LA DEPENDENCIA EXTERNA 8

4.4. ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE LA INVERSIÓN NO MUNICIPAL 8

5. ESTUDIO DE LOS COSTES DE LAS ACTUACIONES PROGRAMADAS 9

6. ESTUDIO DE COSTES Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN 9

6.1. INTRODUCCIÓN..... 9

6.2. Áreas de Reparto. Criterios y Objetivos 11

6.2.1. Suelo Urbano Consolidado 11

6.2.2. Suelo Urbano No Consolidado 12

6.2.3. Suelo urbanizable 17

6.2.4. Suelo urbanizable no sectorizado 19

6.3. LA INSTRUMENTACIÓN DEL PLAN 20

6.4. PROGRAMACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES 21

6.5. REALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES 21

6.6. CRITERIOS DE VALORACIÓN 25

7. ENCAJE DE LA VIABILIDAD 26

7.1. RECURSOS 26

7.2. VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES, AGENTES IMPLICADOS Y ASIGNACIÓN 27

7.2.1. RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES 31

8. ANEXO 33

1. CONTENIDO Y FUNCIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1.1. INTRODUCCIÓN

La Carta Europea de la Ordenación del Territorio define la Ordenación del Territorio como “expresión espacial de las políticas económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad”. En este sentido, la Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía establece como objetivos específicos la articulación territorial interna y externa de la Comunidad Autónoma y la distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo, armonizada con el desarrollo económico, las potencialidades existentes en el territorio y la protección de la naturaleza y del patrimonio histórico.

Para ello establece dos instrumentos de ordenación integral, como son los Planes de Ordenación del Territorio de Andalucía y los Planes de Ordenación del Territorio Subregionales, que requieren un análisis territorial con la incorporación de numerosa información textual, estadística y cartográfica que permita prever las modificaciones que se produzcan en el territorio.

Del contenido de ambos instrumentos podemos destacar, para nuestro análisis, la exigencia de la estimación económica de las acciones comprendidas en el plan y las prioridades de ejecución de estas. En definitiva, la Memoria Económica.

La funcionalidad y contenido de la Memoria Económica se delimita con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía del 7/2002 que se promulga tras la sentencia 61/1997 de 20 de Marzo sobre competencias en materias de régimen de propiedad del suelo y ordenación urbanística entre el Estado y las Comunidades Autónomas, y sentencia 164/2001 de 11 de Julio sobre el régimen del suelo y valoraciones.

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

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre), refiriéndose al contenido documental de los instrumentos de planeamiento, establece en su artículo 19.1.a.3º que *“En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios”*.

El estudio económico financiero (EFF) y el Informe de Sostenibilidad no dispone de un texto legal y metodológico preciso, en ninguna de las leyes que en nuestro país han existido sobre Régimen Jurídico y Ordenación Urbana, sin embargo, es un documento obligatorio que necesita todo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) para su tramitación y ordenación. Constituye, además, un elemento de

decisión del Programa de Actuación, el cual, una vez aprobado el plan, obliga al municipio a asumir el compromiso recogido como propuesta o determinaciones del Plan.

Si bien este documento tiene carácter de obligado cumplimiento para el Ayuntamiento que lo aprueba, para la Administración Autónoma no supone más que un borrador de discusión que indica el momento y lugar donde los agentes de inversión deberían tener un compromiso vinculado a las propuestas del Plan. Tiene, pues, un sentido más de recomendación al consenso y acuerdo de los autores del Plan, respecto de los organismos inversores de la Administración a la que se pretende vincular como requisito para el cumplimiento del Plan de Actuación y por lo tanto del Plan General.

El Estudio Económico-Financiero es más que un programa de inversiones y de compromisos, ha de equilibrar, de la forma más coherente posible, los costes ocasionados por las inversiones previstas y los recursos financieros disponibles, ajustando las posibilidades inversoras del Municipio y las de las otras Administraciones o particulares que en el Plan General han de contribuir.

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

En este sentido, consideramos que la función del EEF y del Informe de Sostenibilidad es la de comprobar la viabilidad económica de las propuestas del PGOU en base a los recursos económicos y financieros de la Administración Local, como su propio nombre indica, y establecer las medidas y la planificación económica municipal; además de la correspondiente a los agentes de carácter supramunicipal que intervienen en dicho Plan, y que adoptarán el EEF como referencia para la elaboración de sus propios presupuestos.

2. FASES NECESARIAS PARA EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

A título informativo a continuación se señala cual es la metodología utilizada para la realización del presente Estudio basada en los apartados que a continuación se señalan:

2.1. Delimitación de las actuaciones del Plan

Se recogerá los Sistemas Generales o Sistemas locales necesarios para el desarrollo de los suelos del Plan, especificando cómo se obtendrán y quién es el responsable de este. Así como se determinará, en la medida de lo posible cuando se realizarán los mismo.

2.2. Estudio de los costes de las actuaciones programadas

Dentro de un estudio económico financiero uno de los aspectos prioritarios es la estimación de los compromisos económicos que requiere el Plan General y de las distintas Administraciones Públicas que intervienen de forma directa o indirecta en el mismo.

A título informativo a continuación se señala cual es la metodología utilizada para la realización del presente Estudio basada en los apartados que a continuación se señalan

2.3. Encaje de viabilidad

El último apartado, debe de ser el encaje de la viabilidad, la valoración de las alternativas y la conclusión de la viabilidad: encaje-recursos.

El objetivo perseguido es comparar la estimación cuantitativa de recursos disponibles para la financiación del planeamiento, las previsiones de costes que genera éste y la razonable similitud de

magnitudes que permitan justificar la ejecución del Plan. Así como su sostenimiento a lo largo del tiempo.

3. FASES NECESARIAS PARA EL ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

3.1. Análisis de los presupuestos generales

Un primer aspecto que estudiar es el análisis y evolución de los ingresos y gastos de los presupuestos municipales, ya que de su resultado se podrá comprobar la capacidad financiera de la Entidad Local a la hora de afrontar con éxito las actuaciones previstas en el Plan.

El análisis debe desarrollarse desde una óptica general, estudiando en términos corrientes y constantes la estructuración de los estados de ingresos y gastos del presupuesto. Por otro lado, se procede al análisis específico de los distintos capítulos como forma de conocer cómo se obtienen y gastan los recursos del municipio.

3.2. La deuda municipal

Son estos los otros dos temas dentro de la trilogía a tratar: presupuesto, deuda y patrimonio. Es necesario el estudio del endeudamiento municipal a la hora de la realización de un Plan General debido a que estos parámetros van a determinar la capacidad inversora municipal. Es necesario obtener los indicadores de su evolución, utilizando el volumen de la deuda y la carga presupuestaria contable.

3.3. Análisis de proyección de la inversión municipal

El siguiente aspecto de estudio es el análisis, generalmente de los últimos ocho años, de la inversión municipal realizada, que nos sirva de sustento para el análisis de las proyecciones de la inversión municipal prevista para los ocho años de vigencia del plan, y por lo tanto de la financiación municipal a dichas actuaciones.

Generalmente el volumen de inversión de un Municipio queda recogido en los capítulos correspondientes a las operaciones de capital del estado de gastos del presupuesto, los presupuestos extraordinarios de inversión ejecutados en cada ejercicio si los hubiere y en algunos casos agregándose además las inversiones de las empresas municipales.

3.4. Análisis y proyección de la inversión no municipal

Al igual que en el apartado anterior debe de hacerse un estudio de cual han sido las inversiones de otras Administraciones en el término municipal. Qué inversiones en infraestructuras viarias, colegios, centros de salud, equipamiento deportivo, etc., ha realizado la Administración Provincial, Autonómica y Central en los últimos ocho años para poder realizar así las previsiones futuras en el ámbito temporal en el cual se desarrolla el Plan.

El análisis del comportamiento histórico de la inversión de la Administración Provincial y autonómica en el Municipio, determina la magnitud de los recursos que estas Administraciones le han transferido en el pasado. Sobre la base de ello, y una vez conocidos los costes totales que los diferentes Programas de Actuaciones que recoge el Plan General asigna a cada agente que interviene, se examinará si corresponde con la financiación prevista según series históricas o si es necesario un incremento de esta.

3.5. Impacto de las Haciendas Públicas

Se realizará una aproximación de lo que supondrá para la administración pública implicada la prestación de los servicios públicos necesarios para el desarrollo de los suelos previstos, más en el

ámbito urbano tras las modificaciones que se contemplen en el PGOU, es decir su coste y, por otro lado, los ingresos que puede tener la corporación por el desarrollo de nuevos suelos.

3.6. Encaje de viabilidad

El último apartado, debe de ser el encaje de la viabilidad, la valoración de las alternativas y la conclusión de la viabilidad: encaje-recursos.

El objetivo perseguido es comparar la estimación cuantitativa de recursos disponibles para la financiación del planeamiento, las previsiones de costes que genera éste y la razonable similitud de magnitudes que permitan justificar la ejecución del Plan. Así como su sostenimiento a lo largo del tiempo.

4. ALGUNAS CONSIDERACIONES INICIALES

Como acabamos de advertir, a pesar de la importancia que la normativa vigente puede atribuir a los Estudios Económicos y de Sostenibilidad tanto dentro de la elaboración del Plan como del Programa de Actuación, las posibilidades reales de que éstos se ajusten fielmente a la realidad son limitadas.

Comenzar admitiendo las limitaciones que presenta cualquier EEF es, en nuestra opinión, el mejor modo de darle su máxima utilidad. Lo contrario sería conducir al error, tanto a los responsables políticos que han de aprobar y desarrollar el PGOU como a los técnicos que tienen la responsabilidad de aplicarlo. Analicemos alguna de estas limitaciones.

4.1. LIMITACIONES RESPECTO A LA CUANTIFICACIÓN DE MAGNITUDES

La elaboración de un E.E.F. supone la necesidad de cuantificar, entre otras cosas, tanto los gastos que se deducen del plan de ordenación como los ingresos que habrán de proveerse para atender a dichos gastos durante los años de duración de dicho plan equilibrándolos. Del mismo modo ocurre en el Informe de Sostenibilidad, por lo que se ha de asumir que son aproximaciones a la realidad.

4.1.1. La cuantificación de los gastos

Sería éste un tema que, de entrada, no debiera presentar demasiados problemas puesto que en el plan se especificarán con suficiente detalle las actuaciones a llevar a cabo durante su vigencia, así como las instituciones a cargo de quienes ha de correr su financiación. Sin embargo, hay algunas cuestiones que pueden llegar a dificultar estos cálculos de forma notoria.

En primer lugar, tenemos la cuantificación de las inversiones hechas en materias objeto del plan durante el período precedente al mismo. El cálculo de la proporción de esta magnitud sobre el total de los presupuestos de gastos anuales del Ayuntamiento no es siempre fácil de realizar. La consolidación en presupuesto único no resuelve todos los problemas importantes como los cambios en los criterios de asignación de las partidas que obligan en casos a depurarlas año por año.

En lo que respecta a la cuantificación de las inversiones previstas, también existen problemas, aunque en este caso más de origen metodológico que práctico. El procedimiento más adecuado sería, sin duda, el calcular, en euros corrientes de año de elaboración, cada uno de los proyectos de inversión previstos en el mismo de una manera directa y por separado. Sin embargo, un plan de cierta envergadura haría esta labor costosa, complicada y casi interminable. En consecuencia, es en muchas ocasiones aconsejable acudir a la utilización de módulos o estándares de coste en cada uno de los tipos de inversiones previstas. Sin embargo, para evitar que esto pueda conducir a errores de bulto, será preciso establecer una amplia clasificación tipológica de inversiones e intentar recoger dentro de cada una los

tipos de casuística que se den con mayor frecuencia, de manera que podamos afinar lo más posible en los cálculos de inversión.

Por último, dentro de la cuantificación de los gastos hay que tener en cuenta su periodificación y traslado en el tiempo. De principio, operar en euros del año de elaboración del plan puede considerarse correcto si se admite la hipótesis de que la inflación futura deberá afectar del mismo modo a los ingresos que a los gastos previstos.

4.1.2. La cuantificación de los ingresos

Determinar de forma viable los ingresos del municipio en los años que preceden al plan no supone tantos problemas como en el caso de las inversiones municipales.

Sin embargo, esta ventaja desaparece cuando lo que se trata es de calcular los futuros ingresos que habrá durante los años de vigencia del plan. Las razones que incorporan la incertidumbre a estos cálculos son varias. De su lado, en el caso de los gastos (inversiones) se partía del estudio de unas necesidades mínimas conocidas que el plan especificaba, aunque evidentemente su monto venía también limitado por el cálculo de ingresos previstos, mientras que ahora lo que se intenta es ver si los ingresos van a alcanzar determinados niveles.

De otro lado, la totalidad de los ingresos del Ayuntamiento durante los años de duración del plan depende de un conjunto de factores de no siempre fácil determinación como, por ejemplo:

- la evolución de la base económica municipal
- los cambios que puedan acaecer en la estructura de los distintos tipos de ingresos
- la evolución de la presión fiscal en general
- las políticas estatales de financiación municipal en particular
- las modificaciones que pueda sufrir el patrimonio del Ayuntamiento
- la evolución demográfica del Municipio, etc.

En los últimos años se ha pretendido llegar a una autonomía financiera de las entidades locales mediante la cesión de tributos y el aumento de su capacidad recaudatoria, la tendencia general es de mejora en la cobertura de autofinanciación de las entidades locales.

Teniendo en cuenta lo dicho hasta ahora, podemos llegar a dos conclusiones de indudable importancia para el caso que nos ocupa. En primer lugar, que proyectar la tendencia de los ingresos municipales de los últimos años como representativa de lo que va a ocurrir en el futuro (al menos en los años de vigencia del plan) sólo es admisible como una posibilidad, a título de orientación, fundada en la experiencia, pero bajo fuertes restricciones teóricas. De todos modos, lo que nos llevaría sin duda a error es tratar de hacer proyecciones por tipos de ingresos según su fuente, ya que la estabilidad de las proporciones entre los mismos es variable y especialmente con los cambios que se han venido produciendo en los últimos años.

En segundo lugar, teniendo en cuenta las transformaciones institucionales que se han venido produciendo y las propias de las haciendas locales, no resulta excesivamente arriesgado pensar que en los próximos años se producirá una cierta flexibilidad en los ingresos para adaptarse a los gastos reales del municipio (de hecho, es algo que ya se ha dado en algunos de ellos). No quiere esto decir desde luego que el Ayuntamiento tendrá una capacidad recaudatoria ilimitada y ni siquiera que logre una autofinanciación plena, sino de un mayor margen de maniobra para tratar de cubrir sus necesidades. De todas maneras, las posibilidades del municipio de lograr unos determinados niveles de ingresos

dependerán fundamentalmente de tres factores: de la situación de partida, de su capacidad de endeudamiento y de su techo recaudatorio, este último muy relacionado con la estrategia política que siga el grupo que detente el poder en el Ayuntamiento.

La proyección de los ingresos municipales para los años de vigencia del plan no es, como se puede deducir de lo dicho hasta ahora, un tema de fácil solución a causa principalmente de la inestabilidad de las variables en que hemos de basarnos y por la incidencia de otros factores aleatorios, tales como la eficacia recaudatoria de cada entidad local y la voluntad política de sus dirigentes, tanto presentes como futuros.

4.2. LAS FIGURAS PRESUPUESTARIAS NO PRESUPUESTADAS

Los cálculos para realizar de futuras inversiones dentro de un P.G.O.U. se ven dificultados también por otro factor; la existencia de figuras complementarias al mismo de las que puedan derivarse gastos municipales de inversión cuya explicitación no resulta preceptiva en el estudio económico-financiero. Un ejemplo de estas actuaciones sería los Planes Especiales que pueden darse dentro de suelo urbano pero cuya aprobación no depende del mismo y, por ende, tampoco a la elaboración del E.E.F, aunque existen mecanismos para evitar que los Planes Especiales supongan una carga financiera para la entidad local que los elabore. A pesar de ello, factores políticos o la mera urgencia de ciertas intervenciones territoriales puede llevar a que en la práctica no se consiga este objetivo. Esto produce un fuerte factor de distorsión en el E.E.F. ya que siempre existirá el riesgo de la aparición de unos gastos no previstos y, además, difícilmente cuantificables.

En este caso la solución sería, a nuestro modo de ver, avanzar lo más posible en estas figuras no presupuestadas antes de la aprobación del Plan, de manera que en el E.E.F. pueda recogerse ya, aunque sólo sea a título aproximativo, la incidencia que estas otras intervenciones han de tener en esos años sobre las inversiones municipales.

4.3. LA DEPENDENCIA EXTERNA

Los PGOU y consecuentemente los EEF que incluyen, no dependen en su ejecución solamente del organismo encargado de elaborarlo, aprobarlo y ponerlo en práctica, es decir, del Ayuntamiento. Que se realicen o no muchas de las especificaciones que en estos planes se contemplan es responsabilidad compartida de la Administración Local y otros organismos públicos, y muchas veces también de la iniciativa privada como se ha señalado anteriormente.

Para evitar estas inconcreciones que llevarían al Plan a un elevado grado de incumplimiento, conviene llegar a un conjunto de acuerdos, más o menos formalizados con aquellos grupos que comparten con el Ayuntamiento la responsabilidad inversora.

4.4. ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE LA INVERSIÓN NO MUNICIPAL

Al definir en la introducción el concepto de estudio económico financiero se señalaba que en él se detallarán las obras y servicios que competen a cada ente público o privado y el importe que se le asigna. Concretamente dice que habrá que contener: "La determinación del carácter público o privado a realizar". Con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyan al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

El objetivo de esta imposición es asignar a cada agente partícipe del plan cuales son las actuaciones que de él en su caso se derivan; si bien, tales actuaciones sólo tienen carácter de obligatorio cumplimiento para el Municipio, el cumplimiento de las mismas por parte de las otras Administraciones dependerá

fuertemente de su capacidad inversora, sin perder de vista otras variables a tener en cuenta como son las prioridades que recojan cada año los presupuestos y que determinan las inversiones a financiar, o las posibles posiciones voluntariosas.

Está claro que es imposible asegurar que las cifras que se estimen en este estudio como aportaciones de las Administraciones no locales vayan a ser exactas, tan solo supondrá un acercamiento basado en los valores históricos. El análisis del comportamiento histórico de la inversión de las Administraciones Central y Autonómica en un municipio determina, la magnitud de los recursos que estas Administraciones le han transferido en el pasado. Sobre esta base, y una vez conocidos los costes totales de los diferentes Programas de Actuaciones que recoge el Plan General de Ordenación Urbana, asigna a cada agente que interviene, se examinará si corresponden con la financiación histórica o suponen la necesidad de un incremento en la misma.

Con respecto a esto, normalmente la ejecución de un Plan General supone un esfuerzo superior que han de asumir todas las partes que en él intervienen y, por ello, es perfectamente lógico que tal necesidad de incrementar las ayudas se produzca, más será necesario fijar, también, el límite a partir del cual las administraciones no locales se puedan negar a asumir el Plan.

Una parte importante de las actuaciones previstas corresponden a agentes externos al Ayuntamiento, y principalmente al sector privado, por lo que la colaboración con los mismos ha de ser fuente inexcusable para el buen hacer del desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga.

5. ESTUDIO DE LOS COSTES DE LAS ACTUACIONES PROGRAMADAS

Una vez estudiada la capacidad financiera de la Entidad Local para hacer frente a los compromisos económicos que requiere el Plan General y de las distintas Administraciones Públicas que intervienen de forma directa o indirecta en el mismo, el siguiente apartado dentro de un Estudio Económico Financiero debe ser la estimación de los costes generados por las determinaciones del Plan, así como la determinación del carácter público o privada de las actuaciones o inversiones que requiere el Plan, antes de analizar la última parte que es el encaje de la viabilidad del mismo, que se realizará en el documento Viabilidad Económica de actuaciones en el medio urbano.

6. ESTUDIO DE COSTES Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

6.1. INTRODUCCIÓN.

El Programa de Actuación constituye uno de los documentos integrantes del Plan General, exigidos por la Ley del Suelo. La Ley le atribuye al Programa de Actuación una importancia decisiva en la redacción de los Planes Generales de Ordenación Urbana.

Establece que los Planes Generales de Ordenación Urbana, como instrumentos de ordenación integral, establecerán el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de su vigencia. Señala que debe de proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución, fijando los programas de desarrollo a corto y medio plazo referidos a un conjunto de actuaciones públicas y privadas.

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

- a) Memoria y estudios complementarios
- b) Planes de información
- c) Planes de ordenación urbanística del territorio

- d) Normas urbanísticas
- e) Programa de Actuación
- f) Estudio Económico Financiero

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

- a) Los objetivos, directrices y estrategias para su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
- b) Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
- c) Los plazos de tiempo en que han de aprobarse los Planes Parciales, en el suelo urbanizable sectorizado.
- d) En suelo urbano que deba ser objeto de desarrollo de planeamiento y reforma interior, los plazos en que ha de darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y de solicitar licencia cuando se actúe sistemáticamente, así como los plazos para convertir la parcela en solar y solicitar licencia de edificación cuando se actúe sistemáticamente.
- e) Para las áreas del suelo urbano remitidas a planeamiento de reforma interior, el plazo para su aprobación.

Al Ayuntamiento de Vélez-Málaga le corresponderá, la revisión y aprobación, en su caso, del Programa de Actuación o gestión contenido en el Plan General. Por otra parte, se vuelve a señalar que el Programa de Gestión establece:

1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
3. Los periodos en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable sectorizado.
4. Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.

Evidentemente, de la simple lectura de los preceptos legales y reglamentarios, se deduce la singular trascendencia del Programa de Actuación, dentro de las determinaciones de un Plan General.

Ello convierte al Programa de Actuación, en la pieza clave del planeamiento general y, en definitiva, en la prueba de su validez, al entrañar, teóricamente su propia viabilidad y ejecución y no sólo su mayor o menor justificación técnica, dentro de una línea de plan-programa-compromiso y no sólo de plan-modelo o plan-norma, como tradicionalmente ha sido concebido o aplicado el planeamiento general, incluso en su peor sentido, de mero instrumento de generación de plusvalía.

Es por ello por lo que la ordenación general ha de plantearse desde un punto de vista instrumental, no meramente técnico ni científico, sino como el resultado de un proceso participativo y de coordinación, y en particular, el Programa de Actuación debe poner de manifiesto, posibilidades de que realmente el Plan se lleve a la práctica.

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

La agilización en la ejecución del planeamiento vigente, la posible adquisición de patrimonio de suelo, la coordinación con organismos, de la Administración Central y Autonómica, la misma coordinación de

las actuaciones privadas, son tareas todas ellas determinantes del propio proceso de la Revisión y que entrañan una fuerte labor de gestión.

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

Con respecto al ámbito temporal el Ayuntamiento revisará el Programa de Actuación contenido en el Plan General. De ello se deriva una lógica mayor importancia para el primer período, supuesto que en cualquier caso sea obligatoria la revisión de los siguientes, planteamiento realista que reduce las dificultades señaladas, dada la complejidad del quehacer urbanístico en un municipio, cuya realización a cargo de la gestión pública incluye no sólo la local, municipal y provincial, sino también la autonómica y la estatal, de la que en parte depende la actuación privada, lo que difícilmente puede desenvolverse sin las desviaciones sensibles de cualquier programación.

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

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

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

6.2. Áreas de Reparto. Criterios y Objetivos

Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable delimitadas de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo.

6.2.1. Suelo Urbano Consolidado

En el Suelo Urbano Consolidado, el Plan como criterio general respeta el contenido de las ordenanzas establecidas en el planeamiento histórico aprobado y vigente que ha dado origen a las edificaciones de esta clase de suelo, sin perjuicio de corregir aquellas desviaciones que puedan considerarse puntualmente, producidas por normativas sectoriales sobrevenidas o disposiciones normativas particulares.

Estos ámbitos no comportan área de reparto alguna, dado su ubicación en el suelo urbano consolidado.

Son actuaciones de mejora urbana (AMU) las que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos, al

objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos. En las áreas que se identifican como actuación de mejora urbana (AMU) será preceptiva la formulación de un Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización que defina las obras necesarias y las programe, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios incluso parciales.

ÁMBITOS AMU

EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN A LA LOUA de PGOU/96	DENOMINACIÓN	PGOU/2019
SUO.VM-6	VALLE DE VIDRIALES	AMU.VM-1 (CC)
SUS.VM-9Y SL.T-5(SU)	ENTORNO CUARTEL TORRE DEL MAR	AMU.T-1 (CC)
UE.B-8	URBANIZACIÓN PUERTA DEL SOL I	AMU.B-1 (LO)
UE.B-8	URBANIZACIÓN PUERTA DEL SOL II	AMU.B-2 (LO)
UE.B-8	URBANIZACIÓN PUERTA DEL SOL III	AMU.B-3 (LO)
UE.A-2	EL TRUCHE	AMU.A-1 (LO)
UE.A-5	LA ALDEHUELA	AMU.A-2 (LO)
UE.A-7	ARROYO DEL BÚHO	AMU.A-3 (LO)
UE.A-15	EL CAFÉ	AMU.A-4 (LO)
UE.A-16	LA COOPERATIVA	AMU.A-5 (LO)
UE.IB-1	LOS IBEROS	AMU.IB-1 (IN)
SUO.VM-13	ZORRILLAS	AMU.TRI-1 (IN)
SUO.VM-16	POETA GARCIA VALVERDE I	AMU.TRA-1 (IN)
SUO.VM-17	POETA GARCIA VALVERDE II	AMU.TRA-2 (IN)
SUC	ALDEA ALTA	AMU.AA-1 (IN)
SUC	ALDEA BAJA	AMU.AB-1 (IN)

6.2.2. Suelo Urbano No Consolidado

El presente PGOU distingue los siguientes ámbitos para los diferentes tipos de suelo urbano no consolidado como aquéllos que se encuentran en tramitación y en transformación urbanística modificada (M) o no.

SUNC SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

SUNC (M) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA SUJETO A MODIFICACIONES.

SUNC (TR) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRAMITACIÓN.

ARI ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

ADOT ÁREAS HOMOGÉNEAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

Por otro lado, se ordenan con respecto a su situación en las entidades territoriales del término municipal y, por tanto, (CC) son sectores de ciudad compacta, (LO) son sectores en litoral oeste, (LE) son sectores en litoral este y (IN) son sectores de interior.

Se sigue manteniendo su identificación en relación con el núcleo poblacional donde se encuentra y con la que se vincula, siendo VM (Vélez-Málaga), T (Torre del Mar, A (Almayate), C (Caleta de Vélez), B (Benajárfes), CH (Chilches), CA (Cajiz), IB (Los Iberos), L (Lagos), TRA (Trapiche), P (los Puertas), TRI (Triana).

La delimitación de las áreas de reparto se ha realizado en función del tipo y características de las actuaciones previstas, independientemente de la localización. El presente Plan General establece las siguientes áreas de reparto:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Aprovechamiento Medio

SUNC. CIUDAD COMPACTA. VÉLEZ-MÁLAGA

Aprovechamiento Medio (UA/m2s)	Área de Reparto	Ámbito	Denominación
0,5344	AR.VM.1	ARI.VM-1 (CC)	Cruz del Cordero I
0,3998	AR.VM.2	ARI.VM-2 (CC)	Cruz del Cordero II
0,3167	AR.VM.3	ARI.VM-3 (CC)	Huertas Altas
1,3314	AR.VM.4	ARI.VM-4.1 (CC)	Plaza de Toros I
		ARI.VM-4.2 (CC)	Plaza de Toros II
0,5278	AR.VM.5	ARI.VM-5 (CC)	Huerto Carrión
0,5130	AR.VM.6	ARI.VM-6 (CC)	Mercado Mayoristas
0,5738	AR.VM.7	ARI.VM-7.1 (CC)	Parcelación Zamorano I
		ARI.VM-7.2 (CC)	Parcelación Zamorano II
1,1184	AR.VM.8	ARI.VM-8.1 (CC)	C/ del Río I
		ARI.VM-8.2 (CC)	C/ del Río II
		ARI.VM-8.3 (CC)	C/ del Río III
		ARI.VM-8.4 (CC)	C/ del Río IV
		ARI.VM-8.5 (CC)	C/ del Río V
1,2109	AR.VM.9	ARI.VM-9 (CC)	Arroyo Pozancón II
0,7265	AR.VM.10	ARI.VM-10 (CC)	Cristo de Los Vigías
1,0676	AR.VM.11	ARI.VM-11.1 (CC)	Camino de Romeral I
		ARI.VM-11.2 (CC)	Camino de Romeral II
		ARI.VM-11.3 (CC)	Camino de Romeral III
1,2001	AR.VM.12	ARI.VM-12 (CC)	Reforma Avda. Juan Carlos I
0,3422	AR.VM.13	ARI.VM-13 (CC)	Merco-Vélez
0,5104	AR.VM.14	ARI.VM-14 (CC)	Camino Viejo de Málaga

SUNC. CIUDAD COMPACTA. TORRE DEL MAR

Aprovechamiento Medio (UA/m2s)	Área de Reparto	Ámbito	Denominación
0,8763	AR.T.1	ARI.T-1 (CC)	El Ingenio
0,9303	AR.T.2	ARI.T-2.1 (CC)	Melosas
		ARI.T-2.2 (CC)	Mesolas II
0,9062	AR.T.3	ARI.T-1 (CC)	C/Vaquería

SUNC. CIUDAD COMPACTA. CALETA

Aprovechamiento Medio (UA/m2s)	Área de Reparto	Ámbito	Denominación
0,4935	AR.C.1	ARI.C-1 (CC)	Callejón José Ruiz I
0,8679	AR.C.2	ARI.C-2 (CC)	Cooperativa N.S. del Mar I
5165	AR.C.3	ARI.C-3 (CC)	Callejón José Ruiz II
6396	AR.C.4	ARI.C-4 (CC)	Cooperativa N.S. del Mar II
0,4618	AR.C.5	ARI.C-5 (CC)	Trayamar I
0,2338	AR.C.6	ARI.C-6 (CC)	Trayamar II

SUNC. LITORAL ESTE. BENAJARAFE

Aprovechamiento Medio (UA/m2s)	Área de Reparto	Ámbito	Denominación
0,5111	AR.B.1	ARI.B-1 (LO)	Venta del Feo
0,1638	AR.B.2	ARI.B-2 (LO)	Urbanización San Jose
0,5106	AR.B.3	ARI.B-3 (LO)	La Ermita
0,4981	AR.B.4	ARI.B-4 (LO)	Loma del Niño Perdido
0,5235	AR.B.5	ARI.B-5.1 (LO)	Los Pérez I
		ARI.B-5.2 (LO)	Los Pérez II
		ARI.B-5.3 (LO)	Los Pérez III
		ARI.B-5.4 (LO)	Los Pérez IV
		ARI.B-5.5 (LO)	Los Pérez V
		ARI.B-5.6 (LO)	Los Pérez VI
		ARI.B-5.7 (LO)	Los Pérez VII
		ARI.B-5.8 (LO)	Los Pérez VIII
		ARI.B-5.9 (LO)	Los Pérez IX
		ARI.B-5.10 (LO)	Los Pérez X
		ARI.B-5.11 (LO)	Los Pérez XI
		ARI.B-5.12 (LO)	Los Pérez XII
		ARI.B-5.13 (LO)	Los Pérez XIII
		ARI.B-5.14 (LO)	Los Pérez XIV
		ARI.B-5.15 (LO)	Los Pérez XV
0,3483	AR.B.6	ARI.B-6.1 (LO)	Las Mananas I
		ARI.B-6.2 (LO)	Las Mananas II
0,5250	AR.B.7	ARI.B-7 (LO)	Los Arquillos
0,5342	AR.B.8	ARI.B-8 (LO)	Torre Moya
0,5663	AR.B.9	ARI.B-9 (LO)	La Sirena

SUNC. LITORAL ESTE. ALMAYATE

Aprovechamiento Medio (UA/m2s)	Área de Reparto	Ámbito	Denominación
0,5719	AR.A.1	ARI.A-1.1 (LO)	El Truche I
		ARI.A-1.2 (LO)	El Truche II
		ARI.A-1.3 (LO)	El Truche III
0,5482	AR.A.2	ARI.A-2.1 (LO)	Arroyo del Cabo I
		ARI.A-2.2 (LO)	Arroyo del Cabo II
0,7544	AR.A.3	ARI.A-3 (LO)	Jaral
0,4318	AR.A.4	ARI.A-4 (LO)	Monte Azul Norte
0,5590	AR.A.5	ARI.A-5(LO)	La Zorrera I
0,5259	AR.A.6	ARI.A-6.1(LO)	La Zorrera II
		ARI.A-6.2(LO)	La Zorrera III
0,4001	AR.A.7	ARI.A-7 (LO)	Nuevo Almayate II
0,2784	AR.A.8	ARI.A-8 (LO)	Arroyo Fuente Gámez
0,2267	AR.A.9	ARI.A-9 (LO)	Caballero Fomseca
0,5376	AR.A.10	ARI.A-10 (LO)	C/ Bombita
0,4902	AR.A.11	ARI.A-11 (LO)	La Iglesia I
0,4945	AR.A.12	ARI.A-12 (LO)	El Recreo
0,3436	AR.A.13	ARI.A-13.1 (LO)	La Estación I
		ARI.A-13.2 (LO)	La Estación II
0,5337	AR.A.14	ARI.A-14 (LO)	La Estación III
0,7148	AR.A.15	ARI.A-15 (LO)	Via Ferrocarril
0,5531	AR.A.16	ARI.A-16 (LO)	La Sierrezuela I
0,6265	AR.A.17	ARI.A-17 (LO)	La Sierrezuela II
0,5517	AR.A.18	ARI.A-18 (LO)	La Sierrezuela III
0,4343	AR.A.19	ARI.A-19 (LO)	La Sierrezuela IV
0,3651	AR.A.20	ARI.A-20 (LO)	Los Toscanos I
0,6518	AR.A.21	ARI.A-21 (LO)	Los Toscanos II
0,3281	AR.A.22	ARI.A-22 (LO)	Los Toscanos III
0,5999	AR.A.23	ARI.A-23.1 (LO)	Los Toscanos IV
		ARI.A-23.2 (LO)	Los Toscanos V

SUNC. LITORAL OESTE. LAGOS

Aprovechamiento Medio (UA/m2s)	Área de Reparto	Ámbito	Denominación
0,4798	AR.L.1	ARI.L-1 (LE)	Arrabal Mezquitilla
0,4152	AR.L.2	ARI.L-2 (LE)	Lagos I
0,6340	AR.L.3	ARI.L-3 (LE)	Lagos II
0,3050	AR.L.4	ARI.L-4 (LE)	Lagos III
0,3302	AR.L.5	ARI.L-5 (LE)	Lagos IV

SUNC. INTERIOR. CAJIZ

Aprovechamiento Medio (UA/m2s)	Área de Reparto	Ámbito	Denominación
0,6169	AR.CA.1	ARI.CA-1.1 (IN)	Cajiz I
		ARI.CA-1.2 (IN)	Cajiz II
		ARI.CA-1.3 (IN)	Cajiz III
		ARI.CA-1.4 (IN)	Cajiz IV
0,2734	AR.CA.2	ARI.CA-2 (IN)	Cajiz V
0,3099	AR.CA.3	ARI.CA-3 (IN)	Cajiz VI
0,5336	AR.CA.4	ARI.CA-4 (IN)	Cajiz VII

SUNC. INTERIOR. ÍBEROS

Aprovechamiento Medio (UA/m2s)	Área de Reparto	Ámbito	Denominación
0,3717	AR.IB.1	ARI.IB-1 (IN)	Los Iberos I
0,5672	AR.IB.2	ARI.IB-2 (IN)	Los Iberos II

SUNC. INTERIOR. LOS PUERTAS

Aprovechamiento Medio (UA/m2s)	Área de Reparto	Ámbito	Denominación
0,2892	AR.P.1	ARI.P-1 (IN)	Los Puertas I
0,5974	AR.P.2	ARI.P-2 (IN)	Los Puertas II
0,4461	AR.P.3	ARI.P-3 (IN)	Los Puertas III

SUNC. INTERIOR. TRAPICHE

Aprovechamiento Medio (UA/m2s)	Área de Reparto	Ámbito	Denominación
0,3594	AR.TRA.1	ARI.TRA-1 (IN)	Trapiche I
0,3781	AR.TRA.2	ARI.TRA-2 (IN)	Trapiche II
0,3494	AR.TRA.3	ARI.TRA-3 (IN)	Trapiche III

SUNC. INTERIOR. TRIANA

Aprovechamiento Medio (UA/m2s)	Área de Reparto	Ámbito	Denominación
0,4368	AR.TRI.1	ARI.TRI-1 (IN)	Triana I
0,3565	AR.TRI.2	ARI.TRI-2.1 (IN)	Triana II.1
		ARI.TRI-2.2 (IN)	Triana II.2
0,3909	AR.TRI.3	ARI.TRI-3 (IN)	Triana III
0,5217	AR.TRI.4	ARI.TRI-4 (IN)	Triana IV
0,4237	AR.TRI.5	ARI.TRI-5 (IN)	Triana V
0,3575	AR.TRI.6	ARI.TRI-6 (IN)	Triana VI
0,3380	AR.TRI.7	ARI.TRI-7 (IN)	Triana VII
0,5051	AR.TRI.8	ARI.TRI-8 (IN)	Triana VIII
0,4044	AR.TRI.9	ARI.TRI-9 (IN)	Triana IX
0,5076	AR.TRI.10	ARI.TRI-10 (IN)	Cañada de Los Estudiantes III

**AREAS DE REPARTO VIGENTES
DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PGOU-96**

Aprovechamiento Medio (UA/m2s)	Área de Reparto	Denominación
Se corresponde con el índice de edificabilidad de cada solar, otorgado por su ordenanza reguladora	AR AI	Suelo Urbano no consolidado 1er. Cuatrienio
0,6943	AR AII	Suelo Urbano no consolidado 1er. Cuatrienio
Se corresponde con el índice de edificabilidad de cada solar, otorgado por su ordenanza reguladora	AR BI	Suelo Urbano no consolidado 1er. Cuatrienio
Se corresponde con el índice de edificabilidad de cada solar, otorgado por su ordenanza reguladora	AR CI	Suelo Urbano no consolidado 1er. Cuatrienio
0,5255	AR CII	Suelo Urbano no consolidado 1er. Cuatrienio
Se corresponde con el índice de edificabilidad de cada solar, otorgado por su ordenanza reguladora	AR DI	Suelo Urbano no consolidado 1er. Cuatrienio
0,3735	AR DII	Suelo Urbano no consolidado 1er. Cuatrienio

**AREAS DE REPARTO SUPRIMIDAS
POR INCOMPATIBILIDAD CON EL MODELO DEL PGOU 2019**

Aprovechamiento Medio (UA/m2s)	Área de Reparto	Denominación
1,2444	AR AIII	Suelo Urbano no consolidado 1er. Cuatrienio
1,1453	AR BII	Suelo Urbano no consolidado 1er. Cuatrienio
0,9940	AR BIII	Suelo Urbano no consolidado 1er. Cuatrienio
Se corresponde con el índice de edificabilidad de cada solar, otorgado por su ordenanza reguladora	AR EI	Suelo Urbano no consolidado 1er. Cuatrienio
0,5585	AR EII	Suelo Urbano no consolidado 1er. Cuatrienio

6.2.3. Suelo urbanizable

Los ámbitos clasificados como suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado del documento de PGOU de Vélez-Málaga se distribuyen en

- SUO** SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS
- SUO (M)** SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS MODIFICADOS
- SUS (TR)** SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS EN TRAMITACIÓN
- SUS** SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS
- SUNS** SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS

El **suelo urbanizable ordenado en transformación urbanística (SUO)**, está formado por 3 ámbitos que se corresponden a sectores que contaron con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, pero sus instrumentos de gestión y ejecución pueden haber alcanzado o no su aprobación definitiva, pero que, sin embargo, no se ha producido la urbanización efectiva de los terrenos. Además, estos sectores mantienen sus anteriores denominaciones.

Los **suelos urbanizables ordenados en transformación urbanística modificada SUO (M)**, está formado 8 ámbitos de suelo urbanizable ordenado en transformación urbanística a los que se les introducen modificaciones de ordenación se denominan **suelos urbanizables ordenados en transformación urbanística modificada SUO (M)**, sus instrumentos de gestión y ejecución pueden haber alcanzado o no su aprobación definitiva. Estos sectores deben ahora adaptar su planeamiento de desarrollo a las determinaciones del presente PGOU de Vélez-Málaga. Además, estos sectores mantienen sus anteriores denominaciones.

El **suelo urbanizable sectorizado en tramitación (SUS (TR))** tiene a 9 ámbitos, corresponden a sectores cuyo planeamiento de desarrollo no se encuentra aprobado definitivamente a la fecha de aprobación del presente PGOU y se mantienen en la medida en que son compatibles con el modelo adoptado por este nuevo PGOU. Además, estos sectores mantienen sus anteriores denominaciones.

El **suelo urbanizable sectorizado (SUS)** se divide en a 23 nuevos sectores propuestos por el modelo de este PGOU.

Por otro lado, se ordenan con respecto a su situación en las entidades territoriales del término municipal y, por tanto, (CC) son sectores de ciudad compacta, (LO) son sectores en litoral oeste, (LE) son sectores en litoral este y (IN) son sectores de interior.

Se sigue manteniendo su identificación en relación con el núcleo poblacional donde se encuentra y con la que se vincula, siendo VM (Vélez-Málaga), T (Torre del Mar, A (Almayate), C (Caleta de Vélez), B (Benajafe), CH (Chilches), L (Lagos), TRA (Trapiche), P (los Puertas).

SUELO URBANIZABLE	Aprovechamiento Medio
--------------------------	------------------------------

AR.Ciudad Productiva

Área de Reparto	AR.P.1	AR.P.2	AR.P.3	AR.P.4
Aprovechamiento Medio (UA/m2s)	0,3745	0,4019	0,3631	0,3774

AR.Ciudad Concentrada

Área de Reparto	AR.C.1	AR.C.2	AR.C.3
Aprovechamiento Medio (UA/m2s)	0,5394	0,5558	0,5828

AR.Ciudad Costera

Área de Reparto	AR.CO.1	AR.CO.2	AR.CO.3
Aprovechamiento Medio (UA/m2s)	0,2569	0,2393	0,2539

SUELO URBANIZABLE	Aprovechamiento Medio
--------------------------	------------------------------

**AREAS DE REPARTO VIGENTES
DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PGOU-96**

Aprovechamiento Medio (UA/m2s)	Área de Reparto	Denominación
0,4855	AR 1	1er. Cuatrienio PGOU 96
0,1944	AR 2	2o. Cuatrienio PGOU 96
0,1020	AR 3	JUVIGOLF
0,1700	AR 4	ESPERANZA – SUNP-B 1
0,1854	AR 5	TORREJARAL – SUNP-A 3
0,2125	AR 7	CAMINO DE ALGARROBO- SUNP-C1
0,1530	AR 9	TRÁPICHE INDUSTRIAL-SUNP-TRA-3
0,2975	AR 10	CENTRO LOGÍSTICO DE TRANSPORTES

**AREAS DE REPARTO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PGOU-96**

Aprovechamiento Medio (UA/m2s)	Área de Reparto	Denominación
0,1530	AR 8	ISLA TARAY SUNP-TRA-1
0,2000	AR 12	VEGA MENA SUNS T-2 y SUNS T-3

**AREAS DE REPARTO SUPRIMIDAS
POR INCOMPATIBILIDAD CON EL MODELO DEL PGOU 2019**

Aprovechamiento Medio (UA/m2s)	Área de Reparto	Denominación
0,1702	AR 6	LA SIERREZUELA – SUNP-A 4
0,2975	AR 11	TEJARES

AREAS DE REPARTO VIGENTES DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PGOU-96

Aprovechamiento Medio (UA/m2s)	Área de Reparto	Denominación	SECTOR	Nombre
0,4855	AR 1	1er. Cuatrienio PGOU 96	SUS.CH-2 (TR)	Nuevo acceso
			SUO.T-11 (M)	La Culebra
			SUO.T-12 UE-1	Ensanche Oeste UE-1
			SUO.L-2 (M)	Lagomar
			SUO.TRA-1-Norte	Norte Aeropuerto
			SUS.VM-5 (CC)	Pozos Dulces
			SUO.VM-6 (M)	La Fortaleza
0,1944	AR 2	20. Cuatrienio PGOU 96	SUS.CH-5 (TR)	Puerta de Hierro II
			SUS.B-3 (TR)	El Soto
			SUS.B-10 (TR)	Las Cuchas
			SUS.A-2 (TR)	Arroyo el Cabo
			SUS.A-3 (TR)	El Pinto
			SUO.VM-9 (M)	Ensanche Oeste III
			SUO.VM-13 (M)	Camino de Torrox I
			SUO.VM-17 (M)	Camino del Higueral
			SUO.VM-18 (M)	Camino de Torrox II
			0,1020	AR 3
0,1700	AR 4	ESPERANZA – SUNP-B 1	SUO.B-1	Esperanza del Molino
0,1854	AR 5	TORREJARAL – SUNP-A 3	SUS.A-3-S2 (TR)	Torre del Jaral II
0,2125	AR 7	CAMINO DE ALGARROBO- SUNP-C1	SUS.C-1 (TR)	Camino de Algarrobo
0,1530	AR 9	TRAPICHE INDUSTRIAL-SUNP-TRA-3	SUS.TRA-1 (IN)	XARQUI
0,2975	AR 10	CENTRO LOGÍSTICO DE TRANSPORTES	SUS.VM-6 (CC)	Centro Logístico de Transportes

AREAS DE REPARTO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PGOU-96

Aprovechamiento Medio (UA/m2s)	Área de Reparto	Denominación	SECTOR	Nombre
0,1530	AR 8	ISLA TARAY SUNP-TRA-1	SUNS.TRA-1 (IN)	Isla de Taray
0,2000	AR 12	VEGA MENA SUNS T-2 y SUNS T-3	SUNS.T-5 (CC)	Vega de Mena

6.2.4. Suelo urbanizable no sectorizado

El suelo urbanizable no sectorizado está formado por 15 ámbitos contemplados en la Fichas Urbanísticas y sus denominaciones son:

EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN A LA LOUA de PGOU/96	DENOMINACIÓN	PGOU/2019
SUNS.VM-1	CAMINO DE ALGARROBO	SUNS.VM-1 (cc)
SUNS.VM-2	EL REAL BAJO	SUNS.VM-2 (cc)
SNU	JUNTO CAMINO DE MÁLAGA	SUNS.VM-3 (cc)
SNU	MONTERREY	SUNS.VM-4 (cc)
SNU Y UE.VM-37	CARRETERA DE ARENAS	SUNS.VM-5 (cc)
SNU	VEGA RIO SECO I	SUNS.T-1 (cc)
SNU	VEGA RIO SECO II	SUNS.T-2 (cc)
SNU	VEGA RIO SECO III	SUNS.T-3 (cc)
SNU	VEGA RIO SECO IV	SUNS.T-4 (cc)
SUNS.T-2 Y T-3	VEGA DE MENA	SUNS.T-5 (cc)
SNU Y SSGG.EL.C-9	CALETA	SUNS.C-1 (cc)
SUNS.A-1	VALLE NIZA I	SUNS.A-1 (LO)
SUNS.A-2	VALLE NIZA II	SUNS.A-2 (LO)
SNU	DELTA DEL VELEZ	SUNS.A-3 (LO)
SUNS.TRA-1	ISLA DE TARAY	SUNS.TRA-1 (IN)

6.3. LA INSTRUMENTACIÓN DEL PLAN

La Ley establece la instrumentación del Plan a través de ámbitos y determina que la ejecución de éstos deberá realizarse mediante los sistemas de actuación, esto es, compensación, cooperación o expropiación.

El sistema aplicable en cada caso será el indicado en las fichas urbanísticas y podrá ser elegido por la Administración actuante, de acuerdo con las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de las iniciativas privadas y demás circunstancias que concurren debiendo considerarse preferentes los sistemas de Compensación y Cooperación salvo cuando razones de urgencia o necesidad debidamente motivados exijan la aplicación del sistema de expropiación.

El Reglamento establece que los sistemas de actuación aplicables en cada caso deben determinarse en el Plan o Plan de Sectorización, cuando se trate del suelo urbanizable no sectorizado, si bien admite la posibilidad de su defecto, en cuyo caso deberán establecerse al delimitarse al polígono o unidad de actuación.

Esta posibilidad deja abierta la puerta, al menos al nivel de la aprobación inicial, a que su determinación se haga cuando exista un pleno conocimiento del Plan por parte de los afectados e interesados, bien en la fase de pregestión paralela a la tramitación o en la de gestión propiamente dicha, una vez aprobado definitivamente el Plan.

La determinación del sistema de actuación aplicable, desde el punto de vista legal, se encuentra recogida al señalar que las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que las fichas urbanísticas del Plan indiquen o el que el Ayuntamiento elija en cada caso. Dichos sistemas de actuación son los siguientes:

- a) Compensación
- b) Cooperación
- c) Expropiación

La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará de oficio, a petición de los particulares interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días.

La gestión y ejecución del Plan General incluye actuaciones que afectan a todo el territorio o colectividad, o a una parte mayoritaria y acciones aisladas, puntuales o de incidencia puramente local, con un ámbito territorial que no sobrepase el de la unidad urbanística o el distrito dentro de la organización urbana establecida por el Plan.

A este diferente ámbito territorial corresponde normalmente un diferente nivel de financiación y de agentes actuantes: en el primer caso suelen ser actuaciones a cargo del presupuesto general, con aportaciones supramunicipales inclusive, mientras que en el segundo es a cargo de aportaciones de los directamente beneficiados o interesados.

Unos mejores resultados en la gestión del planeamiento pueden obtenerse a través de una cierta descentralización, de tal manera que en las actuaciones que correspondían al nivel de distrito, o de unidad urbanística, de barrio, existe una responsabilidad directa de la población afectada.

6.4. PROGRAMACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

La realización de los sistemas generales independientemente de la clase de suelo en que se encuentran situados requiere la mayor atención posible dentro del Programa del Plan, por varias razones; por constituir los elementos estructurales de la ciudad, dotaciones más importantes y reequipamiento del suelo urbano, por ser el aspecto de la gestión urbanística más complejo, al estar en general su realización repartida entre los diversos entes actuantes.

Con este objetivo, y como se describe en la Memoria de Ordenación del PGOU, los principales Sistemas Generales lo conforman, atendiendo a cada una de las áreas en las que se dividen:

- Sistemas Generales de Áreas Libres
- Sistemas Generales de Equipamientos
- Sistema General de Viario
- Sistemas Generales Técnicos
- Sistemas Locales de Áreas Libres
- Sistemas Locales de Equipamientos
- Sistema Locales de Viario

Respecto a la programación de los Sistemas Generales, cabe destacar, que por regla general se hace coincidir con el ámbito de la actuación en el que se integren si son interiores a sectores o adscritos a ellos.

Si se encuentran obtenidos o para su obtención no se prevé su integración en un ámbito urbanístico, éstos cuentan con un plazo de programación propio.

La obtención de los sistemas generales interiores se realiza con ocasión de la aprobación del correspondiente proyecto de parcelación del ámbito en el que se incluyen.

6.5. REALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES y SISTEMAS LOCALES

Sistemas Generales de Espacios Libres

En el presente PGOU se prevé en 20 sistemas generales de esta tipología, que se encuentran en Suelos tanto de la Ciudad Compacta, como del Litoral Oeste, así como del Litoral Este.

	DESCRIPCIÓN	SUELO
SG.EL.VM-1 (CC)	CEMENTERIO	SUS
SG.EL.VM-2 (CC)	FERIAL VÉLEZ-MÁLAGA	SUS
SG.EL.VM-3 (CC)	BORDE CARRETERA DEL ARCO	SUS
SG.EL.VM-4 (CC)	BORDE AUTOVÍA	SUS
SG.EL.VM-5 (CC)	BORDE AUTOVÍA	SUS
SG.EL.VM-6 (CC)	CAMPIÑUELA BAJA	SUS/SUNS
SG.EL.VM-7 (CC)	JUNTO AUTOVÍA	SUS/SUNS
SG.EL.T-1 (CC)	RIO SECO I	SUS
SG.EL.T-2 (CC)	RIO SECO II	SUS
SG.EL.T-3 (CC)	RIO SECO III	SUS
SG.EL.C-1 (CC)	CALETA	SUS
SG.EL.A-1 (LO)	PASEO LITORAL	SUS
SG.EL.A-2 (LO)	EL PEÑÓN	SUNS
SG.EL.A-3 (LO)	PASEO LITORAL DELTA DEL VÉLEZ	SUNS
SG.EL.A-4 (LO)	VIA VERDE ANTIGUO FERROCARRIL	SNU
SG.EL.B-1 (LO)	PASEO LITORAL	SUS
SG.EL.B-2 (LO)	TORREMOYA	SUS
SG.EL.B-3 (LO)	LAS CUCHAS	SUS
SG.EL.L-1 (LE)	MEZQUITILLA	SUO
SG.EL.JUVIGOLF (IN)	JUVIGOLF	SUS

SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES

Fuente: Elaboración propia

Sistemas Generales de Viarios

Este tipo de Sistema General se centra en la reserva de suelos para la dotación y ejecución de viales que permitan mejorar la conexión viaria de la ciudad tanto entre las nuevas propuestas de crecimiento como mejorar la comunicación interior de la ciudad, en total se plantean 38 sistemas, que se enumeran en la siguiente tabla.

DESCRIPCIÓN		
SG.V.VM-1 (CC)	CARRETERA DE LOJA	SNU
SG.V.VM-2 (CC)	ACCESO A FINCA LA POLA	SUS
SG.V.VM-3.1 (CC)		SNU/SUNS
SG.V.VM-3.2 (CC)	CAMINO DE MALAGA	SNU/SUNS
SG.V.VM-3.3 (CC)		SNU/SUNS
SG.V.VM-4.1 (CC)		SNU/SUNS
SG.V.VM-4.2 (CC)	BORDE CIERRE ESTE I	SUO
SG.V.VM-4.3 (CC)		SUO
SG.V.VM-5 (CC)	BORDE CIERRE ESTE II	SUS
SG.V.VM-6.1 (CC)		SUNS
SG.V.VM-6.2 (CC)	CONEXIÓN CAMINO DEL HIGUERAL	SUO
SG.V.VM-6.3 (CC)		SUO
SG.V.VM-6.4 (CC)		SUO
SG.V.VM-7 (CC)	BORDE AUTOVÍA	SUNS
SG.V.T-1.1 (CC)	BORDE CIERRE OESTE	SUNS
SG.V.T-1.2 (CC)		SUO
SG.V.T-2 (CC)	CONEXIÓN INTERIOR	SUNS
SG.V.T-3 (CC)	BORDE CIERRE OESTE	SUNS
SG.V.T-4 (CC)	BORDE EL INGENIO	SUNC
SG.V.C-1 (CC)	BORDE CIERRE ESTE	SUS
SG.V.C-2 (CC)	RIO SECO I	SUS
SG.V.C-3 (CC)	RIO SECO II	SUS
SG.V.A-1 (LO)	CONEXIÓN N340-ENLACE CAJIZ AUTOVIA	SUNS
SG.V.A-2.1 (LO)	CONEXIÓN N340-ARROYO EL CABO	SUS
SG.V.A-2.2 (LO)	CONEXIÓN TORRE JARAL	SUS
SG.V.A-3 (LO)	CONEXIÓN N340-LOS BLANQUIZOS	SUS
SG.V.A-4 (LO)	CONEXIÓN N340-EL PEÑÓN	SUNS
SG.V.A-5 (LO)	VIARIO TORRE JARAL	SUS
SG.V.B-1 (LO)	LOS MADRILES I	SUS
SG.V.B-2 (LO)	LOS MADRILES II	SUS
SG.V.L-1 (LE)	MEZQUITILLA	SUO
SG.V.JUVIGOLF 1 (IN)	JUVIGOLF I	SUS
SG.V.JUVIGOLF 2 (IN)	JUVIGOLF II	SUS
SG.V.TRA-1 (IN)	CONEXIÓN CON PTA	SUNS
SG.V.TRA-2.1 (IN)		SUS
SG.V.TRA-2.2 (IN)	CAMPIÑUELAS	SUS
SG.V.TRA-2.3 (IN)		SUS
SG.V.TRA-3 (IN)	CARRETERA DE LOJA	SNU

SISTEMAS GENERALES DE RED VIARIA
Fuente: Elaboración propia

Sistemas Generales Técnicos

Con respecto a los sistemas generales técnicos, el plan recoge una depuradora y el encauzamiento del Río Seco.

DESCRIPCIÓN			OBTENCIÓN
SG.T.T-1 (CC)	DEPURADORA		SNU
SG.T.T-2 (CC)	ENCAUZAMIENTO RIO SECO		SUS

SISTEMAS GENERALES TÉCNICO

Sistemas Generales de Equipamiento

Por lo que respecta a los equipamientos, el Plan recoge los necesarios para atender las demandas prevista en el Plan de la Ciudad de Vélez-Málaga, en total se recogen 12, destacar el mercado de Mayorista y la ampliación del Puerto, entre otros.

	DESCRIPCIÓN	SUELO
SG.EQ.VM-1 (CC)	MERCADO MAYORISTAS	SUS
SG.EQ.VM-2 (CC)	ISLA CENTRAL	SUS
SG.EQ.VM-3 (CC)	JUNTO COLEGIO AXARQUIA	SUNS
SG.EQ.T-1 (CC)	ISLA DEL INGENIO	SUS
SG.EQ.C-1 (CC)	AMPLIACIÓN PUERTO	EXCLUIDO
SG.EQ.A-1 (LO)	EL PEÑÓN	SUNS
SG.EQ.A-2 (LO)	ERMITA DE ALMAYATE	SNU
SG.EQ.A-3 (LO)	ESTACIÓN DE ALMAYATE	SUS
SG.EQ.B-1 (LO)	TORREMOYA	SUS
SG.EQ.L-1 (LE)	MEZQUITILLA	SUO
SG.EQ.JUVIGOLF (IN)	JUVIGOLF	SUS
SG.EQ.TRI-1(IN)	TRIANA	

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO

Fuente: Elaboración propia

Sistemas Locales de Áreas libres

En el presente PGOU se prevé 22 sistemas locales de esta tipología, que se encuentran en Suelos tanto de la Ciudad Compacta, como del Litoral Oeste, así como del Litoral Este.

	DESCRIPCIÓN	OBTENCIÓN
SL.EL.VM-1 (CC)	CALLE REAL DE LA VILLA	EXPROPIACIÓN
SL.EL.VM-2 (CC)	CALLE CONSISTORIAL	EXPROPIACIÓN
SL.EL.VM-3 (CC)	PLAZA LA GLORIA I	EXPROPIACIÓN
SL.EL.VM-4 (CC)	CARRETERA ARENAS	URBANIZACIÓN
SL.EL.T-1 (CC)	PLAZA DEL CEMENTERIO	EXPROPIACIÓN
SL.EL.B-1 (LO)	URBANIZACIÓN LA RINCONÁ	CESIÓN Y
SL.EL.B-2 (LO)	PASEO LITORAL BENAJARAFE I	EXPROPIACIÓN
SL.EL.B-3 (LO)	PASEO LITORAL BENAJARAFE II	EXPROPIACIÓN
SL.EL.B-4 (LO)	URBANIZACIÓN NUEVO BENAJARAFE	CESIÓN (por
SL.EL.B-5 (LO)	PASEO LITORAL BENAJARAFE III	EXPROPIACIÓN
SL.EL.CA-1 (IN)	CALLEJÓN CASIMIRO I	EXPROPIACIÓN
SL.EL.CA-2 (IN)	CALLEJÓN CASIMIRO II	EXPROPIACIÓN
SL.EL.CH-1 (LO)	CALLE EL CARRIL I	EXPROPIACIÓN
SL.EL.CH-2 (IN)	CALLE EL CARRIL II	EXPROPIACIÓN
SL.EL.CH-3 (IN)	CALLE CEMENTERIO	EXPROPIACIÓN
SL.EL.CH-4 (LO)	PASEO LITORAL CHILCHES I	SUS.CH-5(TR)
SL.EL.CH-5 (LO)	PASEO LITORAL CHILCHES II	EXPROPIACIÓN
SL.EL.CH-6 (LO)	PASEO LITORAL CHILCHES III	EXPROPIACIÓN
SL.EL.CH-7 (LO)	PASEO LITORAL CHILCHES IV	EXPROPIACIÓN
SL.EL.CH-8 (LO)	PASEO LITORAL CHILCHES V	EXPROPIACIÓN
SL.EL.IB-1 (IN)	LOS ÍBEROS I	EXPROPIACIÓN
SL.EL.IB-2 (IN)	LOS ÍBEROS II	EXPROPIACIÓN

SISTEMAS LOCALES DE ÁREAS LIBRES

Fuente: Elaboración propia

Sistemas Locales de Vialios

Este tipo de Sistema General se centra en la reserva de suelos para la dotación y ejecución de viales que permitan mejorar la conexión viaria de la ciudad, en total se plantean 29 sistemas locales, que se enumeran en la siguiente tabla.

	DESCRIPCIÓN	OBTENCIÓN
SL.V.VM-1 (CC)	CALLE ZALIA	EXPROPIACIÓN
SL.V.VM-2 (CC)	CALLE BARRIO DEL PILAR	EXPROPIACIÓN
SL.V.VM-3 (CC)	CALLE HUERTO CARRIÓN	ARI.VM-5(CC)
SL.V.VM-4 (CC)	CALLE FERROCARRIL	ARI.VM-4.1(CC)
SL.V.VM-5 (CC)	CALLE VILLA LOLA	ARI.VM-8.5(CC)
SL.V.VM-6 (CC)	CALLE GREMIOS	SUNC.VM-30
SL.V.VM-7 (CC)	COLEGIO ROMERAL	URBANIZACIÓN
SL.V.VM-8 (CC)	CALLE SOLEÁ	EXPROPIACIÓN
SL.V.VM-9 (CC)	AVDA JUAN CARLOS I	URBANIZACIÓN
SL.V.VM-10 (CC)	CAMINO DEL HIGUERAL	URBANIZACIÓN
SL.V.T-1 (CC)	CASA DE LA VIÑA	URBANIZACIÓN
SL.V.T-2 (CC)	AVDA DE ANDALUCIA I	EXPROPIACIÓN
SL.V.T-3 (CC)	CALLE LA PAZ	EXPROPIACIÓN
SL.V.T-4 (CC)	PASILLO LA BATERIA	EXPROPIACIÓN
SL.V.T-5 (CC)	CALLE GABARRA	EXPROPIACIÓN
SL.V.T-6 (CC)	AVDA ANDALUCIA II	EXPROPIACIÓN
SL.V.T-7 (CC)	CALLE PLAYA MARINA	EXPROPIACIÓN
SL.VA-1 (LO)	CALLE LOS BLANQUIZOS	ARI.VM-6,1(LO) Y ARI.VM-
SL.V.B-1 (LO)	URBANIZACIÓN RESIDENCIA ESPAÑA	URBANIZACIÓN
SL.V.B-2 (LO)	CALLE RÍO FRESNEDA	URBANIZACIÓN
SL.V.B-3-1 (LO)	URBANIZACIÓN PUERTA DEL SOL I	URBANIZACIÓN
SL.V.B-3-2 (LO)	URBANIZACIÓN PUERTA DEL SOL II	EXPROPIACIÓN
SL.V.B-3-3 (LO)	URBANIZACIÓN PUERTA DEL SOL III	EXPROPIACIÓN
SL.V.B-4 (LO)	URBANIZACIÓN NUEVO BENAJARAFE	EXPROPIACIÓN
SL.V.B-5 (LO)	URBANIZACIÓN PLAYA LINDA	CESIÓN (por UE.B-19 del
SL.V.CH-1 (IN)	URBANIZACIÓN NUEVO CHILCHES I	URBANIZACIÓN
SL.V.CH-2 (IN)	CALLE LA LOMA	EXPROPIACIÓN
SL.V.CH-3 (IN)	CALLE RÍO GUANTERA	URBANIZACIÓN
SL.V.CH-4 (IN)	CALLE VÉLEZ MÁLAGA	EXPROPIACIÓN
SL.V.CH-5 (LO)	CONEXIÓN CHILCHES	SUS.CH-2(TR)
SL.V.CH-6 (LO)	VIAL SERVICIO CN-340	SUS.CH-5(TR)

SISTEMAS LOCALES VIARIOS

Fuente: Elaboración propia

Sistemas Locales de Equipamiento

Por lo que respecta a los Sistemas Locales de Equipamientos, el Plan recoge 4 sistemas, tal y como se muestra en la siguiente tabla.

	DESCRIPCIÓN	OBTENCIÓN
SL.EQ.VM-1 (CC)	ERMITA DE SAN SEBASTIÁN	EXPROPIACIÓN
SL.EQ.T-1 (CC)	CASA DE LA VIÑA	EXPROPIACIÓN
SL.EQ.T-2 (CC)	AVDA DE ANDALUCIA	EXPROPIACIÓN
SL.EQ.T-3 (CC)	PASEO LARIOS	EXPROPIACIÓN
SL.EQ.T-4 (CC)	CASTILLO TORRE DEL MAR I	EXPROPIACIÓN
SL.EQ.T-5 (CC)	CASTILLO TORRE DEL MAR II	EXPROPIACIÓN

SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO

Fuente: Elaboración propia

6.6. CRITERIOS DE VALORACIÓN

La metodología utilizada en el presente Estudio de Costes del P.G.O.U. de Vélez Málaga se basa en la utilización de tablas de doble entrada.

Lo idóneo, no cabe duda, sería proceder a la valoración individualizada de cada partida presupuestada de una obra o servicio, teniendo en cuenta sus características topográficas, de situación y de construcción. Esta valoración detallada y puntual ofrece dos inconvenientes insalvables para un estudio de este tipo:

- a) Debido a lo complejo y prolijo de detallar todas y cada una de las ejecuciones se hace necesario ir a unas valoraciones más o menos estandarizadas.
- b) Muchas de estas valoraciones detalladas no serían posibles al no tener redactados los correspondientes proyectos técnicos.

Por lo tanto, se han utilizado estándares en la valoración de las necesidades en base a costes unitarios de urbanización del metro cuadrado del vial y espacios libres teniendo presente los servicios necesarios, jardinería, mobiliario urbano, así como el coste, igualmente por metro cuadrado, cuando se trate de algún tipo de construcción y, en metros lineales, para las distintas redes de condición.

El sistema de valoración se basa en los precios de mercado usuales, por cada área analizada y en los estándares legales ofrecidos por las distintas Administraciones y costes orientativos colegiales con competencias en cada materia, y por el equipo técnico director de este Plan.

PRECIOS APLICADOS POR m ²	PRECIO UNITARIO
ÁREAS LIBRES TIPO A	20,00 €
ÁREAS LIBRES RESIDENCIAL TIPO B	34,47 €
ÁREAS LIBRES COMERCIAL TIPO C	40,64 €
ÁREAS LIBRES ZONA VERDE HISTÓRICO TIPO D	45,66 €
VIARIO	Desde 106 a 141
EQUIPAMIENTO TIPO A	110,00 €
EQUIPAMIENTO TIPO B	250,00 €
EQUIPAMIENTO TIPO C	376,00 €
EQUIPAMIENTO TIPO D	400,00 €
EQUIPAMIENTO TIPO E	497,00 €
EQUIPAMIENTO TIPO F	2.103,00 €
INFRAESTRUCTURAS TIPO A	150,00 €
INFRAESTRUCTURAS TIPO B	769,00 €

7. ENCAJE DE LA VIABILIDAD

El tercer gran apartado de un informe económico-financiero dentro de un Plan General de Ordenación Urbana es la valoración de las alternativas y la conclusión de viabilidad: encaje-recursos.

El objetivo perseguido es comparar la estimación cuantitativa de recursos disponible para la financiación del planeamiento, las previsiones de costes que genera este y la razonable similitud de magnitudes que permitan justificar la ejecución del Plan.

Señalar, por otra parte, que las cifras de cuantificación utilizadas, sobre todo en el apartado de costes, presentan un acercamiento a la realidad, partida a partida, dentro de lo que un trabajo de esta magnitud puede pretender.

7.1. RECURSOS

Los recursos para financiar el plan provienen, por un lado, de la aportación municipal, inversión directa del ayuntamiento; la financiación de otras administraciones públicas (administración central, regional o supramunicipal o fondos europeos) y, por último, a través de las aportaciones de los sectores (privados), a través de las Cargas externas recogidas en el presente Plan.

Aportación de los sectores

La aportación de los sectores es la valoración económica establecida por el Plan, a modo de cargas, que deberán ser aportadas por los ámbitos urbanísticos y destinada a la obtención y ejecución de los

sistemas generales de equipamiento, espacios libres y/o infraestructuras necesarias para el desarrollo y ejecución del Plan, y que está contenida en la Programación, está será de 100 millones euros.

Respecto a las Cargas Internas, que financian urbanización y en las que, si se incluyen el ánimo de lucro, solo mencionar que se presentan como viables asumibles sus costes por parte de los que desarrollen los ámbitos urbanísticos que refiere el plan.

En cualquier caso, estos costes de urbanización siempre se adecuarán a la propia demanda del Municipio. Por otra parte, no debe olvidarse que la asignación de los costes de urbanización que se contemplan a los particulares son los que vienen recogidos como imposición en la Ley del Suelo.

En estas cantidades no se incluyen los conceptos impositivos que correspondan y que deberá satisfacerse en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. De forma anual, la Administración Urbanística Municipal actualizará esta cantidad conforme al índice de los precios que se refieren a la obra urbanizadora.

Financiación otras administraciones

La financiación que corresponde a Otras Administraciones (Administración Central y Administración Autónoma o Provincial), no puede ser objeto en sentido estricto de una prueba de viabilidad o de evaluación financiera, ya que está claro que el problema de financiación del Plan es más de voluntad política y de programación general de la inversión de las distintas Administraciones, que de una imposibilidad financiera de afrontar las inversiones. Si estas otras Administraciones, sobre todo la Administración Central y la Administración Autónoma, asumen el Plan, no faltarán recursos para acometerlo.

7.2. VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES, AGENTES IMPLICADOS Y ASIGNACIÓN

A continuación, se detallan las actuaciones urbanísticas que se proponen desde el Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez Málaga con el fin de recabar la información necesaria para cuantificar el coste de estas.

En primer lugar, se describirán los Sistemas Generales y Locales propuestos y las infraestructuras vinculadas que los complementan para hacer posible su puesta en funcionamiento.

En un segundo apartado se recogerán cada una de las actuaciones urbanísticas no integradas situadas en suelo urbano consolidado:

A. Sistemas Generales de Espacios Libres

El PGOU de Vélez Málaga recoge 20 actuaciones de espacios libre, consistente en la revegetación y restauración ambiental o ajardinamiento según actuación. Estas actuaciones suponen un coste total de 25,9 millones de euros, financiándose 13,3 millones de euros por el ayuntamiento, otros 12,0 millones de euros que será aportado por los sectores a través de cargas externas y 606.600 euros por otra administración pública, en concreto por la Junta de Andalucía, que lo tiene previsto en su plan de recuperación de Vías Verdes.

DESCRIPCIÓN	SUELO	COSTE TOTAL	SUPERFICIE (m ²)	FINANCIACIÓN			
				MUNICIPAL	OTRAS ADMIN.	CARGAS EXTERNAS (SECTORES)	
SG.EL.VM-1 (CC)	CEMENTERIO	SUS	398.886,84 €	11.572,00	398.886,84 €		
SG.EL.VM-2 (CC)	FERIAL VÉLEZ-MÁLAGA	SUS	952.998,98 €	39.496,00	952.998,98 €		
SG.EL.VM-3 (CC)	BORDE CARRETERA DEL ARCO	SUS	298.320,00 €	14.916,00	149.160,00 €	149.160,00 €	
SG.EL.VM-4 (CC)	BORDE AUTOVÍA	SUS	108.780,00 €	5.439,00	54.390,00 €	54.390,00 €	
SG.EL.VM-5 (CC)	BORDE AUTOVÍA	SUS	406.440,00 €	20.322,00	203.220,00 €	203.220,00 €	
SG.EL.VM-6 (CC)	CAMPIÑUELA BAJA	SUS/SUNS	2.987.652,78 €	123.820,00	1.493.826,39 €	1.493.826,39 €	
SG.EL.VM-7 (CC)	JUNTO AUTOVÍA	SUS/SUNS	839.560,00 €	41.978,00	419.780,00 €	419.780,00 €	
SG.EL.T-1 (CC)	RIO SECO I	SUS	581.198,67 €	16.861,00	290.599,34 €	290.599,34 €	
SG.EL.T-2 (CC)	RIO SECO II	SUS	781.676,19 €	22.677,00	390.838,10 €	390.838,10 €	
SG.EL.T-3 (CC)	RIO SECO III	SUS	600.812,10 €	17.430,00	300.406,05 €	300.406,05 €	
SG.EL.C-1 (CC)	CALETA	SUS	278.552,07 €	8.081,00	139.276,04 €	139.276,04 €	
SG.EL.A-1 (LO)	PASEO LITORAL	SUS	937.749,46 €	34.006,00	468.874,73 €	468.874,73 €	
SG.EL.A-2 (LO)	EL PEÑÓN	SUNS	4.508.414,03 €	326.981,00	2.254.207,01 €	2.254.207,01 €	
SG.EL.A-3 (LO)	PASEO LITORAL DELTA DEL VÉLEZ	SUNS	3.820.641,01 €	277.099,00	1.910.320,51 €	1.910.320,51 €	
SG.EL.A-4 (LO)	VIA VERDE ANTIGUO FERROCARRIL	SNU	606.560,00 €	30.328,00		606.560,00 €	
SG.EL.B-1 (LO)	PASEO LITORAL	SUS	416.087,37 €	12.071,00	208.043,69 €	208.043,69 €	
SG.EL.B-2 (LO)	TORREMOYA	SUS	462.828,69 €	13.427,00	231.414,35 €	231.414,35 €	
SG.EL.B-3 (LO)	LAS CUCHAS	SUS	1.866.633,23 €	90.254,00	933.316,61 €	933.316,61 €	
SG.EL.L-1 (LE)	MEZQUITILLA	SUO	157.907,07 €	4.581,00	78.953,54 €	78.953,54 €	
SG.EL.JUVIGOLF (IN)	JUVIGOLF	SUS	4.875.243,77 €	235.724,00	2.437.621,88 €	2.437.621,88 €	
SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES			25.886.942,26 €	1.347.063,00	13.316.134,04 €	606.560,00 €	11.964.248,22 €

Fuente: Elaboración propia

B. Sistemas Generales de Red Viaria

El PGOU de Vélez Málaga recoge 38 actuaciones viarias, que permitirán mejorar la conexión interior y exterior de municipio de Vélez Málaga. Estas actuaciones suponen un coste de 79,3 millones de euros, financiando gran parte por los sectores privados, a través de las cargas externas, 58,6 millones de euros. La Corporación colaborará en la financiación con 457 mil euros, mientras que la Junta de Andalucía y Diputación, en menor medida (913.000 euros aproximadamente), aportaran 20,2 millones de euros para 3 actuaciones, dos en carretera de Loja y un acceso a la Finca Pola.

DESCRIPCIÓN	SUELO	COSTE TOTAL	SUPERFICIE (m ²)	FINANCIACIÓN			
				MUNICIPAL	OTRAS ADMIN.	CARGAS EXTERNAS (SECTORES)	
SG.V.VM-1 (CC)	CARRETERA DE LOJA	SNU	14.742.129,00 €	108.798		14.742.129,00 €	
SG.V.VM-2 (CC)	ACCESO A FINCA LA POLA	SUS	2.281.875,00 €	18.255	456.375,00 €	1.825.500,00 €	
SG.V.VM-3.1 (CC)		SNU/SUNS	428.000,00 €	3.424		428.000,00 €	
SG.V.VM-3.2 (CC)	CAMINO DE MALAGA	SNU/SUNS	764.625,00 €	6.117		764.625,00 €	
SG.V.VM-3.3 (CC)		SNU/SUNS	1.695.750,00 €	13.566		1.695.750,00 €	
SG.V.VM-4.1 (CC)		SNU/SUNS	2.435.750,00 €	19.486		2.435.750,00 €	
SG.V.VM-4.2 (CC)	BORDE CIERRE ESTE I	SUO	864.625,00 €	6.917		864.625,00 €	
SG.V.VM-4.3 (CC)		SUO	1.487.625,00 €	11.901		1.487.625,00 €	
SG.V.VM-5 (CC)	BORDE CIERRE ESTE II	SUS	3.617.625,00 €	28.941		3.617.625,00 €	
SG.V.VM-6.1 (CC)		SUNS	1.850.625,00 €	14.805		1.850.625,00 €	
SG.V.VM-6.2 (CC)		SUO	820.000,00 €	6.560		820.000,00 €	
SG.V.VM-6.3 (CC)	CONEXIÓN CAMINO DEL HIGUERAL	SUO	870.250,00 €	6.962		870.250,00 €	
SG.V.VM-6.4 (CC)		SUO	883.750,00 €	7.070		883.750,00 €	
SG.V.VM-7 (CC)	BORDE AUTOVÍA	SUNS	1.196.500,00 €	9.572		1.196.500,00 €	
SG.V.T-1.1 (CC)	BORDE CIERRE OESTE	SUNS	7.330.500,00 €	58.644		7.330.500,00 €	
SG.V.T-1.2 (CC)		SUO	491.625,00 €	3.933		491.625,00 €	
SG.V.T-2 (CC)	CONEXIÓN INTERIOR	SUNS	3.291.250,00 €	26.330		3.291.250,00 €	
SG.V.T-3 (CC)	BORDE CIERRE OESTE	SUNS	1.559.750,00 €	12.478		1.559.750,00 €	
SG.V.T-4 (CC)	BORDE EL INGENIO	SUNC	1.423.000,00 €	11.384		1.423.000,00 €	
SG.V.C-1 (CC)	BORDE CIERRE ESTE	SUS	430.375,00 €	3.443		430.375,00 €	
SG.V.C-2 (CC)	RIO SECO I	SUS	3.336.375,00 €	26.691		3.336.375,00 €	
SG.V.C-3 (CC)	RIO SECO II	SUS	571.750,00 €	4.574		571.750,00 €	
SG.V.A-1 (LO)	CONEXIÓN N340-ENLACE CAJIZ AUTOVIA	SUNS	3.023.750,00 €	24.190		3.023.750,00 €	
SG.V.A-2.1 (LO)	CONEXIÓN N340-ARROYO EL CABO	SUS	309.000,00 €	2.472		309.000,00 €	
SG.V.A-2.2 (LO)	CONEXIÓN TORRE JARAL	SUS	243.250,00 €	1.946		243.250,00 €	
SG.V.A-3 (LO)	CONEXIÓN N340-LOS BLANQUIZOS	SUS	273.625,00 €	2.189		273.625,00 €	
SG.V.A-4 (LO)	CONEXIÓN N340-EL PEÑÓN	SUNS	967.000,00 €	7.736		967.000,00 €	
SG.V.A-5 (LO)	VIARIO TORRE JARAL	SUS	609.875,00 €	4.879		609.875,00 €	
SG.V.B-1 (LO)	LOS MADRILES I	SUS	478.625,00 €	3.829		478.625,00 €	
SG.V.B-2 (LO)	LOS MADRILES II	SUS	199.375,00 €	1.595		199.375,00 €	
SG.V.L-1 (LE)	MEZQUITILLA	SUO	469.250,00 €	3.754		469.250,00 €	
SG.V.JUVIGOLF 1 (IN)	JUVIGOLF I	SUS	9.702.250,00 €	77.618		9.702.250,00 €	
SG.V.JUVIGOLF 2 (IN)	JUVIGOLF II	SUS	208.125,00 €	1.665		208.125,00 €	
SG.V.TRA-1 (IN)	CONEXIÓN CON PTA	SUNS	4.156.125,00 €	33.249		4.156.125,00 €	
SG.V.TRA-2.1 (IN)		SUS	1.048.875,00 €	8.391		1.048.875,00 €	
SG.V.TRA-2.2 (IN)	CAMPIÑUELAS	SUS	950.500,00 €	7.604		950.500,00 €	
SG.V.TRA-2.3 (IN)		SUS	656.500,00 €	5.252		656.500,00 €	
SG.V.TRA-3 (IN)	CARRETERA DE LOJA	SNU	3.673.269,50 €	27.109		3.673.269,50 €	
SISTEMAS GENERALES DE RED VIARIA			79.343.148,50 €	623.329,00 €	456.375,00 €	20.240.898,50 €	58.645.875,00 €

Fuente: Elaboración propia

C. Sistemas Generales de Equipamientos

El PGOU de Vélez Málaga recoge 12 actuaciones de equipamiento, que va desde la construcción de un mercado de Mayoristas a espacio de equipamiento múltiple o la ampliación del Puerto. Estas actuaciones suponen un coste total de 247,4 millones de euros, financiando la Corporación parte de estas actuaciones con un montante de 21,3 millones de euros, otros 12,0 millones de euros será aportado por los sectores, a través de cargas externas, y 214,2 millones de euros por la Junta de Andalucía, en su mayor parte para la Ampliación del Puerto.

DESCRIPCIÓN	SUELO	COSTE TOTAL	SUPERFICIE (m ²)	FINANCIACIÓN			
				MUNICIPAL	OTRAS ADMIN.	CARGAS EXTERNAS (SECTORES)	
SG.EQ.VM-1 (CC)	MERCADO MAYORISTAS	SUS	6.217.867,60 €	31.277	6.217.867,60 €		
SG.EQ.VM-2 (CC)	ISLA CENTRAL	SUS	23.932.980,00 €	132.961	4.786.596,00 €	19.146.384,00 €	
SG.EQ.VM-3 (CC)	JUNTO COLEGIO AXARQUIA	SUNS	1.235.750,00 €	4.943	1.235.750,00 €		
SG.EQ.T-1 (CC)	ISLA DEL INGENIO	SUS	5.124.875,00 €	29.285	2.562.437,50 €	2.562.437,50 €	
SG.EQ.C-1 (CC)	AMPLIACIÓN PUERTO	EXCLUIDO	195.103.722,00 €	251.982		195.103.722,00 €	
SG.EQ.A-1 (LO)	EL PEÑÓN	SUNS	6.596.400,00 €	16.491		6.596.400,00 €	
SG.EQ.A-2 (LO)	ERMITA DE ALMAYATE	SNU	308.968,00 €	825	308.968,00 €		
SG.EQ.A-3 (LO)	ESTACIÓN DE ALMAYATE	SUS	150.000,00 €	2.749	150.000,00 €		
SG.EQ.B-1 (LO)	TORREMOYA	SUS	2.749.950,00 €	8.730	2.749.950,00 €		
SG.EQ.L-1 (LE)	MEZQUITILLA	SUO	433.900,00 €	4.339	433.900,00 €		
SG.EQ.JUVIGOLF (IN)	JUVIGOLF	SUS	5.410.510,00 €	77.293	2.705.255,00 €	2.705.255,00 €	
SG.EQ.TRI-1(IN)	TRIANA		140.000,00 €	2.998	140.000,00 €		
SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO			247.404.922,60 €	563.873,00	21.290.724,10 €	214.250.106,00 €	11.864.092,50 €

Fuente: Elaboración propia

D. Sistemas Generales Técnicos

El PGOU de Vélez Málaga recoge 2 actuaciones de Sistemas Generales Técnicos, por un lado, una depuradora y por otro el encauzamiento de Río Seco. Ambas actuaciones suponen un montante de 35,4 millones de euros, que serán financiadas, por una parte, por el Ayuntamiento, que aportará 5,3 millones de euros. Por otro lado, 8,6 millones de euros será aportado por los sectores a través de cargas externas y 21,4 millones por la Junta de Andalucía.

DESCRIPCIÓN	OBTENCIÓN	COSTE TOTAL	SUPERFICIE (m ²)	FINANCIACIÓN		
				MUNICIPAL	OTRAS ADMIN.	CARGAS EXTERNAS (SECTORES)
SG.T.T-1 (CC)	DEPURADORA	SNU	26.806.087,50 €	68.775	5.361.218	21.444.870
SG.T.T-2 (CC)	ENCAUZAMIENTO RIO SECO	SUS	8.621.250,00 €	57.475		8.621.250
SISTEMAS GENERALES TÉCNICO			35.427.337,50 €	5.361.217,50	21.444.870,00 €	8.621.250,00 €

Fuente: Elaboración propia

E. Sistemas Local de Áreas Libres

El PGOU de Vélez Málaga también recoge un número de Sistemas Locales de espacios libres, en concreto un total de 22. Estas actuaciones se prevé que originen un gasto de 4,4 millones de euros, financiándose todas las actuaciones por el ayuntamiento.

DESCRIPCIÓN	OBTENCIÓN	COSTE TOTAL	SUPERFICIE (m ²)	FINANCIACIÓN		
				MUNICIPAL	OTRAS ADMIN.	CARGAS EXTERNAS (SECTORES)
SL.EL.VM-1 (CC)	CALLE REAL DE LA VILLA	EXPROIACI	1.922.591,25 €	1.065	1.922.591	
SL.EL.VM-2 (CC)	CALLE CONSISTORIAL	EXPROIACI	518.106,75 €	287	518.107	
SL.EL.VM-3 (CC)	PLAZA LA GLORIA I	EXPROIACI	97.981,20 €	1.020	97.981	
SL.EL.VM-4 (CC)	CARRETERA ARENAS	URBANIZACI	266.471,76 €	5.836	266.472	
SL.EL.T-1 (CC)	PLAZA DEL CEMENTERIO	EXPROIACI	285.414,72 €	2.032	285.415	
SL.EL.B-1 (LO)	URBANIZACIÓN LA RINCONÁ	CESIÓN Y	207.939,52 €	1.712	207.940	
SL.EL.B-2 (LO)	PASEO LITORAL BENAJARAFE I	EXPROIACI	40.567,64 €	334	40.568	
SL.EL.B-3 (LO)	PASEO LITORAL BENAJARAFE II	EXPROIACI	231.502,76 €	1.906	231.503	
SL.EL.B-4 (LO)	URBANIZACIÓN NUEVO	CESIÓN (por	49.495,44 €	1.084	49.495	
SL.EL.B-5 (LO)	PASEO LITORAL BENAJARAFE III	EXPROIACI	26.001,84 €	204	26.002	
SL.EL.CA-1 (IN)	CALLEJÓN CASIMIRO I	EXPROIACI	12.686,72 €	172	12.687	
SL.EL.CA-2 (IN)	CALLEJÓN CASIMIRO II	EXPROIACI	13.129,28 €	178	13.129	
SL.EL.CH-1 (LO)	CALLE EL CARRIL I	EXPROIACI	32.695,98 €	313	32.696	
SL.EL.CH-2 (IN)	CALLE EL CARRIL II	EXPROIACI	14.415,48 €	138	14.415	
SL.EL.CH-3 (IN)	CALLE CEMENTERIO	EXPROIACI	13.663,98 €	38	13.664	
SL.EL.CH-4 (LO)	PASEO LITORAL CHILCHES I	SUS.CH-	58.810,08 €	1.288	58.810	
SL.EL.CH-5 (LO)	PASEO LITORAL CHILCHES II	EXPROIACI	341.612,93 €	137	341.613	
SL.EL.CH-6 (LO)	PASEO LITORAL CHILCHES III	EXPROIACI	14.818,12 €	122	14.818	
SL.EL.CH-7 (LO)	PASEO LITORAL CHILCHES IV	EXPROIACI	63.857,46 €	501	63.857	
SL.EL.CH-8 (LO)	PASEO LITORAL CHILCHES V	EXPROIACI	168.290,00 €	950	168.290	
SL.EL.IB-1 (IN)	LOS ÍBEROS I	EXPROIACI	35.331,04 €	479	35.331	
SL.EL.IB-2 (IN)	LOS ÍBEROS II	EXPROIACI	8.113,60 €	110	8.114	
SISTEMAS LOCALES DE ÁREAS LIBRES			4.423.497,54 €	19.906,00	4.423.497,54 €	- €

Fuente: Elaboración propia

F. Sistemas Local de Equipamiento

El PGOU de Vélez Málaga recoge 4 Sistemas Locales de equipamiento, que se estima que tendrán un coste de 4,6 millones de euros, de los cuales 1,6 millones de euros serán financiados por el ayuntamiento, y el resto 3,0 por la Junta de Andalucía y en concreto la actuación en la Ermita de San Sebastián, será financiada por el programa Europeo EDUSI, puesto que ya está previsto.

DESCRIPCIÓN	OBTENCIÓN	COSTE TOTAL	SUPERFICIE (m ²)	FINANCIACIÓN		
				MUNICIPAL	OTRAS ADMIN.	CARGAS EXTERNAS (SECTORES)
SL.EQ.VM-1 (CC)	ERMITA DE SAN SEBASTIÁN	EXPROIACIÓN	571.688,48 €	2.447		571.688
SL.EQ.T-1 (CC)	CASA DE LA VIÑA	EXPROIACIÓN	1.755.336,00 €	1.096	351.067	1.404.269
SL.EQ.T-2 (CC)	AVDA DE ANDALUCIA	EXPROIACIÓN	907.226,00 €	889	907.226	
SL.EQ.T-3 (CC)	PASEO LARIOS	EXPROIACIÓN	861.756,75 €	746	172.351	689.405
SL.EQ.T-4 (CC)	CASTILLO TORRE DEL MAR I	EXPROIACIÓN	256.551,00 €	161	102.620	153.931
SL.EQ.T-5 (CC)	CASTILLO TORRE DEL MAR II	EXPROIACIÓN	288.358,00 €	138	115.343	173.015
SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO			4.640.916,23 €	5.477,00 €	1.648.608,15 €	2.992.308,08 €

Fuente: Elaboración propia

G. Sistemas Locales Viarios

El PGOU de Vélez Málaga recoge 29 Sistemas Locales Viarios, que permitirán mejorar las conexiones viarias internas del municipio. Estas actuaciones se prevé que tengan un coste de 6,1 millones de euros, de los cuales el Ayuntamiento asumirá 5,7 millones, el resto será aportado por los sectores a través de cargas externas.

DESCRIPCIÓN	OBTENCIÓN	COSTE TOTAL	SUPERFICIE (m ²)	FINANCIACIÓN		
				MUNICIPAL	OTRAS ADMIN.	CARGAS EXTERNAS (SECTORES)
SLV.VM-1 (CC)	CALLE ZALIA	EXPROPIACIÓN	99.720,20 €	76	99.720,20 €	
SLV.VM-2 (CC)	CALLE BARRIO DEL PILAR	EXPROPIACIÓN	168.358,78 €	130	168.358,78 €	
SLV.VM-3 (CC)	CALLE HUERTO CARRIÓN	ARI.VM-5(CC)	42.125,00 €	337		42.125,00 €
SLV.VM-4 (CC)	CALLE FERROCARRIL	ARI.VM-4.1(CC)	47.125,00 €	377		47.125,00 €
SLV.VM-5 (CC)	CALLE VILLA LOLA	ARI.VM-8.5(CC)	11.375,00 €	91		11.375,00 €
SLV.VM-6 (CC)	CALLE GREMIOS	SUNC.VM-30	12.625,00 €	101		12.625,00 €
SLV.VM-7 (CC)	COLEGIO ROMERAL	URBANIZACIÓN	100.750,00 €	807	100.750,00 €	
SLV.VM-8 (CC)	CALLE SOLEÁ	EXPROPIACIÓN	1.019.163,49 €	322	1.019.163,49 €	
SLV.VM-9 (CC)	AVDA JUAN CARLOS I	URBANIZACIÓN	104.875,00 €	839	104.875,00 €	
SLV.VM-10 (CC)	CAMINO DEL HIGUERAL	URBANIZACIÓN	1.247.750,00 €	9.982	1.247.750,00 €	
SLV.T-1 (CC)	CASA DE LA VIÑA	URBANIZACIÓN	56.250,00 €	450	56.250,00 €	
SLV.T-2 (CC)	AVDA DE ANDALUCIA I	EXPROPIACIÓN	101.767,40 €	463	101.767,40 €	
SLV.T-3 (CC)	CALLE LA PAZ	EXPROPIACIÓN	108.581,20 €	494	108.581,20 €	
SLV.T-4 (CC)	PASILLO LA BATERIA	EXPROPIACIÓN	337.620,06 €	122	337.620,06 €	
SLV.T-5 (CC)	CALLE GABARRA	EXPROPIACIÓN	279.505,13 €	101	279.505,13 €	
SLV.T-6 (CC)	AVDA ANDALUCIA II	EXPROPIACIÓN	219.485,70 €	1.029	219.485,70 €	
SLV.T-7 (CC)	CALLE PLAYA MARINA	EXPROPIACIÓN	67.404,80 €	256	67.404,80 €	
SLVA-1 (LO)	CALLE LOS BLANQUIZOS	ARI.VM-6,1(LO) Y ARI.VM-	43.875,00 €	73	43.875,00 €	
SLV.B-1 (LO)	URBANIZACIÓN RESIDENCIA ESPAÑA	URBANIZACIÓN	166.250,00 €	351	166.250,00 €	
SLV.B-2 (LO)	CALLE RÍO FRESNEDA	URBANIZACIÓN	198.250,00 €	1.330	198.250,00 €	
SLV.B-3-1 (LO)	URBANIZACIÓN PUERTA DEL SOL I	URBANIZACIÓN	215.450,20 €	1.025	215.450,20 €	
SLV.B-3-2 (LO)	URBANIZACIÓN PUERTA DEL SOL II	EXPROPIACIÓN	74.409,14 €	354	74.409,14 €	
SLV.B-3-3 (LO)	URBANIZACIÓN PUERTA DEL SOL III	EXPROPIACIÓN	19.337,97 €	92	19.337,97 €	
SLV.B-4 (LO)	URBANIZACIÓN NUEVO BENAJARAFE	EXPROPIACIÓN	141.875,00 €	427	141.875,00 €	
SLV.B-5 (LO)	URBANIZACIÓN PLAYA LINDA	CESIÓN (por UE.B-19 del	141.500,00 €	204	141.500,00 €	
SLV.CH-1 (IN)	URBANIZACIÓN NUEVO CHILCHES I	URBANIZACIÓN	233.242,20 €	1.132	233.242,20 €	
SLV.CH-2 (IN)	CALLE LA LOMA	EXPROPIACIÓN	182.875,00 €	1.269	182.875,00 €	
SLV.CH-3 (IN)	CALLE RÍO GUANTERA	URBANIZACIÓN	28.672,80 €	1.463	28.672,80 €	
SLV.CH-4 (IN)	CALLE VÉLEZ MÁLAGA	EXPROPIACIÓN	356.875,00 €	156	356.875,00 €	
SLV.CH-5 (LO)	CONEXIÓN CHILCHES	SUS.CH-2(TR)	235.500,00 €	2.855		235.500,00 €
SLV.CH-6 (LO)	VIAL SERVICIO CN-340	SUS.CH-5(TR)	9.125,00 €	1.884		9.125,00 €
SISTEMAS LOCALES VIARIOS			6.071.719,06 €	28.592,00	5.713.844,06 €	- €

Fuente: Elaboración propia

H. Áreas de Mejoras Urbanas

El presente PGOU de Vélez Málaga incluye 16 actuaciones destinadas a Mejoras en áreas Urbanas. Estas actuaciones se prevé que tengan un coste de 4,4 millones de euros, los cuales serán financiados por los sectores privados a través de cargas externas.

DESCRIPCIÓN	OBTENCIÓN	COSTE TOTAL	SUPERFICIE (m ²)	FINANCIACIÓN		
				MUNICIPAL	OTRAS ADMIN.	CARGAS EXTERNAS (SECTORES)
AMU.AA-1 (IN)	ALDEA ALTA	312.601,46 €	3.060			312.601,46 €
AMU.AB-1 (IN)	ALDEA BAJA	557.525,74 €	4.961			557.525,74 €
AMU.VM-1 (CC)	VALLE DE VIDRIALES	84.125,00 €	673			84.125,00 €
AMU.TRI-1 (IN)	ZORRILLAS	539.695,70 €	5.203			539.695,70 €
AMU.TRA-1 (IN)	POETA GARCIA VALVERDE I	125.375,00 €	1.003			125.375,00 €
AMU.TRA-2 (IN)	POETA GARCIA VALVERDE II	308.500,00 €	2.468			308.500,00 €
AMU.B-2 (LO)	URBANIZACIÓN PUERTA EL SOL II	160.875,00 €	1.287			160.875,00 €
AMU.B-1 (LO)	URBANIZACIÓN PUERTA EL SOL I	224.803,52 €	2.701			224.803,52 €
AMU.B-3 (LO)	URBANIZACIÓN PUERTA EL SOL III	64.625,00 €	517			64.625,00 €
AMU.A-3 (LO)	ARROYO DEL BÚHO	20.750,00 €	166			20.750,00 €
AMU.A-1 (LO)	EL TRUCHE	284.500,00 €	2.276			284.500,00 €
AMU.A-2 (LO)	LA ALDEHUELA	162.125,00 €	1.297			162.125,00 €
AMU.A-4 (LO)	EL CAFÉ	112.250,00 €	898			112.250,00 €
AMU.A-5 (LO)	LA COOPERATIVA	140.125,00 €	1.121			140.125,00 €
AMU.T-1(CC)	CASTILLO DE TORRE DEL MAR	761.625,00 €	6.093			761.625,00 €
AMU.IB-1 (IN)	LOS IBEROS	533.875,00 €	4.271			533.875,00 €
ÁREAS DE MEJORA URBANA		4.393.376,42 €	37.995,00	- €	- €	4.393.376,42 €

Fuente: Elaboración propia

7.2.1. RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES

El Plan prevé unos costes totales para los ocho años de gestión prevista de 407,6 millones de euros, los cuales se corresponden con sistemas generales, locales e infraestructuras necesarias para el desarrollo del municipio (Ver tabla adjunta).

ACTUACIONES	IMPORTE	FINANCIACIÓN		
		MUNICIPAL	OTRAS ADMIN.	SECTORES
SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES	25.886.942,26 €	13.316.134,04 €	606.560,00 €	11.964.248,22 €
SISTEMAS GENERALES DE RED VIARIA	79.343.148,50 €	456.375,00 €	20.240.898,50 €	58.645.875,00 €
SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO	247.404.922,60 €	21.290.724,10 €	214.250.106,00 €	11.864.092,50 €
SISTEMAS GENERALES TÉCNICO	35.427.337,50 €	5.361.217,50 €	21.444.870,00 €	8.621.250,00 €
SISTEMAS LOCALES DE ÁREAS LIBRES	4.423.497,54 €	4.423.497,54 €	- €	- €
SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO	4.640.916,23 €	1.648.608,15 €	2.992.308,08 €	- €
SISTEMAS LOCALES VIARIOS	6.071.719,06 €	5.713.844,06 €	- €	357.875,00 €
ÁREAS DE MEJORA URBANA	4.393.376,42 €	- €	- €	4.393.376,42 €
TOTAL	407.591.860,11 €	52.210.400,40 €	259.534.742,58 €	95.846.717,14 €

Fuente: Elaboración propia

Una vez analizada tanto la estructura de ingresos como de costes, dentro de la cual se estima que se desenvuelva el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, se observa que los costes imputables a financiación municipal ascienden a 52,2 millones de euros, y se estiman que la aportación privada, a través de la concertación público-privada, será de 95,8 millones de euros.

Para el ayuntamiento está aportación supondría 6,5 millones de euros por año (estimándose en un principio una vigencia del Plan de 8 años), cantidad si se tiene en cuenta que la corporación destino de media en torno a los 8 millones de euros, se podría atender esta inversión e inversiones no contempladas en el Plan, y que puedan surgir en el periodo de vigencia de este, que será de ocho años. Además, se ha de tener en cuenta, que en los últimos años la Corporación ha reducido su volumen de inversión y sus gastos con objeto de sanear sus cuentas, y de hecho ha mejorado sustancialmente, tal y como se refleja en el Informe de Sostenibilidad Económica.

Por último, los agentes privados son los que tienen que aportar una financiación en este Plan de 95,8 millones de euros, que desarrollará 4.264.669 millones de metros² y un número total de viviendas de 14.381, de las cuales 10.022 en suelos urbanizables y 4.359 en suelos urbanos.

	Número/m ²
Nº DE VIVIENDAS (URBANO+URBANIZABLE)	14.381
SUPERFICIE A URBANIZAR	4.264.669

De este modo, los costes que supondrán a los agentes privados por metros de techo y número de viviendas son los siguientes:

	COSTE UNITARIO
Coste por vivienda	6.664,82 €
Coste por m² Superficie a Urbanizar	22,47 €

Por lo tanto, podemos concluir afirmando la viabilidad económica y financiera del presente P.G.O.U. para todos los agentes implicados en su óptimo desarrollo.

8. ANEXO

	DESCRIPCIÓN	SUELO	COSTE TOTAL	SUPERFICIE (m ²)	FINANCIACIÓN		
					MUNICIPAL	OTRAS ADMIN.	CARGAS EXTERNAS (SECTORES)
SG.EL.VM-1 (CC)	CEMENTERIO	SUS	398.886,84 €	11.572,00	398.886,84 €		
SG.EL.VM-2 (CC)	FERIAL VÉLEZ-MÁLAGA	SUS	952.998,98 €	39.496,00	952.998,98 €		
SG.EL.VM-3 (CC)	BORDE CARRETERA DEL ARCO	SUS	298.320,00 €	14.916,00	149.160,00 €		149.160,00 €
SG.EL.VM-4 (CC)	BORDE AUTOVÍA	SUS	108.780,00 €	5.439,00	54.390,00 €		54.390,00 €
SG.EL.VM-5 (CC)	BORDE AUTOVÍA	SUS	406.440,00 €	20.322,00	203.220,00 €		203.220,00 €
SG.EL.VM-6 (CC)	CAMPIÑUELA BAJA	SUS/SUNS	2.987.652,78 €	123.820,00	1.493.826,39 €		1.493.826,39 €
SG.EL.VM-7 (CC)	JUNTO AUTOVÍA	SUS/SUNS	839.560,00 €	41.978,00	419.780,00 €		419.780,00 €
SG.EL.T-1 (CC)	RIO SECO I	SUS	581.198,67 €	16.861,00	290.599,34 €		290.599,34 €
SG.EL.T-2 (CC)	RIO SECO II	SUS	781.676,19 €	22.677,00	390.838,10 €		390.838,10 €
SG.EL.T-3 (CC)	RIO SECO III	SUS	600.812,10 €	17.430,00	300.406,05 €		300.406,05 €
SG.EL.C-1 (CC)	CALETA	SUS	278.552,07 €	8.081,00	139.276,04 €		139.276,04 €
SG.EL.A-1 (LO)	PASEO LITORAL	SUS	937.749,46 €	34.006,00	468.874,73 €		468.874,73 €
SG.EL.A-2 (LO)	EL PEÑÓN	SUNS	4.508.414,03 €	326.981,00	2.254.207,01 €		2.254.207,01 €
SG.EL.A-3 (LO)	PASEO LITORAL DELTA DEL VÉLEZ	SUNS	3.820.641,01 €	277.099,00	1.910.320,51 €		1.910.320,51 €
SG.EL.A-4 (LO)	VIA VERDE ANTIGUO FERROCARRIL	SNU	606.560,00 €	30.328,00	606.560,00 €		
SG.EL.B-1 (LO)	PASEO LITORAL	SUS	416.087,37 €	12.071,00	208.043,69 €		208.043,69 €
SG.EL.B-2 (LO)	TORREMOYA	SUS	462.828,69 €	13.427,00	231.414,35 €		231.414,35 €
SG.EL.B-3 (LO)	LAS CUCHAS	SUS	1.866.633,23 €	90.254,00	933.316,61 €		933.316,61 €
SG.EL.L-1 (LE)	MEZQUITILLA	SUO	157.907,07 €	4.581,00	78.953,54 €		78.953,54 €
SG.EL.JUVIGOLF (IN)	JUVIGOLF	SUS	4.875.243,77 €	235.724,00	2.437.621,88 €		2.437.621,88 €
SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES			25.886.942,26 €	1.347.063,00	13.316.134,04 €	606.560,00 €	11.964.248,22 €

Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN	COSTE TOTAL	SUPERFICIE (m2)	FINANCIACIÓN		
			MUNICIPAL	OTRAS ADMIN.	CARGAS EXTERNAS (SECTORES)
SG.V.VM-1 (CC)	14.742.129,00 €	108.798			
SG.V.VM-2 (CC)	2.281.875,00 €	18.255	456.375,00 €	14.742.129,00 €	
SG.V.VM-3.1 (CC)	428.000,00 €	3.424		1.825.500,00 €	428.000,00 €
SG.V.VM-3.2 (CC)	764.625,00 €	6.117			764.625,00 €
SG.V.VM-3.3 (CC)	1.695.750,00 €	13.566			1.695.750,00 €
SG.V.VM-4.1 (CC)	2.435.750,00 €	19.486			2.435.750,00 €
SG.V.VM-4.2 (CC)	864.625,00 €	6.917			864.625,00 €
SG.V.VM-4.3 (CC)	1.487.625,00 €	11.901			1.487.625,00 €
SG.V.VM-5 (CC)	3.617.625,00 €	28.941			3.617.625,00 €
SG.V.VM-6.1 (CC)	1.850.625,00 €	14.805			1.850.625,00 €
SG.V.VM-6.2 (CC)	820.000,00 €	6.560			820.000,00 €
SG.V.VM-6.3 (CC)	870.250,00 €	6.962			870.250,00 €
SG.V.VM-6.4 (CC)	883.750,00 €	7.070			883.750,00 €
SG.V.VM-7 (CC)	1.196.500,00 €	9.572			1.196.500,00 €
SG.V.T-1.1 (CC)	7.330.500,00 €	58.644			7.330.500,00 €
SG.V.T-1.2 (CC)	491.625,00 €	3.933			491.625,00 €
SG.V.T-2 (CC)	3.291.250,00 €	26.330			3.291.250,00 €
SG.V.T-3 (CC)	1.559.750,00 €	12.478			1.559.750,00 €
SG.V.T-4 (CC)	1.423.000,00 €	11.384			1.423.000,00 €
SG.V.C-1 (CC)	430.375,00 €	3.443			430.375,00 €
SG.V.C-2 (CC)	3.336.375,00 €	26.691			3.336.375,00 €
SG.V.C-3 (CC)	571.750,00 €	4.574			571.750,00 €
SG.V.A-1 (LO)	3.023.750,00 €	24.190			3.023.750,00 €
SG.V.A-2.1 (LO)	309.000,00 €	2.472			309.000,00 €
SG.V.A-2.2 (LO)	243.250,00 €	1.946			243.250,00 €
SG.V.A-3 (LO)	273.625,00 €	2.189			273.625,00 €
SG.V.A-4 (LO)	967.000,00 €	7.736			967.000,00 €
SG.V.A-5 (LO)	609.875,00 €	4.879			609.875,00 €
SG.V.B-1 (LO)	478.625,00 €	3.829			478.625,00 €
SG.V.B-2 (LO)	199.375,00 €	1.595			199.375,00 €
SG.V.L-1 (LE)	469.250,00 €	3.754			469.250,00 €
SG.V.JUVIGOLF 1 (IN)	9.702.250,00 €	77.618			9.702.250,00 €
SG.V.JUVIGOLF 2 (IN)	208.125,00 €	1.665			208.125,00 €
SG.V.TRA-1 (IN)	4.156.125,00 €	33.249			4.156.125,00 €
SG.V.TRA-2.1 (IN)	1.048.875,00 €	8.391			1.048.875,00 €
SG.V.TRA-2.2 (IN)	950.500,00 €	7.604			950.500,00 €
SG.V.TRA-2.3 (IN)	656.500,00 €	5.252			656.500,00 €
SG.V.TRA-3 (IN)	3.673.269,50 €	27.109			3.673.269,50 €
SISTEMAS GENERALES DE RED VIARIA	79.343.148,50 €	623.329,00 €	456.375,00 €	20.240.898,50 €	58.645.875,00 €

Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN	SUELO	COSTE TOTAL	SUPERFICIE (m ²)	FINANCIACIÓN		
				MUNICIPAL	OTRAS ADMIN.	CARGAS EXTERNAS (SECTORES)
SG.EQ.VM-1 (CC)	SUS	6.217.867,60 €	31.277	6.217.867,60 €		
SG.EQ.VM-2 (CC)	SUS	23.932.980,00 €	132.961	4.786.596,00 €	19.146.384,00 €	
SG.EQ.VM-3 (CC)	SUNS	1.235.750,00 €	4.943	1.235.750,00 €		
SG.EQ.T-1 (CC)	SUS	5.124.875,00 €	29.285	2.562.437,50 €		2.562.437,50 €
SG.EQ.C-1 (CC)	EXCLUIDO	195.103.722,00 €	251.982		195.103.722,00 €	
SG.EQ.A-1 (LO)	SUNS	6.596.400,00 €	16.491			6.596.400,00 €
SG.EQ.A-2 (LO)	SNU	308.968,00 €	825	308.968,00 €		
SG.EQ.A-3 (LO)	SUS	150.000,00 €	2.749	150.000,00 €		
SG.EQ.B-1 (LO)	SUS	2.749.950,00 €	8.730	2.749.950,00 €		
SG.EQ.L-1 (LE)	SUO	433.900,00 €	4.339	433.900,00 €		
SG.EQ.JUVIGOLF (IN)	SUS	5.410.510,00 €	77.293	2.705.255,00 €		2.705.255,00 €
SG.EQ.TRI-1(IN)	TRIANA	140.000,00 €	2.998	140.000,00 €		
SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO		247.404.922,60 €	563.873,00	21.290.724,10 €	214.250.106,00 €	11.864.092,50 €

Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN	OBTENCIÓN	COSTE TOTAL	SUPERFICIE (m ²)	FINANCIACIÓN		
				MUNICIPAL	OTRAS ADMIN.	CARGAS EXTERNAS (SECTORES)
SG.T.T-1 (CC)	SNU	26.806.087,50 €	68.775	5.361.218	21.444.870	
SG.T.T-2 (CC)	SUS	8.621.250,00 €	57.475			8.621.250
SISTEMAS GENERALES TÉCNICO		35.427.337,50 €		5.361.217,50 €	21.444.870,00 €	8.621.250,00 €

Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN	OBTENCIÓN	COSTE TOTAL	SUPERFICIE (m ²)	FINANCIACIÓN		
				MUNICIPAL	OTRAS ADMIN.	CARGAS EXTERNAS (SECTORES)
SL.V.VM-1 (CC)	CALLE ZALIA	99.720,20 €	76	99.720,20 €		
SL.V.VM-2 (CC)	CALLE BARRIO DEL PILAR	168.358,78 €	130	168.358,78 €		
SL.V.VM-3 (CC)	CALLE HUERTO CARRIÓN	42.125,00 €	337			42.125,00 €
SL.V.VM-4 (CC)	CALLE FERROCARRIL	47.125,00 €	377			47.125,00 €
SL.V.VM-5 (CC)	CALLE VILLA LOLA	11.375,00 €	91			11.375,00 €
SL.V.VM-6 (CC)	CALLE GREMIOS	12.625,00 €	101			12.625,00 €
SL.V.VM-7 (CC)	COLEGIO ROMERAL	100.750,00 €	807	100.750,00 €		
SL.V.VM-8 (CC)	CALLE SOLEÁ	1.019.163,49 €	322	1.019.163,49 €		
SL.V.VM-9 (CC)	AVDA JUAN CARLOS I	104.875,00 €	839	104.875,00 €		
SL.V.VM-10 (CC)	CAMINO DEL HIGUERAL	1.247.750,00 €	9.982	1.247.750,00 €		
SL.V.T-1 (CC)	CASA DE LA VIÑA	56.250,00 €	450	56.250,00 €		
SL.V.T-2 (CC)	AVDA DE ANDALUCIA I	101.767,40 €	463	101.767,40 €		
SL.V.T-3 (CC)	CALLE LA PAZ	108.581,20 €	494	108.581,20 €		
SL.V.T-4 (CC)	PASILLO LA BATERIA	337.620,06 €	122	337.620,06 €		
SL.V.T-5 (CC)	CALLE GABARRA	279.505,13 €	101	279.505,13 €		
SL.V.T-6 (CC)	AVDA ANDALUCIA II	219.485,70 €	1.029	219.485,70 €		
SL.V.T-7 (CC)	CALLE PLAYA MARINA	67.404,80 €	256	67.404,80 €		
SL.VA-1 (LO)	CALLE LOS BLANQUIZOS	43.875,00 €	73	43.875,00 €		
SL.V.B-1 (LO)	URBANIZACIÓN RESIDENCIA ESPAÑA	166.250,00 €	351	166.250,00 €		
SL.V.B-2 (LO)	CALLE RÍO FRESNEDA	198.250,00 €	1.330	198.250,00 €		
SL.V.B-3-1 (LO)	URBANIZACIÓN PUERTA DEL SOL I	215.450,20 €	1.025	215.450,20 €		
SL.V.B-3-2 (LO)	URBANIZACIÓN PUERTA DEL SOL II	74.409,14 €	354	74.409,14 €		
SL.V.B-3-3 (LO)	URBANIZACIÓN PUERTA DEL SOL III	19.337,97 €	92	19.337,97 €		
SL.V.B-4 (LO)	URBANIZACIÓN NUEVO BENAJARAFE	141.875,00 €	427	141.875,00 €		
SL.V.B-5 (LO)	URBANIZACIÓN PLAYA LINDA	141.500,00 €	204	141.500,00 €		
SL.V.CH-1 (IN)	URBANIZACIÓN NUEVO CHILCHES I	233.242,20 €	1.132	233.242,20 €		
SL.V.CH-2 (IN)	CALLE LA LOMA	182.875,00 €	1.269	182.875,00 €		
SL.V.CH-3 (IN)	CALLE RÍO GUANTERA	28.672,80 €	1.463	28.672,80 €		
SL.V.CH-4 (IN)	CALLE VÉLEZ MÁLAGA	356.875,00 €	156	356.875,00 €		
SL.V.CH-5 (LO)	CONEXIÓN CHILCHES	235.500,00 €	2.855	235.500,00 €		235.500,00 €
SL.V.CH-6 (LO)	VIAL SERVICIO CN-340	9.125,00 €	1.884	9.125,00 €		9.125,00 €
SISTEMAS LOCALES VIARIOS		6.071.719,06 €	28.592,00	5.713.844,06 €	- €	357.875,00 €

Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN	OBTENCIÓN	COSTE TOTAL	SUPERFICIE (m ²)	FINANCIACIÓN		
				MUNICIPAL	OTRAS ADMIN.	CARGAS EXTERNAS (SECTORES)
SL.EQ.VM-1 (CC)	ERMITA DE SAN SEBASTIÁN	571.688,48 €	2.447		571.688	
SL.EQ.T-1 (CC)	CASA DE LA VIÑA	1.755.336,00 €	1.096	351.067	1.404.269	
SL.EQ.T-2 (CC)	AVDA DE ANDALUCÍA	907.226,00 €	889	907.226		
SL.EQ.T-3 (CC)	PASEO LARIOS	861.756,75 €	746	172.351	689.405	
SL.EQ.T-4 (CC)	CASTILLO TORRE DEL MAR I	256.551,00 €	161	102.620	153.931	
SL.EQ.T-5 (CC)	CASTILLO TORRE DEL MAR II	288.358,00 €	138	115.343	173.015	
SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO		4.640.916,23 €	5.477,00 €	1.648.608,15 €	2.992.308,08 €	- €

Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN	OBTENCIÓN	COSTE TOTAL	SUPERFICIE (m ²)	FINANCIACIÓN		
				MUNICIPAL	OTRAS ADMIN.	CARGAS EXTERNAS (SECTORES)
SL.VVM-1 (CC)	CALLE ZALIA	99.720,20 €	76	99.720,20 €		
SL.VVM-2 (CC)	CALLE BARRIO DEL PILAR	168.358,78 €	130	168.358,78 €		
SL.VVM-3 (CC)	CALLE HUERTO CARRIÓN	42.125,00 €	337			42.125,00 €
SL.VVM-4 (CC)	CALLE FERROCARRIL	47.125,00 €	377			47.125,00 €
SL.VVM-5 (CC)	CALLE VILLA LOLA	11.375,00 €	91			11.375,00 €
SL.VVM-6 (CC)	CALLE GREMIOS	12.625,00 €	101			12.625,00 €
SL.VVM-7 (CC)	COLEGIO ROMERAL	100.750,00 €	807	100.750,00 €		
SL.VVM-8 (CC)	CALLE SOLEÁ	1.019.163,49 €	322	1.019.163,49 €		
SL.VVM-9 (CC)	AVDA JUAN CARLOS I	104.875,00 €	839	104.875,00 €		
SL.VVM-10 (CC)	CAMINO DEL HIGUERAL	1.247.750,00 €	9.982	1.247.750,00 €		
SL.VT-1 (CC)	CASA DE LA VIÑA	56.250,00 €	450	56.250,00 €		
SL.VT-2 (CC)	AVDA DE ANDALUCÍA I	101.767,40 €	463	101.767,40 €		
SL.VT-3 (CC)	CALLE LA PAZ	108.581,20 €	494	108.581,20 €		
SL.VT-4 (CC)	PASILLO LA BATERIA	337.620,06 €	122	337.620,06 €		
SL.VT-5 (CC)	CALLE GABARRA	279.505,13 €	101	279.505,13 €		
SL.VT-6 (CC)	AVDA ANDALUCÍA II	219.485,70 €	1.029	219.485,70 €		
SL.VT-7 (CC)	CALLE PLAYA MARINA	67.404,80 €	256	67.404,80 €		
SL.VA-1 (LO)	CALLE LOS BLANQUIZOS	43.875,00 €	73	43.875,00 €		
SL.VB-1 (LO)	URBANIZACIÓN RESIDENCIA ESPAÑA	166.250,00 €	351	166.250,00 €		
SL.VB-2 (LO)	CALLE RÍO FRESNEDA	198.250,00 €	1.330	198.250,00 €		
SL.VB-3-1 (LO)	URBANIZACIÓN PUERTA DEL SOL I	165.391,89 €	1.586	165.391,89 €		
SL.VB-3-2 (LO)	URBANIZACIÓN PUERTA DEL SOL II	106.889,46 €	1.025	106.889,46 €		
SL.VB-3-3 (LO)	URBANIZACIÓN PUERTA DEL SOL III	36.915,97 €	354	36.915,97 €		
SL.VB-4 (LO)	URBANIZACIÓN NUEVO BENAUFARÉ	141.875,00 €	92	141.875,00 €		
SL.VB-5 (LO)	URBANIZACIÓN PLAYA LINDA	141.500,00 €	204	141.500,00 €		
SL.VCH-1 (IN)	URBANIZACIÓN NUEVO CHILCHES I	233.242,20 €	1.132	233.242,20 €		
SL.VCH-2 (IN)	CALLE LA LOMA	182.875,00 €	1.269	182.875,00 €		
SL.VCH-3 (IN)	CALLE RÍO GUANTERA	28.672,80 €	1.463	28.672,80 €		
SL.VCH-4 (IN)	CALLE VÉLEZ MÁLAGA	356.875,00 €	156	356.875,00 €		
SL.VCH-5 (LO)	CONEXIÓN CHILCHES	235.500,00 €	2.855	235.500,00 €		235.500,00 €
SL.VCH-6 (LO)	VIAL SERVICIO CN-340	9.125,00 €	1.884	9.125,00 €		9.125,00 €
SISTEMAS LOCALES VIARIOS		6.071.719,06 €	29.751,00	5.713.844,06 €	- €	357.875,00 €

Fuente: Elaboración propia