



EXP:05094

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PETICIONARIO:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA



DN-EE: ESTUDIO ECONÓMICO

noviembre 2012

fc | a
arquitecturaurbanismo

alvaro fernandez carballeda
arquitecto

ÍNDICE

ESTUDIO ECONÓMICO	2
1. INTRODUCCIÓN Y MARCO NORMATIVO	2
2. ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO DE LA REVISIÓN PLAN	3
2.1. RELACIÓN DEL CONJUNTO DE ACTUACIONES PREVISTAS POR LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL	3
2.2. RELACIÓN DE ACTUACIONES PREFERENTES	5
3. COSTE ECONÓMICO PREVISTO	6
3.1. PARA LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO	6
3.2. PARA LA OBTENCIÓN DEL SUELO POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO.....	6
3.3. MÓDULOS DE ADQUISICIÓN DE SUELO	7
3.4. COSTE DE OBTENCIÓN DE SUELO	7
3.5. INDEMNIZACIONES POR BIENES DISTINTOS DEL SUELO.....	7
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	8
1. INTRODUCCIÓN	8
2. CÁLCULO DE LOS COSTES DERIVADOS DE LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.....	9
3. CÁLCULO DE LOS COSTES DERIVADOS DEL MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS	9
4. CÁLCULO DE LOS INGRESOS DERIVADOS DE LA PUESTA EN SERVICIO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE	11
5. CÁLCULO DE LOS INGRESOS DERIVADOS DE LA CESIÓN DEL 10% DEL SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	14
6. GARANTÍA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	16
7. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	16

ESTUDIO ECONÓMICO

1. INTRODUCCIÓN Y MARCO NORMATIVO

El marco normativo a tener en cuenta para la elaboración del Estudio Económico, será el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), así como todas sus modificaciones posteriores.

Según lo contenido en el artículo 110 del RUCyL, el Estudio Económico es uno de los documentos que debe contener un Plan General de Ordenación Urbana, que junto con los Documentos de información, análisis y diagnóstico, la Memoria vinculante, la Normativa, los Planos de Ordenación y el Catálogo, son necesarios para reflejar adecuadamente todas las determinaciones de ordenación general y detallada de dicho Plan General.

Como se establece además en el artículo 116 del citado Reglamento, el Estudio Económico debe recoger las determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de los objetivos y propuestas del Plan General de Ordenación Urbana, en especial en cuanto a la ejecución y financiación de los sistemas generales.

En particular, 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.

Para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada, el estudio debe incluir un informe de sostenibilidad económica, que 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.

Por otra parte, el artículo 17 de 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), señala que *para el Estudio Económico 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 su evaluación económica y las previsiones de financiación, a diferencia de lo que sucede con el resto de documentos integrantes del Plan General de Ordenación Urbana.*

El Estudio Económico parte de la relación de actuaciones recogidas en la Revisión del Plan General y tiene como contenido concreto dos funciones:

- Traducir a términos de coste las actuaciones recogidas en la Revisión del Plan General, ya se trate de actuaciones previstas en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable.
- Determinar que agentes inversores, públicos o privados, asumen el coste de las actuaciones.

El estudio económico no refleja todos los costes generados a nivel municipal, limitándose al análisis de los costes de inversión nueva, por lo que el mantenimiento y conservación (mejora y sustitución) no se incluyen en el cálculo.

En el caso que nos ocupa, es evidente que no nos encontramos ante un nuevo Plan General, sino ante la revisión de un Plan ya existente. Desde la aprobación en el año 2003 del Plan General de Ordenación Urbana existente, el crecimiento urbanístico del municipio se ha realizado de manera ordenada, desarrollándose la práctica totalidad de los suelos programados en el planeamiento municipal, convirtiéndose éstos, por tanto, en urbanos. Lo anterior se ha traducido en un fuerte incremento demográfico: en ocho años de vigencia del plan la población del municipio se ha duplicado, pasando de 5.087 habitantes en el año 2003 a 14.461 habitantes a 1 de enero de 2011.

La actual Revisión del Plan General, además de recoger el suelo urbano consolidado y el suelo rústico, delimita únicamente cuatro sectores de suelo urbano no consolidado (SE-01, SE-02, SE-03 y SE-04) que responden a la regularización de las situaciones surgidas en la aplicación del actual PGOU, incorpora cuatro sectores de suelo urbanizable ya delimitado en el planeamiento anterior (SE-05, SE-06, SE-07 y SE-08), tres de los cuales están actualmente en desarrollo, e incluye cinco actuaciones aisladas, dos actuaciones aisladas de urbanización para regularización de la red viaria local (AA-01 y AA-02) y tres expropiaciones en suelo rústico común y rústico protegido para completar los sistemas generales de espacios libres (AA-03, AA-04 y AA-05).

Por todo ello, el Estudio Económico de la actual Revisión del Plan queda reducido en la práctica al marco de los inversores privados, puesto que el no desarrollo de ningún nuevo sector de suelo urbanizable no supone, a efectos de viabilidad, ningún coste atribuible a la administración local ni a su capacidad de financiación, a excepción del coste atribuible a la obtención del suelo de las actuaciones aisladas AA-03, AA-04 y AA-05.

Por todo lo expuesto anteriormente, el estudio económico se divide en los siguientes apartados:

1. Actuaciones previstas en la Revisión del Plan General. Se recoge la información básica sobre cada una de las actuaciones que supongan compromisos de inversión para cualquier agente público o privado.
2. Asignación de actuaciones preferentes.
3. Estimación de costes de obtención de suelo de las actuaciones aisladas.

2. ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO DE LA REVISIÓN PLAN

2.1. RELACIÓN DEL CONJUNTO DE ACTUACIONES PREVISTAS POR LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

A continuación se enumeran las principales actuaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Arroyo de la Encomienda:

2.1.1. ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC)

CÓDIGO	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL
SE-01	Terciario	621.802,11 m ²
SE-02	Residencial	115.004,00 m ²
SE-03	Terciario	13.519,45 m ²
SE-04	Residencial	61.973,00 m ²

2.1.2. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO	USO GLOBAL	ESTADO TRAMITACIÓN	SUPERFICIE TOTAL
SE-05 (S-14 RE PGOU ANTERIOR)	Residencial	PA	479.710,00 m ²
SE-06 (S-1 RE PGOU ANTERIOR)	Residencial	PA	30.008,80 m ²
SE-07 (S-9 IN PGOU ANTERIOR)	Industrial	SOD	589.465,00 m ²
SE-08 (S-16 IN PGOU ANTERIOR)	Industrial	PPA	282.317,00 m ²

Siendo : PA: Planeamiento Asumido, PPA: Planeamiento Parcialmente Asumido, SOD: Sin Ordenación Detallada

2.1.3. ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN

CÓDIGO	CLASIF. SUELO	SUPERFICIE TOTAL	USO GLOBAL	USO AL QUE SE DESTINA
AA-01	Urbano consolidado	858,01 m ²	Residencial	Red viaria local
AA-02	Urbano consolidado	268,17 m ²	Residencial	Red viaria local

2.1.4. ACTUACIONES AISLADAS DE EXPROPIACIÓN

CÓDIGO	CLASIF. SUELO	SUPERFICIE TOTAL	USO AL QUE SE DESTINA	OBTENCIÓN DEL SUELO
AA-03	Rústico común	25.344,00 m ²	Sist. gral – esp. libres	Expropiación
AA-04	Rústico común	3.282,21 m ²	Sist. gral – esp. libres	Expropiación
AA-05	Urbano consolidado	1.589,00 m ²	Sist. gral – esp. libres	Expropiación

Al margen de las actuaciones contempladas en los cuadros precedentes hay algunas otras actuaciones de menor entidad que se centran en la culminación de determinados sistemas locales y fundamentalmente en lo que se refiere a la urbanización de algunas vías de borde.

2.2. RELACIÓN DE ACTUACIONES PREFERENTES

De acuerdo al artículo 49 del RUCyL:

Determinación de los plazos

1. El instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos regulados en este capítulo, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.
2. En defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos es de ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada.
3. En particular, el plazo para cumplir el deber de urbanización no puede ser superior a las tres cuartas partes del plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, o en defecto de indicación expresa, a seis años.

Por todo ello, la configuración temporal contenida en el orden de prioridades es de diez años, considerando las actuaciones en suelo urbano no consolidado, las actuaciones en suelo urbanizable con planeamiento asumido y las actuaciones aisladas de normalización de fincas y expropiación de prioridad I, cuyo desarrollo se prevé para los primeros cinco años, mientras que las actuaciones de suelo urbanizable con uso global industrial se consideran de prioridad II, cuyo desarrollo se prevé para los siguientes cinco años del total de los diez años previstos, teniendo en cuenta que la revisión del Plan General no programa ningún desarrollo de suelo, sino que únicamente se mantienen e incorporan aquellos sectores que, delimitados en el planeamiento anterior, no han finalizado su proceso de desarrollo.

2.2.1. ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC)

CÓDIGO	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL	PRIORIDAD	
SE-01	Terciario	621.802,11 m ²	I	
SE-02	Residencial	115.004,00 m ²	I	
SE-03	Terciario	13.519,45 m ²	I	
SE-04	Residencial	61.973,00 m ²	I	

2.2.2. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO	USO GLOBAL	ESTADO TRAMITACIÓN	SUPERFICIE TOTAL	PRIORIDAD	
SE-05 (S-14 RE PGOU ANTERIOR)	Residencial	PA	479.710,00 m ²	I	
SE-06 (S-1 RE PGOU ANTERIOR)	Residencial	PA	30.008,80 m ²	I	
SE-07 (S-9 IN PGOU ANTERIOR)	Industrial	SOD	589.465,00 m ²		II
SE-08 (S-16 IN PGOU ANTERIOR)	Industrial	PPA	282.317,00 m ²		II

2.2.3. ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACION

CÓDIGO	CLASIF. SUELO	SUPERFICIE TOTAL	USO GLOBAL	PRIORIDAD	
AA-01	Urbano consolidado	858,01 m ²	Residencial	I	
AA-02	Urbano consolidado	268,17 m ²	Residencial	I	

2.2.4. ACTUACIONES AISLADAS DE EXPROPIACIÓN

CÓDIGO	CLASIF. SUELO	SUPERFICIE TOTAL	USO AL QUE SE DESTINA	PRIORIDAD	
AA-03	Rústico común	25.344,00 m ²	Sist. gral – esp. libres	I	
AA-04	Rústico común	3.282,21 m ²	Sist. gral – esp. libres	I	
AA-05	Urbano consolidado	1.589,00 m ²	Sist. gral – esp. libres	I	

3. COSTE ECONÓMICO PREVISTO

3.1. PARA LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO

Los sistemas generales serán entregados libres de carga al Ayuntamiento, pero será dicho Ayuntamiento el que deba ejecutar los sistemas generales.

Por otra parte, el plan del 2003 ya contemplaba para todos los sectores de suelo urbanizable una aportación a realizar al Ayuntamiento para la ejecución de sistemas generales, conexión a infraestructuras, ampliación y refuerzo de las mismas de 3.906,58 € por cada vivienda de nueva creación de 100 m² construidos y de 2.704,55 € por cada 100 m² de aprovechamiento de otros usos.

Así pues, el Sector de suelo Urbanizable SE-05 (denominado S-14 RE en el PGOU del 2003), al no haber completado totalmente su desarrollo y tener pendiente de liquidación al Ayuntamiento la aportación antedicha, queda sometido a la obligación de efectuar dicha aportación, todo ello en virtud de lo dispuesto en el art. 45 y 48 del RUCyL.

De la misma manera, el nuevo Sector de Suelo Urbano no consolidado denominado SE-02 (Smurfit), y en atención a lo dispuesto en el art. 43 que se remite igualmente al art. 48 del RUCyL, queda también sometido a dicha carga, por lo que deberá realizar la aportación correspondiente al Ayuntamiento en los términos ya expuestos en párrafos anteriores.

El resto de los sectores del municipio, bien por sus propias características o bien por haber finalizado ya su desarrollo, no se encuentran sujetos a dicho deber, por lo que no tienen la obligación de realizar las aportaciones indicadas.

3.2. PARA LA OBTENCIÓN DEL SUELO POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO

A continuación se detallan los costes económicos de obtención del suelo de las actuaciones aisladas de expropiación previstas en el Revisión del Plan.

3.3. MÓDULOS DE ADQUISICIÓN DE SUELO

Suelo rústico. Considerando que los terrenos en suelo rústico pueden encuadrarse en una diversidad de tipos, y de acuerdo a los criterios de valoración de suelo rural establecido en el Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, mediante la capitalización de renta anual real o potencial de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse la valoración, y teniendo en cuenta además la necesidad de establecer una estimación genérica, se establece un módulo de 4 €/m²s.

Solo urbano consolidado. Se establece un módulo genérico de 160 €/m²s., que en el momento de la adquisición se tendrá que valorar de acuerdo a la situación real del mercado, y con la superficie exacta según levantamiento topográfico.

3.4. COSTE DE OBTENCIÓN DE SUELO

CÓDIGO	CLASIF. SUELO	SUPERFICIE TOTAL	MÓDULOS DE ADQUISICIÓN DE SUELO (€/m ² s)	ESTIMACIÓN COSTE SUELO
AA-03	Rústico común	25.344,00 m ²	4 €/m ² s	101.376,00 €
AA-04	Rústico común	3.282,21 m ²	4 €/m ² s	13.128,84 €
AA-05	Urbano consolidado	1.589,00 m ²	160 €/m ² s	254.240,00 €
TOTAL				368.744,84 €

3.5. INDEMNIZACIONES POR BIENES DISTINTOS DEL SUELO

En la parcela AA-05, clasificada como suelo urbano consolidado, existen bienes distintos del suelo que deben ser valorados a efectos de su indemnización, independientemente de que el momento de su ocupación efectiva deba ser valorado consecuentemente en función del estado de conservación, antigüedad y tipología constructiva de las edificaciones, y superficie construida real.

Por ello, se establece un módulo genérico para incluir su coste en el presente estudio económico, que se considera de 180 €/m²c, por lo que la indemnización estimada asciende a la cantidad de 115.200,00 €

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN

En aplicación del artículo 116 del RUCyL, el estudio económico del Plan General de Ordenación Urbana, debe incluir un informe de sostenibilidad económica, para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con ordenación detallada, que 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.

En este caso, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda incluye los sectores de suelo urbano no consolidado SE-01, SE-02, SE-03 y SE-04, y los sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada asumida SE-05, SE-06, SE-07 y SE-08.

Con objeto de tratar pormenorizadamente los diferentes requerimientos de que consta el artículo del RUCyL, el presente informe se ha estructurado en dos partes:

- La cuantificación tanto de los ingresos como de los gastos que las actuaciones proyectadas generarán en las arcas municipales.
- La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en donde se recogen las disposiciones al efecto previstas en el Plan General.

Así, la sostenibilidad económica del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se ha realizado sobre la base de la verificación de que los costes de funcionamiento del mismo (mantenimiento y prestación de servicios) en ningún caso sobrepasarán los ingresos derivados de su puesta en servicio.

Para proceder a su análisis se considera, por un lado, los costes necesarios para el desarrollo de los sectores, teniendo en cuenta el coste de implantación de las infraestructuras así como el coste de mantenimiento de las mismas, además de todos aquellos gastos necesarios para el funcionamiento cotidiano de la administración, mientras que por otro lado se considera los ingresos que tienen lugar en el municipio, teniendo en cuenta, tanto aquellos que provienen de los ingresos corrientes, es decir, los derivados de la puesta en servicio del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable que se componen del producto de los cobros que genera la actividad edificatoria, licencias de obra, licencias de actividad, derechos de enganche o suministro, impuesto de bienes inmuebles, etc., como los derivados de la cesión del suelo una vez que éste se desarrolle.

En relación a los costes de mantenimiento de la urbanización, dada la imposibilidad de su cálculo exacto, se ha optado por una hipótesis de trabajo basada en el cálculo de la repercusión de las partidas de los presupuestos municipales relativas al mantenimiento de infraestructuras y servicios urbanos sobre la superficie de suelo urbano, con objeto de hallar un valor unitario anual de coste de mantenimiento de la urbanización, para posteriormente extrapolar dicho dato a la superficie de los suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables.

2. CÁLCULO DE LOS COSTES DERIVADOS DE LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Por una parte, respecto al impacto económico para la Hacienda Local de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico previsto por la Revisión del Plan General, debe señalarse que los sistemas locales serán ejecutados y entregados al Ayuntamiento libres de cargas por los inversores privados que desarrollen los distintos sectores, pudiendo considerar como único coste municipal generado por los sistemas locales el derivado de la construcción de los equipamientos municipales, para los cuales se establece un precio medio de construcción de 600 €/m²c, y una edificabilidad aproximada de 10.000,00 m², por lo que se puede estimar una previsión de gasto para la construcción de equipamientos de **6.000.000,00 €**.

Por otra parte, como se recogía en el Estudio Económico del Plan General aprobado en el año 2003, todos los sectores de suelo urbanizable realizarán una aportación al Ayuntamiento para la ejecución de sistemas generales, conexión a infraestructuras, ampliación y refuerzo de las mismas de 3.906,58 € por cada vivienda de nueva creación de 100 m² construidos y de 2.704,55 € por cada 100 m² de aprovechamiento de otros usos.

Así pues, se realizarán las siguientes aportaciones:

SE-05 = 7.300.552,09 €

SE-02 = 2.721.552,12 €

Total aportaciones al Ayuntamiento= **10.024.575,36 €**

El resto de los sectores del municipio, bien por sus propias características o bien por haber finalizado ya su desarrollo, no se encuentran sujetos a dicho deber, por lo que no tienen la obligación de realizar las aportaciones indicadas.

3. CÁLCULO DE LOS COSTES DERIVADOS DEL MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

Para poder estimar el coste derivado del mantenimiento de los suelos de nuevo desarrollo, se ha partido del coste anual unitario de mantenimiento de urbanización y equipamientos en suelo urbano, conocido el gasto total imputable a costes de mantenimiento aportado por el Ayuntamiento y la superficie total de suelo urbano existente en la actualidad, para posteriormente extrapolar dicho valor al suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

DATOS ECONÓMICOS APORTADOS POR EL AYUNTAMIENTO

CONCEPTO	TOTAL EUROS ANUALES
Mantenimiento de equipamientos	768.300,00 €
Limpieza viaria	331.500,00 €
Mantenimiento de viales	354.000,00 €
Mantenimiento de jardines	773.660,00 €
Mantenimiento de alumbrado público	209.000,00 €
Suministro de alumbrado público	504.000,00 €
Gestión de residuos sólidos urbanos	387.000,00 €
TOTAL GASTO	3.327.460,00 €

La superficie de suelo urbano consolidado se ha calculado en **5.472.448,30 m² (547,24 ha)** según datos recogidos en la presente Revisión del Plan General, incluidos en el cómputo los anteriores sectores de suelo urbanizable que ya han sido desarrollados y que por lo tanto se consideran urbanos consolidados en la Revisión del Plan, generando coste de mantenimiento.

Por lo tanto, el coste anual unitario de mantenimiento de urbanización repercutido en €/m² de superficie de suelo urbano consolidado se especifica en la siguiente tabla:

CONCEPTO	TOTAL € ANUALES	COSTE UNITARIO ANUAL
Mantenimiento de equipamientos	768.300,00 €	0,14 €/m ² s
Limpieza viaria	331.500,00 €	0,06 €/m ² s
Mantenimiento de viales	354.000,00 €	0,06 €/m ² s
Mantenimiento de jardines	773.660,00 €	0,14 €/m ² s
Mantenimiento de alumbrado público	209.000,00 €	0,04 €/m ² s
Suministro de alumbrado público	504.000,00 €	0,09 €/m ² s
Gestión de residuos sólidos urbanos	387.000,00 €	0,07 €/m ² s
TOTAL GASTO	3.327.460,00 €	

El mantenimiento de las redes de infraestructuras públicas es asumido por las compañías concesionarias con cargo a las cuotas de los nuevos abonados, por lo que no correrán a cargo del Ayuntamiento.

A continuación se especifican los distintos parámetros urbanísticos de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable incluidos en la presente Revisión del Plan General, y que servirán de base para poder calcular el coste unitario de mantenimiento de la urbanización de los nuevos sectores.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	SE-01	SE-02	SE-03	SE-04	TOTAL
Uso prioritario	Terciario	Residencial	Terciario	Residencial	
Superficie total del ámbito	621.802,11 m ²	115.004,00 m ²	13.519,45 m ²	61.973,00 m ²	812.298,56 m²s
Aprovechamiento lucrativo total	125.528,11 ua	76.765,17 ua	6.910,44 ua	36.305,32 ua	245.509,04 ua
Edificabilidad	130.918,89 m ²	86.253,00 m ²	7.690,95 m ²	40.160,75 m ²	265.023,59 m²e
Nº viviendas	-	575	-	297	923
Superficie viales	48.504,00 m ²	32.872,15 m ²	1.698,20 m ²	6.319,71 m ²	89.394,06 m²s
Superficie espacios libres	36.136,31 m ²	15.199,70 m ²	3.525,80 m ²	6.182,49 m ²	61.044,30 m²s

SUELO URBANIZABLE

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	SE-05	SE-06	SE-07	SE-08	TOTAL
Uso prioritario	Residencial	Residencial	Industrial	Industrial	
Superficie total del ámbito	479.710,00 m ²	30.008,80 m ²	589.465,00 m ²	282.317,00 m ²	1.381.500,80 m²s
Aprovechamiento lucrativo total	209.651,47 ua	10.503,07 ua	442.098,75 ua	175.037,00 ua	837.290,29 ua
Edificabilidad	229.954,32 m ²	12.356,57 m ²	442.098,75 m ²	175.037,00 m ²	859.446,64 m²e
Nº viviendas	1.576	75	-	-	1.651
Superficie viales	158.900,74 m ²	6.861,70 m ²	147.366,25 m ²	72.955,00 m ²	386.083,69 m²s
Superficie espacios libres	62.502,38 m ²	3.000,90 m ²	117.893,00 m ²	39.396,00 m ²	222.792,28 m²s

En función de lo especificado en las tablas anteriores, el coste de mantenimiento de los nuevos sectores de suelo incluidos en la Revisión del Plan, en base al coste unitario anual desprendido de los datos aportados por el Ayuntamiento serán los siguientes:

CONCEPTO	COSTE UNITARIO ANUAL ACTUAL S. URBANO	COSTE ANUAL SECTORES SU-NC	COSTE ANUAL SECTORES URBANIZAB
Mantenimiento de equipamientos	0,14 €/m ² s	113.721,80 €	193.410,01 €
Limpieza viaria	0,06 €/m ² s	48.737,91 €	82.890,05 €
Mantenimiento de viales	0,06 €/m ² s	48.737,91 €	82.890,05 €
Mantenimiento de jardines	0,14 €/m ² s	113.721,80 €	193.410,01 €
Mantenimiento de alumbrado público	0,04 €/m ² s	32.491,94 €	55.260,03 €
Suministro de alumbrado público	0,09 €/m ² s	73.106,87 €	124.335,07 €
Gestión de residuos sólidos urbanos	0,07 €/m ² s	56.860,90 €	96.705,06 €
TOTAL GASTO		487.379,13 €/año	828.900,28 €/año

Por lo tanto, estableciendo una vigencia de la presente Revisión del Plan General de 10 años, se estima una cantidad de coste total por mantenimiento de los sectores de urbano no consolidado y urbanizable de **13.162.794,10 €**.

4. CÁLCULO DE LOS INGRESOS DERIVADOS DE LA PUESTA EN SERVICIO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE

Para cuantificar los ingresos que el Ayuntamiento recaudará por el desarrollo urbanístico de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, se han considerado los factores que intervienen de forma más significativa de acuerdo a las ordenanzas fiscales y tasas del Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda y que se relacionan a continuación:

- Ordenanza fiscal del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO).
- Tasa por tramitación de licencias urbanísticas (licencias de obra y licencias de primera ocupación).
- Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).
- Tasa por la prestación del servicio de agua a domicilio.

- Ordenanza reguladora del precio por el suministro de agua de riego.
- Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por recogida de basuras y residuos sólidos urbanos.
- Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por prestación de los servicios de conducción de aguas residuales y alcantarillado
- Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por utilizaciones privativas y aprovechamientos especiales por entrada de vehículos a través de las aceras.

Para el cálculo estimado de los ingresos municipales por el Impuesto de Bienes Inmuebles, se estima un valor catastral de bienes inmuebles basado en la ponencia de valores publicada por la Dirección General del Catastro, que para este Ayuntamiento es del año 2007, y en el que se establece un Módulo Básico de Construcción (MBC) de 600 €/m²c y un Módulo Básico de Repercusión (MBR) para suelo de 304,50 €/m²c.

De acuerdo al *Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueba las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores de suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana*, las construcciones se tipifican de acuerdo con el Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones en función del uso, clase, modalidad y categoría. El precio unitario para cada tipo de construcción, definido en €/m²c, es el producto del módulo básico de construcción (MBC) asignado al municipio por el coeficiente que le corresponda de cuadro de coeficientes de valor.

Para el caso que nos ocupa, consideramos una categoría 4, con los siguientes usos, clases y modalidades:

- Coeficiente: 1,00 = Uso Residencial, clase colectiva de carácter urbano, modalidad manzana cerrada.
- Coeficiente: 0,60 = Uso Industrial, clase nave de fabricación y almacenamiento, modalidad fabricación en una planta.
- Coeficiente: 1,75 = Uso Comercial, clase comercios en uso exclusivo, modalidad en varias plantas

En relación a los coeficientes correctores por antigüedad y conservación, se toma como valor 1,00, al considerarse inmuebles de nueva construcción.

Por lo tanto, el precio unitario para cada tipo de construcción será el siguiente:

- Uso Residencial: 600,00 €/m²c
- Uso Industrial: 360,00 €/m²c
- Uso Terciario: 1.050,00 €/m²c

El valor catastral es el resultado de sumar el valor del suelo y el de la construcción, con la aplicación posterior del coeficiente correspondiente de gastos y beneficios de 1,40, afectado todo ello por el coeficiente de referencia del mercado de 0,5 (fijado en Orden de 14 de octubre de 1998) además de por los coeficientes multiplicadores del valor catastral, teniendo en cuenta que la ponencia de valores del Ayuntamiento de Arroyo es del año 2007.

Los coeficientes multiplicadores del valor catastral son los siguientes:

- Año 2008: 1,02
- Año 2009: 1,02
- Año 2010: 1,01
- Año 2011: 1,00
- Año 2012: 1,00

Por lo tanto el valor catastral para las distintas tipologías, una vez aplicados todos los coeficientes es el siguiente:

- Uso Residencial vivienda libre: 665,32 €/m²c
- Uso Residencial vivienda protegida: 465,72 €/m²c (0,70 del valor de vivienda libre)
- Uso Industrial: 488,78 €/m²c
- Uso Terciario: 996,31 €/m²c

Para el cálculo de las tasas que dependen del presupuesto de ejecución material (PEM) se adoptan los siguientes valores según la aplicación de los módulos y coeficientes anteriores, a excepción del coeficiente correspondiente de gastos y beneficios de 1,40 y el coeficiente de referencia del mercado de 0,5. Por lo tanto, el valor de construcción para las distintas tipologías es el siguiente:

- Uso Residencial vivienda libre: 630,48 €/m²c
- Uso Residencial vivienda protegida: 441,34 €/m²c (0,70 del valor de vivienda libre)
- Uso Industrial: 378,29 €/m²c
- Uso Terciario: 1.103,34 €/m²c

Por lo tanto, los ingresos derivados de la puesta en servicio del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable serán los siguientes:

Siendo : R: residencial, P: residencial vivienda protegida, I: industrial, T: terciario

CONCEPTO	RATIO		INGRESOS TOTALES (10 años)
Impuesto construcciones, instalaciones y obras (ICIO)	4 % sobre PEM	R.: 630,48 €/m ² c	6.808.724,18 €
		P.: 441,34 €/m ² c	1.525.029,24 €
		I : 378,29 €/m ² c	9.338.251,31 €
		T : 1.103,34 €/m ² c	6.117.351,68 €
Tasa por tramitación de licencias de obra	0,5 % sobre PEM	R.: 630,48 €/m ² c	851.090,52 €
		P.: 441,34 €/m ² c	190.628,65 €
		I : 378,29 €/m ² c	1.167.281,41 €
		T : 1.103,34 €/m ² c	764.668,96 €
Tasa por tramitación de licencias de primera ocupación	0,1 % sobre PEM	R.: 630,48 €/m ² c	170.218,10 €
		P.: 441,34 €/m ² c	38.125,73 €
		I : 378,29 €/m ² c	233.456,28 €
		T : 1.103,34 €/m ² c	152.933,79 €
Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)	0,37 % sobre base imponible	R.: 665,32 €/m ² c	664.609,80 €
		P.: 465,32 €/m ² c	148.729,92 €
		I : 448,78 €/m ² c	1.024.745,27 €
		T : 996,31 €/m ² c	510.964,00 €
Tasa por prestación de servicio de agua a domicilio	Por licencia	37,83 €/ud	100.022,52 €
	Cuota uso domic.	4,03 €/trimestre	414.928,80 €
	Cuota uso ind.	7,96 €/trimestre	22.288,00 €
Tasa por prestación de servicios de conducción de aguas residuales y alcantarillado	Cuota uso domést	2,06 €/trimestre	212.097,60 €
	Cuota uso ind.	3,98 €/trimestre	11.144,00 €
Tasa por recogida de basuras y residuos sólidos urbanos	Cuota uso domést.	7,70 €/trimestre	792.792,00 €
	Cuota uso g. almac.	220,00 €/trimestre	8.800,00 €
	Cuota uso industria.	99,00 €/trimestre	269.280,00 €
TOTAL INGRESOS PUESTA EN SERVICIO EN 10 AÑOS DE VIGENCIA PLAN			31.538.171,76 €

5. CÁLCULO DE LOS INGRESOS DERIVADOS DE LA CESIÓN DEL 10% DEL SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Además de las cesiones obligatorias y gratuitas a las que los propietarios de suelo deben hacer frente para los elementos de sistemas generales y locales, deben también ceder a la Administración Local un porcentaje del 10% del aprovechamiento lucrativo en áreas de planeamiento de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. Estas cesiones del 10% producirán unos ingresos en la Hacienda Municipal que cabe incorporar a efectos de recursos disponibles para inversión por el Ayuntamiento.

Según el aprovechamiento lucrativo total de cada sector la superficie de cesión obligatoria del 10% de cada sector es la siguiente:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	SE-01	SE-02	SE-03	SE-04
Uso prioritario	Terciario	Residencial	Terciario	Residencial
Superficie total del ámbito	621.802,11 m ²	115.004,00 m ²	13.519,45 m ²	61.973,00 m ²
Aprovechamiento lucrativo (ua)	125.528,11 ua	76.765,17 ua	7.826,67 ua	36.305,32 ua
Edificabilidad (m ² c)	130.918,89 m ²	86.253,00 m ²	7.690,95 m ²	40.160,75 m ²
Cesión (ua)	1.309,19 ua	7.676,52 ua	769,10 ua	3.630,53 ua

SUELO URBANIZABLE

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	SE-05	SE-06	SE-07	SE-08
Uso prioritario	Residencial	Residencial	Industrial	Industrial
Superficie total del ámbito	479.710,00 m ²	30.008,80 m ²	589.465,00 m ²	282.317,00 m ²
Aprovechamiento lucrativo (ua)	209.651,47 ua	10.503,07 ua	442.098,75 ua	175.037,00 ua
Edificabilidad (m ² c)	229.954,32 m ²	12.356,57 m ²	442.098,75 m ²	175.037,00 m ²
Cesión (ua)	20.965,15 ua	1.050,31 ua	44.209,88 ua	17.503,70 ua

Partiendo de los precios de repercusión según los usos establecidos, los recursos obtenibles son el producto de tales precios unitarios por la superficie de cesión calculadas en las tablas anteriores.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	SE-01	SE-02	SE-03	SE-04
Uso prioritario	Terciario	Residencial	Terciario	Residencial
Aprovechamiento lucrativo (ua)	125.528,11 ua	76.765,17 ua	7.826,67 ua	36.305,32 ua
Edificabilidad (m ² c)	130.918,89 m ²	86.253,00 m ²	7.690,95 m ²	40.160,75 m ²
Cesión (ua)	1.309,19 ua	7.676,52 ua	769,10 ua	3.630,53 ua
Valor unit. aprovechamiento (€/ua) *	185,00 €/m ² c	345,00 €/m ² c	185,00 €/m ² c	345,00 €/m ² c
Recursos obtenibles (€)	242.200,15 €	2.648.399,40 €	142.283,50 €	1.252.532,85 €

SUELO URBANIZABLE

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	SE-05	SE-06	SE-07	SE-08
Uso prioritario	Residencial	Residencial	Industrial	Industrial
Aprovechamiento lucrativo (ua)	209.651,47 ua	10.503,07 ua	442.098,75 ua	175.037,00 ua
Edificabilidad (m ² c)	229.954,32 m ²	12.356,57 m ²	442.098,75 m ²	175.037,00 m ²
Cesión (ua)	20.965,15 ua	1.050,31 ua	44.209,88 ua	17.503,70 ua
Valor unit. aprovechamiento (€/ua) *	345,00 €/m ² c	345,00 €/m ² c	115,00 €/m ² c	115,00 €/m ² c
Recursos obtenibles (€)	7.232.976,75 €	362.356,95 €	5.084.136,20 €	2.012.925,50 €

* Nota.- Los módulos para calcular los ingresos en la Hacienda Municipal, son precios de repercusión según el uso homogeneizado de la edificación.

Por lo tanto, los recursos obtenibles totales procedentes del 10% de cesión serían **18.977.811,30 €**.

6. GARANTÍA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Por todo lo expuesto anteriormente, la sostenibilidad económica del sector queda garantizada por el balance previsto entre costes de mantenimiento e implantación de infraestructuras, e ingresos municipales de puesta en servicio de las infraestructuras y de los recursos obtenibles del 10% de cesión obligatoria a lo largo de toda la vigencia del Plan establecida para 10 años.

RESUMEN BALANCE GASTOS E INGRESOS MUNICIPALES DURANTE LA VIGENCIA DEL PLAN GENERAL ESTABLECIDA PARA 10 AÑOS

GASTOS MUNICIPALES	
Implantación infraestructuras	6.000.000,00 €
Mantenimiento infraestructuras	13.162.794,10 €
TOTAL GASTOS	19.162.794,10 €

INGRESOS MUNICIPALES	
Impuestos puesta en servicio sunc y su	31.538.171,76 €
Ingresos cesión 10%	18.977.811,30 €
TOTAL GASTOS	50.515.983,06 €

7. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El Plan General prevé un crecimiento residencial sostenido, a la vez que planifica superficie de suelo para el desarrollo de la actividad productiva con el fin de atender las necesidades derivadas del crecimiento urbano y de la actividad económica en la localidad. En este sentido, se han establecido dos sectores de Industrial en suelo urbanizable y un sector de terciario en suelo urbano no consolidado. Esta futura oferta de suelo para usos productivos permitirá dotar al municipio de una actividad económica diversificada.

Se entiende que se pretende que las propuestas de planificación en la ordenación urbanística incorporen una lógica y prudente previsión de suelo para el desarrollo de la actividad económica en el municipio, con la finalidad de tener un desarrollo territorial equilibrado económicamente, favoreciendo la cercanía o proximidad espacial entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de los tiempos en los desplazamientos y lógicamente sus efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

Entendemos que el Plan General de Ordenación Urbana de Arroyo de la Encomienda, presenta un correcto equilibrio y es adecuado para los requerimientos y necesidades socioeconómicas del municipio.