

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AGUILAR DE CAMPOO (PALENCIA)

APROBACIÓN INICIAL

MARZO 2013

DN-EE

Documentación Normativa
ESTUDIO ECONÓMICO

Promotor:



Excmo. Ayuntamiento
de Aguilar de Campoo

Empresa Redactora:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AGUILAR DE CAMPOO (PALENCIA)



APROBACIÓN INICIAL

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

ESTUDIO ECONÓMICO

DN-EE

Equipo Redactor:

Magdalena Barreales Caballero
Javier Ruiz Sánchez
Javier Alonso Vicente
Soraya Juárez González
Sergio Ordás Llamazares
Nuria Iburguren Fernández
Carmen Cordero González
Armando López Hernández
Inés Suárez Santos
Marta Gayo Modino
M^a Luz Prieto Rodríguez
Dulce Pérez Benavides
Noelia Yugueros Anta
Miguel Ángel García Angulo
M^a Teresa Fernández Fernández
Marianela Laiz Vargas

Ingeniero de Caminos, C. y P.
Doctor Arquitecto
Arquitecto
Arquitecto
Ingeniero de Caminos, C. y P.
Ingeniero de Caminos, C. y P.
Lda. Ciencias Ambientales
Ldo. Geografía
Lda. Derecho
Lda. Derecho
Ingeniero Agrónomo
Delineante
Delineante
Delineante
Administrativo
Administrativo

Dirección técnica (redactores):

Félix Álvarez Álvarez
arquitecto

Rubén Fernández Rodríguez
arquitecto

Promotor:



Excmo. Ayuntamiento
de Aguilar de Campoo

C/ Modesto Lafuente 1
34800 Aguilar de Campoo (Palencia)

Empresa Redactora:



Avda. Ordoño II, 27
24001 León

ÍNDICE

TÍTULO I. JUSTIFICACIÓN Y MARCO NORMATIVO	1
Capítulo 1. Introducción y marco normativo	1
Capítulo 2. Premisas consideradas para la elaboración del Estudio Económico	2
2.1. Metodología del Estudio Económico Financiero	2
2.2. Justificación del cumplimiento de las exigencias normativas en cuanto al contenido del mismo.....	3
TÍTULO II. ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN.....	5
TÍTULO III. FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES	7
Capítulo 1. Descripción de las infraestructuras proyectadas	8
1.1. Obtención y ejecución de los Sistemas Generales	8
1.2. Actuaciones planteadas	10
Capítulo 2. Financiación de la ejecución de las actuaciones.....	13
2.1. Asignación de costes	13
2.2. Estimación de costes	14
2.3. Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento.....	17
Capítulo 3. Plan de etapas para la ejecución de las infraestructuras.....	23
TÍTULO IV. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	27
Capítulo 1. Viabilidad de los Sectores	27
1.1. Principales parámetros urbanísticos de los sectores	29
1.2. Estimación de la viabilidad económica de los sectores.....	30
Capítulo 2. Viabilidad de la inversión municipal	31

Título I. JUSTIFICACIÓN Y MARCO NORMATIVO

Capítulo 1. INTRODUCCIÓN Y MARCO NORMATIVO

De conformidad con el artículo 110 RUCyL, el Estudio Económico es uno de los documentos en que se concretan las determinaciones de un Plan General de Ordenación Urbana, junto con los Documentos de información, análisis y diagnóstico, la Memoria vinculante, la Normativa, los Planos de ordenación y el Catálogo.

Por lo que respecta al marco normativo que debe tenerse en cuenta para la elaboración del Estudio Económico, debemos tener en cuenta, en primer lugar, la superación de las previsiones de los artículos 41 y 42 del Real Decreto Legislativo 2159/1978, de 23 de julio, por el que se aprobó el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Así, a pesar de que el Decreto 223/1999, de 5 de agosto, por el que se aprobó la Tabla de Preceptos de los Reglamentos Urbanísticos del Estado que resultaban de aplicación por su compatibilidad con la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, declaró su aplicabilidad en el ámbito de nuestra comunidad autónoma, el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León ha modificado dicha situación, por mor de su Disposición Final Primera que elimina la aplicabilidad en Castilla y León del Reglamento de Planeamiento.

El contenido del Estudio Económico financiero viene regulado en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (artículo 116), conforme al cual el estudio económico del Plan General de Ordenación Urbana debe recoger sus determinaciones escritas sobre **programación, valoración y financiación de sus objetivos** y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

Además, cuando en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se incluyan sistemas generales de forma genérica, el estudio económico debe señalar las previsiones y prioridades para su distribución y concreción.

A diferencia, de lo que sucede con el resto de documentos integrantes del Plan General de Ordenación Urbana, dichas previsiones carecen de concreción en la Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN). En este sentido, el artículo 17 de dicha Orden señala que “para el Estudio Económico Financiero, la ITPLAN no establece una estructura marco. No obstante, este documento deberá recoger, en todo caso, las

actuaciones previstas por el Plan General de Ordenación Urbana, priorizadas adecuadamente, así como una evaluación económica y las previsiones de financiación”.

Además de las prescripciones de la legislación autonómica anteriormente referidas, desde que el 27 de junio de 2008 entrase en vigor el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, deben tenerse en cuenta las prescripciones de la misma que afectan al estudio económico financiero.

Capítulo 2. PREMISAS CONSIDERADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO

2.1. Metodología del Estudio Económico Financiero

El Estudio Económico Financiero es un estudio de viabilidad que evalúa la capacidad financiera de las actuaciones previstas por el Plan General de Ordenación Urbana. Para ello se hace necesario analizar la siguiente información:

- a) Costes de las actuaciones y asignación a sectores y agentes públicos
- b) Definición del horizonte de actuación del Plan General de Ordenación Urbana.

El Estudio Económico Financiero se divide en los siguientes apartados:

1. El análisis de la financiación de las actuaciones tanto públicas como privadas, que constituye una descripción de los principios generales adoptados por PGOU en cuanto a infraestructuras, se divide en los siguientes apartados:
 - a. Descripción de las actuaciones previstas, donde se recoge la información básica sobre cada una de las actuaciones que supongan compromisos de inversión.
 - b. Financiación de las infraestructuras proyectadas
 - c. Plan de etapas para la ejecución de las infraestructuras
2. El análisis de la viabilidad económica de los nuevos sectores previstos por el PGOU en función del precio medio de venta de cada de las tipología edificatoria, las previsiones acerca de costes de urbanización y la carga de conexión y refuerzo de Sistemas Generales.
3. La comparación entre las necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados.

2.2. Justificación del cumplimiento de las exigencias normativas en cuanto al contenido del mismo

En función de las prescripciones normativas, el Estudio Económico Financiero tendrá que contener, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- a. Descripción de las actuaciones de carácter público previstas por el PGOU, es decir, descripción de las previsiones en cuanto a ejecución de infraestructuras, valoración de las mismas y establecimiento de un plan de etapas para su ejecución.
- b. Justificación de la suficiencia de los recursos públicos necesarios para la ejecución de las mismas. A tal efecto, deben analizarse los recursos presupuestarios del municipio, los ingresos que van a obtenerse por la propia ejecución de los nuevos desarrollos urbanísticos y la intervención que pudieran tener otras Administraciones en función de las subvenciones y ayudas previstas.
- c. Análisis económico de la viabilidad económica de los nuevos desarrollos previstos por el PGOU. A este respecto, puede realizarse, bien un estudio detallado de cada sector o un análisis tipo que recoja la media de todos los sectores. Para ello, es necesario conocer el precio medio de venta de las viviendas/suelo industrial en función de cada una de las tipologías edificatorias, el coste de urbanización previsto por metro cuadrado en función de los requisitos de calidad de la urbanización impuestos por el Plan, las cargas de sistemas generales impuestas a cada uno de los sectores, las densidades máximas de uso y de edificación de cada uno de los sectores (en valores absolutos) y cualquier otra carga impuesta a los mismos.

Además de las prescripciones anteriores, cuando el PGOU prevea que la asignación de Sistemas Generales se realice a los sectores en forma de porcentaje se definirán los criterios que el Planeamiento de Desarrollo deberá seguir para realizar la concreción de tal adscripción.

Además de este contenido mínimo obligatorio, resulta conveniente que el Estudio Económico Financiero contenga un apartado relativo a su propia justificación, suficiencia y metodología y otro relativo a los principios que se han tenido en cuenta para la elaboración del PGOU y que lógicamente deberán ser acordes con los contenidos en la memoria.

Antes de desarrollar el estudio se hace hincapié en algunos puntos básicos:

- El Estudio Económico Financiero no puede hacer frente a todos los costes generados a nivel municipal. El Estudio se limita al análisis de los costes de inversión nueva. No incorpora inversiones de mantenimiento y conservación (mejora y sustitución).
- Se entiende por inversión nueva aquella destinada a la ampliación el capital público con el fin de modificar cuantitativa o cualitativamente las condiciones de prestación del servicio. Constituyen inversión de mejora aquellos gastos destinados a prorrogar la vida útil de un bien o a poner éste

en un estado de uso que aumente la eficacia en la cobertura de las necesidades derivadas de la prestación del servicio.

- Son inversiones de sustitución aquellos gastos de inversión destinados a la reposición de los bienes afectos al servicio que hayan devenido inútiles para la prestación del mismo como consecuencia de su uso normal.
- Los aprovechamientos asignados por el Plan en cada ámbito de desarrollo se estiman suficientes para compensar los costes de indemnización de actividades en funcionamiento. No obstante, la estimación realizada tiene un carácter global, correspondiendo a cada Proyecto de Actuación el análisis detallado de la situación en el momento efectivo de ejecución del planeamiento. La estimación para la viabilidad no puede agotar exhaustivamente todos los elementos económicos que caracterizan cualquier supuesto de gestión urbanística, máxime considerando los amplios plazos a que están sometidas las operaciones que en el plan se proponen y las inevitables incertidumbres en cuanto su realización efectiva.

Título II. ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN

La propuesta de planeamiento general de Aguilar de Campoo se soporta en un conjunto básico de decisiones previas:

- Revitalización y protección del Patrimonio Histórico-Artístico.
- Respeto y conservación del Medio Natural, promoviendo el uso de tecnologías para mejorar la calidad del medio ambiente y de la red urbana, creando lugares para proteger y desarrollar las producciones típicas.
- Desarrollos y reformas urbanísticos equilibrados y compatibles con los dos temas anteriores.
- Mejoras básicas de equipamientos e infraestructuras, con objeto de valorizar el territorio.
- Revitalización económica basada en decisiones de carácter espacial.

Sobre ellos se ha diseñado el modelo de desarrollo estructural espacial encaminado a la puesta en valor de un territorio singular, en su entorno más próximo y en el intermedio. La consideración de una triple escala, metropolitana, local y doméstica, se ha considerado básica para la toma de decisiones.

Los activos con los que cuenta en la actualidad Aguilar de Campoo son numerosos, pero necesitan de una percepción integradora que permita la puesta en valor de todos ellos. Los más inmediatos serían:

- Concentración de valores de Patrimonio en sus diferentes vertientes: Histórico-Artístico, Cultural, Natural y Humano, que tanto han sobresalido durante su historia, en especial en torno al arte Románico.
- Relación con el entorno, situación como cabeza comarcal. Proximidad y relación con las grandes redes de transporte (viario y ferroviario).
- Caracterización de la población, con un sector socio-económico activo, que podría admitir las nuevas propuestas de desarrollo al amparo de sus previsiones de crecimiento.
- Relación con el conjunto de los centros y espacios de atracción económica y cultural.

Se trata de asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables. Se trata de fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con el desarrollo económico y la posibilidad fáctica tanto como con la cohesión social, preservación

del patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal para favorecer:

- El desarrollo del sistema productivo, atracción de inversiones y actividades, modernización de las infraestructuras y equipamientos, la capacidad para hacer frente a los cambios sociales y las innovaciones tecnológicas, todo ello mediante la provisión de suelo clasificado y ordenado suficiente en condiciones de posición e infraestructuras, que faciliten este desarrollo.
- La apuesta por la variedad dentro de un modelo de cohesión social, y el equilibrio entre función pública y el papel de los agentes privados, el establecimiento de condiciones adecuadas y la reserva de suelo para la ubicación de las dotaciones urbanísticas necesarias en condiciones óptimas.
- La mejora de la calidad de vida de la población, regulando las condiciones de uso del suelo para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, controlar la densidad de población y edificación en umbrales de calidad, negando tanto modelos dispersos como congestivos, ambos por ineficaces, y promover la rehabilitación de las áreas degradadas así como la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte.
- La protección del medio ambiente y del patrimonio natural.
- La protección del patrimonio cultural.
- La mejora de la calidad del espacio urbano.
- Impedir la especulación del suelo, asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística, mediante un doble mecanismo. Por un lado, el establecido con carácter general para el suelo de sectores relativo al 10% de aprovechamiento de los mismos, así como a la cesión urbanizada del suelo para dotaciones urbanísticas públicas. En segundo lugar, garantizar la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma.

En el tema de patrimonio, en aspectos específicamente urbanísticos, además de la protección de los espacios singulares, se propone una acción basada en la revitalización de un modelo de conjunto.

En cuanto al medio natural, las decisiones espaciales lo tienen especialmente en cuenta:

- Las acciones deben contribuir a la mejora de la calidad ambiental, poniéndose especial atención en el tratamiento de residuos sólidos y líquidos.
- Corrección de impactos visuales.
- Recuperación de zonas naturales tradicionales de ocio y otras actividades.

Título III. FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES

Se incluye en este apartado la descripción de los principios generales adoptados por el PGOU en cuanto infraestructuras, en relación a:

- Criterios adoptados para la satisfacción de las necesidades del municipio en cuanto a infraestructuras: viario, equipamiento, etc.
- Criterios adoptados en cuanto a la forma en que se obtendrá el suelo necesario para dichas infraestructuras.
- Sistemas elegidos para la obtención de sistemas generales y criterios que el Planeamiento de desarrollo tendrá que utilizar para su concreción cuando existan asignaciones en porcentaje.
- Criterios adoptados en cuanto a la financiación de los costes de ejecución de las infraestructuras previstas.
- Criterios adoptados para la planificación temporal en la ejecución de infraestructuras.

Capítulo 1. DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS

1.1. Obtención y ejecución de los Sistemas Generales

Los sistemas generales se asignan de manera específica a sectores concretos. Responde su localización al modelo previsto.

Para los S.G. clasificados como Suelo Urbano y Urbanizable, en cuanto a su obtención por adscripción a sectores, se estará a lo establecido por las determinaciones de ordenación General para el Suelo Urbano y Urbanizable. La ejecución de los Sistemas Generales se realizará con cargo al desarrollo de los sectores a los que se encuentran adscritos.

Se consideran desde la Ordenación General como criterios para el diseño y ejecución de los Sistemas Generales, los definidos en sus respectivas Ordenanzas – Equipamientos, Espacios libres, Servicios Urbanos – y condiciones normativas (condiciones de urbanización).

SECTOR	Superficie Total	SISTEMAS GENERALES				Superficie Neta
		EL	EQ	VP	TOTAL	
SUNC-01	11.652,27	0,00	0,00	611,75	611,75	11.040,52
SUNC-02	20.079,45	4.052,82	0,00	0,00	4.052,82	16.026,63
SUNC-03	24.820,10	0,00	0,00	2.163,68	2.163,68	22.656,42
SUNC-04	33.516,09	0,00	0,00	2.124,21	2.124,21	31.391,88
TOTAL SUNC	90.067,91	4.052,82	0,00	4.899,64	8.952,46	81.115,45
SUR-01	69.345,00	7.551,21	1.126,31	0,00	8.677,52	60.667,48
SUR-02	54.078,98	11.522,99	0,00	4.231,87	15.754,86	38.324,12
SUR-03	85.137,99	6.580,95	0,00	12.970,55	19.551,50	65.586,49
SUR-04	197.057,59	20.607,05	0,00	16.394,86	37.001,91	160.055,68
SUR-05	31.196,72	8.655,13	0,00	0,00	8.655,13	22.541,59
SUR-06	367.946,46	60.013,65	0,00	15.112,36	75.126,01	292.820,45
SUR-07	66.715,53	0,00	0,00	2.387,72	2.387,72	64.327,81
SUR-08	238.297,99	15.373,91	0,00	21.471,11	36.845,02	201.452,97
SUR-09	285.035,12	82.368,24	0,00	5.171,73	87.539,97	197.495,15
TOTAL SUR	1.394.811,38	212.673,13	1.126,31	77.740,20	291.539,64	1.103.271,74
TOTAL	1.484.879,29	216.725,95	1.126,31	82.639,84	300.492,10	1.184.387,19

Figura 1. Cuantificación de Sistemas Generales interiores

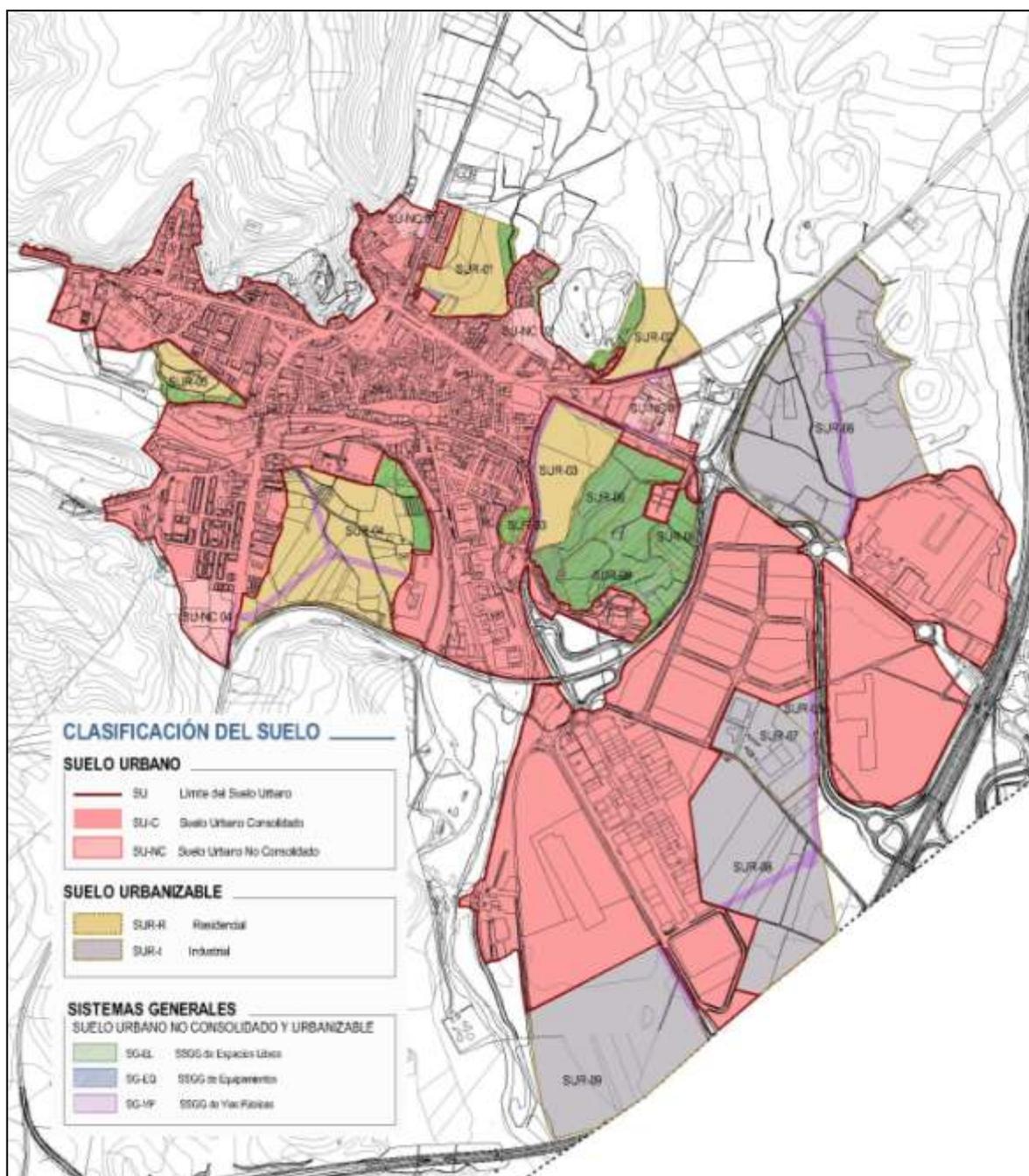


Figura 2. Distribución de Sistemas Generales interiores

1.2. Actuaciones planteadas

Todas y cada una de las actuaciones previstas en la Programación de Actuaciones, que suponen compromisos de inversión para cualquier agente público o privado, están detalladas en las correspondientes fichas de programación (en el punto 0 del presente título) y se relacionan a continuación:

1.2.1. Infraestructuras viarias

- **Puentes sobre el Río Pisuerga y vial conexión SUR-04**
 - Agente: Junta de Compensación SUR-04
 - Sistema de gestión: Adscripción a sectores SUNC y SUR. Se cargará la construcción al desarrollo de los sectores, de manera proporcional a su edificabilidad, ponderando la edificabilidad de uso industrial al 0,5 respecto de la edificabilidad de uso residencial.
- **Pasarela peatonal sobre el Río Pisuerga**
 - Agente: Junta de Compensación SUR-05
 - Sistema de gestión: Adscripción a sectores SUNC y SUR. Se cargará la construcción al desarrollo de los sectores, de manera proporcional a su edificabilidad, ponderando la edificabilidad de uso industrial al 0,5 respecto de la edificabilidad de uso residencial.
- **Conexión y refuerzo en Camino del Medio**
 - Agente: Junta de Compensación SUR-08
 - Sistema de gestión: Expropiación (AA-12). Adscripción a sectores SUNC y SUR. Se cargará la construcción al desarrollo de los sectores, de manera proporcional a su edificabilidad, ponderando la edificabilidad de uso industrial al 0,5 respecto de la edificabilidad de uso residencial.

1.2.2. Aparcamientos disuasorios

- **Aparcamiento en Antiguo Recinto Ferial**
 - Agente: Ayuntamiento
 - Sistema de gestión: Urbanización

1.2.3. Equipamientos

- **Nuevo centro de Salud**
 - Agente: Junta de Castilla y León
 - Presupuesto: (sin estimar)
- **Casa de Cultura “La Compasión”**
 - Agente: Ayuntamiento
- **Ampliación de la Estación de Autobuses**
 - Agente: Ayuntamiento

1.2.4. Refuerzo de Servicios Urbanos

- **Nuevo emisario a Polígono Industrial**
 - Agente: Ayuntamiento
- **Nuevo depósito de Agua de 2000 m³ en Aguilar**
 - Agente: Ayuntamiento
 - Sistema de Gestión: Adscripción a sectores SUNC y SUR. Se cargará la construcción al desarrollo de los sectores, de manera proporcional a su edificabilidad, ponderando la edificabilidad de uso industrial al 0,5 respecto de la edificabilidad de uso residencial.
- **Depósito de 20 m³ en Grijera**
 - Agente: Ayuntamiento
- **Depósito de 20 m³ en Mave**
 - Agente: Ayuntamiento
- **Depuradora Canduela (150 habitantes equivalentes)**
 - Agente: Ayuntamiento
- **Depuradora Barrio de Santa María (100 habitantes equivalentes)**
 - Agente: Ayuntamiento
- **Depuradora Matalbaniega (20 habitantes equivalentes)**
 - Agente: Ayuntamiento

1.2.5. Actuaciones recogidas en el PEPCH

La descripción pormenorizada de dichas actuaciones se encuentra desarrollada en el Estudio Económico del PEPCH. Se recogen a continuación de manera sintética los distintos tipos de actuaciones y los agentes que las desarrollarán

- **Actuaciones de Urbanización**
 - Agente: ayuntamiento
- **Áreas de Rehabilitación**
 - Agente: Ayuntamiento, Ministerio de Vivienda, Junta de Castilla y León y privados
- **Actuaciones de Consolidación de la Muralla**
 - Agente: Ayuntamiento (20%) y Junta de Castilla y León (80%)
- **Caracterización de Itinerarios**
 - Agente: Ayuntamiento

Capítulo 2. FINANCIACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Los costes económicos de las actuaciones están recogidos en las tablas correspondientes de programación que se incluyen a continuación, exponiendo el sistema elegido para la financiación de cada una de las infraestructuras previstas y detallando aquellas infraestructuras que serán ejecutadas con cargo total o parcial a fondos de otras administraciones.

2.1. Asignación de costes

Como precios de referencia para la valoración de los capítulos incluidos en este Estudio Económico se considerarán los siguientes módulos de costes.

- Módulo de costes de urbanización en Espacios Libres Públicos: 30 €/m² (se ha considerado un coeficiente de minoración entre 20%-50% en aquellos casos en que el espacio libre no requiera de tratamiento y se conserve el espacio natural).
- Módulo de costes de urbanización de viales: 100 €/m²
- Módulo de urbanización de equipamiento sin edificación: 20 €/m²
- Módulo de costes de repercusión de estructuras en viales: 1.200 €/m²
- Módulo de costes de urbanización de aparcamientos: 40 €/m²
- Módulo de costes de edificación de equipamientos: 700 €/m²
- Módulo de coste de red de saneamiento: 220 €/ml
- Módulo de construcción de depósito de agua: 250€/m³
- Módulo de construcción de sistema de depuración: 150 €/habitante equivalente
- Actuaciones PEPCH: Según lo indicado en el Estudio Económico del PEPCH

2.2. Estimación de costes

2.2.1. Estimación de los costes de urbanización de los Sistemas Generales

Sector	Superficie Bruta m ² s	Coste SSGG				Coste unitario €/m ² s
		SG-EL 30,00 €/m ² s	SG-EQ 20,00 €/m ² s	SG-VP 100,00 €/m ² s	TOTAL €/m ² s	
SUNC-01	11.652,27	0,00	0,00	61.175,00	61.175,00	5,25
SUNC-02	20.079,45	121.584,60	0,00	0,00	121.584,60	6,06
SUNC-03	24.820,10	0,00	0,00	216.368,00	216.368,00	8,72
SUNC-04	33.516,09	0,00	0,00	212.421,00	212.421,00	6,34
TOTAL SUNC	90.067,91	121.584,60	0,00	489.964,00	611.548,60	6,79
SUR-01	69.345,00	226.536,30	22.526,20	0,00	249.062,50	3,59
SUR-02	54.078,98	345.689,70	0,00	423.187,00	768.876,70	14,22
SUR-03	85.137,99	197.428,50	0,00	1.297.055,00	1.494.483,50	17,55
SUR-04	197.057,59	618.211,50	0,00	1.639.486,00	2.257.697,50	11,46
SUR-05	31.196,72	259.653,90	0,00	0,00	259.653,90	8,32
SUR-06	367.946,46	1.800.409,50	0,00	1.511.236,00	3.311.645,50	9,00
SUR-07	66.715,53	0,00	0,00	238.772,00	238.772,00	3,58
SUR-08	238.297,99	461.217,30	0,00	2.147.111,00	2.608.328,30	10,95
SUR-09	285.035,12	2.471.047,20	0,00	517.173,00	2.988.220,20	10,48
TOTAL SUR	1.394.811,38	6.380.193,90	22.526,20	7.774.020,00	14.176.740,10	10,16
TOTALES	1.484.879,29	6.501.778,50	22.526,20	8.263.984,00	14.788.288,70	9,96

Figura 3. Costes de urbanización de los Sistemas Generales

2.2.2. Estimación de los costes de ejecución de las actuaciones adscritas a los sectores

ACTUACIONES CONEXIÓN Y REFUERZO ADSCRITAS A SECTORES				
Tipo	Denominación	Coste Unitario	Medición	Coste estimado
Infraestructuras viarias	Puente sobre el Río Pisuerga	1200 €/m ²	994,00 m ²	1.192.800,00 €
	Vial conexión con Nuevo Puente	100 €/m ²	1.741,00 m ²	174.100,00 €
	Pasarela peatonal sobre Río Pisuerga	1200 €/m ²	110,00 m ²	132.000,00 €
	AA-12	50 €/m ²	412,51 m ²	20.625,50 €
	TOTAL			1.519.525,50 €
Servicios urbanos	Depósito Aguilar	250 €/m ³	2.000,00 m ³	500.000,00 €
	TOTAL			500.000,00 €
TOTAL ACTUACIONES ADSCRITAS A SECTORES				2.019.525,50 €

Figura 4. Costes de ejecución de las actuaciones adscritas a los sectores de SUNC y SUR

2.2.3. Estimación de los costes de ejecución de las actuaciones a realizar por el ayuntamiento

ACTUACIONES CONEXIÓN Y REFUERZO NO ADSCRITAS A SECTORES (Ayuntamiento)				
Tipo	Denominación	Coste Unitario	Medición	Coste estimado
Aparcamientos	Aparcamiento disuasorio en R. Ferial	40 €/m ²	3.086,00 m ²	123.440,00 €
	TOTAL			123.440,00 €
Equipamientos	Casa de Cultura "La Compasión"	700 €/m ²	2.000,00 m ²	1.400.000,00 €
	Ampliación Estación Autobuses	40 €/m ²	1.126,31 m ²	45.052,40 €
	TOTAL			1.445.052,40 €
Servicios Urbanos	Emisario Polígono Industrial	220 €/ml	200,00 ml	44.000,00 €
	Depósito Grijera	250 €/m ³	20,00 m ³	5.000,00 €
	Depósito Mave	250 €/m ³	20,00 m ³	5.000,00 €
	Depuradora Canduela	150 €/hab. eq.	150,00 hab. eq.	22.500,00 €
	Depuradora Matalbaniega	150 €/hab. eq.	20,00 hab. eq.	3.000,00 €
	Depuradora Bº de Sta. María	150 €/hab. eq.	100,00 hab. eq.	15.000,00 €
	TOTAL			94.500,00 €
TOTAL ACTUACIONES NO ADSCRITAS A SECTORES				1.662.992,40 €

Figura 5. Costes de ejecución de las actuaciones a desarrollar por el ayuntamiento

2.2.4. Estimación de los costes de ejecución de las actuaciones incluidas en el PEPCH

ACTUACIONES PEPCH (Ayuntamiento)				
Tipo	Denominación	Coste Unitario	Medición	Coste estimado
Actuaciones de Urbanización	UR-1	40 €/m ²	722,31 ml	28.892,40 €
	UR-2	40 €/m ²	798,75 m ³	31.950,00 €
	UR-3	40 €/m ²	2.252,52 m ³	90.100,80 €
	UR-4	40 €/m ²	711,95 m ³	28.478,00 €
	UR-5	40 €/m ²	1.283,61 m ³	51.344,40 €
	UR-6	40 €/m ²	85,37 m ³	3.414,80 €
	UR-7	40 €/m ²	118,35 m ³	4.734,00 €
	TOTAL			
Áreas de Rehabilitación	ARI del Conjunto Histórico	Según EE PEPCH		951.200,00 €
	AR fachadas Plaza Mayor			430.129,50 €
	AR fachadas arco Torrejona			90.640,50 €
	TOTAL			
Consolidación de la Muralla	CM-1	Según EE PEPCH		69.654,00 €
	CM-2			55.719,40 €
	CM-3			6.473,50 €
	CM-4			19.943,00 €
	CM-5			3.304,40 €
	TOTAL			
Caracterización de Itinerarios	CI-1	Según EE PEPCH		2.431,87 €
	CI-2			7.050,50 €
	CI-3			2.615,20 €
	CI-4			2.279,95 €
	TOTAL			
TOTAL ACTUACIONES PEPCH				1.880.356,22 €

Figura 6. Costes de ejecución de las actuaciones del PEPCH a desarrollar por el Ayto.

2.3. Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento

Los recursos para inversión de que dispondrá el Ayuntamiento durante la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana, se obtienen estimando cada uno de los siguientes componentes:

1. Liquidación de presupuestos
2. Recursos procedentes del crédito de acuerdo con distintas hipótesis de niveles de endeudamiento.
3. Ingresos procedentes de las cesiones obligatorias del aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y en suelo urbanizable.
4. Ingresos por venta de suelo expropiado y urbanizado por la administración local.

2.3.1. Información presupuestaria

Los datos se han obtenido a partir de los informes anuales de presupuestos aprobados en el ayuntamiento.

La suma de estos componentes proporciona el montante total de recursos estimados.

2.3.1.1. Presupuesto Ordinario

El total del Presupuesto Ordinario se obtiene por suma de los capítulos 1 al 9 de Ingresos, sin incluir el capítulo 0 de resultados de ejercicios cerrados, del documento de liquidación del presupuesto ordinario.

La información presupuestaria de las 5 últimas liquidaciones es la siguiente:

LIQUIDACIÓN DE PRESUPUESTOS MUNICIPALES. AGUILAR DE CAMPOO (EUROS)					
Capítulo	2007	2008	2009	2010	2011
Ingresos corrientes					
1 Impuestos directos	1.716.461,50	1.944.338,40	2.139.076,80	2.178.630,92	2.306.316,01
2 Impuestos indirectos	341.004,20	343.321,60	277.433,10	204.688,10	243.343,00
3 Tasas y otros ingresos	2.044.258,90	1.771.620,80	1.874.995,40	1.819.050,69	1.786.347,39
4 Transferencias corrientes	1.871.821,90	2.054.010,50	2.537.035,60	2.075.995,39	1.939.671,09
5 Ingresos patrimoniales	92.408,00	133.406,90	86.578,40	99.776,89	89.563,07
Ingresos de capital					
6 Enajenación invers. reales	268.105,70	266.548,50	0,00	4.835,10	78.281,60
7 Transferencias de capital	917.381,80	1.273.483,30	2.164.975,10	1.154.354,95	651.812,64
8 Activos financieros	3.634,40	1.989,80	2.107,50	2.046,15	2.065,96
9 Pasivos financieros	0,00	425.255,00	1.473.573,60	106.530,04	237.875,15
TOTAL INGRESOS	7.255.076,40	8.213.974,80	10.555.775,50	7.645.908,23	7.335.275,91
Gastos corrientes					
1 Gastos de personal	2.579.129,10	2.970.386,30	3.422.529,90	3.127.916,61	2.942.248,59
2 Bienes corrientes y servicios	1.937.702,10	2.042.009,60	2.175.443,80	2.202.712,23	2.276.555,96
3 Gastos financieros	193.288,90	170.134,70	117.738,00	115.651,27	135.187,06
4 Transferencias corrientes	470.143,10	512.608,00	625.797,50	591.651,31	135.187,06
Gastos de capital					
6 Inversiones reales	1.745.546,90	1.897.298,10	2.783.541,70	1.601.079,41	895.126,97
7 Transferencias de capital	102.167,60	52.432,80	59.057,00	100.551,35	73.667,79
8 Activos financieros	3.634,40	0,00	2.107,50	2.046,15	2.065,96
9 Pasivos financieros	401.861,80	384.316,70	1.320.712,00	152.344,26	317.124,65
TOTAL GASTOS	7.433.473,90	8.029.186,20	10.506.927,40	7.893.952,59	6.777.164,04

Figura 7. Liquidación de presupuestos municipales. (Fuente: Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General de Coordinación Financiera)

2.3.1.2. Ingresos fiscales

Los ingresos fiscales municipales se obtienen por suma de los capítulos 1 a 3, impuestos directos, indirectos y tasas, del Estado de Ingresos del documento de liquidación de los Presupuestos Ordinarios.

INGRESOS FISCALES MUNICIPALES. AGUILAR DE CAMPOO (EUROS)					
Capítulo	2007	2008	2009	2010	2011
1 Impuestos directos	1.716.461,50	1.944.338,40	2.139.076,80	2.178.630,92	2.306.316,01
2 Impuestos indirectos	341.004,20	343.321,60	277.433,10	204.688,10	243.343,00
3 Tasas y otros ingresos	2.044.258,90	1.771.620,80	1.874.995,40	1.819.050,69	1.786.347,39
Total ingresos fiscales	4.101.724,60	4.059.280,80	4.291.505,30	4.202.369,71	4.336.006,40

Figura 8. Ingresos fiscales municipales

2.3.1.3. Carga financiera

La carga financiera es la suma de los capítulos 3 y 9, intereses y variación de pasivos financieros, del estado de gastos del presupuesto ordinario.

CARGA FINANCIERA. AGUILAR DE CAMPOO (EUROS)					
Capítulo	2007	2008	2009	2010	2011
3 Gastos financieros	193.288,90	170.134,70	117.738,00	115.651,27	135.187,06
9 Pasivos financieros	401.861,80	384.316,70	1.320.712,00	152.344,26	317.124,65
Total Carga Financiera	595.150,70	554.451,40	1.438.450,00	267.995,53	452.311,71

Figura 9. Carga financiera

2.3.1.4. Obtención de indicadores financieros

En base a esta información se elaboran los siguientes indicadores:

INDICADORES FINANCIEROS. AGUILAR DE CAMPOO (EUROS)					
Año	2007	2008	2009	2010	2011
Población	7263	7196	7242	7221	7226
Ingresos per cápita	998,91	1.141,46	1.457,58	1.058,84	1.015,12
Esfuerzo fiscal municipal per cápita	564,74	564,10	592,59	581,97	600,06

Figura 10. Indicadores financieros

2.3.2. Recursos disponibles por proyección del presupuesto

Para estimar la proyección de las magnitudes presupuestarias se toma como referencia el promedio de aumento de IPC en los años 2007-2011 (2,3%). El aumento de presupuesto se fija en un 2,53% anual (media de los últimos 5 años).

AÑO	PRESUPUESTO ORDINARIO (€ CONSTANTES)	PRESUPUESTO ORDINARIO (€ CORRIENTES)
2011	7.335.275,91	7.503.987,26
2012	7.520.858,39	7.693.838,13
2013	7.711.136,11	7.888.492,24
2014	7.906.227,85	8.088.071,09
2015	8.106.255,42	8.292.699,29
2016	8.311.343,68	8.502.504,58
2017	8.521.620,67	8.717.617,95
2018	8.737.217,68	8.938.173,68
2019	8.958.269,28	9.164.309,48
2020	9.184.913,50	9.396.166,51
2021	9.417.291,81	9.633.889,52
2022	9.655.549,29	9.877.626,92
2023	9.899.834,69	10.127.530,89

Figura 11. Proyección del presupuesto ordinario

La proyección del Presupuesto Ordinario se ha realizado en euros constantes del año 2011. La proyección obtenida del Presupuesto Ordinario en euros constantes se ha convertido a euros corrientes de cada uno de los años a que se extiende el Programa de Actuación ya que la estimación del volumen de recursos procedentes del crédito debe hacerse con este tipo de unidades monetarias.

En el Programa de Actuación se ha considerado una programación marcando la prioridad de las actuaciones que van desde el 2014 hasta el año horizonte del plan (2023). Para la proyección se ha considerado el crecimiento de la población y el de los presupuestos así como el nivel de presión fiscal municipal mínimo que se programa para los años sucesivos.

2.3.3. Recursos obtenidos por la cesión de aprovechamiento urbanístico

En las siguientes tablas se estiman los recursos obtenibles por las cesiones obligatorias de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable.

Además de las cesiones obligatorias y gratuitas a las que los propietarios de suelo deben hacer frente para los elementos de los sistemas generales y locales, deben también ceder a la administración actuante (ayuntamiento) una parte del suelo edificable lucrativo equivalente al 10% del aprovechamiento (parámetro establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León) en las áreas de planeamiento remitido de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Estas cesiones del 10% producirán unos ingresos, directos o indirectos, en la Hacienda municipal que cabe incorporar a nuestros efectos como componente de los recursos disponibles para inversión por el Ayuntamiento. Se incluye a continuación un cuadro para cada tipo de suelo.

Los recursos obtenibles son el producto del Valor de Mercado y las superficies de cesión calculadas anteriormente.

Sector	Aprovechamiento No Patrimonializable (10%)					
	€ VL	€ VG	€ VJ	€ OU	€ IN	€ Total
SUNC-01	123.253,99	22.164,25	13.222,30	23.267,75	0,00	181.908,29
SUNC-02	141.596,07	25.462,80	15.189,77	26.729,91	0,00	208.978,55
SUNC-03	175.025,90	31.474,28	18.776,04	33.040,88	0,00	258.317,10
SUNC-04	236.348,19	42.501,55	25.354,20	44.617,07	0,00	348.821,01
Total SUNC	676.224,15	121.602,88	72.542,31	127.655,61	0,00	998.024,95
SUR-01	335.318,10	46.899,24	139.888,27	166.164,36	0,00	688.269,97
SUR-02	261.499,12	36.574,50	109.092,40	129.583,42	0,00	536.749,44
SUR-03	686.142,24	95.967,29	286.245,11	340.012,32	0,00	1.408.366,96
SUR-04	952.872,78	133.273,53	397.519,99	472.188,66	0,00	1.955.854,96
SUR-05	169.708,25	23.736,29	70.798,99	37.376,71	0,00	301.620,24
SUR-06	0,00	0,00	0,00	653.090,12	2.649.214,44	3.302.304,56
SUR-07	0,00	0,00	0,00	118.417,44	480.351,78	598.769,22
SUR-08	0,00	0,00	0,00	422.969,52	1.715.745,56	2.138.715,08
SUR-09	0,00	0,00	0,00	505.925,72	2.052.253,11	2.558.178,83
Total SUR	2.405.540,49	336.450,85	1.003.544,76	2.845.728,27	6.897.564,89	13.488.829,26
TOTAL	3.081.764,64	458.053,73	1.076.087,07	2.973.383,88	6.897.564,89	14.486.854,21

Figura 12. Ingresos por cesiones del aprovechamiento no patrimonializable

Los recursos disponibles del Ayuntamiento para atender las necesidades de inversión en los 10 años (2014-2023) años a los que se extiende la programación del plan son los siguientes:

Necesidades Estimadas (€ constantes)	Recursos Disponibles (€ constantes)	Ingresos por cesiones	Total Recursos
3.543.348,62	94.030.683,67	14.012.053,07	108.042.736,74

Figura 13. Recursos disponibles durante la vigencia del Plan

Capítulo 3. PLAN DE ETAPAS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

A efectos meramente orientativos, y en el objetivo de poder referenciar las distintas actuaciones, se establecen tres órdenes de Prioridad, haciendo corresponder, a las dos primeras, un período referencial, no normativo, de cuatro años, coincidentes con los mandatos de una corporación.

Se definen como de Prioridad 1 aquellas, bien que ya se han iniciado, bien que ya tienen suficientemente comprometida su financiación desde su inclusión en los presupuestos de las administraciones responsables o en los convenios urbanísticos correspondientes, y ello con independencia de la concreta incidencia de cada una de ellas en la configuración del modelo general adoptado, así como aquellas otras actuaciones que, aún no estando en estos niveles de compromiso, su ejecución se considera esencial para alcanzar una mínima rentabilidad urbana de alguna de las anteriores en relación con ellas mismas o con su adaptación al modelo de desarrollo adoptado.

Se asigna la Prioridad 2 a las actuaciones que, no encontrándose en alguna de las situaciones anteriores, resultan sin embargo relevantes bien para una mejor rentabilización social de aquellas, bien para la compleción del modelo adoptado, por lo que es sobre ellas sobre las que deberán concentrarse desde ahora los esfuerzos de concertación.

Se asigna la Prioridad 3 a las actuaciones “sin plazo temporal”, aquellas que contando con cierta importancia a nivel tanto de servicios como de modelo de ciudad, carecen, sin embargo, de programa específico de ejecución.

De conformidad con el marco normativo, la programación incluida en este Plan General determina la estrategia deseable de desarrollo a medio y largo plazo adoptada, detallando las actuaciones de iniciativa y responsabilidad pública, en especial la realización de sistemas generales, así como las dependencias para el desarrollo por la iniciativa privada de las previsiones en suelo urbano y urbanizable.

En el presente Plan no se adopta el criterio de programación detallada, sino que se opta por la fijación de un “orden de prioridades” para el desarrollo de los sistemas generales y de las actuaciones de iniciativa y gestión pública, determinando los plazos y condiciones a que, en función de ello, quedan sometidos los desarrollos referidos en el párrafo anterior.

Considerando que el horizonte modelo propuesto en este plan es de unos 10 años, se considera que los ocho años de programación se alcanzan durante la etapa 2 de programación, a continuación se desglosan los gastos previstos por desarrollos urbanísticos, en función de la programación de los mismos, en la ejecución de los sistemas generales interiores adscritos a los mismos:

Urbanización de Sistemas Generales						
Sector	Sup. Total	Prioridad	Coste según programación			Coste Total
	m ² s		1	2	3	
SUNC-01	11.652,27	2	0,00	61.175,00	0,00	61.175,00
SUNC-02	20.079,45	1	121.584,60	0,00	0,00	121.584,60
SUNC-03	24.820,10	2	0,00	216.368,00	0,00	216.368,00
SUNC-04	33.516,09	3	0,00	0,00	212.421,00	212.421,00
TOTAL SUNC	90.067,91		121.584,60	277.543,00	212.421,00	611.548,60
SUR-01	69.345,00	1	249.062,50	0,00	0,00	249.062,50
SUR-02	54.078,98	2	0,00	768.876,70	0,00	768.876,70
SUR-03	85.137,99	1	1.494.483,50	0,00	0,00	1.494.483,50
SUR-04	197.057,59	2	0,00	2.257.697,50	0,00	2.257.697,50
SUR-05	31.196,72	3	0,00	0,00	259.653,90	259.653,90
SUR-06	367.946,46	3	0,00	0,00	3.311.645,50	3.311.645,50
SUR-07	66.715,53	1	238.772,00	0,00	0,00	238.772,00
SUR-08	238.297,99	1	2.608.328,30	0,00	0,00	2.608.328,30
SUR-09	285.035,12	2	0,00	2.988.220,20	0,00	2.988.220,20
TOTAL SUR	1.394.811,38		4.590.646,30	6.014.794,40	3.571.299,40	14.176.740,10
TOTAL	1.484.879,29		4.712.230,90	6.292.337,40	3.783.720,40	14.788.288,70

Figura 14. Coste de Sistemas Generales según programación

En relación al coste de las actuaciones con cargo al desarrollo de los sectores:

ACTUACIONES CONEXIÓN Y REFUERZO ADSCRITAS A SECTORES					
Denominación	Prioridad	Coste según programación			Coste Total
		1	2	3	
Puentes sobre el Río Pisuerga	2	0,00	1.192.800,00	0,00	1.192.800,00
Vial conexión con Nuevo Puente	2	0,00	174.100,00	0,00	174.100,00
Pasarela peatonal Pisuerga	3	0,00	0,00	132.000,00	132.000,00
AA-12	1	20.625,50	0,00	0,00	20.625,50
Depósito Aguilar	1	500.000,00	0,00	0,00	500.000,00
TOTAL		520.625,50	1.366.900,00	132.000,00	2.019.525,50

Figura 15. Coste de las Actuaciones de Conexión y Refuerzo según programación

Los costes, derivados tanto de sistemas generales como de otras cargas urbanísticas en concepto de conexión y refuerzo, asignados a los sectores en función del plan de etapas quedan de la siguiente manera:

Total SSGG y otras cargas urbanísticas de los Sectores				
Tipo	Coste según programación			Coste Total
	1	2	3	
Sistemas Generales	4.712.230,90	6.292.337,40	3.783.720,40	14.788.288,70
Actuaciones de Conexión y Refuerzo	520.625,50	1.366.900,00	132.000,00	2.019.525,50
TOTAL	5.232.856,40	7.659.237,40	3.915.720,40	16.807.814,20

Figura 16. Costes totales adscritos a sectores

En cuanto a las actuaciones a cargo del ayuntamiento:

ACTUACIONES CONEXIÓN Y REFUERZO NO ADSCRITAS A SECTORES (Ayuntamiento)					
Denominación	Prioridad	Coste según programación			Coste Total
		1	2	3	
Aparcamiento disuasorio en R. Ferial	1	123.440,00	0,00	0,00	123.440,00
Casa de Cultura "La Compasión"	2	0,00	1.400.000,00	0,00	1.400.000,00
Ampliación Estación Autobuses	3	0,00	0,00	45.052,40	45.052,40
Emisario Polígono Industrial	1	44.000,00	0,00	0,00	44.000,00
Depósito Grijera	1	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00
Depósito Mave	1	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00
Depuradora Canduela	1	22.500,00	0,00	0,00	22.500,00
Depuradora Matalbaniega	1	3.000,00	0,00	0,00	3.000,00
Depuradora Bº de Sta. María	1	15.000,00	0,00	0,00	15.000,00
TOTAL		217.940,00	1.400.000,00	45.052,40	1.662.992,40

Figura 17. Programación del coste de las actuaciones no adscritas a sectores

Por otro lado, las actuaciones del PEPCH a cargo del ayuntamiento:

ACTUACIONES PEPCH (Ayuntamiento)					
Denominación	Prioridad	Coste según programación			Coste Total
		1	2	3	
UR-1	1	28.892,40	0,00	0,00	28.892,40
UR-2	1	31.950,00	0,00	0,00	31.950,00
UR-3	3	0,00	0,00	90.100,80	90.100,80
UR-4	2	0,00	28.478,00	0,00	28.478,00
UR-5	3	0,00	0,00	51.344,40	51.344,40
UR-6	3	0,00	0,00	3.414,80	3.414,80
UR-7	3	0,00	0,00	4.734,00	4.734,00
ARI del Conjunto Histórico	2	0,00	951.200,00	0,00	951.200,00
AR fachadas Plaza Mayor	1	430.129,50	0,00	0,00	430.129,50
AR fachadas arco Torrejona	1	90.640,50	0,00	0,00	90.640,50
CM-1	2	0,00	69.654,00	0,00	69.654,00
CM-2	2	0,00	55.719,40	0,00	55.719,40
CM-3	3	0,00	0,00	6.473,50	6.473,50
CM-4	3	0,00	0,00	19.943,00	19.943,00
CM-5	1	3.304,40	0,00	0,00	3.304,40
CI-1	1	2.431,87	0,00	0,00	2.431,87
CI-2	1	7.050,50	0,00	0,00	7.050,50
CI-3	2	0,00	2.615,20	0,00	2.615,20
CI-4	2	0,00	2.279,95	0,00	2.279,95
TOTAL		594.399,17	1.109.946,55	176.010,50	1.880.356,22

Figura 18. Programación del coste de las actuaciones del PEPCH no adscritas a sectores

Los costes asignados al ayuntamiento en función del plan de etapas quedan de la siguiente manera:

Total Actuaciones con cargo al Ayuntamiento				
Tipo	Coste según programación			Coste Total
	1	2	3	
Actuaciones de Conexión y Refuerzo	217.940,00	1.400.000,00	45.052,40	1.662.992,40
Actuaciones PEPCH	594.399,17	1.109.946,55	176.010,50	1.880.356,22
TOTAL	812.339,17	2.509.946,55	221.062,90	3.543.348,62

Figura 19. Costes totales con cargo al Ayuntamiento

Título IV. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Capítulo 1. VIABILIDAD DE LOS SECTORES

Se efectúa un análisis de la viabilidad económica de los nuevos sectores previstos en el PGOU en función de los aprovechamientos resultantes, considerando como punto de partida los siguientes valores:

Coste de Contrata de la Urbanización	50,00 €/m ² s	Gastos Generales de Edificación	15,00%
Gastos Generales	5,00 €/m ² s	Periodo de Desarrollo de la Edificación	2 años
Periodo de Desarrollo de la Urbanización	5 años	Margen Operativo Anual en Edificación	15,00%
Margen Operativo Anual en Urbanización	10,00%	Interés Financiero	6'50%
Costes de Adquisición del Suelo	15,00%		

Relación Útil/Construido en Residencial	1,35 m ² c/m ² u
Relación Útil/Construido en Otros Usos	1,10 m ² c/m ² u

Modulo general de VP	1.061,20 €/m ² u	Modulo general de VJ	1.212,80 €/m ² u
Coste de Contrata de Edificación VP	500,00 €/m ² c	Coste de Contrata de Edificación VJ	525,00 €/m ² c
Modulo de anejos en VP	636,72 €/m ² u	Modulo de anejos en VJ	727,68 €/m ² u
Superficie de anejos por vivienda	33,00 m ² u	Superficie de anejos por vivienda	33,00 m ² u
Tamaño Medio de VP	85,00 m ² u/viv	Tamaño Medio de VJ	65,00 m ² u/viv

Modulo general de VL	1.400,00 €/m ² u	Modulo general de OU	900,00 €/m ² u
Coste de Contrata de Edificación VL	550,00 €/m ² c	Coste de Contrata de Edificación OU	300,00 €/m ² c
Modulo de anejos en VL	600,00 €/m ² u		
Superficie de anejos por vivienda	33,00 m ² u	Modulo general de Industrial	200,00 €/m ² c
Tamaño Medio de VL	85,00 m ² u/viv		

Los costes de urbanización de los sistemas generales, están incluidos dentro de los 50 €/m²sobre la superficie bruta del sector, mientras que las actuaciones de conexión y refuerzo se incluyen como cargas urbanísticas.

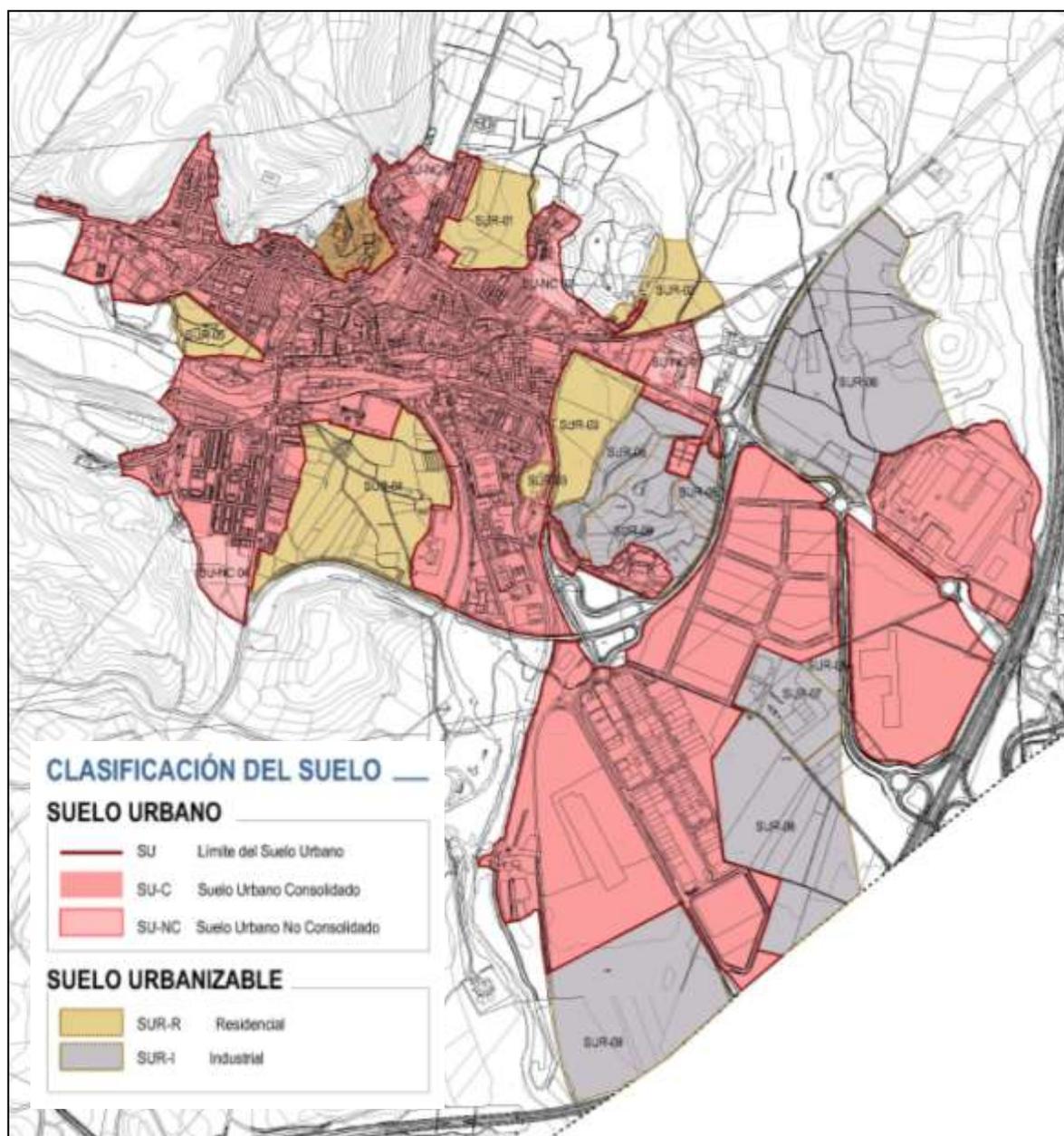


Figura 20. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable

La comprobación de la viabilidad económica de los sectores, tanto de los de Suelo Urbanizable Delimitado (SUR) como de los de Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC), se realiza en su vertiente de la promoción privada de los suelos, según las determinaciones de este Plan General, considerando rentabilidades y precios medios de mercado y determinando el precio del suelo de cada sector mediante el Método Residual Dinámico Simplificado, tal y como se refleja en las siguientes tablas:

1.1. Principales parámetros urbanísticos de los sectores

Sector	Superficie Total		SS GG		Uso		Edificabilidad						Población		
	Bruta	Neta	Sup.	Cuota	Global	Predominante	Índice Bruto	Índice Neto	Máx.	Residencial	Industrial	Otros usos	Densidad Bruta	Densidad Neta	Máx.
	m²s	m²s	m²s	%			m²c/m²s	m²c/m²s	m²c	m²c	m²c	m²c	viv./ha	viv./ha	viv.
SUNC-01	11.652,27	11.040,52	611,75	5,25%	RES	Viv. Colectiva	0,45	0,47493	5.243,52	90%	0%	10%	35	36,93933	41
SUNC-02	20.079,45	16.026,63	4.052,82	20,18%	RES	Viv. Unifamiliar	0,30	0,37586	6.023,84	90%	0%	10%	20	25,05761	40
SUNC-03	24.820,10	22.656,42	2.163,68	8,72%	RES	Viv. Unifamiliar	0,30	0,32865	7.446,03	90%	0%	10%	20	21,90999	50
SUNC-04	33.516,09	31.391,88	2.124,21	6,34%	RES	Viv. Unifamiliar	0,30	0,32030	10.054,83	90%	0%	10%	20	21,35335	67
SUR-01	69.345,00	60.667,48	8.677,52	12,51%	RES	Viv. Unifamiliar	0,27	0,30862	18.723,15	80%	0%	20%	20	22,86068	139
SUR-02	54.078,98	38.324,12	15.754,86	29,13%	RES	Viv. Unifamiliar	0,27	0,38100	14.601,32	80%	0%	20%	20	28,22190	108
SUR-03	85.137,99	65.586,49	19.551,50	22,96%	RES	Viv. Colectiva	0,45	0,58415	38.312,10	80%	0%	20%	35	45,43359	298
SUR-04	197.057,59	160.055,68	37.001,91	18,78%	RES	Viv. Unifamiliar	0,27	0,33242	53.205,55	80%	0%	20%	20	24,62363	394
SUR-05	31.196,72	22.541,59	8.655,13	27,74%	RES	Viv. Unifamiliar	0,27	0,37367	8.423,11	90%	0%	10%	20	27,67925	62
SUR-06	367.946,46	292.820,45	75.126,01	20,42%	IND	Industria	0,40	0,50262	147.178,58	0%	90%	10%	0	0,00000	0
SUR-07	66.715,53	64.327,81	2.387,72	3,58%	IND	Industria	0,40	0,41485	26.686,21	0%	90%	10%	0	0,00000	0
SUR-08	238.297,99	201.452,97	36.845,02	15,46%	IND	Industria	0,40	0,47316	95.319,20	0%	90%	10%	0	0,00000	0
SUR-09	285.035,12	197.495,15	87.539,97	30,71%	IND	Industria	0,40	0,57730	114.014,05	0%	90%	10%	0	0,00000	0
TOTAL	1.484.879,29	1.184.387,19	300.492,10	20,24%			0,37	0,46522	545.231,49	29,20%	58,07%	12,73%	8,07442	10,02670	1.199

Sector	Superficie Total		Edificabilidad			V. Protegida		V. Joven			V. Prot. General		V. Libre		T. Medio V. Libre Construido	Viviendas reales	Edificabilidad VJ+PG	T. Medio Viv. Libre Útil
	Bruta	Neta	Residencial	Industrial	Otros Usos	%	Edif.	%	Edif.	Pobl.	Edif.	Pobl.	Edif.	Pobl.				
	m²s	m²s	m²c	m²c	m²c				m²c	viv.	m²c	viv.	m²c	viv.				
SUNC-01	11.652,27	11.040,52	4.719,17	0,00	524,35	30%	1.415,75	25%	353,94	2	1.061,81	9	3.303,42	30	110,11	43	1.415,75	81,56
SUNC-02	20.079,45	16.026,63	5.421,46	0,00	602,38	30%	1.626,44	25%	406,61	2	1.219,83	10	3.795,02	28	135,54	42	1.626,44	100,40
SUNC-03	24.820,10	22.656,42	6.701,43	0,00	744,60	30%	2.010,43	25%	502,61	2	1.507,82	13	4.691,00	35	134,03	52	2.010,43	99,28
SUNC-04	33.516,09	31.391,88	9.049,35	0,00	1.005,48	30%	2.714,81	25%	678,70	3	2.036,10	17	6.334,55	47	134,78	70	2.714,80	99,84
SUR-01	69.345,00	60.667,48	14.978,52	0,00	3.744,63	40%	5.991,41	25%	3.744,63	21	2.246,78	19	8.987,11	99	90,78	160	5.991,41	67,24
SUR-02	54.078,98	38.324,12	11.681,06	0,00	2.920,26	40%	4.672,42	25%	2.920,27	16	1.752,16	15	7.008,63	77	91,02	124	4.672,43	67,42
SUR-03	85.137,99	65.586,49	30.649,68	0,00	7.662,42	40%	12.259,87	25%	7.662,42	43	4.597,45	40	18.389,81	215	85,53	341	12.259,87	63,36
SUR-04	197.057,59	160.055,68	42.564,44	0,00	10.641,11	40%	17.025,78	25%	10.641,11	60	6.384,67	55	25.538,66	279	91,54	454	17.025,78	67,81
SUR-05	31.196,72	22.541,59	7.580,80	0,00	842,31	40%	3.032,32	25%	1.895,20	10	1.137,12	9	4.548,48	43	105,78	72	3.032,32	78,36
SUR-06	367.946,46	292.820,45	0,00	132.460,72	14.717,86	0%	0,00	25%	0,00	0	0,00	0	0,00	0		0	0,00	0,00
SUR-07	66.715,53	64.327,81	0,00	24.017,59	2.668,62	0%	0,00	25%	0,00	0	0,00	0	0,00	0		0	0,00	0,00
SUR-08	238.297,99	201.452,97	0,00	85.787,28	9.531,92	0%	0,00	25%	0,00	0	0,00	0	0,00	0		0	0,00	0,00
SUR-09	285.035,12	197.495,15	0,00	102.612,65	11.401,40	0%	0,00	25%	0,00	0	0,00	0	0,00	0		0	0,00	0,00
TOTAL	1.484.879,29	1.184.387,19	133.345,91	344.878,24	67.007,34	14%	50.749,23	25%	28.805,49	159	21.943,75	187	82.596,68	853	34,76	1.358	50.749,24	69,04

1.2. Estimación de la viabilidad económica de los sectores

Sector	Superficie Total	Superficie Neta	Venta de Producto Final	Edificabilidad VJ	Patrimonializable VJ	Venta VJ	Edificabilidad VPG	Patrimonializable VPG	Venta VPG	Edificabilidad VL	Patrimonializable VL	Venta VL
	m²s	m²s	€	m²c	m²c	€	m²c	m²c	€	m²c	m²c	€
SUNC-01	11.652,27	11.040,52	1.637.174,59	353,94	318,55	119.000,72	1.061,81	955,63	199.478,21	3.303,42	2.973,08	1.109.285,88
SUNC-02	20.079,45	16.026,63	1.880.807,02	406,61	365,95	136.707,94	1.219,83	1.097,85	229.165,21	3.795,02	3.415,52	1.274.364,67
SUNC-03	24.820,10	22.656,42	2.324.853,95	502,61	452,35	168.984,39	1.507,82	1.357,04	283.268,53	4.691,00	4.221,90	1.575.233,11
SUNC-04	33.516,09	31.391,88	3.139.389,05	678,70	610,83	228.187,76	2.036,10	1.832,49	382.513,96	6.334,55	5.701,09	2.127.133,69
SUR-01	69.345,00	60.667,48	6.194.429,72	3.744,63	3.370,17	1.258.994,41	2.246,78	2.022,10	422.093,15	8.987,11	8.088,40	3.017.862,92
SUR-02	54.078,98	38.324,12	4.830.744,92	2.920,27	2.628,24	981.831,62	1.752,16	1.576,94	329.170,46	7.008,63	6.307,77	2.353.492,06
SUR-03	85.137,99	65.586,49	12.675.302,64	7.662,42	6.896,18	2.576.205,96	4.597,45	4.137,71	863.705,59	18.389,81	16.550,83	6.175.280,18
SUR-04	197.057,59	160.055,68	17.602.694,66	10.641,11	9.577,00	3.577.679,89	6.384,67	5.746,20	1.199.461,79	25.538,66	22.984,79	8.575.855,00
SUR-05	31.196,72	22.541,59	2.714.582,19	1.895,20	1.705,68	637.190,88	1.137,12	1.023,41	213.626,60	4.548,48	4.093,63	1.527.374,29
SUR-06	367.946,46	292.820,45	29.720.741,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUR-07	66.715,53	64.327,81	5.388.922,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUR-08	238.297,99	201.452,97	19.248.435,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUR-09	285.035,12	197.495,15	23.023.609,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1.484.879,29	1.184.387,19	130.381.687,98	28.805,49	25.924,95	9.684.783,57	21.943,75	19.749,37	4.122.483,50	82.596,68	74.337,01	27.735.881,80

Sector	Edificabilidad IN	Patrimonializable IN	Venta IN	Edificabilidad OU	Patrimonializable OU	Venta OU	Gastos de Promoción	Adquisición de Suelo	Costes de Adquisición	Gastos de Urbanización	Cargas urbanísticas	Gastos Generales	Gastos Financieros	Beneficio
	m²c	m²c	€	m²c	m²c	€	€			€				€
SUNC-01	0,00	0,00	0,00	524,35	471,92	209.409,78	1.353.036,85	481.934,32	72.290,15	552.026,00	28.405,68	58.261,35	160.119,35	284.137,74
SUNC-02	0,00	0,00	0,00	602,38	542,14	240.569,20	1.554.385,97	379.197,53	56.879,63	801.331,50	32.632,91	100.397,25	183.947,15	326.421,05
SUNC-03	0,00	0,00	0,00	744,60	670,14	297.367,92	1.921.366,91	344.984,47	51.747,67	1.132.821,00	40.337,33	124.100,50	227.375,94	403.487,04
SUNC-04	0,00	0,00	0,00	1.005,48	904,93	401.553,64	2.594.536,41	431.176,26	64.676,44	1.569.594,00	54.469,96	167.580,45	307.039,30	544.852,64
SUR-01	0,00	0,00	0,00	3.744,63	3.370,17	1.495.479,24	5.119.363,41	897.396,94	134.609,54	3.033.374,00	101.428,79	346.725,00	605.829,14	1.075.066,31
SUR-02	0,00	0,00	0,00	2.920,26	2.628,23	1.166.250,78	3.992.351,17	1.090.602,56	163.590,38	1.916.206,00	79.099,63	270.394,90	472.457,70	838.393,75
SUR-03	0,00	0,00	0,00	7.662,42	6.896,18	3.060.110,91	10.475.456,73	4.628.888,13	694.333,22	3.279.324,50	207.547,87	425.689,95	1.239.673,06	2.199.845,91
SUR-04	0,00	0,00	0,00	10.641,11	9.577,00	4.249.697,98	14.547.681,54	3.086.779,54	463.016,93	8.002.784,00	288.230,05	985.287,95	1.721.583,07	3.055.013,12
SUR-05	0,00	0,00	0,00	842,31	758,08	336.390,42	2.243.456,35	564.583,10	84.687,47	1.127.079,50	45.630,45	155.983,60	265.492,23	471.125,84
SUR-06	132.460,72	119.214,65	23.842.930,00	14.717,86	13.246,07	5.877.811,10	24.562.595,95	4.118.752,79	617.812,92	14.641.022,50	438.520,22	1.839.732,30	2.906.755,22	5.158.145,15
SUR-07	24.017,59	21.615,83	4.323.166,00	2.668,62	2.401,76	1.065.756,98	4.453.655,36	258.370,94	38.755,64	3.216.390,50	79.511,86	333.577,65	527.048,77	935.267,62
SUR-08	85.787,28	77.208,55	15.441.710,00	9.531,92	8.578,73	3.806.725,65	15.907.798,05	2.154.012,83	323.101,92	10.072.648,50	284.004,62	1.191.489,95	1.882.540,23	3.340.637,60
SUR-09	102.612,65	92.351,39	18.470.278,00	11.401,40	10.261,26	4.553.331,51	19.027.776,45	4.466.414,35	669.962,15	9.874.757,50	339.706,14	1.425.175,60	2.251.760,71	3.995.833,06
Total	344.878,24	310.390,42	62.078.084,00	67.007,34	60.306,61	26.760.455,11	107.753.461,14	22.903.093,76	3.435.464,06	59.219.359,50	2.019.525,50	7.424.396,45	12.751.621,87	22.628.226,84

Capítulo 2. VIABILIDAD DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL

De acuerdo con el enfoque metodológico adoptado, se estima necesario realizar una comparación entre las necesidades de inversión que deben ser cubiertas por el Ayuntamiento y los recursos previsiblemente disponibles por éste para atenderlas, como test mínimo de viabilidad financiera del Plan y como contenido voluntario del Estudio Económico y Financiero, no requerido reglamentariamente.

Total Actuaciones con cargo al Ayuntamiento				
Tipo	Coste según programación			Coste Total
	1	2	3	
Actuaciones de Conexión y Refuerzo	217.940,00	1.400.000,00	45.052,40	1.662.992,40
Actuaciones PEPCH	594.399,17	1.109.946,55	176.010,50	1.880.356,22
TOTAL	812.339,17	2.509.946,55	221.062,90	3.543.348,62

Figura 21. Costes totales con cargo al Ayuntamiento

En la siguiente tabla se realiza, en euros constantes, la comparación para todo el periodo completo observado para la vigencia del estudio de viabilidad (10 años). En dicho cuadro también se observa que los recursos estimados son superiores a las necesidades de inversión por lo que el Plan es viable.

Año	Recursos Disponibles (€ constantes)	Inversiones infraestructuras (€ constantes)
2013	7.520.858,39	1.800.394,10
2014	7.711.136,11	1.841.803,16
2015	7.906.227,85	1.884.164,63
2016	8.106.255,42	1.927.500,42
2017	8.311.343,68	1.971.832,93
2018	8.521.620,67	2.017.185,09
2019	8.737.217,68	2.063.580,34
2020	8.958.269,28	2.111.042,69
2021	9.184.913,50	2.159.596,67
2022	9.417.291,81	2.209.267,40
2023	9.655.549,29	2.260.080,55
TOTAL	94.030.683,67	22.246.447,97

Figura 22. Proyección de la inversión municipal prevista