ENTRADA
Ayuntamiento de El Viso del Alcor 4
08 JUL 2013
Número:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

EL VISO DEL ALCOR

ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

JULIO-2013

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO 1

1 METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN 3
1.1 INTERVENCIÓN PÚBLICA Y PRIVADA 3
1.2 FORMA DE VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN 3
1.3 VALORACIÓN POR ACTUACIONES 5

ANEXO A VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO Y ASIGNACIÓN DE COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN 19

ANEXO B MÓDULOS VALORACIONES: COSTES DE OBRAS 21

ANEXO C SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 27
INTRODUCCIÓN 29
ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN 29
COSTES DEL MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS 30
DETERMINACIONES DE LOS INGRESOS 32
CONCLUSIÓN 35

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

1 METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1.1 INTERVENCIÓN PÚBLICA Y PRIVADA

La valoración económica de las determinaciones del plan se refiere a las actuaciones previstas en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable para el primer cuatrienio (2.014-2.018) y el segundo cuatrienio (2.018-2.022) del programa de Actuación.

La metodología seguida durante el proceso de valoración se ajusta la normativa recogida en la Legislación Urbanística y sus Reglamentos, diferenciando entre actuaciones correspondientes a la estructura general del territorio (Sistemas Generales), y las que se refieren a la implantación de servicios en cada ámbito local o sectorial (Sistemas Locales).

El esquema financiero del Plan contempla la actuación de diferentes agentes, públicos y privados, sobre los que éste Estudio Económico Financiero (EEF) cifra la responsabilidad de la ejecución del Programa. Estos agentes son, principalmente:

- Ayuntamiento de El Viso del Alcor.
- Diputación Provincial de Sevilla.
- Junta de Andalucía (Consejerías de Obras Públicas y Transportes, Educación, Salud y Servicios Sociales, Cultura y Trabajo y Consejería de Medio Ambiente).
- Empresas públicas (Aguas del Huesna) y sociedades privadas responsables de Servicios Urbanos.
- Particulares (Propietarios de suelo, Promotoras Inmobiliarias, etc.).

Con este esquema financiero, el EEF del PGOU de El Viso del Alcor se adecua el artículo 42.3 del Reglamento de Planeamiento, en el sentido de determinar "con suficiente especificación de las obras y Servicios que se distribuyen al sector público y privado y con indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión".

También mediante el desarrollo del EEF, se da respuesta a las determinaciones establecidas en la Disposición Adicional Segunda del "Decreto 11/2008,por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas", para garantizar las dotaciones, equipamientos, y servicios e infraestructuras, que establece la legislación vigente, para aplicar porcentajes de crecimiento poblacional superiores a los establecidos con carácter general en la Norma 45 del POTA.

Las valoraciones incluidas en este EEF se refieren a las actuaciones con algún tipo de intervención pública (local, provincial o regional), y también a aquellas que proceden de particulares para el desarrollo de los Sectores Urbanizables o para completar la urbanización del suelo urbano (Unidades de Ejecución).

1.2 FORMA DE VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN

La valoración efectuada para cada uno de los actuaciones tiene las siguientes características:

a) Incluye los costes de adquisición de los suelos de uso público y de las expropiaciones, o indemnizaciones de edificaciones existentes, cuando éstas sean precisas. También se incluyen los costes de urbanización y demoliciones necesarias sobre dichos suelos. Se ha añadido a los gastos, por último, un porcentaje que refleje el coste de la propia gestión, los honorarios técnicos, y otros gastos como tasas, gastos de ventas, financieros, etc.

   La evaluación de los costes se ha realizado para cada una de las actuaciones urbanísticas que incluyen planeamiento, gestión de suelo o ejecución de obras de urbanización, de viario y espacios libres, incluyendo las actuaciones de suelo con aprovechamiento lucrativo, fundamentalmente de iniciativa privada, donde se obtienen parte de los suelos públicos, como las actuaciones de iniciativa publica, con aprovechamiento cero, tanto de Sistemas Generales como Sistemas Locales.

   Se han valorado todas las obras de construcción o reforma de los Sistemas Viarios y de Espacios Libres, tanto Generales como Locales. También se ha realizado la valoración de las obras de construcción de los edificios o instalaciones correspondientes a los equipamientos con carácter de Sistema General y competencia específica municipal, sobre los que se puede concretar suficientemente su programa de usos y cuantificación superficial. (Sistemas Generales Deportivos, Administrativos y Culturales). Los costes de construcción de equipamientos de carácter general, que son competencia especifica de la Junta de Andalucía o de otras administraciones, (Sistemas Generales Educativos, Sanitario, etc), no se han evaluado, aunque si se garantiza la obtención de los suelos necesarios. En algunos casos se ha realizado la valoración económica de alguno de estos equipamientos, cuando existe el compromiso de financiar dichas inversiones mediante la colaboración del Ayuntamiento con otras administraciones.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

No se ha realizado una valoración separada de las obras de construcción de los edificios o instalaciones de equipamientos locales en suelo urbanizable, cuya financiación concreta no está resuelta al depender de los programas de inversión de otras administraciones supramunicipales y de la definición y concreción de su programa, usos y superficies. El Programa de necesidades y su financiación, deberá ser fijado en función de futuros acuerdos entre el Ayuntamiento y otras administraciones con competencias en cada servicio, a medida que se vaya desarrollando el P.A.

En el programa y en este E.E.F. se garantiza la adquisición de estos suelos, desde el punto de vista de gestión.

Estas valoraciones fijan las características económicas de la ordenación estructural especificadas en las fichas del Programa de Actuación.

Por último, aunque no se incluyen en fichas específicas del Programa de Actuación, se ha realizado una valoración especifica y de las obras de infraestructura general de electricidad, telecomunicaciones, saneamiento y abastecimiento de agua, con carácter de Sistema General, y que a veces coinciden, en su ámbito superficial, con las obras propias de urbanización interior de los sectores de suelo urbano o urbanizable y en otros casos se superponen con las obras de construcción de los Sistemas Generales Viarios. La financiación de estas obras de infraestructura corresponderá fundamentalmente a las diferentes Compañías Suministradoras, en la proporción que corresponda a los suelos urbanos consolidados y a los promotores de suelos urbanizables en la proporción que corresponda a estos suelos, mediante Convenios con las Compañías suministradoras. En el P.A. y el E.E.F. se garantiza la adquisición de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras. En estos documentos también se acompaña un cuadro general de inversiones y su programación para cada uno de los Sistemas Generales de Servicios, que define y cuantifica las infraestructuras necesarias, su desarrollo temporal de acuerdo con el Plan de Actuación, y la evaluación de aportaciones económicas a asignar y financiar por los propietarios del Suelo Urbanizable.

b) Respecto a la financiación concreta de las diferentes actuaciones, se han valorado los costes generales de la actuación y también los ingresos generados por los aprovechamientos, en función de sus usos y tipologías concretos. Esto se traduce en un valor de repercusión, obtenido, como es lógico, de los ingresos generados por las ventas, de los que se han deducido los gastos generales de construcción, tasas, honorarios técnicos, repercutiendo la diferencia sobre la superficie inicial de la actuación, (Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable).

c) Se establece así una valoración realista, ajustada al mercado actual, sobre la viabilidad de cada actuación, de la que resulta el valor inicial del suelo bruto, incluyendo el beneficio del promotor.

d) La valoración se ha efectuado de forma unitaria y puntual para cada actuación, con base en valores de mercado, costes, beneficios, tasas etc, suficientemente contrastados. En los Anexos A y B del E.E.F. se recogen los distintos valores de repercusión del suelo así como los módulos de costes y ventas y los porcentajes estimativos de los distintos conceptos, que se han aplicado para elaborar las valoraciones económicas de las distintas actuaciones.

La valoración se ha realizado en base a euros de 2.013, sin incluir el IVA, aspecto que deberá ser tenido en cuenta para el desarrollo futuro del P.A. y el E.E.F. de cara a posibles actualizaciones o modificaciones, que deberá establecer el Ayuntamiento mediante revisiones anuales o bianuales, de los módulos de coste de Sistemas Generales.

Para la asignación de los porcentajes de financiación a los distintos agentes públicos se han seguido fórmulas establecidas por las propias Administraciones en función de sus competencias, institucionalizadas por la práctica administrativa, o bien establecidas a priori por convenios existentes, o en función de las competencias de cada Administración.

En el caso de las actuaciones de desarrollo de nuevos suelos urbanizables, la filosofía de la Ley Estatal del año 1998 establece que, al ser estas las que generan las nuevas necesidades de Sistemas Generales, deben asumir la financiación de los mismos. El presente E.E.F. calcula las cargas que corresponden a cada uno de los propietarios, en función de los aprovechamientos asignados y de la calificación del suelo. Como se comprobará más adelante, las plusvalías generadas por la clasificación de los suelos, permiten absorber estas cargas.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

1.3 VALORACIÓN POR ACTUACIONES

De acuerdo con los criterios metodológicos expuestos en el epígrafe anterior se recoge a continuación la valoración económica para cada una de las actuaciones, distinguiendo los gastos generados y los ingresos correspondientes en función de sus aprovechamientos. También se especifica el Agente Financiero al que se asigna la financiación de la actuación.

Las actuaciones se agrupan según se intervenga en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

INTERVENCIONES EN SUELO URBANO

ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO – AUSU

AUSU –1 EL MANANTIAL

CARGAS			
Intervención Urbanística			
Expropiación:	(a)		
Demolición:	(b)		
Urbanización:	(c)	5.665 m²s x 75% x 150,00 €/m²	626.062,50 €
Edificación:	(d)		
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]	31.303,12 €
		Total Intervención Urbanística	*657.365,62 €*
Edificación propuesta			
		Total Edificación Propuesta	
		Total Cargas	**657.365,62 €**
VALOR DEL APROVECHAMIENTO			
Vivienda Libre	(1)	11.185 m2c x 200,00 €/m2	2.237.000,00 €
Vivienda Protegida	(2)		
		Total Aprovechamiento	**2.237.000,00 €**
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:		**Compensación**	**1er Cuatrienio**
Privada (Urbanización)			

AUSU –2 CALLE SOROLLA

CARGAS			
Intervención Urbanística			
Expropiación:	(a)		
Demolición:	(b)		
Urbanización:	(c)	790 m²s x 150,00 €/m²	118.500,00 €
Edificación:	(d)		
Gestión		10 % [(a)+(b)+(c)+(d)]	5.925,00 €
		Total Intervención Urbanística	*124.425,00 €*
Edificación propuesta			
		Total Edificación Propuesta	
		Total Cargas	**124.425,00 €**
VALOR DEL APROVECHAMIENTO			
Vivienda Libre	(1)	1.510 m²c x 178,35 €/m²	269.308,50 €
Vivienda Protegida	(2)		
		Total Aprovechamiento	**269.308,50 €**
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:		**Compensación**	**1er Cuatrienio**
Privada			

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

AUSU –3 ANTIGUA ZONA GANADERA

CARGAS				
Intervención Urbanística				
Expropiación:	(a)			
Demolición:	(b)			
Urbanización:	(c)	6.640 m²s x 75% x 150,00 €/m²		747.000,00 €
Edificación:	(d)			
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]		37.350,00 €
		Total Intervención Urbanística		*784.350,00 €*
Edificación propuesta				
		Total Edificación Propuesta		
		Total Cargas		**784.350,00 €**
VALOR DEL APROVECHAMIENTO				
Vivienda Libre	(1)	30.575 m2c x 178,35 €/m2		5.453.051,00 €
Vivienda Protegida	(2)			
		Total Aprovechamiento		**5.453.051,00 €**
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:		**Compensación**	**2º Cuatrienio**	
Privada				

AUSU –4 CALLE ROSARIO

CARGAS				
Intervención Urbanística				
Expropiación:	(a)			
Demolición:	(b)			
Urbanización:	(c)	210 m²s x 150,00 €/m²		31.500,00 €
		509 m²s x 66,00 €/m²		33.594,00 €
Edificación:	(d)	275 m² x 602,00 €/m²		165.550,00 €
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]		11.532,20 €
		Total Intervención Urbanística		*242.176,20 €*
Edificación propuesta				
		Total Edificación Propuesta		
		Total Cargas		**242.176,20 €**
VALOR DEL APROVECHAMIENTO				
Vivienda Libre	(1)	2.588 m²c x 178,35 €/m²		461.569,80 €
Vivienda Protegida	(2)			
		Total Aprovechamiento		**461.569,80 €**
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:		**Compensación**	**1er Cuatrienio**	
Privada				

AUSU –5 CALLE SOL

CARGAS				
Intervención Urbanística				
Expropiación:	(a)			
Demolición:	(b)			
Urbanización:	(c)	1.841 m²s x 66,00 €/m²		121.506,60 €
Edificación:	(d)			
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]		6.075,30 €
		Total Intervención Urbanística		*127.581,90 €*
Edificación propuesta				
		Total Edificación Propuesta		
		Total Cargas		**127.581,90 €**
VALOR DEL APROVECHAMIENTO				
Vivienda Libre	(1)	1.841 m²c x 178,35 €/m²		328.342,35 €
Vivienda Protegida	(2)			
		Total Aprovechamiento		**328.342,35 €**
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:		**Compensación**	**1er Cuatrienio**	
Privada				

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

AUSU –6 LAS CASETAS

CARGAS			
Intervención Urbanística			
Expropiación:	(a)		
Demolición:	(b)		
Urbanización:	(c)	10.350 m²s x 75% x 150,00 €/m²	1.164.375,00 €
		5.178 m2 x 66,00 €/m2	341.748,00 €
Edificación:	(d)		
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]	75.306,15 €
		Total Intervención Urbanística	*1.581.429,15,00 €*
Edificación propuesta			
		Total Edificación Propuesta	
		Total Cargas	**1.581.429,15 €**
VALOR DEL APROVECHAMIENTO			
Uso Industrial	(1)	38.835 m2c x 160,52 €/m2	6.233.794,20 €
		Total Aprovechamiento	**6.233.794,20 €**
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:	**Cooperación**	**2º Cuatrienio**	
Privada			

AUSU –7 FRENTE CORNISA CASCO HISTÓRICO

CARGAS			
Intervención Urbanística			
Expropiación:	(a)		
Demolición:	(b)		
Urbanización:	(c)	4.600 m²s x 150,00 €/m²	690.000,00 €
		1.020 m²s x 66,00 €/m²	67.320,00 €
Edificación:	(d)		
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]	37.886,00 €
		Total Intervención Urbanística	*795.186,00 €*
Edificación propuesta			
		Total Edificación Propuesta	
		Total Cargas	**795.186,00 €**
VALOR DEL APROVECHAMIENTO			
Vivienda Libre	(1)	15.400 m²c x 178,35 €/m²	2.746.590,00 €
Vivienda Protegida	(2)	6.600 m²c x 151,60 €/m²	1.000.560,00 €
		Total Aprovechamiento	**3.747.150,00 €**
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:	**Compensación**	**1er Cuatrienio**	
Privada			

AUSU –8 C.A.I.V.A.

CARGAS			
Intervención Urbanística			
Expropiación:	(a)		
Demolición:	(b)	2.900 m2c x 5 m x 6,00 €/m2	87.000,00 €
Urbanización:	(c)	3.000 m2s x 150 €/m²	450.000,00 €
		4.460 m2s x 66,00 €/m²	294.360,00 €
		2.200 m2s x 120,00 €/m²	264.000,00 €
Edificación:	(d)		
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]	54.768,00 €
		Total Intervención Urbanística	*1.150.128,00 €*
Edificación propuesta			
		Total Edificación Propuesta	
		Total Cargas	**1.150.128,00 €**
VALOR DEL APROVECHAMIENTO			
Vivienda Libre	(1)	17.340 m²c x 178,35 €/m²	3.012.589,00 €
Vivienda Protegida	(2)	7.440 m²c x 151,60 €/m²	1.127.904,00 €
		Total Aprovechamiento	**4.140.493,00 €**
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:	**Compensación**	**1er Cuatrienio**	
Privada			

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

AUSU –9 JIMÉNEZ MUÑOZ – SUR

CARGAS

Intervención Urbanística

Expropiación:	(a)		
Demolición:	(b)		
Urbanización:	(c)	Cargas de ampliación redes servicio	
Edificación:	(d)		
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]	
		Total Intervención Urbanística	
Edificación propuesta			
		Total Edificación Propuesta	
		Total Cargas	

VALOR DEL APROVECHAMIENTO

Vivienda Libre	(1)	2.450 m^2c x 178,35 €/m^2	436.957,50 €
Vivienda Protegida	(2)		
		Total Aprovechamiento	**436.957,50 €**

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: **Compensación** **1er Cuatrienio**

Privada

AUSU –10 CALLE JESÚS NAZARENO

CARGAS

Intervención Urbanística

Expropiación:	(a)		
Demolición:	(b)		
Urbanización:	(c)	310 m^2s x 150,00 €/m^2	46.500,00 €
Edificación:	(d)		
Gestión		10 % [(a)+(b)+(c)+(d)]	4.650,00 €
		Total Intervención Urbanística	*51.150,00 €*
Edificación propuesta			
		Total Edificación Propuesta	
		Total Cargas	**51.150,00 €**

VALOR DEL APROVECHAMIENTO

Vivienda Libre	(1)	1.665 m^2c x 178,35 €/m^2	296.952,75 €
Vivienda Protegida	(2)	715 m^2c x 151,60 €/m^2	108.394,00 e
		Total Aprovechamiento	**405.346,75 €**

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: **Cooperación** **1er Cuatrienio**

Privada

AUSU –11 JIMÉNEZ MUÑOZ - NORTE

CARGAS

Intervención Urbanística

Expropiación:	(a)		
Demolición:	(b)		
Urbanización:	(c)	Cargas de ampliación redes de servicio	
Edificación:	(d)		
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]	
		Total Intervención Urbanística	
Edificación propuesta			
		Total Edificación Propuesta	
		Total Cargas	

VALOR DEL APROVECHAMIENTO

Vivienda Libre	(1)		
Vivienda Protegida	(2)	1.990 m^2c x 151,60 €/m^2	301.684,00 €
		Total Aprovechamiento	**301.684,00 €**

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: **Cooperación** **1er Cuatrienio**

Privada

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

AUSU –12 AVENIDA DEL TRABAJO

CARGAS				
Intervención Urbanística				
Expropiación:	(a)			
Demolición:	(b)			
Urbanización:	(c)	12.656 m^2s x 150,00 €/m^2		1.898.400,00 €
		3.685 m^2s x 66,00 €/m^2		243.210,00 €
Edificación:	(d)	1475 m^2s x 602,00 €/m^2		887,950,00 €
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]		151.478,00 €
		Total Intervención Urbanística		*3.181.038,00 €*
Edificación propuesta				
		Total Edificación Propuesta		
		Total Cargas		**3.181.038,00 €**
VALOR DEL APROVECHAMIENTO				
Industrial y Terciario	(1)	23.643,85 m2 x 160,52 €/m2		3.795.310,80 €
(2)				
		Total Aprovechamiento		**3.795.310,80 €**
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:		**Compensación**	**1 er Cuatrienio**	
Privada				

AUSU –13 CALLE LA MUELA

CARGAS				
Intervención Urbanística				
Expropiación:	(a)			
Demolición:	(b)			
Urbanización:	(c)	Ampliación infraestructuras		
Edificación:	(d)			
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]		
		Total Intervención Urbanística		
Edificación propuesta				
		Total Edificación Propuesta		
		Total Cargas		
VALOR DEL APROVECHAMIENTO				
Vivienda Libre	(1)	624 m^2c x 178,35 €/m^2		111.290,40 €
Vivienda Protegida	(2)			
		Total Aprovechamiento		**111.290,40 €**
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:		**Compensación**	**1er Cuatrienio**	
Privada				

AUSU –14 SANTA LUCÍA

CARGAS				
Intervención Urbanística				
Expropiación:	(a)			
Demolición:	(b)	500 m^2c x 3 m x 6,00 €/m^2		9.000,00 €
Urbanización:	(c)	590 m^2 s x 150,00 €/m^2		88.500,00 €
		1.075 m^2s x 66,00 €/m^2		70.950,00 €
Edificación:	(d)			
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]		8.422,50 €
		Total Intervención Urbanística		*176.827,00 €*
Edificación propuesta				
		Total Edificación Propuesta		
		Total Cargas		**176.827,00 €**
VALOR DEL APROVECHAMIENTO				
Vivienda Libre	(1)	5.725 m^2c x 178,35 €/m^2		1.021.053,75 €
Vivienda Protegida	(2)			
		Total Aprovechamiento		**1.025.053,75 €**
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:		**Compensación**	**1er Cuatrienio**	
Privada				

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

AUSU –15 CALLE LIRIO

CARGAS				
Intervención Urbanística				
Expropiación:	(a)			
Demolición:	(b)			
Urbanización:	(c)	532 m^2s x 150,00 €/m^2		79.800,00 €
		146 m^2 s x 66,00 €/m^2		9.636,00 €
Edificación:	(d)			
Gestión		10 % [(a)+(b)+(c)+(d)]		8.943,60 €
		Total Intervención Urbanística		*98.379,00 €*
Edificación propuesta				
		Total Edificación Propuesta		
		Total Cargas		**98.379,00 €**
VALOR DEL APROVECHAMIENTO				
Vivienda Libre	(1)	2.015 m^2c x 178,35 €/m^2		359.375,25 €
Vivienda Protegida	(2)			
		Total Aprovechamiento		**359.375,25 €**
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:		**Compensación**	**1 er Cuatrienio**	
Privada				

AUSU –16 MIRADOR DEL PARQUE

CARGAS				
Intervención Urbanística				
Expropiación:	(a)			
Demolición:	(b)			
Urbanización:	(c)	6.724 m^2s x 50% x 150,00 €/m^2		504.300,00 €
		7.050 m^2s x 50% x 66,00 €/m^2		232.650,00 €
Edificación:	(d)			
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]		36.847,50 €
		Total Intervención Urbanística		*773.797,50 €*
Edificación propuesta				
		Total Edificación Propuesta		
		Total Cargas		**773.797,50 €**
VALOR DEL APROVECHAMIENTO				
Vivienda Libre	(1)			
Vivienda Protegida	(2)	26.224 m^2c x 151,60 €/m^2		3.975.558,40 €
		Total Aprovechamiento		**3.975.558,40 €**
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:		**Cooperación**	**1er Cuatrienio**	
Privada				

AUSU –17 ANTIGUO DEPÓSITO DE AGUA

CARGAS				
Intervención Urbanística				
Expropiación:	(a)			
Demolición:	(b)			
Urbanización:	(c)	475 m^2s x 150,00 €/m^2		71.250,00 €
		531 m^2 s x 66,00 €/m^2		35.046,00 €
Edificación:	(d)			
Gestión		10 % [(a)+(b)+(c)+(d)]		10.629,60 €
		Total Intervención Urbanística		*116.925,60 €*
Edificación propuesta				
		Total Edificación Propuesta		
		Total Cargas		**116.925,60 €**
VALOR DEL APROVECHAMIENTO				
Vivienda Libre	(1)	551 m^2c x 200,00 €/m^2		121.220,00 €
Vivienda Protegida	(2)			
		Total Aprovechamiento		**121.925,00 €**
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:		**Compensación**	**1er Cuatrienio**	
Privada				

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

AUSU –18 ANTIGUA NAVE INVIRSA

CARGAS			
Intervención Urbanística			
Expropiación:	(a)		
Demolición:	(b)	16.075 m2 c x 5m x 6,00 €/m²	482.250,00 €
Urbanización:	(c)	6.180 m²s x 150,00 €/m²	927.000,00 €
		5.506 m²s x 66,00 €/m²	363.396,00 €
		3.337 m²s x 90,00 €/m²	300.330,00 €
Edificación:	(d)		
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]	103.648,80 €
		Total Intervención Urbanística	*2.176.624,80 €*
Edificación propuesta			
		Total Edificación Propuesta	
		Total Cargas	**2.176.624,80 €**
VALOR DEL APROVECHAMIENTO			
Industrial y Terciario(1)		27.810 m2 x 160,52 €/m2	4.464.061,20 €
		Total Aprovechamiento	**4.464.061,20 €**
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:	**Compensación**	**1 er Cuatrienio**	
Privada			

AUSU –19 INDUSTRIAL OESTE

CARGAS			
Intervención Urbanística			
Expropiación:	(a)		
Demolición:	(b)		
Urbanización:	(c)	3.990 m²s x 150,00 €/m²	598.500,00 €
		1.959 m²s x 66,00 €/m²	129.294,00 €
Edificación:	(d)		
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]	36.389,70 €
		Total Intervención Urbanística	*764.183,70 €*
Edificación propuesta			
		Total Edificación Propuesta	
		Total Cargas	**764.183,70 €**
VALOR DEL APROVECHAMIENTO			
Industrial y Terciario	(1)	14.693 m2 x 160,52 €/m2	2.358.520,00 €
		Total Aprovechamiento	**2.358.520,00 €**
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:	**Compensación**	**2 º Cuatrienio**	
Privada			

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

ACTUACIONES SIMPLES DE EQUIPAMIENTO – ASE-

ASE –1 LAS VIÑAS

CARGAS

Intervención Urbanística			
Expropiación:	(a)	220 m^2 x 158,66 €/m^2	34.905,20 €
Demolición:	(b)		
Urbanización:	(c)	217 m^2 x 50% x 66,00 €/m^2	7.161,00 €
Edificación:	(d)		
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]	5.180,50 €
		Total Intervención Urbanística	*44.169,51 €*
Edificación propuesta			
		Total Edificación Propuesta	
		Total Cargas	**44.169,51 €**
		Total Aprovechamiento	

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: **Expropiación** **1er Cuatrienio**
Ayuntamiento

ASE –3 CARLOS MÉNDEZ

CARGAS

Intervención Urbanística			
Expropiación:	(a)		
Demolición:	(b)		
Urbanización:	(c)	2.315 m^2 x 50% x 66,00 €/m^2	76.395,00 €
Edificación:	(d)	4.630 m^2 x 216,00 €/m^2	1.000.080,00 €
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]	53.823,75 €
		Total Intervención Urbanística	*1.130.298,75 €*
Edificación propuesta			
		Total Edificación Propuesta	
		Total Cargas	**1.130.298,75 €**
		Total Aprovechamiento	

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: **Ejecución Directa** **1er Cuatrienio**
Ayuntamiento

ASE –3 CORREDERA

CARGAS

Intervención Urbanística			
Expropiación:	(a)		
Demolición:	(b)		
Urbanización:	(c)	1.320 m^2 x 216,00 €/m^2	285.120,00 €
Edificación:	(d)		
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]	14.256,00 €
		Total Intervención Urbanística	*299.376,00 €*
Edificación propuesta			
		Total Edificación Propuesta	
		Total Cargas	**299.376,00 €**
		Total Aprovechamiento	

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: **Cooperación** **1er Cuatrienio**
Ayuntamiento

ACTUACIONES SIMPLES DE GESTIÓN – ASG-

No se valoran en este Estudio Económico-Financiero al estar referidas a Actuaciones Urbanísticas anteriores, que habiendo terminado el proceso de planeamiento, urbanización y gestión, teniendo sus suelos clasificados como urbanos consolidados, aún no han terminado el proceso de escrituración de viales y equipamientos.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

ACTUACIONES SIMPLES DE VIARIO –ASV-

ASV –1 TRAVESÍA REPUBLICA NICARAGUA

CARGAS			
Intervención Urbanística			
Expropiación:	(a)		
Demolición:	(b)		
Urbanización:	(c)	6.410 m^2 x 25% X 66,00 €/m^2	105.765,60 €
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)]	5.288,25 €
		Total Intervención Urbanística	*111.053,25 €*
Edificación propuesta			
		Total Edificación Propuesta	
		Total Cargas	**111.053,25 €**
		Total Aprovechamiento	
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:		**Ejecución Directa**	**2º Cuatrienio**
Ayuntamiento			

ASV –2 TRAVESÍA CORREDERA

CARGAS			
Intervención Urbanística			
Expropiación:	(a)		
Demolición:	(b)		
Urbanización:	(c)	16.815 m^2 x 25% X 66,00 €/m^2	277.447,60 €
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)]	13.872,38 €
		Total Intervención Urbanística	*293.319,98 €*
Edificación propuesta			
		Total Edificación Propuesta	
		Total Cargas	**293.319,98 €**
		Total Aprovechamiento	
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:		**Ejecución Directa**	**2º Cuatrienio**
Ayuntamiento			

ASV –3 TRAVESÍA RONQUERA

CARGAS			
Intervención Urbanística			
Expropiación:	(a)		
Demolición:	(b)		
Urbanización:	(c)	460 m^2 x 25% X 66,00 €/m^2	15.180,00 €
Gestión		10 % [(a)+(b)+(c)]	1.518,00 €
		Total Intervención Urbanística	*16.698,00 €*
Edificación propuesta			
		Total Edificación Propuesta	
		Total Cargas	**16.698,00 €**
		Total Aprovechamiento	
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:		**Ejecución Directa**	**2º Cuatrienio**
Ayuntamiento			

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

INTERVENCIONES EN SUELO URBANIZABLE

SECTOR-1 BANCAL DE LA ALUNADA

CARGAS

Intervención Urbanística			
Expropiación:	(a)		
Demolición:	(b)		
Urbanización:	(c)	61.219 m^2s x 150,00 €/m^2	9.190.350,00 €
		21.403 m^2s x 66,00 €/m^2	1.412.598,00 €
Edificación:	(d)		
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]	530.147,40 €
		Total Intervención Urbanística	*11.133.095,40 €*
Edificación propuesta			
		Total Edificación Propuesta	
		Total Cargas	**11.133.095,40 €**

VALOR DEL APROVECHAMIENTO

Vivienda Libre	(1)	152.040 m^2 x 178,35 €/m^2	27.116.334,00 €
Vivienda Protegida	(2)		
		Total Aprovechamiento	**27.116.334,00 €**

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: **Compensación** **1er Cuatrienio**
Privada

SECTOR-3 PAGO CAÑADA TINAJAS

CARGAS

Intervención Urbanística			
Expropiación:	(a)		
Demolición:	(b)		
Urbanización:	(c)	23.570 m^2s x 150,00 €/m^2	3.535.500,00 €
		11.785 m^2s x 66,00 €/m^2	777.810,00 €
Edificación:	(d)		
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]	215.665,50 €
		Total Intervención Urbanística	*4.528.975,50 €*
Edificación propuesta			
		Total Edificación Propuesta	
		Total Cargas	**4.528.975,50 €**

VALOR DEL APROVECHAMIENTO

Industrial y Terciario	(1)	47.140 m^2 x 160,52 €/m^2	7.565.912,80 €
		Total Aprovechamiento	**7.565.912,80 €**

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: **Compensación** **1er Cuatrienio**
Privada

SECTOR 4 URBANIZACIÓN LOS BANCALES

CARGAS

Intervención Urbanística			
Expropiación:	(a)		
Demolición:	(b)		
Urbanización:	(c)	45.900 m^2s x 75% x 150,00 €/m^2	5.163.750,00 €
		9.900 m2 s x 75% x 66,00 €/m^2	490.050,00 €
		6.600 m2 s x 90,00 €/m^2	594.000,00 €
Edificación:	(d)		
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]	312.390,00 €
		Total Intervención Urbanística	*6.560.190,00 €*
Edificación propuesta			
		Total Edificación Propuesta	
		Total Cargas	**6.248.340,00 €**

VALOR DEL APROVECHAMIENTO

Vivienda Libre	(1)	55.000 m^2c x 200,00 €/m^2	11.000.000,00 €
Vivienda Protegida	(2)		
		Total Aprovechamiento	**11.000.000,00 €**

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: **Compensación** **1er Cuatrienio**
Privada

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

INTERVENCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

ASNU-1 PARQUE LA MUELA

CARGAS

Intervención Urbanística			
Expropiación:	(a)	51.200 m²s x 3,00 €/m²	153.600,00 €
Demolición:	(b)		
Urbanización:	(c)	295.575 m²s x 12,00 €/m²	3.546.900,00 €
Edificación:	(d)		
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]	185.025,00 €
		Total Intervención Urbanística	*3.885.525,00 €*
Edificación propuesta			
		Total Edificación Propuesta	
		Total Cargas	**3.885.525,00 €**

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: **Pública** **1er Cuatrienio**
Ayuntamiento

ASNU-2 FRENTE CORNISA

CARGAS

Intervención Urbanística			
Expropiación:	(a)		
Demolición:	(b)		
Urbanización:	(c)	15.000 m²s x 66,00 €/m²	990.000,00 €
		15.000 m²s x 50% x 66,00 €/m²	495.000,00 €
		46.565 m²s x 12,00 €/m²	558.780,00 €
Edificación:	(d)		
Gestión		5 % [(a)+(b)+(c)+(d)]	102.189,00 €
		Total Intervención Urbanística	*2.145.969,00 €*
Edificación propuesta			
		Total Edificación Propuesta	
		Total Cargas	**2.145.969,00 €**

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: **Pública** **1er Cuatrienio**
Ayuntamiento

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

ANEXO A

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO Y COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO Y ASIGNACIÓN DE COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN

El valor de repercusión de suelo de los distintos aprovechamientos se realiza de acuerdo con el valor de mercado de cada producto inmobiliario, para cada uso característico. Dentro de un mismo sector, pueden coexistir varios usos pormenorizados, compatibles con el uso global, por lo que los coeficientes de ponderación de usos no se corresponden exactamente con la valoración de mercado, sino que resultan de una aproximación proporcional entre los mismos. Además dentro de un mismo sector que tiene un uso global, se asignan distintas edificabilidades de usos característicos distintos.

El PGOU establece cuatro **usos característicos** en **suelo urbanizable**:

Uso característico Residencial Vivienda Protegida

Que incluye tipologías de viviendas colectivas en bloques de baja altura o unifamiliares en hileras. En la valoración del valor de repercusión del suelo se tiene en cuenta el valor máximo de venta del modulo de Vivienda Protegida por metro cuadrado útil, para vivienda protegida de iniciativa municipal o autonómica, para el ámbito territorial primero al que corresponde El Viso del Alcor, que se multiplica sobre el coeficiente de proporción útil / construida (1,20) y sobre el que se considera el quince por ciento, como valor de repercusión del solar (de acuerdo con los criterios de valoración de la Junta de Andalucía este valor debe ser el 15%).

VALOR EN VENTA DEL APROVECHAMIENTO

Producto inmobiliario:

Bloque de baja altura o vivienda unifamiliar, de superficie 100 m2c, incluyendo zonas comunes.

Equivalente al valor de repercusión de VIVIENDA PROTEGIDA de régimen general para El Viso del Alcor:
1.212 €/m2 util x 0,83 x 0,15 = 151,60 €/m2

Valor repercusión Suelo sin urbanizar: 151,60 €/m2
Coeficiente de Homogeneización: 0,80

Uso característico Residencial Libre.

Que incluye tipologías de viviendas unifamiliares entre medianeras o de agrupaciones de viviendas unifamiliares (adosados).

VALOR EN VENTA DEL APROVECHAMIENTO

Producto inmobiliario:

Bloque de baja altura o vivienda unifamiliar de tres o cuatro dormitorios de superficie 100 m2c, incluyendo zonas comunes.

Precio 1.400 €/m2c (120 m2c x 1.400 €/m2c = 168.000 €)

Valor repercusión Edificación en Venta:	1.400,00	€/m2
Coste Construcción:	793,92	€/m2
Gastos Gestión – Costes Promoción (20% costes + valor del suelo) (Costes: construcción + coste urbanización)	194,45	€/m2
Beneficio promotor: (20% valor inversión) (Inversión: coste promoción + valor del suelo)	233,34	€/m2
Valor repercusión solar:	189,51	€/m2

Coeficiente de Homogeneización: 1,00

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

Usos característicos Industrial y Terciario

Que incluye tipologías edificatorias y productos inmobiliarios muy diversos, con tipologías edificatorias singulares y complejas debido a su implantación en el territorio, y que requieren de unas características constructivas y de las instalaciones especiales de las edificaciones bastante singulares. También incluyen una importante proporción de suelo privado de la parcela destinado a espacios libres ajardinados de uso y dominio privado. En la valoración del valor de repercusión del suelo se utilizan las referencias de valores de repercusión de suelos de naves industriales y terciario, con una depreciación proporcional a un 15%, en consideración de la cantidad total de uso exclusivo industrial o terciario, que se debe comercializar.

VALOR EN VENTA DEL APROVECHAMIENTO

Producto inmobiliario:

Edificación singular de baja altura integrada en el paisaje.

Valor repercusión Edificación en Venta:	1.425,00	€/m2
Coste Construcción:	821,67	€/m2
Gastos Gestión (20% costes + valor del suelo) (Costes: construcción + coste urbanización)	216,07	€/m2
Beneficio promotor: (10% valor inversión) (Inversión: coste promoción + valor del suelo)	129,64	€/m2
Coste Urbanización interna:	97,10	€/m2
Valor repercusión solar:	170,48	€/m2

Coeficiente de Homogeneización: 0,90

Coeficientes de homogeneización de usos característicos

La tipología predominante en la previsión de crecimiento en suelo urbanizable que establece el PGOU es la de residencial libre, la cual se toma como valor de referencia para establecer el coeficiente de homogenización de los usos característicos en suelo urbanizable.

Usos característicos	Coeficientes de homogeneización
Residencial Vivienda Protegida	Coeficiente 0,85
Residencial Libre	Coeficiente 1,00
Industrial	Coeficiente 0,90
Terciario	Coeficiente 0,90

Estos coeficientes se aplican a todo el suelo urbanizable y en todas las áreas de reparto del suelo urbano, con el fin de hacer comparativos los resultados del aprovechamiento medio obtenido en las dos áreas de reparto que define el PGOU, y poder dar cumplimiento a las determinaciones de la LOUA en lo referente a equilibrios de aprovechamiento entre distintas áreas de reparto.

Coeficientes de homogeneización de usos pormenorizados en suelo urbanizable

El Plan General no establece coeficientes de homogeneización para los usos pormenorizados, en los que por el desarrollo posterior de los instrumentos de planeamiento de desarrollo se pormenorizaran los usos globales definidos por el PGOU. El reparto de cargas y aprovechamientos entre los distintos sectores y el equilibrio entre las áreas de reparto definidas por el PGOU, se realiza y se garantiza, con los coeficientes de uso global asignados por el PGOU.

Los planes que establezcan la ordenación pormenorizada, deberán establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorios que establezcan, así como los que puedan reflejar diferencias relativas en la posición o localización. El reparto definitivo de las cargas y aprovechamientos se realizara dentro de cada sector de suelo urbanizable conforme a estos coeficientes, que podrán ajustarse con un nivel de precisión mayor a los que establece globalmente el plan general y con la participación directa de los titulares de suelo mediante los correspondientes sistemas de gestión.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

ANEXO B

MÓDULOS VALORACIONES: COSTES DE OBRAS

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

MÓDULOS VALORACIONES: COSTES DE OBRAS

1. RED VIARIA

SISTEMAS GENERALES

1.1 EJES PRINCIPALES.

Sección Tipo: Doble calzada de 7m de ancho con mediana de 2m, y banda protección de 2 m, y acerado de 3m en cada margen.
Firme tráfico T.2 (18 cm)
Módulo C: Incluye calzada, pavimentación, drenaje y alumbrado.
Precio ..... 75,70 €/m²

Reurbanización (ampliación) carreteras existentes: Calzada existente 6 m + arcén de 1 m. Bandas laterales de carril bici y aparcamiento y acerado, con anchura completa.
Firme: tráfico T.2 (18 cm)
Módulo C: Incluye reurbanización calzada y pavimentación laterales, drenaje y alumbrado.
Precio ..... 36,00 €/m²

1.2 DISTRIBUIDORES URBANOS.

Sección tipo: Doble calzada de 7 m de ancho y mediana de 2m, aparcamiento lateral en cordón 2,50 y acerado de 3m .
Firme tráfico T3 (12 cm)
Valoración: Incluye urbanización completa y p/p de redes locales de infraestructuras
Modulo C ..... 82,90 €/m²

Aplicable a viario industrial.

SISTEMAS LOCALES

1.3 VIARIO LOCAL

Sección tipo: Uno o dos carriles por sentido incluyendo aparcamientos en cordón y acerados de 2.5 m a 2m.
Firme Tráfico T4
Valoración: Incluye urbanización completa y p/p de redes locales de infraestructura urbana.
Modulo C ..... 82,90 €/m²

Reurbanización: Ampliación y mejora de viales existentes y acerados1,5 m y calzada 6,5 m
Firme Tráfico T4
Módulo C ..... 68,50 €/m²

1.4 EDIFICIO APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO.

Varias plantas. No se considera la urbanización de espacios libres superiores.
Modulo C ..... 360,60 €/m²

1.5 APARCAMIENTO EN SUPERFICIE URBANIZADO

Modulo C ..... 64,90 €/m²

2. ESPACIOS LIBRES

SISTEMAS GENERALES

2.1 PARQUES METROPOLITANOS

Espacios con tratamiento de urbanización general ligera, con predominio de zonas arboladas y tratamiento de pavimento blando, sobre las zonas de pavimentación dura o de mayor contenido de edificaciones o instalaciones complementarias.
Módulo C ..... 12,00 €/m²

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

2.2 PARQUES URBANOS

Espacios con tratamiento de urbanización general medio, con tratamiento combinado de espacios ajardinados, áreas de pavimento duro y elementos complementarios de arquitectura e infraestructura. Incluye redes de riego y alumbrado.

Módulo C ..... 45,50 €/m²

2.3 ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DEL VIARIO GENERAL

Espacios con tratamiento de urbanización ligera con plantación de zonas arboladas y urbanización ligera de pavimentos terrizos.

Módulos C..... 26,00 €/m²

2.4 VÍAS VERDES

Espacios lineales con tratamiento de caminos terrizos de urbanización ligera con tratamiento de arbolado complementario.

Módulo C ..... 36,00 €/m²

SISTEMAS LOCALES

2.5 JARDINES

Espacios Libres con predominio del carácter fundamentalmente ajardinado, sobre las áreas peatonales de pavimento duro.

Valoración: incluye redes de riego alumbrado y elementos arquitectónicos complementarios.

Módulo C ..... 66,00 €/m²

2.6 PLAZAS Y AÉREAS PEATONALES

Espacios Libres con predominio de las superficie peatonales de pavimento duro sobre las áreas ajardinadas.

Valoración: Incluye redes de riego alumbrado y elementos arquitectónicos complementarios.

Módulo C ..... 75,70 €/m²

3. EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

SISTEMAS GENERALES

3.1 POLIDEPORTIVO CUBIERTO

Incluyendo p/p de graderío, vestuarios y dependecias complementarias.

Módulo C ..... 580,00 €/m²c

3.2 PISCINAS CUBIERTAS

Incluyendo p/p de vestuarios y dependencias complementarias.

Módulo C ..... 910,00 €/m²c

3.3 PISCINAS DESCUBIERTAS

Incluyendo p/p de urbanización de zonas anejas de estancia y esparcimiento de superficie de equivalente.

Módulo C ..... 187,50 €/m²c

3.4 PISTAS DEPORTIVAS CON PAVIMENTOS ESPECIALES.

Incluyendo cerramientos, iluminación y p/p de zonas peatonales anejas.

Módulo C ..... 97,50 €/m²c

SISTEMAS LOCALES

3.5 PISTAS DEPORTIVAS CON HORMIGÓN O ASFALTO.

No incluye vestuarios ni iluminación complementaria.

Módulo C ..... 90,00 €/m²c

Si incluye iluminación e instalaciones complementarias sin vestuarios.

Módulo C ..... 120,00 €/m²c

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

4. EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS

4.1 GUARDERÍAS, COLEGIOS, INSTITUTOS Y F.P.

Edificación

Módulo C ..... 813,00 €/m²c

Acondicionamiento parcela

Módulo C ..... 81,30 €/m²c

5. SERVICIOS DE INTERÉS PUBLICO Y SOCIAL

SISTEMAS GENERALES

5.1 CENTRO DE SALUD Y AMBULATORIOS.

Módulo C ..... 1.200,00 €/m²c

5.2 EDIFICIOS DE SERVICIOS, ADMINISTRATIVOS Y OFICINAS.

Módulo C ..... 855,00 €/m²c

5.3 CENTROS CULTURALES O BIBLOTECAS.

Módulo C ..... 990,00 €/m²c

5.4 AUDITORIUM O SALAS ESPECTÁCULOS O CONGRESOS.

Módulo C ..... 1.350,00 €/m²c

SISTEMAS LOCALES

5.5 CENTROS LOCALES DE BARRIO.

Módulo C ..... 770,00 €/m²c

5.6 CENTROS LOCALES (ESTRUCTURA DIÁFANAS: NAVES).

Módulo C ..... 235,00 €/m²c

6. INFRAESTRUCTURAS DE ELECTRICIDAD ALTA Y MEDIA TENSIÓN

6.1 DESMONTAJE LÍNEA AÉREA MEDIA TENSIÓN.

Incluye construcción de nuevos apoyos de conexión cajas de seccionamiento, conexiones a nuevas redes subterráneas y demolición de postes y cableado existente.

Instalación Eléctrica ..... 14,00 €/ml

6.2 LÍNEA SUBTERRÁNEA MEDIA TENSIÓN A 15 (20) KV.

Incluye tendido de conductores 3 (1x240) m² al 12/20 KV, incluso conexiones y empalmes y cajas seccionamiento, bajo tubo Ø160 PVC y parte proporcional de zanjas y arquetas.

Instalación Eléctrica ..... 495,00 €/ml

Incremento Obra Civil ..... 100 %

7. INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONÍA

7.1 CANALIZACIÓN PRINCIPAL DE TELEFONÍA.

Incluye 8 tubos Ø110 módulo hormigón en zanja de 100 m profundidad y incluso parte proporcional de Cámara de Registro tipo ABPF prefabricada cada 250 m.

ml Canalización T ..... 29,00 €/ml

Ud. Arqueta ..... 2.500,00 €/ud

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

8. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO

8.1 CANALIZACIÓN FUNDICIÓN DÚCTIL Ø200.

ml canalización fundición dúctil Ø200 incluso piezas especiales conexiones y llaves de coste, incluyendo zanja y relleno de la zona.

ml canalización Ø200 ....170,00 €/ml

8.2 CANALIZACIÓN FUNDICIÓN DÚCTIL Ø110.

ml canalización fundición dúctil Ø110 incluso piezas especiales conexiones y llaves de coste, incluyendo zanja y relleno de la zona.

ml canalización Ø110 ....127,00 €/ml

8.3 CANALIZACIÓN FUNDICIÓN DÚCTIL Ø60.

ml canalización fundición dúctil Ø60 incluso piezas especiales conexiones y llaves de coste, incluyendo zanja y relleno de la zona.

ml canalización Ø60 ....84,00 €/ml

9. INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

9.1 CANALIZACIÓN HORMIGÓN Ø300.

ml canalización hormigón Ø300 incluso piezas especiales conexiones y llaves de coste, incluyendo zanja y relleno de la zona.

ml canalización Ø300 ....95,00 €/ml

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

ANEXO C

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

INTRODUCCIÓN

El ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO del Plan General estudia la suficiencia de recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de las nuevas piezas de la ciudad.

Desde una perspectiva complementaria, este INFORME de SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA estudia la sostenibilidad económica de la actuación global del PGOU, haciendo un análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos, una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública Local.

Así también se da respuesta a los condicionantes normativos vigentes en este sentido:

- R.D. 2/2008 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en su art. 15.4 determina que "la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por al 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 la adecuación del suelo destinado a usos productivos".
- Ley 2/2012 de modificación de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su art. 19.3 expone que "El instrumento de planeamiento contendrá un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación y análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

En este contexto, el estudio se debe centrar en la evaluación del impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública Local, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de las distintas actuaciones propuestas en el Plan General, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

En lo que respecta a la implantación de las nuevas infraestructuras hay que considerar que el ordenamiento urbanístico establece que la Administración Local debe recibir todo el suelo público ya urbanizado, por lo que no asumirá coste alguno por este concepto.

Por tanto, el análisis de sostenibilidad económica deberá centrarse en los costes de mantenimiento y conservación de los espacios públicos y la prestación de los correspondientes servicios urbanos. Es decir, la diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir por dichos conceptos y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de esta actuación urbanística a largo plazo. Con esto se trata de evitar desarrollos urbanísticos que en el futuro no puedan ser mantenidos por la Administración Pública Local.

ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

El análisis de sostenibilidad económica del presente documento urbanístico, se ciñe exclusivamente al ámbito de las actuaciones planteadas desde el PGOU que conllevarán aumentos de aprovechamiento e incrementos lucrativos, actuaciones urbanísticas en suelo urbano (AUSU) y sectores de suelo urbanizable (SUBLE), que generarán al ayuntamiento demandas particulares de servicios y que deben ser respondidas desde sus propios recursos.

No se entra a valorar las actuaciones encaminadas a la mejora integral del municipio, con acondicionamiento puntual de las áreas que requieran una intervención económica directa, ya estudiada

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

y justificada en el Estudio Económico Financiero, y que en principio no conllevarán aumento de las demandas de servicios.

Las **características estructurales** de las distintas **actuaciones urbanísticas en suelo urbano (AUSU) y sectores de suelo urbanizable (SUBLE)** se definen en el cuadro adjunto:

ACTUACIÓN		Uso Global	Superficie	Viviendas	Edificabilidad	Equipamientos	
Denominación	Ámbito			Total	m^2c	EELL	Dotaciones
AUSU-1	El Manantial	Residencial	111.850	42	11.185	0	0
AUSU-2	c/ Sorolla	Residencial	2.300	22	2.300	0	0
AUSU-3	Zona Ganadera	Residencial	35.970	180	30.575	0	0
AUSU-4	c/ Rosario	Residencial	3.582	28	5.158	509	275
AUSU-5	c/ Sol	Residencial	3.681	11	1.841	1.840	0
AUSU-6	Las Casetas	Industrial	51.780		38.835	5.180	4.367
AUSU-7	Cornisa C.H.	Residencial	15.338	110	22.000	1.210	2.138
AUSU-8	C.A.I.V.A.	Residencial	20.650	248	24.780	3.710	2.472
AUSU-9	Jiménez Muñoz S	Residencial	1.225	20	2.450	0	0
AUSU-10	Jesús Nazareno	Residencial	2.000	20	2.380	0	0
AUSU-11	Jiménez Muñoz N	Residencial	995	16	1.990	0	0
AUSU-12	Avenida del Trabajo	Industrial	36.773		23.644	3.678	1.474
AUSU-13	c/ La Muela	Residencial	624	6	624	0	0
AUSU-14	Santa Lucía	Residencial	6.361	30	5.725	0	0
AUSU-15	c/ Lirio	Residencial	1.692	13	2.015	225	0
AUSU-16	Mirador del Parque	Residencial	26.224	196	26.224	7.050	1.619
AUSU-17	Antiguo Deposito Agua	Residencial	1.386	3	551	531	0
AUSU-18	Antigua Nave INVIRSA	Terciario	30.900		27.810	5.006	5.237
AUSU-19	c/ Alcaicería	Industrial	19.590		14.693	2.645	1.763
SECTOR 1	Bancal de la Alunada	Residencial	213.479	720	152.040	21.403	24.000
SECTOR 3	Pago Cañada Tinajas	Industrial	117.850		47.140	8.485	5.657
SECTOR 4	Los Bancales	Residencial	459.340	275	55.000	9.900	6.600
	Total Actuaciones PGOU		***1.163.590***	***1.940***	***498.958***	***71.372***	***55.602***

La superficie media destinada a **viario** se puede estimar en un 20% de la superficie total de las actuaciones urbanísticas a estudiar, lo que supondría una superficie de **232.718 m^2s**

COSTES DEL MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

Tal como se ha visto, el desarrollo urbanístico de las distintas actuaciones planteadas en el Plan General va a conllevar la prestación de una serie de servicios públicos por parte de la Administración Local, bien de una manera directa o a través de organismos consorciados.

Así mismo, esta Administración deberá mantener los diversos espacios públicos en debidas condiciones de seguridad y ornato.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

Para ello deberá soportar gastos por los siguientes conceptos básicos:

- Servicio de saneamiento.
- Servicio de abastecimiento de agua.
- Servicio de recogida de basura.
- Mantenimiento de zonas verdes.
- Mantenimiento de calzadas y aceras.
- Alumbrado público.
- Limpieza viaria.

En lo que respecta a la prestación de los tres primeros servicios, saneamiento, abastecimiento de agua y recogida de basuras, hay que señalar que los mismos tienen asignada su correspondiente Tasa, la cual se regula mediante la pertinente ordenanza fiscal, por lo que se puede concluir que el importe ingresado por dicha Tasa es capaz de soportar el coste del servicio y, en consecuencia, compensar el gasto del mismo, pudiendo concluir que su impacto es nulo y, en consecuencia, resulta "sostenible económicamente" para la Hacienda Local.

Para determinar el impacto económico de los conceptos de mantenimiento de zonas verdes, mantenimiento de calzadas y aceras, alumbrado público y limpieza, vamos a calcular el coste anual estimado de los mismos, a partir de los ratios utilizados en la zona para servicios similares, aplicándolos sobre los diferentes tipos de superficie en los que puede dividirse el espacio de uso público.

- Mantenimiento de zonas verdes 3,15 € / m^2 año
- Mantenimiento de calzadas y aceras 1,20 € / m^2 año
- Alumbrado público 101,8 € / 200 m^2 año = 0,51 € / m^2 año
- Limpieza viaria. 0,12 € / m^2 año

Valorando el conjunto de las actuaciones propuestas tendremos:

	Superficie m^2	**Coste €/m^2 año**	**Valoración**
Mantenimiento Zonas Verdes	71.732	3,15	224.821,80 €
Mantenimiento de Calzadas y Aceras	232.718	1,20	279.261,63 €
Alumbrado Público	232.718	0,51	118.453,47 €
Limpieza Viaria	232.718	0,12	27.926,16 €
			650.463,06 €

Por tanto, se puede estimar que el **coste global** correspondiente al **mantenimiento** de estas infraestructuras es de **650.463,06 €/ año.**

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

DETERMINACIONES DE LOS INGRESOS

El desarrollo urbano del Plan General va a conllevar una serie de ingresos para la Hacienda Municipal. Para su valoración, éstos se pueden encuadrar en dos grupos: ingresos de carácter puntual e ingresos de carácter permanente

INGRESOS DE CARÁCTER PUNTUAL

Se producirán una única vez y están asociados principalmente al propio hecho constructivo y de planeamiento. En este tipo podemos incluir:

- Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
- Tasa de licencia de obras
- Tasa de licencia de primera ocupación;
- Tasa de tramitación de cada Instrumentos de Desarrollo de cada actuación (planeamiento, urbanización y reparcelación) para su aprobación urbanística

Aunque su carácter de hecho es puntual, se pueden estimar capitalizando el ingreso obtenido por estos conceptos, basándose en los preciso de las tasas de las Ordenanzas Municipales de El Viso del Alcor y de los importes de las obras reflejados en el Estudio Económico Financiero.

- Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras 3,13 % PEM de la obra
- Tasa de licencia de obras 0,64 % PEM de la obra
- Tasa de licencia de primera ocupación 10% tasa de licencia
- Tasa de tramitación de cada Instrumentos de Desarrollo de cada actuación (planeamiento, urbanización y reparcelación) para su aprobación urbanística

Planeamiento	1,20 € /m^2 superficie sector
Urbanización	1,07 % PEM de la obra
Reparcelación	3,70 € /m^2 superficie sector

Se pueden diferenciar los **ingresos que se obtendrán dentro del proceso urbanizador**: Impuestos sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y Tasas de licencias de obras a aplicar sobre las obras de urbanización y las Tasas por de los respectivos instrumentos de planeamiento; y los **ingresos obtenidos por el proceso edificatorio** en sí: Impuestos sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, Tasas de licencias de obras y Tasas por tramitación de las respectivas Licencias de Primera Ocupación de las respectivas edificaciones

INGRESOS DE CARÁCTER PERMANENTE

En lo que respecta a los ingresos permanentes, son aquellos que se producen de manera constante y que se pueden considerar de carácter anual a efectos de su cómputo. En este tipo podemos incluir: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI); el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE); el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVM); la tasa de vados; la tasa por ocupación de espacios públicos; y las transferencias corrientes. Incluso podría incluirse en este epígrafe, la recaudación correspondiente a sanciones, principalmente las multas de tráfico.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

VALORACIÓN DE LOS INGRESOS

Ingresos puntuales obtenidos en el proceso urbanizador:

Actuación	Superficie	PEM Urbanización	ICIO	Tasa Licencia Obra	Tasa Planeamiento	Tasa Urbanización	Tasa Reparcelación
AUSU-1	111.850	626.062,50 €	23.164,31 €	4.006,80 €	1.342,20 €	6.698,87 €	4.138,45 €
AUSU-2	2.300	118.500,00 €	4.384,50 €	758,40 €	27,60 €	1.267,95 €	85,10 €
AUSU-3	35.970	747.000,00 €	27.639,00 €	4.780,80 €	431,64 €	7.992,90 €	1.330,89 €
AUSU-4	3.582	230.644,00 €	8.533,83 €	1.476,12 €	42,99 €	2.467,89 €	132,54 €
AUSU-5	3.681	121.506,60 €	4.495,74 €	777,64 €	44,17 €	1.300,12 €	136,20 €
AUSU-6	51.780	1.506.123,00 €	55.726,55 €	9.639,19 €	621,36 €	16.115,52 €	1.915,86 €
AUSU-7	15.338	757.320,00 €	28.020,84 €	4.846,85 €	184,06 €	8.103,32 €	567,51 €
AUSU-8	20.650	1.095.360,00 €	40.528,32 €	7.010,30 €	247,80 €	11.720,35 €	764,05 €
AUSU-9	1.225		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
AUSU-10	2.000	46.500,00 €	1.720,50 €	297,60 €	24,00 €	497,55 €	74,00 €
AUSU-11	995		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
AUSU-12	36.773						
AUSU-13	624		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
AUSU-14	6.361	168.407,00 €	6.231,06 €	1.077,80 €	76,33 €	1.801,95 €	235,36 €
AUSU-15	1.692	89.436,00 €	3.309,13 €	572,39 €	20,31 €	956,97 €	62,61 €
AUSU-16	26.224	736.950,00 €	27.267,15 €	4.716,48 €	314,68 €	7.885,37 €	970,27 €
AUSU-17	1.386	106.296,00 €	3.932,95 €	680,29 €	16,63 €	1.137,37 €	51,28 €
AUSU-18	30.900	2.072.976,00 €	76.700,11 €	13.267,05 €	370,80 €	22.180,84 €	1.143,30 €
AUSU-19	19.590	727.794,00 €	26.928,38 €	4.657,88 €	235,08 €	7.787,40 €	724,83 €
SECTOR 1	213.479	10.602.948,00 €	392.309,08 €	67.858,87 €	2.561,75 €	113.451,54 €	7.898,72 €
SECTOR 3	117.850	4.313.310,00 €	159.592,47 €	27.605,18 €	1.414,20 €	46.152,42 €	4.360,45 €
SECTOR 4	459.340	5.950.800,00 €	220.179,60 €	38.085,12 €	5.512,08 €	63.673,56 €	16.995,58 €
			1.110.663,52 €	***192.114,77 €***	***13.487,68 €***	***321.191,88 €***	***41.587,00 €***

No se han computado los posibles ingresos de la actuación AUSU-12, proveniente de las NNSS1999, parcialmente materializada en el proceso de redacción del PGOU, que ya ha abonado sus tasas e impuestos correspondientes y que está pendiente de completar todo el proceso urbanizador.

Los **ingresos totales que la Hacienda Local puede obtener por el desarrollo urbanístico de todas las actuaciones** contempladas en el Plan General ascienden a la cantidad de **1.679.044,85 €** dentro del escenario más favorable.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

Ingresos puntuales obtenidos en el proceso edificatorio:

Actuación	Edificabilidad	PEM Edificación	ICIO	Tasa Licencia Obra	Tasa Licencia Ocupación
AUSU-1	11.185	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
AUSU-2	2.300	51.230,20 €	8.861,44 €	886,14 €	1.384.600,00 €
AUSU-3	30.575	340.508,21 €	58.898,72 €	5.889,87 €	9.202.924,50 €
AUSU-4	5.158	114.896,85 €	19.874,05 €	1.987,40 €	3.105.320,20 €
AUSU-5	1.841	40.995,30 €	7.091,08 €	709,11 €	1.107.981,00 €
AUSU-6	38.835	280.912,97 €	48.590,35 €	4.859,04 €	7.592.242,50 €
AUSU-7	22.000	490.028,00 €	84.761,60 €	8.476,16 €	13.244.000,00 €
AUSU-8	26.845	597.945,53 €	103.428,42 €	10.342,84 €	16.160.690,00 €
AUSU-9	2.450	54.571,30 €	9.439,36 €	943,94 €	1.474.900,00 €
AUSU-10	2.380	53.012,12 €	9.169,66 €	916,97 €	1.432.760,00 €
AUSU-11	1.990	44.325,26 €	7.667,07 €	766,71 €	1.197.980,00 €
AUSU-12	23.644	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
AUSU-13	624	13.898,98 €	2.404,15 €	240,41 €	375.648,00 €
AUSU-14	5.725	63.758,21 €	11.028,45 €	1.102,84 €	1.723.194,90 €
AUSU-15	2.015	44.875,83 €	7.762,31 €	776,23 €	1.212.860,24 €
AUSU-16	26.224	584.103,13 €	101.034,05 €	10.103,41 €	15.786.571,08 €
AUSU-17	551	331.702,00 €	12.272,97 €	2.122,89 €	212,29 €
AUSU-18	27.810	402.327,27 €	69.591,74 €	6.959,17 €	10.873.710,00 €
AUSU-19	14.693	212.556,40 €	36.766,51 €	3.676,65 €	5.744.767,50 €
SECTOR 1	152.040	3.386.538,96 €	585.779,71 €	58.577,97 €	91.528.080,00 €
SECTOR 3	47.140	681.974,38 €	117.963,14 €	11.796,31 €	18.431.740,00 €
SECTOR 4	55.000	612.535,00 €	105.952,00 €	10.595,20 €	16.555.000,00 €
			8.083.266,86 €	***1.398.186,70 €***	***139.818,67 €***

Para el cálculo de la edificabilidad consumible se ha descontado las construcciones ya edificadas en los distintos ámbitos que no van a necesitar la tramitación de licencia de obra mayor, considerando 100% ejecutadas los ámbitos AUSU-1 y AUSU-12, y 50% ejecutados los ámbitos AUSU-3, AUSU-6, AUSU-14 y SECTOR 4.

Los **ingresos totales que la Hacienda Local puede obtener por el proceso edificatorio de todas las actuaciones** contempladas en el Plan General ascienden a la cantidad de **9.621.272,23 €**

Hipótesis de ingresos

Así los **INGRESOS TOTALES** que el Ayuntamiento podría obtener, siempre desde el escenario más favorable, alcanzarían la cantidad **11.300.317,09 €**

Planteándose una **hipótesis desfavorable de ingresos**, donde se **desprecie la valoración de los ingresos permanentes** por no poderse cuantificar objetivamente en este Informe y suponiendo un **horizonte desfavorable en el desarrollo del PGOU, donde únicamente se ejecutasen el 60% de las actuaciones previstas,** se podría estimar que los **ingresos puntuales obtenidos por la Hacienda Local** alcanzarían los **6.780.190,25 €**

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

CONCLUSIÓN

Se pasa ahora a comparar los costes anuales de mantenimiento de las actuaciones propuestas en el Plan General con los ingresos generados anuales.

Los **costes globales** correspondientes al mantenimiento de estas infraestructuras son de:

Costes: **650.463,06 €/ año**

Los **ingresos estimados** correspondientes a las unidades ya urbanizada y edificadas (bajo la hipótesis desfavorable de un desarrollo del 60% y despreciando los ingresos permanentes) alcanzaría para un período de vigencia del Plan General de 10 años:

Ingresos: 6.780.190,25 € **678.019,02 € / año**

Por tanto como los **ingresos estimados serían mayores que los costes de mantenimiento se asegura la viabilidad y la Sostenibilidad Económica para la Hacienda Pública Local** del desarrollo de las actuaciones urbanísticas del PGOU.

Entendiendo así que estos suelos son suficientes y adecuados para los usos al que se les destinan.

Por último, en respuesta tanto al art. 15.5 de la Ley de Suelo en lo que respecta al Informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística, como al Capítulo I, Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística, constará, como mínimo, el cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la Hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado anterior.

La periodicidad mínima de este informe será la que fije la legislación en la materia de la Administración competente en materia de ordenación y ejecución urbanísticas, desde este Estudio de Sostenibilidad se recomienda que este Informe de Seguimiento tenga una periodicidad bianual.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 30 DE JULIO DE 2013.
La Secretaria General.