



Ayuntamiento de MOREDA DE ALAVA

---

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE MOREDA DE ALAVA

Fase de Aprobación Inicial

julio de 2017

---

## PROGRAMA DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

**ESTUDIO DE RENOVACIÓN  
Y DESARROLLOS URBANOS**  
OFICINA EN PAIS VASCO  
TORRES ETXEZURI C/ Simón Bolívar Nº27 – oficina 15  
48013 Bilbao-BIZKAIA  
telef. 94 657 54 80  
email: erdu@erdu.es



**ESTUDIO DE RENOVACIÓN  
Y DESARROLLOS URBANOS**  
OFICINA EN NAVARRA  
EDIFICIO ESTRELLA DEL SUR C/ Berroa Nº 13 – oficina 332  
31192 Tajonar-Valle de Amaguren - PAMPLONA  
telef. 948 28 18 47  
email: erdu@erdu.es



# ÍNDICE

## PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN 5

<b>1. PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.....</b>	<b>7</b>
<b>1.1 INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>7</b>
<b>1.2 PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN .....</b>	<b>8</b>
1.2.1 Prioridades, plazos y fases de ejecución .....	8
<i>Suelo urbano no consolidado .....</i>	<i>11</i>
<i>Suelo urbanizable no sectorizado.....</i>	<i>15</i>

## ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO 16

<b>2. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS POR EL PLAN GENERAL MUNICIPAL .....</b>	<b>18</b>
<b>2.1 CUESTIONES GENERALES .....</b>	<b>18</b>
2.1.1 Objeto y fin del estudio económico y financiero.....	18
2.1.2 Sistemática del estudio.....	18
<b>2.2 GASTOS MUNICIPALES Y DE OTRAS ADMINISTRACIONES .....</b>	<b>19</b>
2.2.1 Nuevos viarios .....	19
<b>2.3 INGRESOS MUNICIPALES .....</b>	<b>20</b>
2.3.1 Estimación de baremos .....	20
<i>Valor de suelo por vivienda .....</i>	<i>20</i>
<i>Coste unitario de ejecución .....</i>	<i>21</i>
2.3.2 Cálculo de ingresos desagregado por ámbitos.....	22
<i>Unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado .....</i>	<i>22</i>
<i>Resumen de ingresos .....</i>	<i>27</i>
<i>Resumen de Gastos:.....</i>	<i>27</i>
<b>2.4 CONCLUSIONES .....</b>	<b>27</b>



# PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN



# 1. PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

## 1.1 INTRODUCCIÓN

La legislación urbanística vigente aplicable directamente a la Comunidad Autónoma del País Vasco está constituida por la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, desarrollada por el Decreto 105/2008 de 3 de junio de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 y por la Ley 11/2008 de 28 de Noviembre por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Los textos legales establecen y precisan la necesidad de fijación de plazos para la elaboración del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo, y su correspondiente estudio de viabilidad económico-financiera.

En cuanto a la necesidad de fijación de plazos (se refleja en el presente Programa de Desarrollo y Ejecución) para la elaboración del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo, el artículo 53 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo especifica en relación a la ordenación urbanística estructural:

*A los efectos de lo dispuesto en esta ley, la ordenación urbanística estructural comprenderá las determinaciones siguientes:*

1. *Con carácter general:*

(...)

*d) La fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo.*

Por lo que respecta al Estudio Económico Financiero de los Planes Generales de Ordenación Urbana, si bien no precisan el alcance y contenido del mismo, el Artículo 62 de la Ley 2/2006 de 30 de junio del Suelo y Urbanismo en su apartado 1 establece que la Documentación de los Planes Generales contendrá al menos el siguiente contenido:

1. *El contenido de los planes generales se formalizará con carácter mínimo en los siguientes documentos:*

*a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de las soluciones asumidas.*

*b) Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental, que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio ande desarrollo sostenible, considerando la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan.*

*c) Planos de información.*

*d) Planos de ordenación estructural.*

*e) Planos de ordenación pormenorizada.*

*f) Estudio de viabilidad económico-financiera.*

Así mismo, el Decreto 105/2008 de 3 de junio de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 precisa en el Artículo 31, apartado 1, sub-apartados e) y f) especifican lo siguiente:

*1. Todos los planes urbanísticos que deban estar sometidos a evaluación conjunta de impacto ambiental (ECIA) por aplicación de la Ley 3/1998, de Protección del Medio Ambiente, deberán contener, al menos y sin perjuicio del resto de la documentación específica exigida en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, para determinados planes de ordenación urbanística, la siguiente documentación:*

(...)

*e) Estudio de viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística*

*f) Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística 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 el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.*

A estos contenidos se dedican los siguientes apartados que integra el Programa de Desarrollo y Ejecución y el Estudio Económico Financiero del Plan General de Ordenación Urbana.

## 1.2 PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

### 1.2.1 PRIORIDADES, PLAZOS Y FASES DE EJECUCIÓN

Se recogen a continuación el resumen de las actuaciones proyectadas y que el Plan fija para ellas un plazo para el inicio de su actividad. No se incluyen obviamente las actuaciones de carácter asistemático de iniciativa privada que corresponden fundamentalmente con el suelo urbano consolidado salvo aquellas que expresamente por cuestiones de prioridad e interés público resulta conveniente tasar su ejecución.

Estableciéndose desde la normativa el plazo de vigencia indefinido del Plan General, las actuaciones se organizan de acuerdo a un planteamiento de prioridades en el desarrollo y plazos de ejecución, encadenando y vinculando estas en función de una secuencia temporal de acuerdo con los siguientes criterios:

- Para el orden de prelación de las actuaciones, prevalece el criterio de la necesidad y conveniencia del desarrollo de determinados ámbitos por interés urbanístico en que se renueven y/o reformen.
- No obstante, una vez iniciada una actuación, el Plan Municipal establece el máximo interés en que esta se desarrolle en un tiempo razonable anticipando el inicio de otros ámbitos para el caso de que no se cumplan los plazos de ejecución establecidos.
- Para adecuar la oferta a la demanda existente se establecen también criterios de flexibilidad en la ejecución temporal.

El cuadro adjunto incluye el detalle de las actuaciones y su programación temporal. Las fechas previstas en las fases de ejecución de la edificación y en su caso urbanización se han estimado adoptando como fecha de entrada en vigor del Plan General el año 2018. En el caso de que el año de entrada en vigor sea diferente, se adaptan automáticamente las fechas previstas de acuerdo con el criterio temporal expresado.



**Prioridad:**

Se establecen dos órdenes de prioridad:

Prioridad 1: actuaciones primeras y prioritarias dentro del orden de ejecución previsto para el Plan General.

Prioridad 2: actuaciones en segundo orden de prioridad condicionadas al desarrollo y ejecución de actuaciones con orden de prioridad 1 o simplemente quedan al arbitrio de las necesidades que surjan en el tiempo de vigencia del Plan General.



**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****Uso global Residencial**

<b>ACTUACIÓN PREVISTA</b>	<b>PRIORIDAD</b>	<b>PLAZOS DE DESARROLLO DE ACTUACIONES Y EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>FASES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN</b>
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R01 (LA Planilla)	2	8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar Programa de Actuación Urbanizadora y proyecto de urbanización. 6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. 18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.	Se prevé una única fase de ejecución de la urbanización y servicios urbanos.
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R02 (Travesía La Planilla)	2	8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar Programa de Actuación Urbanizadora y proyecto de urbanización. 6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. 18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.	Se prevé una única fase de ejecución de la urbanización y servicios urbanos.
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R03 (El Rubiejo)	2	8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar Programa de Actuación Urbanizadora y proyecto de urbanización. 6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. 18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.	Se prevé una única fase de ejecución de la urbanización y servicios urbanos.
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R0 4 (Travesía Santa Eufemia)	2	8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar Programa de Actuación Urbanizadora y proyecto de urbanización. 6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. 18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia	Se prevé una única fase de ejecución de la urbanización y servicios urbanos.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****Uso global Residencial**

<b>ACTUACIÓN PREVISTA</b>	<b>PRIORIDAD</b>	<b>PLAZOS DE DESARROLLO DE ACTUACIONES Y EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>FASES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN</b>
		para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.	
Plan Especial de Ordenación urbana PEOU-01 (Ampliación Santa Eufemia)	2	8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar Programa de Actuación Urbanizadora y proyecto de urbanización. 6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. 18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.	Se prevé una única fase de ejecución de la urbanización y servicios urbanos a través del Proyecto de Distribución de Costes previsto en la Normativa.
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R06 (Travesía Calle Herrerías)	2	8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar el Plan Especial	Se prevé una única fase de ejecución de la urbanización y servicios urbanos.
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R12 (Calle Los Jardines)	1	4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar proyecto de expropiación.	Se prevé una única fase de ejecución de la urbanización y servicios urbanos.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****Uso global Residencial**

<b>ACTUACIÓN PREVISTA</b>	<b>PRIORIDAD</b>	<b>PLAZOS DE DESARROLLO DE ACTUACIONES Y EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>FASES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN</b>
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R07 (Calle El Molino)	2	8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar Programa de Actuación Urbanizadora y proyecto de urbanización. 6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. 18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.	Se prevé una única fase de ejecución de la urbanización y servicios urbanos.
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R08 (Travesía Calle El Molino)	2	8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar Programa de Actuación Urbanizadora y proyecto de urbanización. 6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. 18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.	Se prevé una única fase de ejecución de la urbanización y servicios urbanos.
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R09 (Calle San Prudencio)	2	8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar Programa de Actuación Urbanizadora y proyecto de urbanización. 6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. 18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.	Se prevé una única fase de ejecución de la urbanización y servicios urbanos.
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R10 (Plaza Mayor y Calle Los Jardines)	2	8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar Programa de Actuación Urbanizadora y proyecto de urbanización. 6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. 18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia	Se prevé una única fase de ejecución de la urbanización y servicios urbanos.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****Uso global Residencial**

<b>ACTUACIÓN PREVISTA</b>	<b>PRIORIDAD</b>	<b>PLAZOS DE DESARROLLO DE ACTUACIONES Y EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>FASES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN</b>
		para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.	
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R11 (Calle Los Jardines)	2	8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar Programa de Actuación Urbanizadora y proyecto de urbanización. 6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. 18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.	Se prevé una única fase de ejecución de la urbanización y servicios urbanos.
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R13 (Santa Ana)	2	8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar Programa de Actuación Urbanizadora y proyecto de urbanización. 6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. 18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.	Se prevé una única fase de ejecución de la urbanización y servicios urbanos.
Plan Especial de Ordenación urbana PEOU-02 (Carretera El Somo)	2	8 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar Plan Especial.	Se prevé una única fase de ejecución de la urbanización y servicios urbanos.

<b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>			
<b>Uso global Residencial</b>			
<b>ACTUACIÓN PREVISTA</b>	<b>PRIORIDAD</b>	<b>PLAZOS DE DESARROLLO DE ACTUACIONES Y EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>FASES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN</b>
Sector NS-R01 y Sector NS-R02	-	<p>Cualquiera de las dos Reservas podrá ser desarrollada cuando se hayan ejecutado la mitad de las viviendas previstas en el suelo urbano no consolidado y siempre deberá motivarse la necesidad de su puesta en marcha.</p> <p>No obstante, en el caso de falta de iniciativa de los ámbitos de suelo urbano o imposibilidad manifiesta para su desarrollo y una vez transcurridos como mínimo 6 años de vigencia del Plan General, de forma motivada, se podrá presentar a trámite el Plan de Sectorización. En todo caso, queda a la discreción del Ayuntamiento su tramitación y aprobación.</p>	Serán establecidas por el Plan de Sectorización.

<b>Uso global Industrial</b>			
<b>ACTUACIÓN PREVISTA</b>	<b>PRIORIDAD</b>	<b>PLAZOS DE DESARROLLO DE ACTUACIONES Y EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>FASES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN</b>
Sector SN-I01	-	En cualquier momento de la vigencia del Plan General, se podrá poner en marcha el desarrollo del polígono previa motivación de su necesidad. En todo caso, queda a la discreción del Ayuntamiento su tramitación y aprobación.	Serán establecidas por el Plan de Sectorización.

# ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO





## **2. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS POR EL PLAN GENERAL MUNICIPAL**

### **2.1 CUESTIONES GENERALES**

#### **2.1.1 OBJETO Y FIN DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

Las actuaciones previstas en el Plan General Municipal se recogen en el Programa de desarrollo y ejecución del Plan que establece el momento temporal en el que serán realizadas. Ahora, partiendo del mencionado programa, procede realizar su valoración económica.

A la hora de determinar la viabilidad de las inversiones previstas en el nuevo Plan General Municipal no es posible obviar las limitaciones y condiciones impuestas por la evolución de la sociedad y la economía. El Estudio Económico-Financiero, documento que forma parte del Plan General Municipal, evalúa económicamente el coste de las actuaciones necesarias para el desarrollo y ejecución del mismo y la viabilidad de estas acciones en el entorno económico-financiero que tiene que llevarlas a cabo.

El estudio económico pretende evaluar la viabilidad de las actuaciones del Plan desde el punto de vista de la generación de ingresos para el Ayuntamiento y su contraste con los gastos e inversiones que este deberá realizar para llevarlo a la práctica.

El estudio económico y financiero no es un estudio de viabilidad de inversión desde el punto de vista de la promoción inmobiliaria privada. No tiene como objetivo avalar la viabilidad económica empresarial de las actuaciones propuestas, dado que, por definición, no todas las actuaciones que proponga un Plan General deben o pueden ser viables desde un punto de vista meramente economicista. Son otras cuestiones las que motivan y justifican la redacción del Plan General. En este sentido, debe recordarse que la legislación vigente establece que las actividades en materia de ordenación del territorio y urbanismo (es decir, entre otros, el planeamiento general) tienen por finalidad el desarrollo territorial sostenible del Municipio, garantizando, en cumplimiento de los principios constitucionales, el derecho a disfrutar del medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, la utilización racional de los recursos naturales, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada a la conservación, promoción y enriquecimiento del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural, así como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

En definitiva, el estudio económico y financiero evalúa económicamente el Plan General desde un punto de vista global para el Ayuntamiento como ente competente para su desarrollo y ejecución.

#### **2.1.2 SISTEMÁTICA DEL ESTUDIO**

La naturaleza de las actuaciones propuestas por el Plan General es diversa afectando a todas las clases y categorías del suelo. En consecuencia, resulta necesario discriminar las actuaciones que se valoran de aquellas otras que por su naturaleza no precisan de tal valoración dado que no tienen transcendencia a los efectos de la generación de imputaciones económicas sea como ingresos o como gastos.

Así, se valoran las actuaciones del programa que suponen una variación patrimonial en cuanto a ingresos o gasto/inversión para el Ayuntamiento.

También influye en las actuaciones a valorar, el grado de desarrollo de la ordenación urbanística establecida por el Plan General. Así, aquellas remitidas a su desarrollo mediante otros instrumentos de ordenación y que de acuerdo con las determinaciones de este Plan general, no es posible valorar por falta de concreción. Sucede esto con la mayor parte de los ámbitos remitidos a Planes Especiales en el suelo urbano, o con carácter general a todo el suelo urbanizable no sectorizado.

También, no son objeto de valoración las actuaciones del Plan General fuera de programa.

Tampoco son objeto de valoración las actuaciones dependientes de la iniciativa privada que no tienen tasado el plazo de ejecución, como sucede con la actividad edificatoria en el suelo urbano consolidado (intervenciones de rehabilitación, sustitución y edificación de solares, implantación de actividades, etc.) y en el suelo no urbanizable.

En consecuencia, son objeto de valoración básicamente las actuaciones propuestas en el suelo urbano no consolidado incluidas en el Programa de Ejecución y Desarrollo.

## 2.2 GASTOS MUNICIPALES Y DE OTRAS ADMINISTRACIONES

De cara a la estimación del gasto municipal en desarrollo del Plan General deben precisarse las siguientes consideraciones:

- La obtención de suelo para todas las actuaciones del plan es gratuita, excepto algunos ámbitos de ejecución de dotaciones públicas, ya que se obtiene por expropiación.
- Habida cuenta de que las actuaciones planteadas en el Plan se plantean por el Sistema de Concertación, será la iniciativa privada la que correrá con todos los gastos de planeamiento y urbanización para la cesión de los suelos urbanizados al municipio, por lo que éste no deberá adelantar ningún coste económico que interfiera en sus presupuestos.

### 2.2.1 NUEVOS VIARIOS

El PGM plantea una actuación para la apertura y obtención de nuevos viarios en el núcleo urbano principal. Se plantean como actuaciones por expropiación a desarrollar mediante iniciativa pública.

Su desarrollo se imputa como gasto al Ayuntamiento. Estos serán de tres tipos. Por un lado, los costes originados por la propia expropiación que deberán estimarse a precio de mercado de la Unidad Aprovechamiento en el suelo urbano del núcleo principal, teniendo en cuenta también los costes del propio proyecto de expropiación y gastos generales que se producirán. Por otro lado, gastos de demolición y urbanización del ámbito.

De acuerdo con ello, la estimación de costes es la siguiente:

<b>ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R12 (Calle Los Jardines)</b>	
<b>Conceptos considerados</b>	<b>coste económico estimado (€)</b>

Expropiación: (81 UAs x 242 euros/UA)	19.602
Gastos generales expropiación	1.894
Gastos de demolición, residuos urbanos, etc.	4.500
Gastos de reurbanización (122 m <sup>2</sup> x 165 euros/m <sup>2</sup> )	20.130
<b>Estimación coste total ejecución</b>	<b>46.126</b>

## 2.3 INGRESOS MUNICIPALES

### 2.3.1 ESTIMACIÓN DE BAREMOS

#### VALOR DE SUELO POR VIVIENDA

Además de los ingresos habituales municipales y las posibles ayudas a obtener, vamos a considerar como ingresos más específicos procedentes del desarrollo del Plan, los siguientes:

- Ingresos por Impuestos sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, procedentes de las licencias a solicitar para los nuevos edificios.
- Posibles ingresos por venta de suelo si el Ayuntamiento lo considera necesario, de los recibidos por el 10% de cesión libres de gastos de urbanización.

En cuanto al cálculo del ICIO correspondiente se estima un parámetro medio del 4%.

Para proceder a la estimación de valor del suelo procedente de la cesión del 10% de aprovechamiento de las Unidades de Suelo Urbano no Consolidado y de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, iniciaremos el cálculo estimando el valor de los edificios destinados a algún tipo de Protección Oficial así como el valor residual del suelo en la vivienda libre dependiendo del coeficiente de ponderación utilizado.

#### Suelo destinado a V.P.O. (bloque)

Estimaremos el valor de venta de una vivienda tipo formada por vivienda de 90 m<sup>2</sup> útiles, garaje de 14 m<sup>2</sup> útiles y trastero de 8 m<sup>2</sup> útiles, a los que aplicando los precios máximos de venta para el año 2017.

Considerando que la repercusión máxima del suelo en este tipo de edificios no puede exceder del 17,5% del precio de venta para suelo y urbanización, y teniendo en cuenta que el suelo de cesión se adquiere libre de gastos de urbanización, tenemos que el valor del suelo será de 26.197 €/vivienda.

#### Suelo destinado a V.P.T. bloque)

Partiremos de la base del valor del suelo destinado a V.P.O. y le aplicaremos el coeficiente corrector procedente del coeficiente de homogeneización considerado en el expediente, lo que nos lleva a un valor de repercusión de suelo de 28.293 €.

#### Suelo destinado a Vivienda libre tipo Casco Urbano

Partiremos de la base del valor del suelo destinado a V.P.O. y le aplicaremos el coeficiente corrector procedente del coeficiente de homogeneización considerado en el expediente, lo que nos lleva a un valor de repercusión de suelo en vivienda libre de 30.127 €.

**Suelo destinado a Vivienda libre unifamiliar adosada**

Partiremos de la base del valor del suelo destinado a V.P.O. y le aplicaremos el coeficiente corrector procedente del coeficiente de homogeneización considerado en el expediente, lo que nos lleva a un valor de repercusión de suelo en vivienda libre unifamiliar de 33.794 €.

**Suelo destinado a Vivienda libre unifamiliar aislada libre**

Partiremos de la base del valor del suelo destinado a V.P.O. y le aplicaremos el coeficiente corrector procedente del coeficiente de homogeneización considerado en el expediente, lo que nos lleva a un valor de repercusión de suelo en vivienda libre unifamiliar de 41.653 €.

**Suelo destinado a garaje en vivienda**

Partiremos de la base del valor del suelo destinado a V.P.O. y le aplicaremos el coeficiente corrector procedente del coeficiente de homogeneización considerado en el expediente, lo que nos lleva a un valor de repercusión de suelo en vivienda libre unifamiliar de 3.929 €.

**Suelo destinado a comercial en edificio de uso residencial**

Partiremos de la base del valor de repercusión considerado en el cálculo de los coeficientes de homogeneización para este tipo de suelo, minorados en el valor del beneficio a aplicar al suelo por el Promotor, lo que nos lleva a un valor de 222 €/m<sup>2</sup>.

**Suelo destinado a terciario**

Partiremos de la base del valor de repercusión considerado en el cálculo de los coeficientes de homogeneización para este tipo de suelo, minorados en el valor del beneficio a aplicar al suelo por el Promotor, lo que nos lleva a un valor de 183 €/m<sup>2</sup>.

**Suelo destinado a Uso Industrial**

Partiremos de la base del valor de repercusión considerado en el cálculo de los coeficientes de homogeneización para este tipo de suelo, minorados en el valor del beneficio a aplicar al suelo por el Promotor, lo que nos lleva a un valor de 183 €/m<sup>2</sup>.

**COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN**

Se proponen los siguientes costes unitarios de ejecución de la edificación según tipologías basados en presupuestos y resultado de promociones recientes:

<b>edificación</b>	<b>precio unitario €/m<sup>2</sup>c</b>
Vivienda en bloque libre	710
Vivienda unifamiliar tipo aislada o pareada	800

Vivienda unifamiliar tipo adosada	750
Vivienda unifamiliar tipo adosada VPO	710
Vivienda unifamiliar tipo adosada VPT	740
Vivienda en bloque VPO	680
Vivienda en bloque VPT	710
Terciario	380
Industrial	290
Garaje	480

### 2.3.2 CÁLCULO DE INGRESOS DESAGREGADO POR ÁMBITOS

Para cada Unidad o Sector se calcula a continuación la estimación económica de ingresos para el Ayuntamiento en base a los dos conceptos comentados. Así, se estima por una parte, el coste de ejecución material de los edificios implantados en cada zona, para a partir de los mismos obtener el importe previsible de ingresos por I.C.I.O.. Por otra, el valor teórico del suelo objeto de cesión por el rescate de plusvalías urbanísticas (cesión de suelo equivalente al 10% del aprovechamiento) a los que se aplica los valores anteriormente cuantificados.

En el caso del suelo urbano no consolidado, no se estiman los planes espaciales dada la falta de concreción de la ordenación. Tampoco en el caso del suelo urbanizable no sectorizado por los mismos motivos.

#### UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Las estimación de ingresos es la siguiente:

##### ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R01 (LA Planilla)

*Estimación ICIO*

edificación	superficie construida m <sup>2</sup> c	precio unitario (€)	coste económico estimado (€)
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	255	800	204.000
Total ejecución material (PEM)			204.000
<b>Estimación ICIO (4,5%)</b>			<b>9.180</b>

*Estimación valor venta del suelo correspondiente al 10% de cesión del aprovechamiento*

edificación	cuantificación 10% de cesión	valor unitario	importe venta
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	0,1	41.653	4.165
<b>Total ingresos venta suelos patrimonio municipal de suelo</b>			<b>4.165</b>

##### ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R02 (Travesía La Planilla)

*Estimación ICIO*

edificación	superficie construida m <sup>2</sup> c	precio unitario (€)	coste económico estimado (€)
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	1.140	800	912.000

Total ejecución material	912.000
<b>Estimación ICIO (4,5%)</b>	<b>41.040</b>

*Estimación valor venta del suelo correspondiente al 10% de cesión del aprovechamiento*

edificación	cuantificación 10% de cesión	valor unitario	importe venta
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	0,3	41.653	12.496
<b>Total ingresos venta suelos patrimonio municipal de suelo</b>			<b>12.496</b>

### ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R03 (El Rubiejo)

*Estimación ICIO*

edificación	superficie construida m <sup>2</sup> c	precio unitario (€)	coste económico estimado (€)
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	300	800	240.000
Total ejecución material			240.000
<b>Estimación ICIO (4,5%)</b>			<b>10.800</b>

*Estimación valor venta del suelo correspondiente al 10% de cesión del aprovechamiento*

edificación	cuantificación 10% de cesión	valor unitario	importe venta
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	0,2	41.653	8.331
<b>Total ingresos venta suelos patrimonio municipal de suelo</b>			<b>8.331</b>

### ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R0 4 (Travesía Santa eufemia)

*Estimación ICIO*

edificación	superficie construida m <sup>2</sup> c	precio unitario (€)	coste económico estimado (€)
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	1.900	800	1.520.000
Total ejecución material			1.520.000
<b>Estimación ICIO (4,5%)</b>			<b>68.400</b>

*Estimación valor venta del suelo correspondiente al 10% de cesión del aprovechamiento*

edificación	cuantificación 10% de cesión	valor unitario	importe venta
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	0,5	41.653	20.826
<b>Total ingresos venta suelos patrimonio municipal de suelo</b>			<b>20.826</b>

### ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R06 (Travesía Calle Herrerías)

*Estimación ICIO*

edificación	superficie construida m <sup>2</sup> c	precio unitario (€)	coste económico estimado (€)
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	760	800	608.000
Vivienda casco urbano	920	710	653.200

Total ejecución material	1.261.200
<b>Estimación ICIO (4,5%)</b>	<b>56.754</b>

*Estimación valor venta del suelo correspondiente al 10% de cesión del aprovechamiento*

edificación	cuantificación 10% de cesión	valor unitario	importe venta
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	0,4	41.653	16.661
Vivienda casco urbano	0,8	30.127	24.101
<b>Total ingresos venta suelos patrimonio municipal de suelo</b>			<b>40.762</b>

### ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R07 (Calle El Molino)

*Estimación ICIO*

edificación	superficie construida m <sup>2</sup> c	precio unitario (€)	coste económico estimado (€)
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	750	800	600.000
Total ejecución material			600.000
<b>Estimación ICIO (4,5%)</b>			<b>27.000</b>

*Estimación valor venta del suelo correspondiente al 10% de cesión del aprovechamiento*

edificación	cuantificación 10% de cesión	valor unitario	importe venta
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	0,3	41.653	12.496
<b>Total ingresos venta suelos patrimonio municipal de suelo</b>			<b>12.496</b>

### ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R08 (Travesía Calle El Molino)

*Estimación ICIO*

edificación	superficie construida m <sup>2</sup> c	precio unitario (€)	coste económico estimado (€)
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	950	750	712.500
Total ejecución material			712.500
<b>Estimación ICIO (4,5%)</b>			<b>32.062</b>

*Estimación valor venta del suelo correspondiente al 10% de cesión del aprovechamiento*

edificación	cuantificación 10% de cesión	valor unitario	importe venta
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	0,5	33.794	16.897
<b>Total ingresos venta suelos patrimonio municipal de suelo</b>			<b>16.897</b>

### ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R09 (Calle San Prudencio)

*Estimación ICIO*

edificación	superficie construida m <sup>2</sup> c	precio unitario (€)	coste económico estimado (€)
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	560	750	420.000



Total ejecución material	420.000
<b>Estimación ICIO (4,5%)</b>	<b>18.900</b>

*Estimación valor venta del suelo correspondiente al 10% de cesión del aprovechamiento*

edificación	cuantificación 10% de cesión	valor unitario	importe venta
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	0,2	33.794	6.759
<b>Total ingresos venta suelos patrimonio municipal de suelo</b>			<b>6.759</b>

### ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R10 (Plaza Mayor y Calle Los Jardines)

*Estimación ICIO*

edificación	superficie construida m <sup>2</sup> c	precio unitario (€)	coste económico estimado (€)
Vivienda Casco Urbano	1.700	710	1.207.000
Total ejecución material			1.207.000
<b>Estimación ICIO (4,5%)</b>			<b>54.315</b>

*Estimación valor venta del suelo correspondiente al 10% de cesión del aprovechamiento*

edificación	cuantificación 10% de cesión	valor unitario	importe venta
Vivienda Casco Urbano	1	30.127	30.127
<b>Total ingresos venta suelos patrimonio municipal de suelo</b>			<b>30.127</b>

### ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R11 (Calle Los Jardines)

*Estimación ICIO*

edificación	superficie construida m <sup>2</sup> c	precio unitario (€)	coste económico estimado (€)
Vivienda Casco Urbano	1.510	710	1.072.100
Total ejecución material			1.072.100
<b>Estimación ICIO (4,5%)</b>			<b>48.244</b>

*Estimación valor venta del suelo correspondiente al 10% de cesión del aprovechamiento*

edificación	cuantificación 10% de cesión	valor unitario	importe venta
Vivienda Casco Urbano	1	30.127	30.127
<b>Total ingresos venta suelos patrimonio municipal de suelo</b>			<b>30.127</b>

### ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R13 (Santa Ana)

*Estimación ICIO*

edificación	superficie construida m <sup>2</sup> c	precio unitario (€)	coste económico estimado (€)
-------------	--	---------------------	---------------------------------

Vivienda unifamiliar aislada/pareada	1.200	710	852.000
Total ejecución material			852.000
Estimación ICIO (4,5%)			<b>38.340</b>

*Estimación valor venta del suelo correspondiente al 10% de cesión del aprovechamiento*

<b>edificación</b>	<b>cuantificación 10% de cesión</b>	<b>valor unitario</b>	<b>importe venta</b>
Vivienda unifamiliar aislada/pareada	0,3	41.653	12.496
<b>Total ingresos venta suelos patrimonio municipal de suelo</b>			<b>12.496</b>

**RESUMEN DE INGRESOS**

La tabla adjunta detalla el resumen de cada actuación valorada:

<b>Actuaciones</b>	<b>ICIO</b>	<b>10% cesión de suelo</b>
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R01 (LA Planilla)	9.180	4.165
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R02 (Travesía La Planilla)	41.040	12.496
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R03 (El Rubiejo)	10.800	8.331
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R0 4 (Travesía Santa eufemia)	68.400	20.826
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R06 (Travesía Calle Herrerías)	56.754	40.762
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R07 (Calle El Molino)	27.000	12.496
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R08 (Travesía Calle El Molino)	32.062	16.897
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R09 (Calle San Prudencio)	18.900	6.759
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R10 (Plaza Mayor y Calle Los Jardines)	54.315	30.127
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R11 (Calle Los Jardines)	48.244	30.127
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R13 (Santa Ana)	38.340	12.496
<b>Total</b>	<b>405.035</b>	<b>195.482</b>

**Estimación de ingresos 600.517 euros.**

**RESUMEN DE GASTOS:**

La tabla adjunta detalla el resumen de cada actuación valorada:

<b>Actuaciones</b>	<b>Coste ejecución previsto</b>
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R12 (Calle Los Jardines)	46.126
<b>Total</b>	<b>46.126</b>

**Estimación de gasto 46.126 euros.**

**2.4 CONCLUSIONES**

Como se puede observar, comparando ingresos y gastos, el proyecto se considera totalmente viable.