



# 2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

gr  
arquitectos

García de los Ríos Arquitectos Asociados SL

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE MONTEFRÍO - AYUNTAMIENTO DE MONTEFRÍO - DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA - FEBRERO 2012

MONTEFRÍO  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

## 1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 1.1 PRESENTACIÓN

### 1.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

#### INTRODUCCIÓN

#### ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPIO

#### LA ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO DE MONTEFRÍO

#### LA ORDENACIÓN DEL CENTRO URBANO Y LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE MONTEFRÍO

#### DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

#### LAS PROPUESTAS DEL PLAN EN MATERIA DE VIVIENDA E INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

#### LAS PROPUESTAS DEL NUEVO PLAN, EL MEDIO AMBIENTE Y LOS SISTEMAS GENERALES

## 2 APROVECHAMIENTO MEDIO

### 2.1 INTRODUCCIÓN

### 2.2 EL MARCO LEGAL

### 2.3 CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO

### 2.4 CRITERIOS PARA LA FIJACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

## 3 PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

### 3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

#### 1. CONCEPTO Y ENFOQUE DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Toda figura de planeamiento supone una voluntad de transformación del "status" urbanístico del territorio sobre el que se extiende. Esta transformación, en función de su ámbito y de los agentes intervinientes en la misma, puede comportar una gran complejidad que imposibilite su ejecución si no se ordena, prioriza y asigna de qué forma y qué agente debe intervenir en cada momento del proceso.

Desde principios de la década de los ochenta el Plan General de Ordenación se ha convertido en el instrumento de ordenación territorial capaz de integrar y llenar de contenido a las diversas intervenciones sectoriales que sobre el territorio se producen. Pero también se ha podido observar como la inoperancia o la falta de capacidad de los planes para aunar estas intervenciones sectoriales ha producido bien la inexistencia de estas, bien su alejamiento de la ciudad para obviar los problemas de coordinación a que esta obliga o bien la potenciación de la sectorialidad de las inversiones con absoluto desprecio del entorno edilicio en que se producen.

Pese al crecimiento habido en los últimos años en las inversiones urbanísticas, fueran éstas a cargo de la Administración Central, de la Autónoma o de la Local, aisladamente siguen siendo insuficientes para producir la transformación urbana deseada. Sin embargo, es sabido sobradamente que tanto la capacidad de arrastre de las inversiones privadas que la obra pública tiene, como que los efectos de ésta, adecuadamente proyectada y ejecutada no son proporcionalmente lineales a la inversión que se realiza. Una red arterial viaria separada de la ciudad, que se aleja de ella, probablemente pueda ser más fácil de ejecutar y más barata, pero sus efectos de transformación urbana son nulos, por lo que se necesitará de otras inversiones cuya posibilidad de financiación será más difícil y que sumadas a las anteriores superarán a las que hubiesen sido necesarias de proyectarse la intervención coordinadamente.

Como ya se ha dicho en otros documentos del presente Plan, este es un Plan de estructura, que incorpora la compleción de la red viaria básica de carácter municipal y su articulación con la red viaria territorial lo que supone un importante potencial de transformación urbana que se ha tratado de aprovechar exhaustivamente, pero también comporta la necesidad de hacer posible, ordenar la actividad de los distintos organismos inversores y de incentivar la participación de la iniciativa privada, siendo éste, precisamente, el enfoque que se desea dar al programa de actuación a

través de sus distintos capítulos.

El programa de actuación, en modo alguno, puede entenderse como una intromisión desde un municipio concreto en los presupuestos de los distintos organismos, sino como un instrumento, que sobre un territorio tan complejo como la ciudad, pretende facilitar la realización de las inversiones de carácter urbanístico de los diferentes agentes que de una u otra forma, además de conseguir los objetivos sectoriales coadyuvan a la transformación urbana y al fin a la ejecución del planeamiento.

Otro importante hecho a considerar para la elaboración del programa, es la vinculación únicamente negativa que pueden ejercer los planes sobre la actuación de las administraciones, esto es, el plan no obliga a los distintos departamentos a ejecutar lo proyectado, sino que exclusivamente impide que realicen intervenciones contrarias a las previsiones del plan. Evidentemente, la aprobación definitiva del Plan General no implica que sus determinaciones programáticas pasen a formar parte de los presupuestos futuros de las distintas administraciones afectadas, del mismo modo tampoco es planteable la subsidiariedad municipal en la ejecución de las competencias que otras administraciones tienen como propias.

Todo lo anterior, da suficientes elementos a tener en cuenta como para establecer el enfoque y los objetivos fundamentales del programa de actuación, que podrían sintetizarse en:

- a) El programa de actuación se concibe como un instrumento, al servicio de la ejecución del plan, capaz de ordenar la intervención de todos los agentes públicos o privados, afectados, para llevar a buen término los procesos de transformación urbana propuestos.
- b) No todas las actuaciones sobre la ciudad tienen la misma importancia, por ello, el programa de actuación no puede ocuparse de todas de la misma manera, debiendo centrarse en aquellas cuya capacidad estructurante es básica para la ejecución del plan o cuya realización precisa ser coordinada con otras intervenciones.
- c) Tampoco la iniciativa pública y la privada pueden tratarse con la misma importancia. Salvo algunas excepciones, no hay más actuaciones estructurantes que las públicas, teniendo las privadas carácter meramente complementario. Por ello, el programa ha de poner a las segundas al servicio de las primeras y no al contrario ya que con ese orden no pueden producirse más que actuaciones deficientes, en

las que las posteriores obras públicas pierden su carácter estructurante y potenciador para convertirse en elementos extraños de difícil o imposible inserción.

#### 2. EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y LA INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

Se ha dicho anteriormente que el programa de actuación es un instrumento para la ejecución del Plan General mediante la ordenación temporal de la intervención de los diferentes agentes afectados en aquélla. Por ello, el programa de actuación está vinculado en gran medida a las distintas formas previstas en el plan de intervención urbana o lo que es lo mismo a las distintas formas de ejecución del planeamiento. El Plan General de Montefrío ha previsto las siguientes formas:

- Intervenciones en sistemas generales y estructurantes.
- Actuaciones integradas.
- Actuaciones Simples.
- Acciones de inversión.

##### **Intervenciones en sistemas generales y estructurantes.**

Consistentes en la gestión del suelo y ejecución de los principales sistemas urbanos:

- Red viaria.
- Espacios libres.
- Equipamiento.
- Infraestructuras.

La ejecución en estos sistemas estructurantes está reservada en general a la administración pública en función de sus respectivas competencias. Son las intervenciones básicas para la recomposición y transformación urbanas, por lo que el programa de actuación ha de prestarles especial atención. Normalmente, la gestión del suelo y la ejecución de las obras van directamente ligadas respondiendo a relaciones biunívocas, a diferencia de otro tipo de intervenciones que posteriormente se enumerarán.

##### **Actuaciones integradas.**

Consistentes en la compleción o desarrollo del planeamiento, las operaciones de reparto de cargas y beneficios, en su caso, y la ejecución de la urbanización local.

El Plan, según la pormenorización que alcanza en cada una de ellas, y en función de su clasificación del suelo, considera las siguientes:

a) En suelo urbano no consolidado.

Planes especiales, en los que el Plan General delimita recintos, sobre los que habrán de redactarse y da las directrices fundamentales para ello. Corresponderá a los planes especiales la compleción de las determinaciones de ordenación y la delimitación de las unidades de gestión posteriores para su ejecución.

Unidades de Ejecución. Se delimitan sobre áreas en las que es necesario, el reparto de cargas y beneficios entre los afectados y la realización de las determinaciones del planeamiento mediante algún sistema de ejecución de los previstos en la legislación urbanística. Normalmente es necesaria la redacción de un Plan Especial para el desarrollo y pormenorización de lo previsto en el Plan General y siempre la de un proyecto de urbanización.

b) En suelo urbanizable.

fi Sectores de suelo urbanizable sectorizado cuya gestión y ejecución se prevé a través de los correspondientes planes parciales y proyectos de urbanización.

fi Áreas de suelo urbanizable no sectorizado, correspondientes a suelos cuya ejecución no es básica para el desarrollo general del Plan y sobre los que se establecen reservas y limitaciones para su posterior uso urbano, pudiendo depender su incorporación al suelo urbanizable sectorizado de las necesidades y demandas y, en determinados casos, del grado de ejecución del Plan General.

Para todo este tipo de actuaciones integradas, el programa de actuación establece las prioridades programando su ejecución por fases, y siempre subordinadas a la lógica de los sistemas estructurales, de los que se entienden complementarios en la recomposición y transformación urbana.

Normalmente se encomiendan a la iniciativa privada, salvo que tengan carácter estructural, en cuyo caso bien se encomienda a la iniciativa municipal, bien se someten a seguimiento pormenorizado con posibilidad de intervención. Su no ejecución, salvo en estos últimos, no implica graves perjuicios para las determinaciones del Plan General, por lo que la subsidiariedad sólo se aplicaría como estrategia de política de suelos en caso necesario. Según su finalidad en la ordenación, las unidades integradas podrían caracterizarse por uno o varios de los siguientes calificativos:

fi Estructurales, aquéllas cuya ejecución conlleva actuaciones sobre el viario medio o son fundamentales para la

transformación de un área mayor que su propio ámbito.

fi De expansión, aquéllas que tienen como finalidad la preparación de suelo para el desarrollo urbano o la ordenación de áreas que ya presentan un grado de ocupación importante.

fi De reserva, aquéllas con especiales características de ubicación, que vinculan su futuro uso y que no se programan al no ser necesarias para la realización de las previsiones del programa.

fi De compleción, pequeñas unidades de expansión que por su reducido tamaño tienden más a la cualificación de las zonas colindantes que prevén el crecimiento urbano.

fi Intersticiales aquéllas que colmatan vacíos urbanos cuya ejecución culmina la urbanización local del área en la que se inserta.

fi De formalización del espacio urbano, aquéllas que sirven para adecuar el paisaje urbano a la nueva situación creada para las intervenciones de sistemas estructurales.

fi De reforma interior, aquéllas cuya ordenación transforma zonas que han estado o están consolidadas o semiconsolidadas mediante la transformación morfológica o de usos.

#### Actuaciones simples.

Consistentes en la gestión de suelos para actuaciones de carácter local que no necesitan de un sistema de ejecución al no llevar aparejada la urbanización de polígonos o unidades de actuación.

El programa de actuación fija las prioridades de todas ellas y encomienda su ejecución al municipio, bien con fondos propios, bien como canalizador de la iniciativa privada a través de la transferencia de aprovechamientos. Su ejecución no es básica para el cumplimiento del Plan y normalmente responden a problemas locales ligados muy indirectamente o desligados de la intervención de sistemas estructurantes y de las actuaciones integradas.

#### Acciones de inversión.

Se consideran aquí todas aquellas inversiones de las distintas administraciones (Central, Autónoma, Provincial o Local) para la construcción de equipamientos de carácter local o la ejecución de reformas puntuales en el sistema viario también de carácter local.

Tienen siempre carácter complementario y su ejecución no es básica para el cumplimiento del Plan General.

El programa de actuación las considera como líneas de inversión no individualizables. Esto es, el programa no fija plazos para su ejecución ni da prioridades entre ellas debido a que éstas tienen un carácter fundamentalmente coyuntural que debe ir concretándose en los presupuestos anuales de cada organismo inversor.

Determinadas actuaciones, tanto de carácter puntual como asociadas a elementos de la estructura general no se han considerado dentro de los procesos de gestión y ejecución regulados por el Plan General al tratarse estrictamente de acciones de inversión que deben asumirse por la administración competente en cada caso, no precisando en principio ni planeamiento de desarrollo ni proyecto de urbanización que afecte a zonas urbanas o urbanizables.

De la misma forma tampoco se incorporan al programa de actuación las actuaciones aisladas de carácter muy puntual y en zonas urbanas centrales se plantean como iniciativas municipales a ejecutar con cargo a partidas presupuestarias específicas o mediante mecanismos de compensación a través de acuerdos o convenios con los titulares de los suelos.

### 3. EL CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

El Reglamento de Planeamiento en su artículo 41 establece el contenido de los programas de actuación de los Planes Generales en:

"1. Los objetivos directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.

2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.

3. Las dos etapas cuatrienales en que deben desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.

4. Los plazos a que deben ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo".

En el apartado anterior, al analizar las formas de intervención

urbanística adoptadas por el Plan General y su relación con el programa de actuación se ha ido indicando de manera indirecta cual será el contenido mínimo previsto por el Reglamento de Planeamiento y ello fundamentalmente, porque como también se ha indicado, el presente Plan otorga al programa el carácter de instrumento de viabilidad de la ordenación en el tiempo, para lo cual es preciso mostrar y demostrar esa viabilidad a los organismos implicados de una u otra forma en la ejecución de sus determinaciones. En consecuencia el programa de actuación contiene las siguientes determinaciones:

- a) Previsiones, fase o plazos para la ejecución de los sistemas estructurantes de los tipos considerados, con indicación de sus interrelaciones y prioridades en la ejecución que permiten el cumplimiento del programa.
- b) Programación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado en dos fases y fijación de prioridad para las actuaciones integradas y simples del suelo urbano.

#### 4. LA PROGRAMACION DE LAS ACTUACIONES.

##### Los sistemas estructurantes.

Como ya se ha dicho las intervenciones en sistemas generales y estructurantes son el motor de la transformación urbana prevista por el Plan General . A estas intervenciones el Programa presta mayoritariamente su atención, ordenando internamente cada uno de los sistemas, relacionándolos entre sí y con el resto de las actuaciones previstas, a fin lograr un desarrollo espacial y temporalmente coherente. Los sistemas considerados, que se desarrollan a continuación han sido los siguientes:

- Red viaria.
- Espacios libres.
- Equipamiento.

##### Las actuaciones integradas.

Las actuaciones integradas aglutinan las intervenciones consistentes en la compleción o desarrollo del planeamiento, las operaciones de reparto de cargas y beneficios, en su caso, y la ejecución de la urbanización local. Estas actuaciones se integran en dos grupos:

- Actuaciones en suelo urbano no consolidado.
- Actuaciones en suelo urbanizable.

#### 5. LA PROGRAMACIÓN CUATRIENAL DEL PLAN

El conjunto de las actuaciones del Plan General, para su correcta distribución en el tiempo se ha programado en diferentes cuatrienios de tal modo que se fijan esencialmente dos grandes bloques de programación:

Bloque 1. Cuatrienios 1º y 2º. En estos dos primeros cuatrienios se programan los crecimientos que se consideran esenciales para la consecución de los objetivos del Plan, de forma que se ajustan a los crecimientos previstos como admisibles para el POTA de reciente aplicación en los primeros 8 años de ejecución del Plan.

Bloque 2. Cuatrienios 3º y 4º. Se programan para estos cuatrienios aquellas intervenciones en suelo urbanizable no sectorizado que son necesarias para la consecución de la consolidación perimetral del núcleo urbano así como otras actuaciones con baja prioridad.

Además, para que estos crecimientos se desarrollen deberán de darse una serie de condiciones en cuanto al nivel de desarrollo de los crecimientos programados para los primeros dos cuatrienios.

#### 6. LA PROGRAMACIÓN DE LOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS AL PLAN

El Plan programa, con un límite máximo de tres años para su realización, los siguientes documentos complementarios al PGOU:

- La redacción del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Montefrío.

#### 7. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES.

El Reglamento de Planeamiento Urbanístico establece que el Estudio Económico-Financiero de los Planes Generales contendrá:

“1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondiente a la estructura general y orgánica del territorio (...) Y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.

2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones de Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyan al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión”.

Todo instrumento de planeamiento que prevea y programe la gestión y ejecución de actuaciones complejas debe incorporar un Estudio Económico Financiero (EEF).

La LOUA regula en el artículo 19 el contenido documental de los instrumentos de planeamiento, y más concretamente en el apartado a.3 se hace referencia al estudio económico financiero:

*“En función del alcance y de la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.”*

Igualmente, el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo determina que:

*“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

Áreas y Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (O-UE y O-CH-UE):		Ordenación del espacio urbano
O-UE-1	1.456	Ordenación de espacio urbano perteneciente al sector III del antiguo planeamiento para adecuarlo a las nuevas condiciones urbanísticas del suelo.
O-UE-2	2.193	Consolidación del uso y calificación existente, y obtención de espacios libres.
O-UE-3	36.008	Ordenar el espacio alrededor del arroyo Fuente Molina, creando un gran parque público y completar las franjas de edificación al sur de la unidad.
O-UE-4	2.907	Ordenación de espacio urbano perteneciente al sector V del antiguo planeamiento para adecuarlo a las nuevas condiciones urbanísticas del suelo.
O-UE-5	11.650	Consolidación del sector debido a las modificaciones físicas de la zona provocadas por el reciente temporal de 2010.
O-UE-6	36.014	Ordenación de espacio urbano para adecuarlo a las nuevas condiciones urbanísticas del suelo, con el objetivo de legalizar las viviendas existentes.
O-UE-7	5.331	Adecuación del borde Este del núcleo urbano y obtención de zonas para espacios libres de suelos no aptos para la edificación afectados por corrimientos de tierras.
O-UE-8	17.846	Ampliación de la Cooperativa San Francisco en terrenos adyacentes a la instalación existente. Cesión y ampliación de vial a lo largo del borde norte de la intervención.
O-UE-9	7.172	Ordenación de espacio urbano para adecuarlo a las nuevas condiciones urbanísticas del suelo, con el objetivo de legalizar las viviendas existentes.
O-UE-10	5.927	Ordenación de espacio urbano para adecuarlo a las nuevas condiciones urbanísticas del suelo, con el objetivo de legalizar las viviendas existentes.
O-UE-11	4.379	Ordenación de espacio urbano para adecuarlo a las nuevas condiciones urbanísticas del suelo, con el objetivo de legalizar las viviendas existentes.
O-UE-12	5.100	Ordenación de espacio urbano para adecuarlo a las nuevas condiciones urbanísticas del suelo, con el objetivo de legalizar las viviendas existentes.
O-UE-13	5.166	Ordenación de espacio urbano para adecuarlo a las nuevas condiciones urbanísticas del suelo, con el objetivo de legalizar las viviendas existentes.
O-UE-14	12.064	Ordenación de espacio urbano para adecuarlo a las nuevas condiciones urbanísticas del suelo, con el objetivo de legalizar las viviendas existentes.
O-UE-15	2.158	Ordenación de espacio urbano para adecuarlo a las nuevas condiciones urbanísticas del suelo, con el objetivo de legalizar las viviendas existentes.
O-UE-16	2.973	Ordenación de espacio urbano para adecuarlo a las nuevas condiciones urbanísticas del suelo, con el objetivo de legalizar las viviendas existentes.
O-UE-17	5.585	Ordenación de espacio urbano para adecuarlo a las nuevas condiciones urbanísticas del suelo, con el objetivo de legalizar las viviendas existentes.
O-CH-UE-1	4.413	Dar continuidad a esta parte del tejido urbano, ocupando el vacío de la trama con un paseo mirador con vistas a los Tajos con una intervención terciaria compatible con turística.
O-CH-UE-2	7.328	Ordenar el espacio urbano de esta zona no consolidada por la edificación con la ubicación de una zona verde a lo largo del arroyo y el tratamiento del frente de la unidad con la calle General Franco.
O-CH-UE-3	2.960	Ordenar el espacio urbano de esta zona no consolidada por la edificación .
O-CH-UE-4	680	Completar vacío urbano en el conjunto histórico mediante un área de reforma interior.
O-CH-UE-5	6.530	Dar terminación a esta parte del tejido urbano, situada en el límite sureste del Conjunto Histórico.

Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado (E-OR):		Ordenación de los nuevos crecimientos en suelo urbanizable ordenado
E-OR-01	68.103	Crecimiento del núcleo urbano hacia el Norte, desde el eje de la Carretera de Alcalá la Real.
E-OR-02	87.593	Ubicación de suelo industrial al este del núcleo urbano de Montefrío junto a la Carretera de Granada respondiendo a las necesidades detectadas en el municipio para este uso.

Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado (E-SE):		Ordenación de los nuevos crecimientos en suelo urbanizable sectorizado
E-SE-01	62.354	Crecimiento del núcleo urbano hacia el Norte, desde el eje de la Carretera de Alcalá la Real.
E-SE-02	75.222	Crecimiento residencial del núcleo urbano hacia el Norte, a partir de los suelos desarrollados recientemente.
E-SE-03	4.975	Adecuación del borde Este del núcleo urbano.
E-SE-04	31.764	Adecuación y consolidación de los usos industriales existentes en el ámbito, y creación de una rotonda de acceso desde la carretera al sector.

ACTUACIONES PARA LOS SISTEMAS GENERALES A EXPROPIAR	SUPERFICIES (M <sup>2</sup> )	OBJETIVOS GENERALES
---	-------------------------------	---------------------

Sistemas Generales	Obtención de Sistemas Generales	
SG-EL-01	21.326	Obtención de suelo para la creación de un espacio para el esparcimiento y ocio de la población del municipio
SG-EQ-13	4.405	Obtención de suelo para la creación de un equipamiento municipal relacionado con el entorno natural.
SG-INF-01	6.193	Obtención de suelo para la realización de la depuradora municipal.

### Metodología

El enfoque sistemático del estudio económico del PGOU empareja programación y valoración mediante módulos de coste de los elementos de las actuaciones urbanísticas correspondientes a agentes públicos y en su caso privados, considerando costes de los siguientes elementos:

- Adquisición o expropiación
- Obras de urbanización
- Construcciones, edificaciones e instalaciones

Las intervenciones propuestas por el PGOU podrán ser financiadas según la naturaleza de cada una, por agentes privados, por la Junta de Andalucía o por el Ayuntamiento.

### Adquisición o expropiación

Para la valoración de las adquisiciones previstas por el PGOU se deberá estudiar detalladamente y negociar en función de cada caso.

Así mismo, al depender de muchos factores derivados del mercado del suelo imposibles de valorar, la estimación del coste correspondiente a la adquisición es simplemente a título orientativo. El PGOU establece las fases temporales para cada una de las adquisiciones o expropiaciones previstas, así como los agentes implicados en su gestión.

### Obras de urbanización

El presente PGOU contempla módulos de coste de ejecución de viario, espacios libres y obras que llevan consigo la ejecución de instalaciones generalmente de carácter local aplicados sobre la superficie de viario, superficie a urbanizar o ajardinar.

Se ha utilizado los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada para elaborar los módulos propios del PGOU.

### Construcciones, edificaciones e instalaciones

En este concepto se ha analizado también los módulos de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada

EXPROPIACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE	MODULOS DE COSTES
	(€/M <sup>2</sup> de Suelo)
Expropiación	20 €/M <sup>2</sup>

OBRAS DE URBANIZACIÓN	MODULOS DE COSTES
	(€/M <sup>2</sup> de Suelo)
Espacios libres "extensivos"	25 €/M <sup>2</sup>
Urbanización de áreas y sectores	35 €/M <sup>2</sup>

OBRAS DE CONSTRUCCIÓN	MODULOS DE COSTES
	(€/HAB) (€/M <sup>2</sup> Construido)
EDAR	800 €/HAB
Equipamiento nuevo	550 €/M <sup>2</sup> C

## 8. VALORACIÓN Y PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIONES

La siguiente tabla recoge de forma detallada la valoración, las fases temporales, así como la asignación de agentes para el desarrollo de las actuaciones planteadas por el PGOU. Se programan dos fases temporales correspondiendo a dos cuatrienios, que suman el plazo previsto para la vigencia del PGOU de ocho años.

ACTUACIONES	SUPERFICIES (M <sup>2</sup> )	MÓDULO DE COSTES (€/M <sup>2</sup> )	VALORACIÓN (€)	FASE TEMPORAL	ASIGNACIÓN DE AGENTES
<b>Áreas y Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (O-UE y O-CH-UE):</b>			<b>6.504.400 €</b>		
O-UE-1	1.456	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	50.960 €	PRIMERA PRIVADO 100%
O-UE-2	2.193	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	76.755 €	PRIMERA PRIVADO 100%
O-UE-3	36.008	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	1.260.280 €	PRIMERA PRIVADO 100%
O-UE-4	2.907	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	101.745 €	PRIMERA PRIVADO 100%
O-UE-5	11.650	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	407.750 €	PRIMERA PRIVADO 100%
O-UE-6	36.014	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	1.260.490 €	PRIMERA PRIVADO 100%
O-UE-7	5.331	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	186.585 €	PRIMERA PRIVADO 100%
O-UE-8	17.846	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	624.610 €	PRIMERA PRIVADO 100%
O-UE-9	7.172	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	251.020 €	PRIMERA PRIVADO 100%
O-UE-10	5.927	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	207.445 €	PRIMERA PRIVADO 100%
O-UE-11	4.379	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	153.265 €	PRIMERA PRIVADO 100%
O-UE-12	5.100	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	178.500 €	PRIMERA PRIVADO 100%
O-UE-13	5.166	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	180.810 €	PRIMERA PRIVADO 100%
O-UE-14	12.064	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	422.240 €	PRIMERA PRIVADO 100%
O-UE-15	2.158	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	75.530 €	PRIMERA PRIVADO 100%
O-UE-16	2.973	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	104.055 €	PRIMERA PRIVADO 100%
O-UE-17	5.585	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	195.475 €	PRIMERA PRIVADO 100%
O-CH-UE-1	4.413	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	154.455 €	PRIMERA PRIVADO 100%
O-CH-UE-2	7.328	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	256.480 €	PRIMERA PRIVADO 100%
O-CH-UE-3	2.960	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	103.600 €	PRIMERA PRIVADO 100%
O-CH-UE-4	680	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	23.800 €	PRIMERA PRIVADO 100%
O-CH-UE-5	6.530	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	228.550 €	PRIMERA PRIVADO 100%
<b>Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado (E-OR):</b>			<b>5.449.350 €</b>		
E-OR-01	68.103	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	2.383.595 €	PRIMERA PRIVADO 100%
E-OR-02	87.593	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	3.065.755 €	PRIMERA PRIVADO 100%
<b>Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (E-SE):</b>			<b>6.101.025 €</b>		
E-SE-01	62.354	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	2.182.390 €	SEGUNDA PRIVADO 100%
E-SE-02	75.222	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	2.632.770 €	SEGUNDA PRIVADO 100%
E-SE-03	4.975	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	174.125 €	SEGUNDA PRIVADO 100%
E-SE-04	31.764	Urbanización	35 €/M <sup>2</sup>	1.111.740 €	PRIMERA PRIVADO 100%
<b>Sistemas Generales</b>			<b>6.982.960 €</b>		
SG-EL-01	21.326	Obtención de terrenos	20 €/M <sup>2</sup>	426.520 €	SEGUNDA AYUNTAMIENTO 100 %
		Espacios libres "extensivos"	25 €/M <sup>2</sup>	533.150 €	AYUNTAMIENTO 100 %
SG-EQ-13	4.405	Obtención de terrenos	20 €/M <sup>2</sup>	88.100 €	SEGUNDA AYUNTAMIENTO 100 %
		Equipamiento Nuevo	550 €/M <sup>2</sup> C	275.000 €	AYUNTAMIENTO 100 %
SG-INF-01	6.193	Obtención de terrenos	20 €/M <sup>2</sup>	123.860 €	PRIMERA AYUNTAMIENTO 100 %
		Equipamiento Nuevo	800 €/HAB	6.496.000 €	JUNTA DE ANDALUCIA 100%



El documento de **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA de MONTEFRÍO**, documento para **Aprobación Definitiva, de febrero de 2012**, ha sido realizado por la GARCÍA DE LOS REYES, ARQUITECTOS ASOCIADOS con la participación de:

**Director del PGOU:**

Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto

**Dirección Administrativa:**

Juan Carlos Sánchez Cañete, arquitecto municipal de Montefrío.

**Equipo Redactor:**

Elena María Palomares Rodríguez, arquitecta  
Francisco Castro Cámara, delineante  
Kika Andrade Hita, administrativa

**Equipo colaborador:**

**Han participado en la fase de Información, Diagnóstico y Avance:** Carlos López Canto, arquitecto. Ana Castillejo Mangado, arquitecta. Miguel Díaz Batanero, arquitecto. Ana D. Fernández Martínez, arquitecta. Esther Rodríguez Fernández, arquitecta técnica.

**Han participado en la fase de Aprobación Inicial:** Mónica Blázquez Ruíz, arquitecta. Nayibe Florez Bezunartea, arquitecta. Mathieu Lèbre, arquitecto paisajista. Rocío Martín Bautista, arquitecta. Sofía López Gómez, licenciada en derecho. Ignacio J. Polo Castillo, delineante. Beatriz Trillo Gálvez, historiadora del arte. Inmaculada Raya Praena, arqueóloga.

**Han participado en la fase de Aprobación Provisional:** Mathieu Lèbre, arquitecto paisajista. Santiago Salas Martín, arquitecto. Raquel Solano López, licenciada en derecho.

**Han participado en la fase de Aprobación Definitiva:** Santiago Salas Martín, arquitecto. Jesús M<sup>a</sup> Cuesta Guerrero, arquitecto. Raquel Solano López, licenciada en derecho.

**Asesoría Ambiental:**

**Equipo Redactor del Estudio de Impacto Ambiental:**

Antonia Martínez Portillo, geógrafa.  
Herminia Mena Freire, geógrafa.  
Mónica de la Cruz Sobrino, arquitecta.

**Tramitación y gestión ambiental:**

Juan Garrido Clavero, geógrafo, politólogo y antropólogo.

**Cartografía y vuelos:**

RESTISUR