

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Y

PROGRAMA DE ACTUACION

Junio de 1999

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE NERJA

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACION

I N D I C E

	pág.

1- <u>INTRODUCCION</u>	1
1.2 Características del documento	2
2- <u>ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO</u>	5
2.1 Criterios previos sobre financiación de actuaciones	6
2.2 Fundamentación de los cálculos del Estudio Económico financiero	6
2.3 La previsible evolución de las inversiones municipales	7
2.4 Los Presupuestos Municipales	7
2.5 La Evolución de los Ingresos y Gastos municipales	9
2.6 La Evolución general de las Inversiones Municipales	11
2.7 La evolución general de las Subvenciones	13
2.8 Análisis por conceptos de las Inversiones Realizadas	15
2.9 Evolución previsible de las Inversiones Urbanísticas Municipales	18
2.10 Evolución previsible de Inversiones Urbanísticas de Otros Organismos	21
2.11 Disponibilidad Total estimada para Inversiones Urbanísticas	23
3- <u>PROGRAMA DE ACTUACION</u>	25
3.1 Plan de Etapas: previsión de actuaciones aisladas y sistemas generales	27
3.2 La previsión de las Unidades de Ejecución	36
3.3 Plan de Etapas: la programacion del suelo urbanizable programado	40
3.4 La previsión global de viviendas	41
3.5 Plazos para la ejecucion de los deberes urbanisticos de los propietarios	44

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACION

1- INTRODUCCION

En esta parte del documento del Plan General, se **recogen conjuntamente el Estudio Económico Financiero y el Programa de Actuación**, por estar estrechamente relacionados entre sí, ya que mientras en el primero, el **EEF**, queda explicitada la capacidad de los agentes inversores encargados de financiar las actuaciones, fundamentalmente el Ayuntamiento, mostrando que las cuantías globales de las determinaciones de actuaciones programadas del Plan son viables de acuerdo con la magnitud de la inversión que se ha venido realizando anteriormente.

El análisis de los recursos económicos disponibles desde la Administración Pública, es un ejercicio obligado en la redacción de un Plan General, no sólo por Ley, sino porque sin un **conocimiento de la capacidad de gasto e inversión municipal**, difícilmente se podrían vincular las propuestas urbanísticas que el Plan prevea para intervenir físicamente en el territorio municipal, a su necesaria financiación y encaje presupuestario, que las hará materializables en la futura ejecución de ese Plan.

El estudio de la Hacienda Municipal será la base de la primera parte de este documento, es decir, del **Estudio Económico Financiero**, cuyo objetivo es medir la compatibilidad con los dineros públicos que es previsible se puedan disponer, fundamentalmente los provenientes de la Administración Local, como canalizadora de las inversiones a emplear en el territorio municipal. Por ello es preciso analizar, de forma somera, el estado de los **presupuestos municipales**, con el objeto de encajar y hacer así viables las propuestas que se programen en los primeros 8 años de desarrollo del Plan General y cuya ejecución se adjudique al Ayuntamiento.

En la segunda parte de este documento, la denominada **Programa de Actuación**, se reflejan y cuantifican las actuaciones que se ha visto necesario programar para que el Plan General se materialice, los costes por cada tipo de actuación y su orden de realización por etapas y Organismos actuantes, que es lo que denominamos **Plan de Etapas**.

La Ley del Suelo establece efectivamente que se redacte como parte del Plan General un **Programa de Actuación**, documento que vincula al Ayuntamiento que lo aprueba, y que selecciona las actuaciones que se estimen prioritarias y necesarias para el paulatino desarrollo del Plan.

Esta es una de las diferencias sustanciales con un documento de Normas Subsidiarias, como el que existía hasta ahora en Nerja, que no necesita por Ley de Estudio Económico Financiero ni de Programa de Actuación, y que es un instrumento idóneo para municipios con escasa población, poco desarrollo económico, y apenas conflictos de crecimiento o de nuevas urbanizaciones, lo que no es desde luego el caso de nuestro municipio.

1.2 CARACTERÍSTICAS DEL DOCUMENTO

Antes de entrar a desarrollar el Estudio Económico Financiero y el Programa de Actuación, cabe hacer una reflexión genérica a modo de introducción, en cuanto a la **incertidumbre** en que nos movemos. Por lo referente a la Administración (tanto la municipal como la Diputación de Málaga y la propia Junta de Andalucía o el Gobierno Central), hay que hacer constar que sus correspondientes presupuestos cubren, hoy por hoy, exclusivamente plazos anuales, abarcando el año en que son elaborados los Presupuestos.

Por tanto cualquier previsión del Plan a más de un año vista, no puede ir apoyada por el momento en un respaldo o en un compromiso cierto ni completamente garantizado; todo lo más se puede conseguir un **determinado nivel de implicación de las Administraciones concernidas**, reflejable en Convenios específicos que tengan como referencia el documento del Plan y su particular estrategia diseñada para el más adecuado desarrollo urbanístico, lo que sin la existencia del nuevo Plan General resultaba evidentemente más difícil al no existir ese marco de una forma jurídicamente garantizada.

Por otro lado, el Ayuntamiento en pleno, al adoptar la decisión de aprobar un Plan General, adquiere un cierto nivel de **compromiso respecto de la programación** en él contenida, y si bien ese compromiso nunca puede sustituir rígidamente los futuros presupuestos municipales, ni tener el mismo rango de las decisiones definitivas respecto a la aprobación de los mismos, de alguna manera tiene que reflejarse en la forma de diseñarse los correspondientes capítulos de Inversión de cada Presupuesto, como sería por ejemplo la integración del Programa del Plan y sus posibles revisiones anuales en la Oficina Presupuestaria Municipal garantizando así las programaciones urbanísticas en base a lo previsto por el Plan, a las incidencias de cada año presupuestario y al sucesivo grado de cumplimiento de las etapas.

Por ello, y aún contando con las mencionadas incertidumbres, propias por otro lado de cualquier programa de inversiones de período superior al anual, está previsto por la Ley que el Plan establezca su propia programación en aquellos aspectos que sean

cruciales para el desarrollo urbanístico y la mejora de las condiciones de vida de los ciudadanos, dando coherencia al conjunto de la propuesta de ordenación, fijando unos determinados techos previsibles de inversión futura en función de la experiencia pasada y de la favorable evolución que es de esperar que tenga. Ello aporta un **marco de verosimilitud** al Plan, lo que constituye por otra parte objetivo esencial del Programa de Actuación apoyado a su vez en el Estudio Económico Financiero.

La **programación de actuaciones** consiste en la previsión en el tiempo, de las propuestas de ordenación contenidas en el Planeamiento Urbanístico, cuyo desarrollo se debe realizar a partir de un determinado enfoque y perspectiva respecto de su ejecución, identificándose los diversos tipos de acciones necesarias para su materialización, seleccionándose y ordenándose en el tiempo junto con la adecuada asignación de agentes actuantes. Todo esto implica la previsión de diversas intervenciones que conllevan **inversión** que es necesario **coordinar y encajar** en la actuación futura.

Esta acción de programar las actuaciones es **parte sustancial** del propio Documento del Plan General, y no debe tratarse como un documento aislado o independizable que se añade al Plan. Es ante los requerimientos jurídicos de la Ley del Suelo respecto al contenido de los Planes Generales -que exige una interrelación entre las acciones propuestas y su justificación económica para ser incluidas en Programa-, que se opta por abordar conjuntamente el **Programa de Actuación** y el **Estudio Económico-Financiero**, superando con ello la dualidad de ambas partes y estableciendo en uno solo bloque todo aquello que se refiera a la necesaria gestión del Plan.

Con ello se trata de simplificar y racionalizar la comprensión del Plan como propuesta de futuro, como instrumento estratégico de unas determinadas opciones de desarrollo que van a incidir en la calidad urbanística de Nerja, y que es a la vez la plasmación política de un programa de gobierno municipal que necesariamente ha de reflejarse en las opciones concretas de este Plan General.

El **Programa de Actuación** determina los aspectos de programación del Plan General, tanto en lo que se refiere a su distribución interanual en los años de obligada programación, como en lo referente a plazos previstos para la iniciación de las actuaciones urbanísticas tal como señala la Ley. El **Estudio Económico Financiero**, es el documento en base al cual se evalúan las capacidades inversoras del Ayuntamiento, deducidas de la evolución reciente de los presupuestos, y enfocadas a la futura ejecución del Plan.

El presente documento de Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, se basa en el **análisis del período anterior** en cuanto a inversiones habidas. Esto permite abordar la programación desde la experiencia de una comprobación previa de la capacidad y estrategia municipales, pudiéndose evaluar económica y técnicamente lo que se ha venido haciendo en este período reciente, permitiendo afinar mejor cómo, cuando y a cargo de qué Organismo, se proponen realizar las intervenciones programadas del Plan, visión conjunta de la gestión que se sintetiza en la parte denominada Programa de Actuación. De esta forma se puede verificar con mayores garantías el **alcance y viabilidad** del conjunto de la propuesta del Plan, tanto en términos económicos como de encaje en el tiempo.

Con el Plan será más factible abordar globalmente la gestión con una perspectiva de un periodo superior al año y evaluar ampliamente los aspectos de estrategia y consecución a medio plazo de los objetivos previstos. Además, el Plan como instrumento de racionalización, ha de encauzar y facilitar el inevitable **debate con las Administraciones** de orden superior, Diputación, Junta de Andalucía, Gobierno Central.

2- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El Estudio Económico Financiero tiene por cometido **demostrar previamente la capacidad económica para abordar las propuestas** recogidas posteriormente en el Programa, interesando exclusivamente a éstas, con independencia del resto de propuestas que por diversas razones deben quedar fuera de Programa y que están por tanto relacionadas con una cierta flexibilidad de la programación y con el contexto de mayor amplitud temporal en la que ha sido concebido el conjunto del Plan.

La capacidad económica debe entenderse en el sentido de que el **orden de magnitud de lo programado** se ajuste a la evolución de la inversión pública que es razonable prever en el futuro, tomando para ello como referencia la realizada por el Ayuntamiento en el pasado inmediato y proyectándola en una perspectiva favorable, siempre dentro de criterios de pragmatismo y moderación.

Para este análisis propio del Estudio Económico Financiero, se ha contado con el conocimiento y seguimiento que se tiene en el Ayuntamiento de las inversiones realizadas en los últimos años, del tipo de obras a las que ha correspondido cada una, y de las disponibilidades técnicas que se han dispuesto.

Este Estudio Económico Financiero viene a demostrar que será **posible y razonable** disponer de los recursos necesarios de inversión pública, sin necesidad de contar con una carga adicional sobre el ciudadano, ni un mayor nivel de endeudamiento del que es habitual en los presupuestos municipales. Por ello se ha querido vincular muy estrechamente la capacidad de programación a la capacidad administrativa y presupuestaria razonablemente prevista.

Sin embargo, para el completo desarrollo de las propuestas del Plan General, es necesario contar además con **financiación pública no municipal**, para dirigirla hacia aquellas actuaciones específicas y particulares, en las que no es posible contar con los fondos exclusivamente municipales, bien por que entran dentro del supuesto de actuaciones financiadas por la Diputación, Junta de Andalucía, Administración Central, etc, bien por que sobrepasan los esfuerzos que es posible acometer con las posibilidades económicas y financieras de este Ayuntamiento en los plazos inmediatos, contempladas en el actual marco de autofinanciación para la Administración Local del Estado.

2.1 CRITERIOS PREVIOS SOBRE FINANCIACIÓN DE ACTUACIONES

Como **criterios previos** que se han tenido en cuenta a la hora de elaborar el Estudio Económico Financiero, están el de haber contado con la aplicación generalizada y sistemática del principio legal de la **cesión pública y gratuita** de los suelos que hayan de destinarse a usos públicos, en aquellas Unidades de Ejecución y Sectores urbanizables, donde ello está previsto. Estas Unidades se reparten por todo el suelo destinado a los usos urbanos y garantizan **por cuenta de la iniciativa privada**, un proceso contínuo de patrimonialización de suelos cuyos destinos tienen siempre una finalidad dotacional, infraestructural o de servicios, que mejorarán indudablemente la funcionalidad y la calidad de vida del municipio.

También se ha tenido en cuenta como **criterio previo** el no contar en principio con la posibilidad de acudir a las **Contribuciones Especiales**, sobre todo en lo que respecta a la financiación de las dotaciones y las Infraestructuras, aunque se puedan admitir ciertas excepciones a esta regla en determinadas ocasiones como: casos concretos de Actuaciones de urbanización pendiente, determinadas operaciones de mejora de la urbanización, o cuando la intervención sirva exclusivamente a un sector muy determinado, pudiera ser necesaria la repercusión directa de los costes.

2.2 FUNDAMENTACIÓN DE LOS CÁLCULOS DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El Estudio Económico Financiero se articula en base a **dos aspectos que resultan complementarios**. Por un lado el **Análisis de la Hacienda Local** y el establecimiento de una hipótesis de evolución de la misma, centrándose particularmente en el capítulo VI de Inversiones.

Por otro lado se ha basado en el **Análisis de las Inversiones Urbanísticas** realizadas en los últimos años, por entender que éstas son las inversiones que interesan desde el punto de vista de la programación de un Plan General de Ordenación Urbana.

Ambos aspectos son tratados a continuación con el nivel de detalle propio para servir a la finalidad del Plan, es decir, de forma escueta pero a la vez precisa. No se trata de realizar ahora un estudio en profundidad de la evolución de la Hacienda municipal, el endeudamiento, etc, como ya se realizó en su momento en la fase de Información Urbanística. Lo que ahora interesa son sobre todo las **cifras globales** que nos permitan establecer los órdenes de magnitud en los que puede moverse la programación del Plan.

2.3 LA PREVISIBLE EVOLUCIÓN DE LAS INVERSIONES MUNICIPALES

Para la finalidad del Estudio Económico Financiero de un Plan General, interesa saber con la mayor exactitud posible las cuantías económicas que se podrán destinar a las actuaciones cuya programación es responsabilidad del Plan; a estas actuaciones las hemos denominado **Inversiones Urbanísticas**, y son definidas más adelante al tratar específicamente de las mismas.

Pero a su vez, las Inversiones Urbanísticas están encuadradas fundamentalmente en los conceptos que la estructura presupuestaria considera como incluibles el **Capítulo VI de Inversiones**, que fué el que agrupó los antiguos Planes y Programas de inversión, cuando en 1986 se realizó la unificación y refundición que dió lugar a la aparición de un **único Presupuesto General** dividido en Capítulos.

Al tener este Capítulo una base mixta que tiene en parte relación con la evolución del Presupuesto General, pero que también la tiene con las distintas cuantías de subvenciones y fondos de procedencia extramunicipal que han venido alimentando dicho Capítulo, resulta ser el que ofrece un **mayor índice de variabilidad** a través de los años, comparado al resto de los Capítulos Presupuestarios, cuyo incremento anual se rige mucho más por el incremento anual del montante total del Presupuesto General.

Se han manejado los datos de las Inversiones desde 1990, y desde 1985 como referencia global, pudiendo enlazar aquí con el análisis realizado durante la Información Urbanística.

2.4 LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES

Es necesario analizar primeramente la estructura y evolución de los Presupuestos Municipales, para estimar a partir de ellos las pautas del comportamiento futuro de sus capítulos más relevantes a los efectos del planeamiento urbanístico, esto es los ingresos corrientes y la inversión.

Interesa tomar las cuantías totales de los Presupuestos, como una **cifra que sintetiza** en sí misma la evolución de los distintos factores que hacen posible la confección de un Presupuesto; es decir, la comparación entre Ingresos y Gastos, la propia estructura de los Ingresos y la especial influencia de determinadas aportaciones de financiación para inversiones, el endeudamiento municipal y la progresión de la carga financiera, la capacidad de ahorro, etc.

Dentro de las posibles formas en que es posible medir un presupuesto (Presupuesto Inicial, Presupuesto Definitivo, Ejecución Real, etc.,) se ha optado por manejar el concepto de **Presupuesto Previsto**, que refleja las intenciones políticas en cuanto a los Ingresos y Gastos, y el concepto de **Presupuesto Liquidado**, que refleja la ejecución finalmente asumida, con independencia de la materialización contable de las operaciones en el plazo del año correspondiente. Ello es así porque entendemos que ambas cifras son las que reflejan con mayor exactitud el **compromiso presupuestario municipal** y por tanto son las que resulta más significativas para analizar las Inversiones urbanísticas realizadas.

El **Período de análisis** escogido para analizar la evolución de los presupuestos, ha sido el de **1990 a 1995**, resultando por tanto de **5 años**. Como el estudio que se realizó cuando se redactó la Información Urbanística, abarcaba el período 1985 - 1990, se ha podido hacer además una referencia comparativa a los datos medios de aquel período, es decir desde el año 1985, fecha de la aprobación definitiva de las anteriores Normas Subsidiarias.

Se trata de un período de tiempo suficiente para deducir **pautas de comportamiento**, ya que analizando sólo las últimas anualidades podrían haber resultado demasiado particulares o atípicas. Los presupuestos vienen reflejados sin diferenciar entre los conceptos de presupuesto ordinario y de inversiones.

Centrándonos en la Evolución de los Ingresos y Gastos totales (Cuadro nº 1), y las desviaciones habidas entre la previsión y la liquidación definitiva al cierre de la ejecución de cada presupuesto, observamos que existe un cierto desajuste entre Presupuestos Aprobados inicialmente y Presupuestos Liquidados al fin del ejercicio.

Efectivamente, según se desprende del Cuadro nº 1, en el que no se han incluido las resultas en ninguno de los conceptos para no confundir el análisis, y donde las cifras corresponden a Pesetas Corrientes, es decir que vienen referidas a las cantidades de cada año, se aprecian desviaciones negativas entre lo previsto y lo liquidado que están en torno a un 20/30 %, no estando en general compensadas entre ingresos y gastos por período anual, lo que arroja unas diferencias finales en el sentido de un Déficit crónico, arrastrado desde 1990, que parece haberse corregido sólomente en 1994.

CUADRO N° 1.-

INGRESOS Y GASTOS TOTALES PREVISTOS/LIQUIDADOS Y DESVIACIONES HABIDAS

(En MILES de Pesetas corrientes de cada año)

AÑO	INGRESOS TOTALES PREVISTOS	INGRESOS TOTALES LIQUIDADOS	% de desvia- ción.	GASTOS TOTALES PREVISTOS	GASTOS TOTALES LIQUIDADOS	% de desvia- ción.
1.990	1.762.633	1.224.931	-31 %	1.560.144	1.364.083	-13 %
1.991	1.534.100	1.180.728	-23 %	1.554.311	1.447.837	-7 %
1.992	1.462.527	1.356.436	-7 %	1.462.527	1.077.548	-26 %
1.993	1.483.243	1.074.427	-28 %	1.483.243	1.120.049	-24 %
1.994	1.571.276	1.594.007	1 %	1.571.276	1.137.406	-28 %

NOTA.- En 1990 y 1991 no se han tenido en cuenta las Resultas de Ejercicios cerrados, para poder ofrecer datos homogeneizados con 1993 94 y 95.

2.5 LA EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS Y GASTOS MUNICIPALES

En el Cuadro n° 2 se puede observar la Tendencia de la Evolución de los Ingresos Totales previstos y liquidados, y compararla con la evolución de los Gastos Totales previstos y liquidados, habiendo excluido aquí también los capítulos de Resultas, para evitar la duplicación de ingresos entre unos años y otros. Este cuadro ha sido confeccionado utilizando pesetas constantes de 1994, que es el último año contabilizado, para poder hacer comparaciones reales y actualizables en términos económicos.

Se observa que los Ingresos Totales Liquidados al término de cada ejercicio, **no han crecido adecuadamente**, presentando diversos altibajos de forma irregular, retrocediendo en términos reales en los años 1991 y 1993, en los que el crecimiento fue negativo y llegando a unos Ingresos en 1994, apenas un 7% superiores a los de 1990, cifra que curiosamente coincide con el 1 incremento medio anual de los 6 años anteriores (1985-1990) analizados durante la Información Urbanística.

Respecto a la evolución de los Gastos Totales que se contemplan en el Presupuesto, y si nos atenemos al concepto de Gastos Liquidados, éstos se reducen continuamente, llegando a disminuir hasta casi un 68% de los Gastos del 1990, primer año del último quinquenio contemplado. Aquí se está produciendo una situación opuesta a la evolución que siguieron los Gastos en los años 1985-1990, en los que se incrementaron en proporciones muy exageradas, induciendo una

situación que ha obligado a reducir progresivamente este desfase en los últimos cinco años.

Pero existe otro hecho importante, que es el desajuste entre Gastos previstos y Gastos liquidados. La previsión de los Presupuestos se realiza compensando Ingresos y Gastos, como por otra parte obliga la Ley. Sin embargo, la eficacia en la ejecución de los Ingresos es en general mayor que la eficacia en la realización de los Gastos, repercutiendo en un mayor desajuste en éstos últimos entre lo previsto y lo gastado.

Lo deseable habría sido que los Gastos Liquidados se hubiesen moderado respecto a las cifras de principios de los años 90, pero sin bajar claramente a cuantías inferiores a los Ingresos liquidados, como ha sucedido hasta ahora.

CUADRO N° 2.-

TENDENCIA DE LA EVOLUCION DE INGRESOS Y GASTOS EN PESETAS CONSTANTES '94

(En MILES de PESETAS CONSTANTES del Año 1994)

AÑO	INGRESOS TOTALES PREVISTOS	INGRESOS TOTALES LIQUIDADOS	% resp. año preced.	GASTOS TOTALES PREVISTOS	GASTOS TOTALES LIQUIDADOS	% resp. año preced.
1.990	2.164.513	1.504.215	100 %	1.915.857	1.675.094	100 %
1.991	1.779.556	1.369.644	91 %	1.803.001	1.679.491	100 %
1.992	1.601.467	1.485.297	108 %	1.601.467	1.179.915	70 %
1.993	1.552.955	1.124.925	76 %	1.552.955	1.172.691	99 %
1.994	1.571.276	1.594.007	142 %	1.571.276	1.137.406	97 %
TOTAL	8.669.768	7.078.089		8.444.556	6.844.597	
MEDIA	1.733.954	1.415.618	103 %	1.688.911	1.368.919	93 %

NOTA.- En 1990 y 1991 no se han tenido en cuenta las Resultas de Ejercicios cerrados, para poder ofrecer datos homogeneizados con 1993 94 y 95.

2.6 LA EVOLUCIÓN GENERAL DE LAS INVERSIONES MUNICIPALES

En este importante apartado de la Hacienda Municipal para los objetivos del Plan General y en los Cuadros nº 3 y 4, analizamos globalmente las Inversiones reconocidas, es decir el Capítulo VI, respecto a los Gastos Liquidados. Efectivamente sólo muy pocas de las inversiones de este Capítulo presupuestario no pueden ser catalogadas como urbanísticas, (las de mantenimiento de obras o material), por lo que se insiste en la enorme importancia que tiene para un Ayuntamiento el capítulo de la inversión en relación al planeamiento general, pues ésta se destina a aspectos que son ordenados, programados y previstos por el Plan General de Urbanismo.

A pesar de la negativa evolución global de los Presupuestos, se observa una evolución ligeramente positiva de las Inversiones, referidas en Pesetas Constantes al año 1994, con unos porcentajes respecto del Total de Gastos que con ciertos altibajos se mantienen en torno a un 7%, iniciando en el último año una tendencia a incrementarse.

No obstante se aprecia una insuficiencia general de las Inversiones que se vienen efectivamente realizando, ya que se comprueba que por término medio anual se hace una previsión más amplia, más cercana a las necesidades reales de inversión, que de materializarse en su totalidad, alcanzaría porcentajes bastante superiores al 7%. lo que habría significado alcanzar una capacidad de inversión acorde con las necesidades y características del municipio.

El hecho del reducido porcentaje que se materializa respecto de la inversión prevista, nos da la medida de la limitación con que cuenta el Ayuntamiento para acometer las obras necesarias y el déficit acumulado que en este sentido se viene produciendo, pues esta situación se arrastra al menos desde 1985, primer año analizado desde este Plan.

En términos de Inversiones per Cápita, según figura en el mismo Cuadro nº 4, y tomando como base los Gastos Liquidados y las Inversiones Liquidadas, hay una evolución anómala y desigual de este concepto, variando entre casi 11.000 pts per cápita hasta apenas 3.000, si bien según figura en el Cuadro nº 5, la media se sitúa en torno a las 7.000 pts per cápita, ligeramente superior a la media del quinquenio 1985-1990 y también con un porcentaje del 9% superior al 7% del período anterior.

Sin embargo, en un municipio como éste, con un alto porcentaje de población turística no residente, la inversión media real debería acercarse a las 25.000 pts per cápita, tomando como referencia la población residente, lo que coincide con alguna

previsión inicial de algún año que luego no se llevó a efecto. Hay que tener muy en cuenta la población realmente servida con el Presupuesto de Nerja, es notablemente mayor que la población censada, lo que justifica en parte el gran desarrollo de la "máquina administrativa".

Pero además hay que tener en cuenta que se trata de un municipio dinámico y en expansión, con una cuantía poblacional moderada y unos medios en parte insuficientes, lo que le impone un funcionamiento más complejo que el que le correspondería a un municipio de la misma talla pero que estuviera situado por ejemplo en el interior andaluz o que tuviera una dinámica estancada.

CUADRO N° 3.-

INVERSIONES (CAP VI DE GASTOS) Y PORCENTAJE DEL PRESUPUESTO DE GASTOS

(En MILES de Pesetas corrientes de cada año)

AÑO	GASTOS TOTALES LIQUIDADOS	INVERSIONES RECONOCIDAS CAP VI	% sobre Gastos liquid.
1.990	1.364.083	35.392	3%
1.991	1.447.837	107.303	7%
1.992	1.077.548	137.413	13%
1.993	1.120.049	67.501	6%
1.994	1.137.406	90.537	8%

NOTA.- En 1990 y 1991 no se han tenido en cuenta las Resultas de Ejercicios cerrados, para poder ofrecer datos homogeneizados con 1993 94 y 95.

CUADRO N° 4.-

EVOLUCION DE INVERSIONES EN PTS. CONSTANTES '94 Y REPERCUSION PER CAPITA

(En MILES de PESETAS CONSTANTES del Año 1994)

AÑO	GASTOS TOTALES LIQUIDADOS	INVERSIONES RECONOCIDAS CAP VI	% sobre Gastos liquid.	POBLACION DE HECHO habitantes	GASTOS LIQUIDADOS PER CAPITA	INVERSION LIQUIDADADA P/ CAPITA
1.990	1.675.094	43.461	3%	13.338	125.588	3.258
1.991	1.679.491	124.471	7%	13.523	124.195	9.204
1.992	1.179.915	150.467	13%	13.863	85.113	10.854
1.993	1.172.691	70.674	6%	14.816	79.150	4.770
1.994	1.137.406	90.537	8%	15.009	75.782	6.032
TOTAL	6.844.597	479.611	7%			

NOTA.- En 1990 y 1991 no se han tenido en cuenta las Resultas de Ejercicios cerrados, para poder ofrecer datos homogeneizados con 1993 94 y 95.

(En MILES de PESETAS CONSTANTES del Año 1994)

Perio- do anual	GASTOS MEDIOS LIQUIDADOS	INVERSIONES MEDIAS RECONOCIDAS	% sobre Gastos liquid.	POBLACION DE HECHO habitantes	GASTOS MEDIOS PER CAPITA	INVERSION MEDIA P/ CAPITA
90-94	1.368.919	95.922	7%	15.000	91.261	6.395
85-90	1.084.938	92.500	9%	13.000	83.457	7.115

2.7 LA EVOLUCIÓN GENERAL DE LAS SUBVENCIONES

Las Subvenciones, esto es, las Transferencias de Capital que coinciden con el Capítulo VII de Ingresos y que figuran en los Cuadros nº 6, 7 y 8, son de una cuantía creciente, con una clara tendencia al alta, no obstante lo cual, existe una deficiente ejecución de las Transferencias, al venirse liquidando una media de solamente el 60% del total inicialmente previsto, con un comportamiento muy irregular según los años.

En términos de Pesetas Constantes de 1994, la evolución es claramente favorable, habiéndose incrementado notablemente el porcentaje sobre el Total de los Ingresos, donde llama la atención el 21% del último año 1994, así como la media de 10%, claramente superior al 4% que este capítulo significó en el quinquenio 1985-1990.

Corresponde esto a una creciente atención hacia Nerja por parte de las Administraciones superiores, a lo que habría que añadir quizás una gestión mejorable por parte del Ayuntamiento para su completa ejecución anual, a los efectos de lo cual habrán de ser muy útiles las propuestas del nuevo Plan General y las previsiones que contenga el Programa de Actuación, que el Ayuntamiento deberá de utilizar como justificación plenamente argumentada de acuerdo con la cuantificación aproximada realizada.

Han intervenido en las Transferencias de Capital, la Diputación Provincial mediante sus Planes de Vías y Obras y la Junta de Andalucía, con subvenciones para obras de infraestructura o inversiones específicas.

CUADRO N° 6.-

SUBVENCIONES (TRANSFERENCIAS DE CAPITAL, Cap VII DE INGRESOS) PREVISTAS Y LIQUIDADAS, Y PORCENTAJE LIQUIDADO RESPECTO AL PREVISTO

(En MILES de Pesetas corrientes de cada año)

AÑO	TRANSFERENCIA TOTALES PREVISTAS	TRANSFERENCIAS TOTALES LIQUIDADAS	% del total previsto
1.990	66.944	20.730	31%
1.991	90.336	69.716	77%
1.992	254.576	149.563	59%
1.993	353.145	136.164	39%
1.994	417.339	328.176	79%

Porcentaje medio de liquidación:
60%

CUADRO N° 7.-

EVOLUCION DE SUBVENCIONES EN Pts CONSTANTES '94 Y REPERCUSION PER CAPITA

(En MILES de PESETAS CONSTANTES del Año 1994)

AÑO	INGRESOS TOTALES LIQUIDADOS	TRANSFER. TOTALES LIQUIDADAS	% sob. Ingres. liquid.	POBLACION DE HECHO habitantes	INGRESOS LIQUIDADOS PER CAPITA	TRANSFER. LIQUIDADAS P/ CAPITA
1.990	1.504.215	25.456	2%	13.338	112.777	1.909
1.991	1.369.644	80.871	6%	13.523	101.283	5.980
1.992	1.485.297	163.771	11%	13.863	107.141	11.814
1.993	1.124.925	142.564	13%	14.816	75.926	9.622
1.994	1.594.007	328.176	21%	15.009	106.203	21.865
TOTAL	7.078.089	740.838	10%			

CUADRO N° 8.-

VALORES MEDIOS DE SUBVENCIONES 1990-94 COMPARADAS CON 1985-90 (Pts. 94)

(En MILES de PESETAS CONSTANTES del Año 1994)

Periodo anual	INGRESOS MEDIOS LIQUIDADOS	TRANSFER. MEDIAS LIQUIDADAS	% sobre Ingres. liquid.	POBLACION DE HECHO habitantes	INGRESOS MEDIOS PER CAPITA	TRANSFER. MEDIAS P/ CAPITA
90-94	1.415.618	148.168	10%	15.000	94.375	9.878
85-90	888.166	37.822	4%	13.000	68.320	2.909

2.8 ANÁLISIS POR CONCEPTOS DE LAS INVERSIONES REALIZADAS

Queda ahora analizar por conceptos, a qué se han venido dedicando las Inversiones Reales que se han realizado en Nerja en los últimos años. Para ello ha sido necesario definir el concepto de **intervención de carácter urbanístico**, que no coincide exactamente con las categorías presupuestarias comúnmente utilizadas, ni incluso con las asignaciones por departamentos o por programas, ya que se pretende contabilizar todo aquello que ha supuesto **construcción de la ciudad**.

Para ello se ha realizado una agrupación de inversiones urbanísticas en cuatro conceptos que representan los cuatro tipos de gastos más frecuentes que se generan con las operaciones urbanísticas y que están deducidos de las partidas y capítulos presupuestarios.

El primer concepto son la **adquisición de suelos** y proyectos técnicos, generalmente compra o expropiación de suelo, bien para viviendas bien para resolver problemas de viario. Se trata de **gestiones de obtención de suelo**, que resultan preparatorias para la posterior intervención sobre el suelo municipal en urbanización, infraestructuras, o dotaciones.

El segundo concepto son las **Obras de Urbanización**, generalmente de apertura de viales, mejoras puntuales en la red, alumbrado público, enlaces, etc.

El tercer concepto son las **Obras de Infraestructuras** principalmente de Abastecimiento de Agua, saneamiento, captaciones, mejora de los servicios etc.

El cuarto concepto son las inversiones destinadas a **Dotaciones y Equipamientos** generalmente dotaciones deportivas, servicios municipales y el resto de equipamientos. Se trata de los distintos tipos de obras de edificación o instalación necesarios para el establecimiento de los equipamientos dotacionales previstos.

Según se observa en los Cuadros nº 9 y 10, el primero en pesetas corrientes de cada año y el segundo convertidos los gastos a Pesetas Constantes de 1994, así como en el Cuadro nº 11, comparativo de los dos últimos quinquenios, la mayor proporción de Inversiones urbanísticas ha venido siendo dedicada a Obras de Urbanización, con un 41% de media entre 1990 y 1994 y cuyo porcentaje llegó incluso a ser del 50% en el quinquenio 1985-1990.

Las obras de Equipamiento Dotacional han ocupado un segundo lugar en los últimos años suponiendo un 35% del total de inversiones urbanísticas, si bien sólo habían significado un 19% en 1985-1990. Las Obras de Infraestructuras supusieron en

cambio un 19% en 1990-1995. mientras que habían supuesto la cuarta parte en el quinquenio anterior. Finalmente la dedicación presupuestaria a la Adquisición de Suelos apenas ha variado su porcentaje, un 6/7%, claramente pequeño en términos reales.

Destaca por encima de todo la **falta de inversiones en la adquisición de suelo** para patrimonio municipal, al margen de las actuaciones de compra de suelos para apertura de viales y para otras necesidades. es importante la variable cantidad de inversión en Equipamiento Dotacional, echándose en falta la realización de diversas actuaciones pendientes.

Parece necesario una **mayor cantidad de dinero destinado a Inversiones** lo que tendría un reflejo en estabilizar las cantidades destinadas a Equipamientos, y sobre todo en una **proporción mucho mayor de Inversiones en la Adquisición de suelos**, lo que se podría conseguir mediante la reducción del porcentaje de inversión en infraestructuras y urbanización, que debería correr cada vez más a cargo bien de los Organismos competentes en la materia, bien de los particulares, incluso mediante la participación total o parcial a través de contribuciones especiales en los casos en que ello fuera pertinente.

Ante la reducida capacidad económica municipal que se ha demostrado para abordar la inversión urbanística en mejoras y nuevas actuaciones en el pasado, es preciso plantearse los medios para lograr un **incremento sustancial y progresivo de los fondos disponibles**, mejorando la recaudación impositiva, reclamando financiación de Organismos implicados, agilizando la gestión de caja, disminuyendo el peso de los gastos corrientes, no hipotecando excesivamente el futuro margen de maniobra con un exceso de endeudamiento, haciendo más eficaz y productiva la labor material de los diversos servicios municipales, no sólo la de tipo administrativo sino sobre todo la de carácter ejecutivo.

Pero también es deseable exigir la **máxima participación económica de la promoción privada** en la urbanización, infraestructuras y equipamiento que sean derivados de su actuación, o que por su carácter exclusivamente local sirvan esencialmente a la misma, aplicando esta regla tanto a las posibles nuevas actuaciones como a las procedentes de regularizaciones de situaciones pasadas, no resueltas por causas ajenas a la responsabilidad municipal, e incluso cuando la regularización supone la consideración como urbanos de los suelos de la actuación, no descartando la posibilidad ya mencionada de aplicar contribuciones especiales, cuando el caso lo justifique.

CUADRO N° 9.-

REPARTO DE INVERSIONES REALIZADAS Y LIQUIDADAS EN 90-94 SEGUN CONCEPTOS

(En Miles de pesetas corrientes)

AÑO	ADQUISICION DE SUELO	OBRAS DE URBANIZACION	OBRAS DE INFRAES- TRUCTURAS	OBRAS DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL	TOTAL INVERSIONES URBANISTICAS
1.990	0	4.934	30.458	0	35.392
1.991	0	41.980	1.318	64.006	107.304
1.992	4.718	92.928	16.667	23.100	137.413
1.993	11.850	34.009	15.948	5.694	67.501
1.994	9.373	3.327	16.220	61.616	90.536

CUADRO N° 10.-

VALOR DE LAS INVERSIONES REALIZADAS Y LIQUIDADAS DURANTE 1990-94
EN PESETAS DE 1994 Y DISTRIBUCION SEGUN CONCEPTOS

(En MILES de PESETAS CONSTANTES del Año 1994)

AÑO	ADQUISICION DE SUELO	OBRAS DE URBANIZACION	OBRAS DE INFRAES- TRUCTURAS	OBRAS DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL	TOTAL INVERSIONES URBANISTICAS
1.990	0	6.059	37.402	0	43.461
1.991	0	48.697	1.529	74.247	124.473
1.992	5.166	101.756	18.250	25.295	150.467
1.993	12.407	35.607	16.698	5.962	70.674
1.994	9.373	3.327	16.220	61.616	90.536
TOTAL	26.946	195.446	90.099	167.119	479.611

CUADRO N° 11.-

INVERSION ANUAL MEDIA REALIZADA Y LIQUIDADADA, DISTRIBUIDA POR CONCEPTOS
Y COMPARADA PARA LOS PERIODOS 1990-94 Y 1985-90

(En MILES de PESETAS CONSTANTES del Año 1994)

Periodo anual	ADQUISICION DE SUELO Media anual	OBRAS DE URBANIZACION Media anual	OBRAS DE INFRAESTRUCT. Media anual	OBRAS DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL Media anual	TOTAL INVERSIONES URBANISTICAS Media anual
90-94	5.389	39.089	18.020	33.424	95.922
%	6%	41%	19%	35%	100%
85-90	6.160	47.319	22.861	18.215	94.555
%	7%	50%	24%	19%	100%

TRANSFERENCIAS MEDIAS PER CAPITA:

MEDIA ANUAL 90-94:	1.170
MEDIA ANUAL 85-90:	2.598

2.9 EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LAS INVERSIONES URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Una vez analizada la evolución de los Presupuestos en sus cifras globales, y la evolución de lo que hemos denominado Inversiones Urbanísticas, estamos en condiciones de poder realizar una proyección de éstas últimas para los próximos ocho años, que es lo que interesa para el Plan General.

Ante la situación de **irregularidad en la evolución presupuestaria** y de **tendencia al estancamiento**, particularmente evidentes en los últimos años, no es fácil encontrar un criterio fiable para realizar una proyección futura de la evolución de los presupuestos y por tanto de las Inversiones. Por ello vamos a adoptar una estrategia de simplificación y de **optimismo extremadamente moderado**, que partiendo de las pautas globales y los valores medios nos garantice la viabilidad y evitándonos el uso de complejidades estadísticas que sólo contribuirían a enmascarar el alto grado de incertidumbre que en cualquier caso afecta a la tarea de trazar una posible línea de evolución presupuestaria futura.

Por otro lado, se admite que el resultado conjunto de todos los elementos que afectan a la composición de un presupuesto, y en especial al alcance del Capítulo VI de Inversiones, tiene su último reflejo y su más expresiva síntesis en las cifras finales del Presupuesto General y del Capítulo VI para cada año. Vamos a limitarnos a manejar estas cifras finales, y reducir la proyección a una **evolución global** de estas cifras.

Aunque las Inversiones Urbanísticas serán tratadas en detalle en la parte del Programa de Actuación, ha parecido oportuno el comparar en el Cuadro nº 12 la posible evolución de las cantidades totales del Presupuesto General, del Capítulo VI de Inversiones en base a la posible evolución del Presupuesto Municipal de gastos, y ello teniendo en cuenta una posible evolución creciente aunque muy moderada, de los porcentajes que las primeras cantidades representan respecto a las segundas.

El objetivo es obtener unas cifras previsibles de **Inversiones Urbanísticas**, como cantidades globales para cada año, disponiendo después en el Programa de Actuación la distribución de esa cantidad en los distintos conceptos y actuaciones, de forma que no se superen estos límites máximos así calculados, tomados globalmente para cada cuatrienio, con lo que se asegurará la viabilidad de las previsiones.

Para ello, y según se ve en el Cuadro nº 12, se ha proyectado el posible montante del **Presupuesto Estimado de Gastos para el año 1997**, calculándolo en base a una

Tasa anual de crecimiento real en pesetas constantes del 2%, respecto del último Presupuesto que hemos podido analizar, que es el de 1994. Esta cifra de crecimiento del Presupuesto es un valor muy moderado y por tanto completamente abordable, que debería poderse fijar como objetivo de la política presupuestaria municipal, para invertir la negativa evolución de los últimos años. En realidad se podría obtener con tener solamente una mayor eficiencia en el cumplimiento de los presupuestos aprobados cada año.

Tomando la cifra resultante para el Presupuesto de 1997 como punto de partida, y manejando Pesetas constantes de 1997, que son las actuales en el momento de Aprobación Provisional del Plan, se ha podido proyectar la evolución del Presupuesto Total a los 8 años de programación del Plan, teniendo en cuenta la ya mencionada **Tasa de incremento anual** como una tasa que se mantiene constante y que permite aumentar progresivamente el valor real del Presupuesto.

Por otro lado ha parecido conveniente el suponer un **progresivo incremento porcentual del Capítulo VI de Gastos**, que son las **Inversiones municipales**, respecto del conjunto del Presupuesto de Gastos, tomando para 1997 un porcentaje inicial que se ha establecido en el 8,3%, valor similar al que ha venido produciéndose en los últimos años, según se puede verificar en el Cuadro nº 5.

La evolución planteada a lo largo de los ocho años es de un incremento porcentual de 0,3% anual, hasta lograr en el año 2004, un **porcentaje del Capítulo VI en torno al 10%** respecto del total del Presupuesto, porcentaje que resulta mínimo para una economía municipal que pretenda disponer de una cierta capacidad de inversión, como debería corresponder a un municipio como Nerja, y que se podría obtener fácilmente e incluso superar, agilizando la ejecución de las Inversiones previstas en cada Presupuesto aprobado inicialmente.

Es muy importante destacar que desde el Plan General no se ha querido contar con la totalidad de la previsión del Capítulo VI para el concepto de **Inversiones Urbanísticas**, sino solamente con una parte, estimada en un 85%, dejando el resto a inversiones en mantenimiento, para actuaciones imprevistas, para aumentos de precios o para aspectos que no vienen directamente relacionados con el Plan.

El resultado final de todo este cálculo reflejado en el Cuadro nº 12, es la obtención de un porcentaje sobre el Capítulo VI de Inversiones municipales, o si se prefiere de un porcentaje sobre el Presupuesto Total Autorizado, que podamos tomar como la **Capacidad de Inversión** del Plan dándonos unas cifras máximas que el Plan en sus estimaciones del Programa de Actuación no debe superar.

CUADRO N° 12.-

EVOLUCION PREVISTA DE PRESUPUESTOS Y DISPONIBILIDAD MUNICIPAL PARA
INVERSIONES URBANISTICAS (EN MILES DE PESETAS CONSTANTES DEL AÑO 1997)

TASA PREVISTA DE INCREMENTO ANUAL DEL PRESUPUESTO DE GASTOS: 2,00%
TASA PREVISTA DE INCREMENTO ANUAL DEL PORCENTAJE DEL CAP. VI: 0,30%
PORCENTAJE DE INVERSIONES URBANISTICAS RESPECTO A CAPITULO VI: 85,00%
ESTIMACION DEL PRESUPUESTO DE GASTOS PARA 1997: 1.597.979

AÑO	PRESUPUESTO MUNICIPAL PREVISTO	CAP VI INVERSIONES	% sobre Presup Autor.	INVERSIONES URBANISTICAS A REALIZAR	% sobre CAP VI	% sobre Presup Autor.
1997	1.597.979	132.632	8,30%	112.737	85%	7,06%
1998	1.629.939	140.175	8,60%	119.149	85%	7,31%
1999	1.662.537	147.966	8,90%	125.771	85%	7,57%
2000	1.695.788	156.013	9,20%	132.611	85%	7,82%
2001	1.729.704	164.322	9,50%	139.674	85%	8,08%
2002	1.764.298	172.901	9,80%	146.966	85%	8,33%
2003	1.799.584	181.758	10,10%	154.494	85%	8,59%
2004	1.835.576	190.900	10,40%	162.265	85%	8,84%
Total	13.715.405	1.286.666	9,38%	1.093.666		7,97%

2.10 EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LAS INVERSIONES URBANÍSTICAS DE OTROS ORGANISMOS

Siguiendo un procedimiento similar al utilizado en la evaluación de las Inversiones Municipales para los próximos 8 años, tratamos de hallar cuál pudiera ser la Evolución Ideal de la **Inversión Urbanística de Otros Organismos** en la ejecución del Plan, para lo que se ha tomado como punto de partida la cifra de 144 millones, que hemos podido evaluar como media de la inversión extramunicipal en el último quinquenio y proyectada a partir de 1994, último año de nuestro análisis, aplicándole una Tasa de Incremento del 2% anual para obtener la cifra estimada para 1997, medida en Pesetas de 1997. Ver Cuadro nº 13.

El aplicar una **Tasa de incremento** de forma general aunque con valor muy moderado e idéntico al que hemos aplicado a la evolución del Presupuesto Municipal, se justifica en base a la dificultad de apoyarse en otras hipótesis más concretas de crecimiento o evolución que pudiesen ser más específicas o fiables para cada Organismo, lo que actualmente exigiría compromisos de cada una de las Administraciones implicadas, cosa difícil de garantizar en un plazo tan largo como el de los próximos ocho años desde la redacción del Plan.

De esta manera y pese a la irregularidad habida en el pasado en este tipo de inversiones extramunicipales, el Plan General las evalúa en base a una cierta **uniformidad teórica en el futuro**, manteniéndose a la vez en las mismas pautas globales que se habían venido produciendo en el pasado, y ofreciéndonos una medida garantizada de la **Capacidad de Inversión urbanística de Otros Organismos no municipales**.

En el mismo Cuadro nº 13 figuran además con caracter comparativo, la Capacidad para las Inversiones Urbanísticas Municipales y el Total de Inversiones Urbanísticas previstas (municipales y de otros organismos), de forma que se puedan comparar los **pesos porcentuales** del total disponible para desarrollar las propuestas del Plan y su evolución al paso de los años.

Es significativo señalar que la evolución prevista de las Inversiones no municipales, no obstante incrementar su cuantía en términos reales de pesetas constantes, disminuye en porcentaje del total de Inversiones previstas, lo que por otra parte es lógico y deseable, pues la autonomía municipal para afrontar sus gastos debe ser creciente no solo cuantitativamente sino también porcentualmente. De momento el objetivo sería **tender hacia la paridad** en el año horizonte del Plan, el año 2004, lo que según nuestras previsiones sería prácticamente un hecho a partir del año 2005.

CUADRO N° 13.-

EVOLUCION PREVISTA DE INVERSIONES URBANISTICAS DE OTROS ORGANISMOS
Y ESTIMACION DE LA DISPONIBILIDAD TOTAL PARA INVERSIONES URBANISTICAS
(EN MILES DE PESETAS CONSTANTES DEL AÑO 1997)

TASA DE INCREMENTO ANUAL PREVISTA
PARA INVERSIONES OTROS ORGANISMOS:
2,00%

INVERSIONES DE OTROS ORGANISMOS
ESTIMADAS PARA 1997:
147.016

AÑO	CAPACIDAD DE INVERSIONES URBANISTICAS OTROS ORGAN.	% s/ TOT. Invers. Urbanísticas	CAPACIDAD DE INVERSIONES URBANISTICAS MUNICIPALES	% s/ TOT. Invers. Urbanísticas	CAPACIDAD DE INVERSIONES URBANISTICAS TOTALES
1997	147.016	56,60%	112.737	43,40%	259.754
1998	149.957	55,72%	119.149	44,28%	269.105
1999	152.956	54,88%	125.771	45,12%	278.727
2000	156.015	54,05%	132.611	45,95%	288.626
2001	159.135	53,26%	139.674	46,74%	298.809
2002	162.318	52,48%	146.966	47,52%	309.284
2003	165.564	51,73%	154.494	48,27%	320.059
2004	168.876	51,00%	162.265	49,00%	331.141
Total	1.261.836	53,57%	1.093.666	46,43%	2.355.502

2.11 DISPONIBILIDAD TOTAL ESTIMADA PARA INVERSIONES URBANÍSTICAS

Como conclusión del Estudio Económico Financiero, se ofrece en el Cuadro nº 14, la Comparación de Disponibilidad estimada para Inversiones Urbanísticas con las Actuaciones efectivamente programadas por el Plan en el Programa de Actuación, verificándose que lo planteado en este último tiene una cobertura con **viabilidad garantizada** por las previsiones realizadas en el Estudio Económico Financiero.

Es la **Disponibilidad o Capacidad Total para Inversiones Urbanísticas**, la cifra cuyo orden de magnitud nos interesa conocer para hacer coherente el Programa del Plan, incluyendo lógicamente tanto las de financiación municipal como las no municipales.

Esta referencia, que es el **resultado final** al que se puede llegar desde el Estudio Económico Financiero, sirve de marco base para la programación, si bien al tratarse obviamente de una estimación global, no debemos referirnos a la estricta exactitud de sus cifras, sino a los órdenes de magnitud que representan, sabiendo que respetando estos últimos tal como se desprenden del Estudio Económico Financiero sin superarlos, estaremos aportando previsiones totalmente realistas y realizables.

En todo momento se han manejado en la proyección, cifras y porcentajes que se estiman muy cautos y moderados, pero en cualquier caso dentro de un **contexto de crecimiento positivo** de la economía municipal y de la financiación extramunicipal, quebrando en cierto modo algunas de las pautas negativas que se han venido produciendo en los últimos años. Un Plan General que prevé importantes actuaciones, no se podría acometer en circunstancias adversas o de estancamiento y es por ello que se ha preferido encauzarlo en un panorama razonablemente favorable y en todo caso posible.

Se observa que a nivel de las cifras totales cuatrienales, el Programa de Actuación ha logrado ajustar cantidades globales similares para el conjunto de los Ocho Años de programación del Plan General, pues los Totales de Actuaciones asignadas, es decir programadas, no superan en ningún momento la Capacidad estimada de Inversión, con **desviaciones negativas** que no rondan el -7%, lo que supone unos márgenes adicionales para posibles ajustes que nos refuerza la garantía de viabilidad que se ha perseguido en todo momento.

La **Inversión Urbanística Municipal programada** se ajusta por tanto cuatrienalmente a las cantidades evaluadas desde el Estudio Económico Financiero. La **Inversión Urbanística no Municipal** tiene una pauta idéntica. La inversión necesaria para acometer el Plan en los ocho años de vigencia del Programa, queda acotada en una cifra ligeramente superior a los 2.000 millones de pesetas de 1997.

CUADRO N° 14. -

CUADRO COMPARATIVO DE LA DISPONIBILIDAD ESTIMADA PARA INVERSIONES URBANISTICAS Y DE LAS ACTUACIONES PROGRAMADAS POR EL PLAN GENERAL (EN MILES DE PESETAS CONSTANTES DEL AÑO 1997)

AÑO	CAPACIDAD INVERSION URBANISTICA MUNICIPAL	ACTUACIONES ASIGNADAS POR PLAN AL AYUNTAMIENTO	CAPACIDAD INVERSION URBANISTICA OTROS ORGAN	ACTUACIONES ASIGNADAS POR PLAN A OTROS ORGAN	CAPACIDAD TOTAL INV. URBAN. ESTIMADA	TOTAL ACTUACIONES PROGRAMADAS POR PLAN
1997	112.737		147.016		259.754	
1998	119.149		149.957		269.105	
1999	125.771		152.956		278.727	
2000	132.611		156.015		288.626	
Primer Cuatrienio	490.268	555.777	605.943	536.567	1.096.211	1.091.375
2001	139.674		159.135		298.809	
2002	146.966		162.318		309.284	
2003	154.494		165.564		320.059	
2004	162.265		168.876		331.142	
Segundo Cuatrienio	603.399	512.672	655.893	732.000	1.259.292	1.244.672
Total 8 AÑOS	1.093.666	1.067.480	1.261.836	1.268.567	2.355.502	2.336.047
Desviación:						
		- 0.02%		+ 0.01%		- 0.01%

3- PROGRAMA DE ACTUACION

El Programa de Actuación, como documento integrante del Plan General, significa la **síntesis de sus objetivos y propuestas**; implica un orden de prioridad de las actuaciones derivadas de aquellos, programándolas o previéndolas en el tiempo sobre el principio de racionalización y optimización de los recursos. Es decir, supone determinar u orientar en qué se va a invertir, la cuantía de esa inversión y en qué momento habrá de realizarse o comenzar a ejecutarse cada actuación.

Su papel en la efectiva ejecución del Plan General es de gran importancia, recordándose la **obligación de revisarlo** al finalizar el primer Cuatrienio de programación, para determinar el grado de cumplimiento y las necesarias correcciones o actualizaciones, siendo incluso posible realizar una **revisión anual**, tras el conveniente seguimiento por parte de los técnicos y políticos municipales, haciendo así posible su necesario reajuste y otorgándole un papel racionalizador de las inversiones de carácter urbanístico.

Los Programas de Actuación siguen estando escuetamente definidos en el marco legal, **resumiéndose su contenido** fundamentalmente en la necesidad de programar al menos dos etapas cuatrianuales, realizar las previsiones específicas concernientes a los Sistemas Generales, y eventualmente los plazos a los que han de ajustarse las actuaciones previstas para completar la urbanización o para operaciones de reforma interior en suelo urbano, los suelos urbanizables programados y la conveniencia de coordinar las actuaciones públicas y privadas, estableciendo los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo del Plan a largo plazo.

Un Plan General en municipios como el caso de Nerja, debe dirigirse tanto a **controlar el nuevo crecimiento urbanístico**, programando los diversos sectores urbanizables, como a **mejorar y completar el suelo** que se clasifica como urbano, que tiene un importante grado de consolidación pero que mantiene determinados déficits de equipamiento, infraestructurales y de servicios, acumulados en los años del desarrollo anterior.

Ello hace que por un lado la tarea de **programación se centre en el suelo urbanizable**, dejando por otro **libre determinación** para el desarrollo de las operaciones de remodelación y ordenación previstas en el interior del suelo urbano o en sus bordes, de forma que entre ambas clases de suelo se complete la oferta de disponibilidades para acoger los usos que deban ubicarse.

Además hay una serie de actuaciones, tanto de Sistemas Generales como de Actuaciones Aisladas, que el Plan establece y que **no se incluyen en el Programa**. La razón es que las determinaciones de ordenación de un Plan General como el presente no se agotan en los primeros ocho años y no tendría sentido hacer un ejercicio de programación y/o previsión de actuaciones más allá de esa fecha, pues se considera que incluso la programación del segundo cuatrienio tiene un carácter más bien tentativo, sujeto a las posibles variaciones habidas en el primer cuatrienio respecto de la consecución de los objetivos previstos, y en todo caso a su necesaria revisión dentro de los primeros cuatro años.

Las **actuaciones no programadas** podrán ser, o bien incluibles en el Segundo Cuatrienio o en un momento posterior, sin necesidad de justificar el cambio con respecto a lo inicialmente previsto ahora, o bien ser objeto de programación durante la ejecución del primer cuatrienio, modificándose entonces las previsiones de este primer cuatrienio y debiendo para ello justificarse debidamente su inclusión en programación.

Se han tratado de seleccionar como previsibles, las **actuaciones más inmediatas**, que son aquellas respecto de las que existe mayor grado de certeza sobre su realización, así como las más necesarias por su urgencia, o más estratégicamente colocadas para la continuidad de la ejecución del Plan.

Los **criterios de selección** que se han utilizado para la previsión de actuaciones de ordenación y de inversión pública (Actuaciones Aisladas y Sistemas Generales), se basan en la mayor necesidad y urgencia de cubrir determinados déficits acumulados, resolución de problemas infraestructurales, dotación de equipamientos o disposición de usos residenciales o terciarios demandados por el municipio.

El Plan General de Nerja se acoge en cualquier caso a la posibilidad que brinda la **Cláusula Adicional 1ª.3** de la Ley del Régimen del Suelo, en el sentido de no aplicar en un principio la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa en los casos de incumplimiento de plazos para urbanizar o edificar en las Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas.

3.1 PLAN DE ETAPAS: PREVISIÓN DE ACTUACIONES AISLADAS Y SISTEMAS GENERALES

La previsión de realización de lo que venimos denominando Inversiones de carácter urbanístico por el Plan General, ha de estar en función de la **cantidad y tipo de actuaciones** tanto locales como de Sistemas Generales que se piensa razonablemente que es posible gestionarse por el Ayuntamiento en los ocho años del Plan de Etapas, ya sean de alguno de los cuatro **Tipos de Actuaciones: Obtención de Suelo, Urbanización, Infraestructuras o Equipamiento**.

En el Estudio Económico Financiero, ya se ha señalado que sería conveniente modificar las tendencias del pasado en el sentido de un claro **incremento de las inversiones en obtención de suelo**, así como **estabilizando las inversiones destinadas al Equipamiento Dotacional**, para seguir cubriendo los anteriores déficits dotacionales heredados de la insuficiente gestión y previsión urbanística anteriores.

Esta estrategia propuesta por el Plan General, estaría en consonancia con la **nueva etapa** que se abre ahora para Nerja, donde se le hace imprescindible al Municipio alcanzar un cierto **nivel dotacional satisfactorio**, (que será desde luego necesario mantener en buen estado y uso), sin dejar por otra parte de ir cubriendo los **déficits infraestructurales**, principalmente de viario y una parte de saneamiento.

Con estos criterios claros, es posible establecer provisionalmente un reparto bien ajustado a esta **nueva estrategia del Plan**, corrigiendo anteriores pautas en base a la futura orientación de la Inversión pública, confeccionando con ello una Hipótesis de previsión cuatrienal, donde se pretenden ir resolviendo a la par tanto aspectos de adquisición de suelo, como de Equipamiento, urbanización e instalaciones.

Sin embargo, siendo conscientes desde el Plan de la dificultad de la gestión municipal y de la imposibilidad de comprometer la necesaria participación de otros Organismos (Diputación, Junta, AMA, etc.), no se quiere ni se puede otorgar a esta Previsión un carácter vinculante, de forma que el **Programa de Actuación del Plan General de Nerja sólo vincula a los Suelos Urbanizables programados**.

La previsión de actuaciones tiene así un carácter de hipótesis de cálculo verificable, planteando de esta manera una **programación flexible** para las actuaciones que el Plan ha identificado, repartiendo los costos entre los diversos tipos de intervenciones, y garantizando con ello que **el Plan se puede desarrollar con una cuantía total de inversiones anuales** razonable y absolutamente viable. La **agrupación por Cuatrienios** y no por anualidades, se justifica por este carácter de previsión orientativa que no necesita de innecesarias precisiones de tipo anual.

No obstante, ninguna de las actuaciones mencionadas deberá considerarse como **programada**, ni obligatoriamente asignada al Cuatrienio en que se la incluye, aunque resulte esperable que dichas actuaciones se desarrollen globalmente en cada uno de los períodos señalados, pero sin prefigurar mayores condicionantes y sin necesidad por tanto de modificar el Programa para realizarlas en otro momento o introducir alguna actuación no prevista o no seleccionada.

En el Cuadro nº 15 se detallan todas las Actuaciones Previstas, (teniendo en cuenta las salvedades anteriormente hechas sobre lo que significa el concepto "previstas" dentro del marco del presente documento de Plan General), y se reparte su coste según los **cuatro grandes tipos de Actuación**.

Pero debe de quedar muy claro, que las cantidades inicialmente previstas son y deben ser tomadas en todo caso como **cálculos provisionales**, válidos sólo a los efectos de la previsión de inversiones desde el Plan General, para servir de marco general a la distribución de la programación de cada Presupuesto Municipal anual, y que estos cálculos necesariamente aproximados **no se pueden tomar ni interpretar** como las cantidades definitivamente establecidas, con valor jurídico o legal.

Quiere esto decir, que sólo en cada situación concreta y en cada momento, se podrán evaluar, fijar o decretar los verdaderos precios de expropiación o adquisición por convenio de los suelos, el coste de las obras de urbanización, infraestructuras de construcción de equipamientos, que podrán resultar inferiores o superiores a los previstos. **Los valores utilizados por el Programa de Actuación son exclusivamente valores orientativos**, que sólo pretenden acercarse al orden de magnitud de la inversión necesaria para cada Actuación y justificar la viabilidad del Plan.

Independientemente de ello, se debería guardar un cierto **equilibrio** entre el conjunto de las inversiones propuestas y aquellas que efectivamente se realicen en suelo, urbanización y edificación dotacional, respetando aproximadamente la proporción inicialmente propuesta por el Plan, lógicamente siempre que no se trate de proyectos extraordinariamente singulares, que sólo serían posibles mediante la asignación de una obra a varios años con la captación de recursos extramunicipales.

De entre todas las actuaciones definidas o que surgen del Plan, se ha llegado a **seleccionar** aquellas cuya realización resulta en principio más necesaria o que son más emblemáticas. Igualmente, se ha buscado incrementar la prestación de servicios a los ciudadanos, la máxima rentabilidad social en la relación coste-efectos, así como las Intervenciones que fuesen clave para permitir la ejecución de otras Intervenciones posteriores. Se han analizado los déficits dotacionales para

priorizar aquellos equipamientos que puedan dar una mayor cobertura a zonas que no estuvieran cubiertas o lo estuvieran insuficientemente.

Se han encajado las Actuaciones de forma que sus **costes totales**, calculados en pesetas corrientes del año 1997, se ajusten a las cantidades previstas en el Estudio Económico Financiero, tanto en lo que se refiere al Ayuntamiento como al resto de Organismos, y que se guarde una proporción acorde a nivel global entre las inversiones previstas respecto a los cuatro grandes tipos de actuaciones.

De esta forma se establece un **PLAN DE ETAPAS** de **caracter orientativo de previsión de inversiones**, que indica una distribución en el tiempo de Actuaciones públicas, señalando el Cuatrienio en que debería comenzar su gestión, lo que queda reflejado en los **Listados por Cuatrienios** (Cuadro nº 15), comentando a continuación brevemente los aspectos más relevantes de esta selección de actuaciones.

Con respecto a la **gestión de suelo** hay que señalar que ésta debe incrementarse de manera muy clara, pues al irse articulando las distintas Actuaciones previstas, será necesario reinvertir en suelo apto para dotaciones y equipamientos. Ello es así por constituir el primer eslabon en la resolución de los déficits dotacionales, lo que hace necesario **impulsar decididamente una política de suelo** si se quieren ejecutar efectivamente las múltiples actuaciones urbanísticas previstas por el Plan.

El Programa de Actuación propone una dedicación de fondos a la Obtención de Suelo, ligeramente superior al 30% de la Inversión total prevista, entendiendo que ésta es una opción absolutamente necesaria en este momento para Nerja, habida cuenta de la escasez del patrimonio público y de la casi nula política de adquisición de suelo que se ha llevado en las últimas décadas. Quizás este porcentaje pueda empezar a reducirse a partir de la segunda revisión del Programa, cuando hayan transcurrido ya ocho años desde la puesta en marcha del nuevo Plan, y siempre que se hayan cubierto los objetivos que ahora se plantean.

En general y salvo excepciones como el Parque Litoral de El Playazo, o como las contribuciones esperables de la Administración central en la adquisición de las zonas litorales junto al núcleo de Nerja, la adquisición de suelo es compromiso municipal, y como tal viene asignado en su mayor parte al ente Ayuntamiento.

Con respecto a la **urbanización**, ésta representa más del 30% de las inversiones totales previstas, lo que es lógico teniendo en cuenta la tarea que queda aún por hacer en este terreno, correspondiendo también en general al Ayuntamiento, y dejando en cada Cuatrienio una reserva suficiente de dinero para la realización de trabajos de urbanización o reurbanización de viario no identificados por el Plan.

Se recuerda no obstante, que algunas de la asignación de las actuaciones que son necesarias en **reurbanización o completación de la urbanización**, particularmente en los Ambitos de Suelos Urbanizables anteriores que ahora se incorporan al Suelo Urbano mediante Convenios, son atribuibles a las Juntas de Propietarios, y como tales ejecutables directamente por ellas o bien mediante repercusión a las mismas por Contribuciones especiales.

Con respecto a las **obras de infraestructuras**, su repercusión apenas alcanza al 10% del total de Inversiones previstas, y ello por dos razones. La primera es que las **redes de infraestructuras asociadas a los viarios** están incluídas en el precio de la urbanización, tanto si ésta debe ser sufragada por el Ayuntamiento como si corresponde repercutirla a los particulares.

La segunda razón es que las grandes obras de Infraestructuras exceden en general a las posibilidades financieras municipales, como es desde luego el caso de la Autovía, resolución de enlaces y mejora de los nuevos accesos que se creen, mejoras de otras carreteras y caminos, obras costeras o bien las **obras generales de depuración y saneamiento**, en cuyo caso sería necesario esperar al definitivo **Plan de Depuración y Saneamiento** y al **Convenio** que a tal efecto deberá suscribir el Ayuntamiento con la Confederación Hidrográfica del Sur, habilitándose los medios financieros para que se puedan abordar las actuaciones que se deriven.

Finalmente, con respecto a la **Edificación Dotacional**, el porcentaje previsto se aproxima a un 30% de la Inversión total y repercute casi íntegramente en Otros Organismos no municipales. Quedan probablemente mejoras y reformas de los equipamientos existentes que deberán ser sufragados por el municipio, pero en general las edificaciones corresponderán a las Administraciones sectoriales responsables de cada servicio.

Se reserva para cada año una determinada cantidad para **redacción de Planes y Proyectos** que deberá ser repartida a partes iguales entre el Ayuntamiento y el resto de Administraciones. Los **Listados de los Cuadros** nº 15 para el PRIMER CUATRIENIO, nº 15 bis SEGUNDO CUATRIENIO y nº 15 ter. RESUMEN DE ACTUACIONES PREVISTAS, están organizados agrupando por un lado los **Sistemas Generales** y las **Actuaciones Aisladas**, ambos identificados con la clave que corresponde en los Planos de Dotaciones. Por otro se señalan algunas de las **Otras Actuaciones**, que generalmente se han de localizar en reservas o cesiones de suelo público ya previstas por el Plan, pero que no llevan un código específico. En todos los casos se ha tratado de identificar el **concepto y la situación de la Actuación** para así facilitar el seguimiento y lectura del Cuadro.

ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PRIMER CUATRIENIO:

NOMBRE/ CODIGO ACTUACION	SUPERFICIE DE SUELO BRUTO (m²)	COSTE OBTENCION SUELO	COSTE URBANI- ZACION	COSTE INFRAES- TRUCTURAS	COSTE EDIFICACION DOTACIONAL	COSTE TOTAL	ASIGNACION AL AYUNTAMIENTO	ASIGNACION A OTROS ORGANISMOS
<u>SISTEMAS GENERALES:</u>								
Parque Huertos de Carabeo:								
SG - AL. 1	36.040 m²	90.100.000	72.080.000			162.180.000	162.180.000	0
Parque Rural Fábrica de Maro:								
SG - AL. 2	31.080 m²	15.540.000	31.080.000			46.620.000	46.620.000	0
Parque Litoral El Playazo:								
SG - AL. 7	132.620 m²	99.465.000	123.820.000			223.285.000	74.428.335	148.856.665
Centro Cultural Fábrica de Maro (edificio):								
SG - EC. 1	7.240 m²	36.200.000			44.000.000	80.200.000	36.200.000	44.000.000
Equipamiento Río Chillar:								
SG - EC. 2	15.720 m²	7.860.000	23.580.000		30.000.000	61.440.000	30.720.000	30.720.000
Depuradora Las Maravillas:								
SG - IT.	26.888 m²	13.444.000		40.000.000		53.444.000	13.444.000	40.000.000
<u>ACTUACIONES AISLADAS:</u>								
Calle Huertos (apertura Parque Carabeo):								
AA - 2	177 m²	15.930.000	1.860.000			17.790.000	17.790.000	0
Calle Almirante n° 1 (apertura Parque Carabeo):								
AA - 6	220 m²	19.800.000	1.320.000			21.120.000	21.120.000	0
Calle Almirante n° 2 (apertura Parque Carabeo):								
AA - 7	90 m²	1.260.000	540.000			1.800.000	1.800.000	0
Calle Hern. de Carabeo n° 3 (apertura Parque Carabeo):								
AA - 8	210 m²	2.940.000	1.260.000			4.200.000	4.200.000	0
Calle Hern. de Carabeo n° 4 (apertura Parque Carabeo):								
AA - 9	90 m²	1.260.000	540.000			1.800.000	1.800.000	0

ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PRIMER CUATRIENIO (continuación):

NOMBRE/ CODIGO ACTUACION	SUPERFICIE DE SUELO BRUTO (m²)	COSTE OBTENCION SUELO	COSTE URBANI- ZACION	COSTE INFRAES- TRUCTURAS	COSTE EDIFICACION DOTACIONAL	COSTE TOTAL	ASIGNACION AL AYUNTAMIENTO	ASIGNACION A OTROS ORGANISMOS
<u>ACTUACIONES AISLADAS (continuación):</u>								
Mirador de Carabeillo:								
AA - 5	1.260 m²	11.340.000				11.340.000	5.670.000	5.670.000
Playa de Calahonda:								
AA - 10	1.210 m²	10.890.000	3.630.000			14.520.000	7.260.000	7.260.000
Playa de Carabeo:								
AA - 13	2.060 m²	18.540.000	6.180.000			24.720.000	12.360.000	12.360.000
Playa del Salón, Actuaciones Aisladas nos. 1, 2, 3, 4, 5 y 6								
AA - 16 (Salón 1)	4.160 m²	37.440.000	12.480.000			49.920.000	24.960.000	24.960.000
AA - 25 (Salón 2)	480 m²	4.320.000	1.440.000			5.760.000	2.880.000	2.880.000
AA - 26 (Salón 3)	560 m²	5.040.000	1.680.000			6.720.000	3.360.000	3.360.000
AA - 27 (Salón 4)	80 m²	720.000	240.000			960.000	480.000	480.000
AA - 28 (Salón 5)	800 m²	7.200.000	2.400.000			9.600.000	4.800.000	4.800.000
AA - 29 (Salón 6)	840 m²	7.560.000	2.520.000			10.080.000	5.040.000	5.040.000
Paseo-mirador de las Palmeras:								
AA - 17	950 m²	8.550.000	2.850.000			11.400.000	5.700.000	5.700.000
Mirador de Maro (equipamiento cultural):								
AA - 39	3.630 m²	25.410.000	18.150.000		22.500.000	66.060.000	33.030.000	33.030.000
Vial en Maro								
AA - 41	600 m²	4.200.000	3.000.000			7.200.000	7.200.000	
Urbanización y mantenimiento de viarios:			60.000.000			60.000.000	60.000.000	0
Proyectos y Estudios:		40.000.000 (sólo gastos de proyectos)				40.000.000	20.000.000	20.000.000
<u>OTRAS ACTUACIONES:</u>								
Nuevo Centro de Salud (bajada a Burriana):								
-	1.000				75.000.000	75.000.000	0	75.000.000
Adecuación Accesos y Playas Paraje Natural Maro-Cerro Gordo:								
-	120.000		120.000.000			120.000.000	0	120.000.000
TOTAL 1er CUATRIENIO:		485.009.000	490.650.000	40.000.000	171.500.000	1.179.159.000	603.011.615	584.147.665

CUADRO 15 bits.

ACTUACIONES PREVISTAS EN EL SEGUNDO CUATRIENIO:

NOMBRE/ CODIGO ACTUACION	SUPERFICIE DE SUELO BRUTO (m²)	COSTE OBTENCION SUELO	COSTE URBANI- ZACION	COSTE INFRAES- TRUCTURAS	COSTE EDIFICACION DOTACIONAL	COSTE		ASIGNACION AL AYUNTAMIENTO	ASIGNACION A OTROS ORGANISMOS
						TOTAL	ASIGNACION		
SISTEMAS GENERALES:									
Parque fluvial Chillar - San Miguel:									
SG - AL. 4	11.680 m²	5.840.000	11.680.000			17.520.000	17.520.000		0
Parque fluvial Chillar - Almiñara:									
SG - AL. 5	68.745 m²	34.372.500	68.745.000			103.117.500	103.117.500		0
Parque rural Los Pinos:									
SG - AL. 6	16.680 m²	8.340.000	12.680.000			21.020.000	21.020.000		0
ACTUACIONES AISLADAS:									
Zona Verde Playa de Carabeillo									
AA - 11	1.260 m²	11.340.000	3.780.000			15.120.000	15.120.000		0
Ensanche conexión C/ Málaga nº 2:									
AA - 15	1030 m²	14.420.000	10.300.000			24.720.000	24.720.000		0
Conexión Vial de Chimenea:									
AA - 21	3720 m²	22.320.000	37.200.000			59.520.000	59.520.000		0
Acceso por calle Pintada:									
AA - 19	205 m²	2.870.000	2.050.000			4.920.000	4.920.000		0
Ingenio de Maro:									
AA - 20	250 m²	1.250.000			13.750.000	15.000.000	15.000.000		0
Variante Colada del Badén:									
AA - 22	1.440 m²	4.320.000				4.320.000	4.320.000		0
Vial del Algarrobo:									
AA - 23	480 m²	240.000				240.000	240.000		0
Vial del Matadero:									
AA - 24	3.000 m²	9.000.000				9.000.000	9.000.000		0
Calle del Castillo:									
AA - 4	245 m²	1.225.000	2.450.000			3.675.000	3.675.000		0
Calle Almirante Carranza:									
AA - 38	432 m²	4.150.000	1.940.000			6.090.000	6.090.000		0
Zona Verde Las Maravillas:									
AA - 40	3.990 m²	21.400.000	12.840.000			34.240.000	34.240.000		0
Calle el Barrio									
AA - 42	75 m²	2.350.000	565.000			2.915.000	2.915.000		0

ACTUACIONES PREVISTAS EN EL SEGUNDO CUATRIENIO (continuación):

NOMBRE/ CODIGO ACTUACION	SUPERFICIE DE SUELO BRUTO (m²)	COSTE OBTENCION SUELO	COSTE URBANI- ZACION	COSTE INFRAES- TRUCTURAS	COSTE EDIFICACION DOTACIONAL	COSTE TOTAL	ASIGNACION AL AYUNTAMIENTO	ASIGNACION A OTROS ORGANISMOS
<u>OTRAS ACTUACIONES:</u>								
Nuevo Centro Docente (al norte del Barrio de los poetas):								
-	1.200 m²				90.000.000	90.000.000	0	90.000.000
Nuevo Centro Asistencial 3ª edad (en la bajada a Burriana):								
-	900 m²				67.500.000	67.500.000	0	67.500.000
Rehabilitación antiguo Cuartel G. Civil:								
-	800 m²				44.000.000	44.000.000	22.000.000	22.000.000
Nuevo Conjunto Polideportivo cubierto "Nerja Deportiva":								
-	2.500 m²				300.000.000	300.000.000	0	300.000.000
Nuevo Cementerio en Cañada Grande (al norte de San Juan de Capistrano):								
-	50.000 m²		25.000.000	75.000.000		100.000.000	50.000.000	50.000.000
Recinto Ferial compatible en zona verde de Chaparil:								
-	15.000 m²			45.000.000		45.000.000	22.500.000	22.500.000
Adecuación zonas parque Sª Almiñana:								
-	100.000 m²	100.000.000				100.000.000	20.000.000	80.000.000
Mejora Carretera Arroyo de la Miel:								
-	7.000 m²			70.000.000		70.000.000	0	70.000.000
Urbanización y mantenimiento de viarios 2º Cuatrienio:								
-			90.000.000			90.000.000	90.000.000	0
Proyectos y Estudios 2º Cuatrienio:								
-		60.000.000 (sólo gastos de proyectos)				60.000.000	30.000.000	30.000.000
TOTAL 2º CUATRIENIO:		301.087.500	278.665.000	190.000.000	515.250.000	1.285.002.500	553.002.500	732.000.000

RESUMEN DE ACTUACIONES PREVISTAS

NOMBRE/ CODIGO ACTUACION	SUPERFICIE DE SUELO BRUTO (m²)	COSTE OBTENCION SUELO	COSTE URBANI- ZACION	COSTE INFRAES- TRUCTURAS	COSTE EDIFICACION DOTACIONAL	COSTE TOTAL	ASIGNACION		ASIGNACION A OTROS ORGANISMOS
							AL AYUNTAMIENTO		

TOTAL 1er CUATRIENIO:		485.009.000	490.650.000	40.000.000	171.500.000	1.179.159.000	603.011.615		584.147.665

TOTAL 2º CUATRIENIO:		301.087.500	278.665.000	190.000.000	515.250.000	1.285.002.500	553.002.500		732.000.000

TOTAL PROGRAMADO:		781.896.500	766.315.000	230.000.000	686.750.000	2.464.961.500	1.148.813.115		1.316.147.665

PORCENTAJES PARCIALES:		31.7 %	31.1 %	9.3 %	27.9 %	100 %	46.5 %		53.5 %

3.2 LA PREVISIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

La programación de viviendas por el Plan de Etapas del Programa de Actuación, sólo se vincula de forma jurídica a los Suelos Urbanizables Programados, según se desarrolla en el subcapítulo siguiente. La progresiva ejecución de viviendas en los ámbitos y parcelas del suelo urbano, **no ha parecido conveniente vincularla a una determinación de Plan**, basándonos en la no obligatoriedad de expropiación de suelos que hayan incumplido los plazos, que presenta la vigente legislación urbanística en la Condición Adicional 1ª 3 para los municipios del tamaño de Nerja.

Si no es preciso aplicar esta facultad de la Ley, y el Ayuntamiento no lo considera conveniente, tampoco tiene sentido establecer rígidamente una programación para un número tan grande de piezas urbanas como son las 50 Unidades de Ejecución, cuya paulatina gestión y entrada en oferta dependerá fundamentalmente del mercado y de la evolución del desarrollo económico y turístico de la zona, no debiendo constituir el Planeamiento en este un caso, un pie forzado innecesario a la ya de por sí laboriosa gestión urbanística ni implicar un contínuo proceso de modificación del Programa de Actuación.

Sin embargo, tampoco se ha querido renunciar a hacer un **ejercicio de viabilidad** de la propuesta del Plan en lo que respecta a la previsión de viviendas para los próximos ocho años, para lo cual se ha optado por realizar una **previsión no vinculante** de inicio de la gestión de diversos ámbitos (Unidades de Ejecución) agrupados para cada uno de los Cuatrienios, habiéndose seleccionado aquellos que tienen más probabilidades de empezar a realizarse en ese período, fundamentalmente porque ya tienen un Convenio que establece las condiciones para ejecutarse o en algunos otros casos porque resultan claves para la ejecución de suelos urbanizables o actuaciones prioritarias.

Quede claro que **esta previsión de Unidades de Ejecución no significa su programación** y por tanto, al igual que sucede y se ha justificado para las Actuaciones Públicas, su efectiva realización en el Cuatrienio asignado, su traspaso a otro momento, o la entrada de un ámbito que no había sido inicialmente seleccionado, no implicarán modificación alguna del Plan.

Por otra parte, la **entrada en mercado** de las cantidades de viviendas que totaliza esta selección de Unidades de Ejecución generalmente no coincidirá en el tiempo con el inicio de su gestión, sino que significará la **sucesiva puesta a punto de suelo urbanizado y preparado** dispuesto a captar la inversión necesaria para que se produzca la edificación de los usos previstos (viviendas para uso principal, viviendas turísticas, usos terciarios, usos compatibles o complementarios, etc.).

Lo que sí interesa **verificar** en este ejercicio de demostración de la viabilidad del Plan, es que con las viviendas efectivamente programadas de los paquetes de suelo urbanizable, y con las actuaciones de Unidades de Ejecución previstas como de ejecución más probable, se dispondrá de **suelo urbanizado capaz para absorber la edificación** del número de nuevas viviendas que ha sido calculado en el subcapítulo 3.2., para lo cual, será necesario que en cada Cuatrienio, la suma de viviendas susceptibles de poderse construir en el suelo urbanizable y en las Unidades de Ejecución del suelo urbano, sea al menos una cantidad igual a la cifra calculada.

Pero es que incluso la suma antemencionada debería de ser superior a la calculada, pues es necesario señalar que la **gestión de ámbitos** debe ir por delante del momento en que se espera que se pueden ir construyendo las viviendas, pues efectivamente, el **plazo** que suele transcurrir entre la aprobación inicial de un documento de planeamiento y la terminación de todas las unidades de vivienda previstas en el mismo, resulta bastante dilatado, pudiendo variar desde un mínimo de dos años a los ocho o diez que son más habituales como media.

En estas condiciones se explica que el Plan se inicie con la previsión de que se pueden poner en marcha una buena cantidad de ámbitos (Unidades de Ejecución que se sumarán a la obligada programación de los Sectores de Suelo Urbanizable Programado), ya desde el primer Cuatrienio del Plan de Etapas, además de contarse por supuesto, con suelos urbanos de licencia directa donde es posible construir un pequeño número de nuevas viviendas.

Por todo ello, las viviendas contempladas en la previsión de ámbitos, **superan desde el Primer Cuatrienio del Programa**, las que ciertamente se podrán construir en los ocho años, continuándose luego la puesta en marcha de nuevos ámbitos de forma que se vaya ofreciendo ya suelo para su ejecución incluso más allá de los ocho años de programación del Plan.

La **selección de las Unidades de Ejecución** que mejor podían contribuir a ir completando la trama urbana existente y resolver de paso algunos de los conflictos urbanísticos planteados, generando nuevos usos residenciales o turísticos, (o la sustitución de anteriores usos hoy obsoletos), se ha basado en un análisis de la evolución previsible de la demanda de esos usos, fundamentalmente en lo concerniente a la necesidad de residencia tanto principal para residentes como de carácter turístico y en una selección de las Unidades por el grado de compromiso alcanzado en la gestión urbanística, fundamentalmente a través de Convenios ya suscritos.

En base a todas las argumentaciones anteriores, y con las salvedades claramente expuestas, se establece en el **PLAN DE ETAPAS** la previsión de incluir en cada Cuatrienio determinadas Unidades de Ejecución, dejando el resto de las Unidades sin preverse por el momento su entrada aunque ésta pueda producirse en el momento en que se decida ponerse en marcha, quedando todo ello reflejado en los siguientes **Listados** de los Cuadros n° 16 y 16 bis:

CUADRO N° 16

PREVISION DE VIVIENDAS EN UNIDADES DE EJECUCION DE SUELO URBANO

PRIMER CUATRIENIO:

CLAVE DE LA UNIDAD DE EJECUCION	MAXIMO APROXIMADO DE VIVIENDAS
UE - 3	17 viviendas
UE - 4	59 viviendas
UE - 17	279 viviendas
UE - 22	43 viviendas
UE - 26/1 a la 26/24	529 viviendas
UE - 28	25 viviendas
UE - 30	6 viviendas
UE - 32	12 viviendas
UE - 34	7 viviendas
UE - 37	90 viviendas
UE - 38	62 viviendas
UE - 39	- viviendas
UE - 42	45 viviendas
UE - 48	44 viviendas
TOTAL PREVISTO	1.218 viviendas

SEGUNDO CUATRIENIO:

UE - 1	118 viviendas
UE - 10	58 viviendas
UE - 11	39 viviendas
UE - 12	75 viviendas
UE - 18	217 viviendas
UE - 23	58 viviendas
UE - 27	9 viviendas
UE - 29	49 viviendas
UE - 31	7 viviendas
UE - 36	25 viviendas
UE - 40	156 viviendas
UE - 41	63 viviendas
UE - 43	11 viviendas
UE - 47	102 viviendas
TOTAL PREVISTO	987 viviendas

Nota.- Las cifras de viviendas máximas son orientativas y están calculadas aplicando al aprovechamiento edificable de cada Unidad una superficie media de vivienda independientemente de la tipología o del empleo del posible aprovechamiento en otros usos compatibles, por lo que estas cifras no tienen otra finalidad que la de servir de orden de magnitud a los cálculos del Programa.

CUADRO N° 16 bis.

OTRAS UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

EJECUCION PREVISTA INDEPENDIENTEMENTE DE LOS DOS CUATRIENIOS:

CLAVE DE LA UNIDAD DE EJECUCION	MAXIMO APROXIMADO DE VIVIENDAS
UE - 2	- viviendas
UE - 5	- viviendas
UE - 6	24 viviendas
UE - 7	71 viviendas
UE - 8	41 viviendas
UE - 9	68 viviendas
UE - 13	41 viviendas
UE - 14	64 viviendas
UE - 15	- viviendas
UE - 16	48 viviendas
UE - 19	63 viviendas
UE - 20	47 viviendas
UE - 21	62 viviendas
UE - 24	- viviendas
UE - 25	42 viviendas
UE - 33	8 viviendas
UE - 35	35 viviendas
UE - 44	viviendas
UE - 45	12 viviendas
UE - 46	75 viviendas
UE - 49	49 viviendas
UE - 50	32 viviendas
UE - 51	8 viviendas
UE - 52	44 viviendas
UE - 53	14 viviendas
UE - 54	viviendas
UE - 55	16 viviendas
UE - 56	33 viviendas
UE - 57	17 viviendas
UE - 58	viviendas
UE - 59	126 viviendas
UE - 60	12 viviendas
UE - 61	30 viviendas
UE - 62	viviendas
TOTAL RESTANTE	1.082 viviendas

Nota.- Las cifras de viviendas máximas son orientativas y están calculadas aplicando al aprovechamiento edificable de cada Unidad una superficie media de vivienda independientemente de la tipología o del empleo del posible aprovechamiento en otros usos compatibles, por lo que estas cifras no tienen otra finalidad que la de servir de orden de magnitud a los cálculos del Programa.

3.3 PLAN DE ETAPAS: LA PROGRAMACION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

A diferencia de lo que sucede con el suelo urbano, el Plan ha decidido poner en programación una serie de Sectores de suelos que por su localización generalmente más periférica y por su ausencia de urbanización, estaban clasificados como Suelo Urbanizable, pero que por su necesaria contribución al desarrollo futuro del municipio, ha parecido oportuno programar. Estos Sectores se localizan en torno al núcleo de Nerja y en Punta Lara, teniendo características similares y ofreciendo todos ellos unas tipologías de uso residencial preferentemente turístico con Ordenanzas de viviendas unifamiliares, aisladas y adosadas, a excepción de un sólo Sector que tiene caracter industrial.

La distribución por Cuatrienios de estos Sectores es la que aparece en el Cuadro nº 17, y en él figuran también las superficies brutas y el número de viviendas máximas de cada uno, estando más reforzado el Primer Cuatrienio, en función de la intención de facilitar al máximo la siempre laboriosa preparación de suelo.

CUADRO Nº 17
PROGRAMACION DEL SUELO URBANIZABLE

PRIMER CUATRIENIO:

SECTOR	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS
SUP-1	158.160 m ²	395 viviendas
SUP-3	84.920 m ²	212 viviendas
SUP-5	131.240 m ²	328 viviendas
✓ SUP-IND	30.360 m ²	Industrial
TOTAL 1 CUATRIENIO	404.680 m ²	935 viviendas

SEGUNDO CUATRIENIO:

SECTOR	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS
SUP-2	46.680 m ²	117 viviendas
SUP-4	170.640 m ²	427 viviendas
TOTAL 2 CUATRIENIO	217.320 m ²	544 viviendas

3.4 LA PREVISIÓN GLOBAL DE VIVIENDAS

La **Proyección de Población y Viviendas** que se encuentra en la Memoria de Ordenación, plantea una hipótesis como la más probable de incremento poblacional, que es la que sirve como pauta para calcular las nuevas necesidades tanto de nuevas unidades de habitación residencial como turísticas, teniendo en cuenta la progresiva reducción de la tasa de personas por vivienda y la mejoría de condiciones del habitat, que implican la disponibilidad de nuevas tipologías habitacionales.

Esta Proyección fija un incremento medio de 265 viviendas construídas anualmente, valor que se debería alcanzar progresivamente, lo que eleva a 2.120 el **número de nuevas viviendas** que deberían construirse efectivamente en los 8 años de programación del Plan General.

Aproximadamente la mitad de esta viviendas deberían estar enfocadas a la residencia permanente y la otra mitad a la de caracter turistico, si bien **ésto no constituye una condición vinculante del Plan**, ya que es muy posible que en realidad se construya un porcentaje mayor de viviendas turísticas y lo que ocurra es que la población residente pase a ocupar viviendas ya construídas preferentemente en lugares más próximos al centro que hasta ese momento habían tenido función de segunda residencia.

Está claro que para que pueda gestionarse adecuadamente el suelo necesario para ir construyendo esta cantidad de viviendas, es imprescindible que esté **clasificado una cantidad mayor de suelo residencial** de ambos tipos de orientación (para vivienda principal y para vivienda turística). Las naturales dificultades de puesta en marcha de los suelos, (Juntas de Compensación, Garantías, Promoción, Urbanización, etc.), así como la necesidad de evitar fenómenos de enrarecimiento y encarecimiento del suelo clasificado, al menos en los años de vigencia del Programa de Actuación del Plan, hacen que se deba prever una cantidad proporcionalmente mayor a la estrictamente necesaria para las viviendas que en principio va a necesitarse construir en esos años.

Esto significa que para dimensionar la cantidad de suelo clasificada por un Plan General, es necesario aplicar un **Coefficiente multiplicador** a la previsión de viviendas par los ocho años de programación obligada, coeficiente que según los autores y las circunstancias varía entre el 1,5 y el 2,5 y cuyo objetivo es dotar de flexibilidad a la posterior gestión de suelo.

Pero además, la previsión de duración de la **validez del conjunto del Plan** como marco del desarrollo y las pautas futuras de un núcleo urbano, incide en la elección

de este coeficiente. En Nerja ha parecido conveniente que al menos en lo que respecta a la cantidad de suelo clasificado, **el documento no se agote al término de los ocho años de aprobación del Plan**, sino que pueda seguir vigente más tiempo mediante las sucesivas revisiones del Programa de Actuación y quizás algunas Modificaciones puntuales, antes de necesitarse una nueva Revisión en profundidad.

Todas estas reflexiones nos justifican tomar como **Coeficiente de Flexibilidad 1,7** un valor muy moderado comparado con los aplicados en otras situaciones y municipios. Por tanto si se prevé que **en los próximos ocho años** pudiera necesitarse construir del orden de **2.130 nuevas viviendas** (sin diferenciar a priori principales y turísticas), sería conveniente que el Plan General clasificase **suelo capaz** para unas **3.600 viviendas**, que deberían corresponder a aquellas actuaciones que se programen y que deben coincidir con aquellas situaciones en que es más previsible que las viviendas puedan ejecutarse efectivamente en los primeros ocho años.

Según hemos podido comprobar en los subcapítulos anteriores, 3.2 y 3.3, la cifra total programada de **3.684 viviendas**, (1.479 viviendas en suelo urbanizable programado, más 2.205 viviendas en Unidades de Ejecución programadas en suelo urbano), coincide aproximadamente con la cantidad más arriba calculada. Quedaría además una parte de suelo calificado pero no programado, para la eventual sustitución de ámbitos programados que no pudieran gestionarse o como reserva una vez concluídos los próximos ocho años, (Unidades de Ejecución no programadas y viviendas nuevas o de sustitución en parcelas del suelo urbano de los Cascos de Nerja y Maro, fenómeno éste muy paulatino que se manifiesta de forma lenta y constante a través del tiempo y que cuantitativamente no tiene la importancia de las actuaciones unitarias que han sido minuciosamente identificadas por el Plan).

Además está la posibilidad de construcción de 300 viviendas en el **Suelo Urbanizable No Programado -RDT-**, pero tanto por su naturaleza de no programado, como por su ubicación fuera del ámbito de los núcleos consolidados y por la posible conversión del aprovechamiento en otros usos, no ha parecido conveniente contar con ellas para cubrir las necesidades concretas.

La coincidencia de estas **previsiones para cada Cuatrienio**, queda expuesta en el Cuadro nº 18, donde se reflejan las viviendas programables en el Suelo Urbanizable y se añaden a las que es probable se puedan gestionar en el Suelo Urbano, comparando éstas con las viviendas que se estima necesario ejecutar durante cada Cuatrienio. Se comprueba así **la existencia del oportuno margen de viviendas** que está previsto gestionar en cada Cuatrienio y particularmente en el primero, de forma que la progresiva puesta en marcha de esa gestión, que abarca un mayor número de viviendas, permita la **efectiva construcción de las viviendas necesarias**.

CUADRO N° 18

COMPARACION DE LA PREVISION DE GESTION Y CONSTRUCCION DE VIVIENDAS POR CUATRIENIOS

PRIMER CUATRIENIO:

VIVIENDAS EN SECTORES PROGRAMADOS DE SUELO URBANIZABLE	935 viv.
VIVIENDAS EN UNIDADES DE EJECUCION PREVISTAS EN 1er CUATRIENIO	1.218 viv.
TOTAL VIVIENDAS EN AMBITOS A GESTIONAR EN 1er CUATRIENIO:	2.153 viv.
ESTIMACION DE VIVIENDAS QUE SE NECESITARA EJECUTAR EN 1° CUATRIENIO:	967 viv.

SEGUNDO CUATRIENIO:

VIVIENDAS EN SECTORES PROGRAMADOS DE SUELO URBANIZABLE	544 viv.
VIVIENDAS EN UNIDADES DE EJECUCION PREVISTAS EN 2° CUATRIENIO	987 viv.
TOTAL VIVIENDAS EN AMBITOS A GESTIONAR EN 2° CUATRIENIO:	1.531 viv.
ESTIMACION DE VIVIENDAS QUE SE NECESITARA EJECUTAR EN 2° CUATRIENIO:	1.160 viv.

TOTAL OCHO AÑOS DE EJECUCION DEL PLAN:

VIVIENDAS EN SECTORES PROGRAMADOS DE SUELO URBANIZABLE	1.479 viv.
VIVIENDAS EN UNIDADES DE EJECUCION PREVISTAS EN OCHO AÑOS	2.205 viv.
TOTAL VIVIENDAS EN AMBITOS A GESTIONAR EN OCHO AÑOS	3.684 viv.
ESTIMACION DE VIVIENDAS QUE SE NECESITARA EJECUTAR EN OCHO AÑOS:	2.130 viv.

(OTRAS VIVIENDAS A GESTIONARSE INDEPENDIENTEMENTE DE LOS CUATRIENIOS):

VIVIENDAS EN SUELO SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	300 viv.
VIVIENDAS EN UNIDADES DE EJECUCION NO PREVISTAS EN CUATRIENIOS	1.082 viv.
OTRAS VIVIENDAS CONSTRUIBLES EN SUELO URBANO DE EJECUCION DIRECTA	250 viv.
(TOTAL VIVIENDAS A GESTIONARSE INDEPENDIENTEMENTE DE LOS CUATRIENIOS):	1.632 viv.

TOTAL GLOBAL DE VIVIENDAS CONSTRUIBLES SEGUN EL PLAN 5.316 viv.

3.5 PLAZOS PARA LA EJECUCION DE LOS DEBERES URBANISTICOS DE LOS PROPIETARIOS

De acuerdo con lo previsto en el vigente régimen del Suelo, en los artículos 19 y siguientes del texto refundido, y con la advertencia de la aplicación de la Adicional 1ª 3, se establece la creación de una serie de plazos para el progresivo cumplimiento de los deberes urbanísticos y para la consecuente adquisición gradual de facultades urbanísticas. Estos plazos están todos ellos fijados por defecto en la Ley, si bien se faculta al planeamiento para que los fije en concreto para cada municipio.

La redacción de un Plan General es desde luego la ocasión más idónea para fijar aquellos plazos que se estimen convenientes, y es a este objeto que se refiere el presente subcapítulo del Programa de Actuación del Plan General de Nerja.

Adquisición del derecho a urbanizar:

En el suelo urbano consolidado regulado por licencia directa se adquirirá el derecho a urbanizar a la publicación de la aprobación definitiva del mismo.

En el suelo urbano comprendido por ámbitos de Unidades de Ejecución, será necesario tramitar los correspondientes Instrumentos de planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle, PERI, o eventualmente Proyecto de Compensación, sin que para ello se fije un plazo determinado. Se considerará iniciada la tramitación cuando se haya alcanzado la aprobación inicial del Instrumento de planeamiento correspondiente.

En el suelo urbanizable programado será necesario tramitar el correspondiente Plan Parcial.

No obstante, y a pesar de no establecerse programación, ésta podría fijarse en la próxima revisión del Programa de Actuación o bien en una modificación puntual del mismo. Hasta que no se apruebe el Instrumento de Planeamiento de Desarrollo, no se podrá otorgar licencia de urbanización ni edificación en dichos ámbitos, pero no se extinguirá para la propiedad la posibilidad de adquirir posteriormente el derecho a urbanizar, que quedará pendiente del inicio de su gestión urbanística.

En las revisiones del Programa de Actuación, que se realizasen con carácter anual o bianual, y en todo caso en la revisión que preceptivamente se realice al término del primer Cuatrienio, el Ayuntamiento podrá modificar justificadamente la programación prevista, particularmente de los Sectores que por cualquier causa no se hubieran aún iniciado, retrasando el plazo inicialmente previsto.

Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados.

En el **suelo urbano consolidado** regulado por licencia directa se adquirirá el derecho al aprovechamiento urbanístico con la aprobación definitiva del Plan General. En el caso de que se realizasen o previesen **actuaciones asistemáticas**, el plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización se extenderá hasta (8) ocho años a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General.

En el **suelo urbano incluído en ámbitos de Unidades de Ejecución**, será necesario haber cumplido dichos deberes en los plazos que se fijen en cada uno de los Instrumentos de Planeamiento correspondientes, cuando estos se aprueben, y en su defecto en el plazo máximo de (2) dos años a partir de la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento de desarrollo, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y de (4) cuatro años desde dicha aprobación, para los deberes de urbanización.

En el **suelo urbanizable programado** será necesario haberse constituido la Junta de Compensación, aprobado las Bases y aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación o en su caso haberse escriturado a favor del Ayuntamiento las cesiones que correspondieran y cumplido el conjunto de deberes de cesión y equidistribución. Asimismo será necesario haberse cumplido con los deberes de urbanización según figure en el Proyecto de Urbanización.

Adquisición del derecho a edificar

El derecho a edificar se obtendrá mediante la Licencia de Edificación.

En el **suelo urbano consolidado** regulado por licencia directa el plazo para solicitar la licencia de edificación será de (8) ocho años a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General. No obstante, si transcurrido esos ocho años no se hubiera producido la revisión del Programa de Actuación, el plazo quedará prorrogado indefinidamente hasta que tal hecho se produzca. La revisión del Programa de Actuación podrá modificar el plazo ahora fijado, ampliándolo de acuerdo con las previsiones que en ese momento se dispongan.

En el caso de que se realizasen o previesen **actuaciones asistemáticas**, el plazo para solicitar licencia de edificación se extenderá hasta (8) ocho años a partir del

cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, a no ser que dicho plazo fuera previsto de manera particular mediante algún Instrumento de Planeamiento, o Expediente administrativo asociado a una actuación en concreto.

En el **suelo urbano comprendido por ámbitos de Unidades de Ejecución**, el plazo para edificar será el que específicamente se regule en el Instrumento de Planeamiento de desarrollo, y en su defecto el plazo será igualmente de (8) ocho años a partir de la aprobación definitiva de dicho Instrumento de Planeamiento de desarrollo.

En el **suelo urbanizable programado** será necesaria la licencia para proyecto conforme al correspondiente Plan Parcial.

Adquisición del derecho a la edificación

El derecho a la edificación se entenderá obtenido a la realización de la edificación con sujeción a la licencia que a su vez estuviera conforme a la ordenación urbanística prevista.

La licencia deberá **fijar siempre los plazos** a los que se deberá someter la iniciación, terminación e interrupción máxima de los trabajos, debiendo éstos ajustarse a dichos plazos, para conservar y consolidar definitivamente el derecho a la edificación.

El **derecho a la edificación se entenderá adquirido e inextinguible** para las edificaciones existentes en el **suelo consolidado** sometido al régimen de licencia directa, incluidas las situaciones de **fuera de ordenación no expresamente señaladas**, que son aquellas que pudieran producirse por la no correspondencia entre las edificaciones actualmente existentes y la aplicación normativa de las Ordenanzas del Plan, respecto al Uso o la Tipología arquitectónica, o cuando exista superación del volumen edificable, inadecuación física del volumen edificado, desajuste de la posición interna del edificio dentro de la parcela, o incumplimiento de otros parámetros.

Igualmente se entenderá adquirido el derecho a la edificación en las **parcelas que estando incluidas en Unidades de Ejecución**, contengan edificación existente que por no sustituirse ni remodelarse, quede consolidada, considerándose por tanto ejecutado su aprovechamiento.

El derecho a la edificación se extingue en las **situaciones de Fuera de Ordenación expresamente señaladas**, que corresponden a situaciones edificatorias del suelo

consolidado que se superponen total o parcialmente sobre el suelo público previsto por el Plan, ya sea de viario o de Equipamientos, sobrepasando las alineaciones exteriores de la Calificación Pormenorizada. En las Unidades de Ejecución, las edificaciones no acordes con la ordenación futura quedarán fuera de ordenación expresa, cuando se aprueben definitivamente los Instrumentos de compensación o gestión para la ejecución del subsiguiente planeamiento de desarrollo.

El Suelo Urbanizable no Programado

En el **suelo urbanizable no programado** regirán los plazos que establezca el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, y en todo caso no se adquirirá el derecho a urbanizar o edificar hasta tanto no se haya tramitado adecuadamente dicho Instrumento.