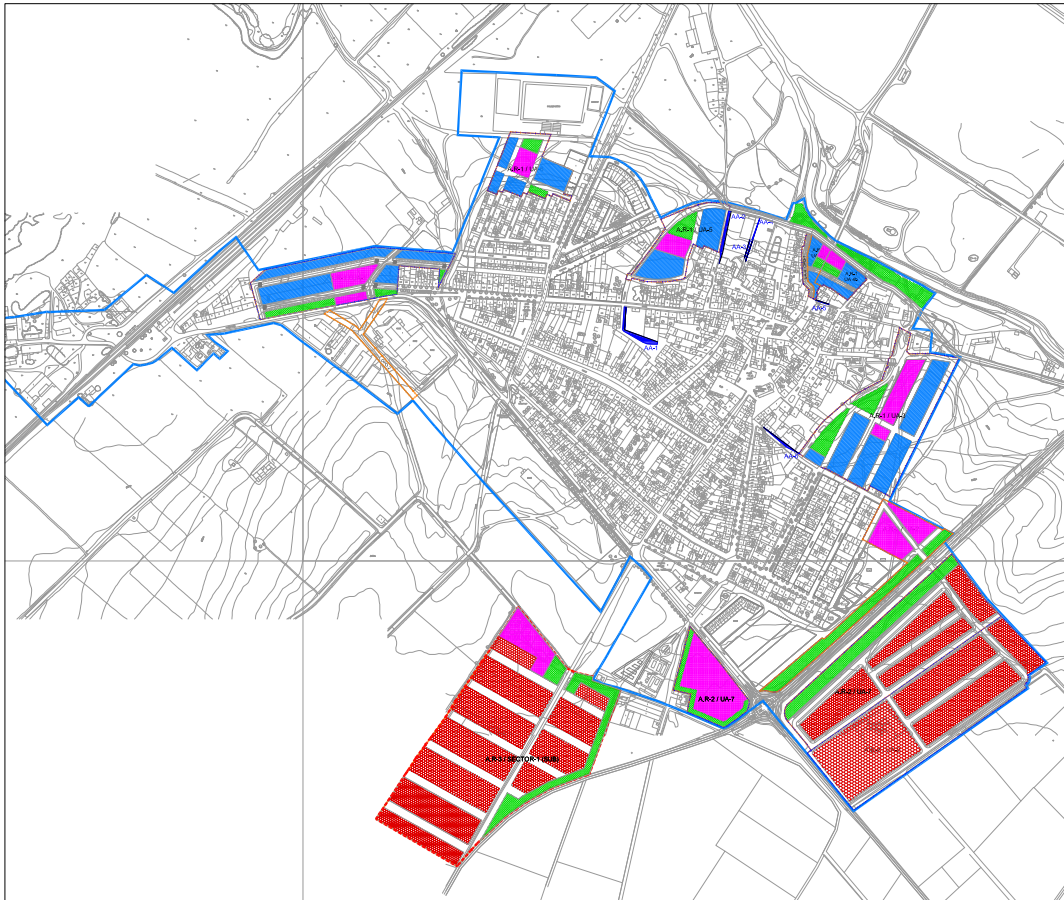


PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAGONZALO

PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO



MARZO 2.011

EQUIPO REDACTOR:

U.T.E. VILLAGONZALO: RAFAEL MESA Y JESÚS MARTÍNEZ, Arquitectos. S.L.P.
MB3-GESTIÓN

INDICE

1.- INTRODUCCIÓN.....	3
1.1.- PROCEDENCIA DEL DOCUMENTO.....	3
2.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN	3
2.1.- GENERALIDADES	3
2.2.- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS GLOBALES	4
2.2.1.- Suelo no urbanizable.....	4
2.2.2.- Suelo urbano.....	5
2.2.3.- Suelo urbanizable.....	5
2.3.- CRITERIOS GENERALES DE PROGRAMACIÓN	6
2.3.1.- Generalidades	6
2.3.2.- Exposición de los parámetros de la programación.....	6
2.3.3.- Establecimiento de criterios técnicos de programación	6
2.4.- GESTIÓN DEL SUELO	7
2.4.1.- Criterios de gestión.....	7
2.4.2.- Ámbitos Especiales de Gestión Pública	8
3.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....	9
3.1.- INTRODUCCIÓN	9
3.2.- CRITERIOS DE IMPUTACIÓN DE COSTES.....	9
3.2.1.- Generalidades	9
3.2.2.- Imputación de costos de obtención se suelo y dotaciones.....	9
3.2.3.- Imputación de costos de los sistemas locales.....	10
3.2.4.- Conclusión.....	11
3.3.- EVALUACIÓN ECONÓMICA	11
3.3.1.- Criterios de evaluación económica. Generalidades	11
3.3.2.- Módulos utilizados para establecer la evaluación económica.....	11
3.3.3.- Coste Global de los espacios libres y red viaria prevista en el planeamiento urbanístico, estará según lo dispuesto en el artículo 127 a) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.....	13
3.3.4.- Coste Global de los Sistemas Generales de financiación privada imputado a cada sector del Suelo Urbanizable Con Condiciones.	14
3.3.5.- Cuantificación de ingresos derivados de la valoración del 10% del aprovechamiento urbanístico, procedentes de la plusvalías generadas por la acción urbanística del suelo.	15
3.3.6.- Obtención de ingresos para la financiación de las obras de urbanización. Aportación de los propietarios.	16
3.3.5.- Fórmula de revisión de precios para imputación de costos de las infraestructuras de financiación privada.....	17
4.- CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	18

4.1.- GENERALIDADES	18
4.2.- DESCRIPCIÓN DE LOS DOCUMENTOS.....	18
4.2.1.- Los Planos	18
4.2.2.- La documentación escrita.....	18
4.3.- REVISIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO ...	18

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- PROCEDENCIA DEL DOCUMENTO

La Ley 15/2.001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura (LSOTEX) en su Artículo 70.1.2, determina la necesidad de prever la programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones públicas.

Por otra parte en el apartado c) del Artículo anteriormente referido se requiere la secuencia lógica de desarrollo de suelo, en especial referencia el de sectores del suelo Urbanizable, lo cual se concreta con mayor precisión en el Artículo 111 en el que se requiere que los planes de ordenación urbanística determinarán la secuencia lógica de su desarrollo mediante el establecimiento de un orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras.

Finalmente en el Artículo 75 se determina como uno de los documentos a incluir en los planes, una evaluación analítica de las posibles ampliaciones económicas y financieras relativas a las inversiones públicas y privadas. Todo lo expuesto implica la necesidad de incluir el presente documento al que denominamos Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero.

De la lectura de los artículos referenciados se puede deducir la interrelación de los dos documentos, pues si en el primero (Programa de Actuación) hay que programar en el tiempo las diferentes acciones que desarrollen en el Plan general, en el segundo (estudio Económico-Financiero) hay que evaluarlas económicamente. En consecuencia, parece básico realizar un estudio conjunto de programación y evaluación económica de cada acción y sus implicaciones de gestión para posteriormente, ser globalizadas por subsectores de inversión.

La metodología seguida para la redacción del documento ha sido la siguiente:

1. Relacionar pormenorizadamente y una a una todas las acciones que el Plan General determina.
2. Evaluar económicamente estas acciones.
3. Atribuir las acciones a cada uno de los agentes intervinientes.
4. Establecer un orden de prioridades y programar el desarrollo del Plan.
5. Dejar fuera del Programa de Actuación aquellas acciones que se entiendan menos prioritarias, pero que en un momento determinado pudieran incluirse por revisión del Programa o que, en todo caso, sirvan de base para futuros programas a partir del décimo año de vigencia del Plan. Asimismo se excluyen los sectores de Urbanizable que no sean de Ejecución Inmediata y que, por tanto, deben programarse en su momento con el correspondiente Programa de Ejecución.

Con ello se pretende otorgar al Plan una viabilidad real, aunque su ejecución no se limite a los diez años de vigencia del Programa, sino que algunas de sus determinaciones puedan realizarse a más largo plazo, evitando así utopías o manipulaciones del documento que se encuentran fuera de lugar. Siempre se tendrá, en todo caso, marcado el nivel mínimo a alcanzar de determinación de la ciudad y su territorio municipal, que vendrá condicionado por su crecimiento y desarrollo real.

2.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN

2.1.- GENERALIDADES

La tarea de programar las inversiones a realizar en el municipio, se basa fundamentalmente en la elección de un sistema de prioridades que nos conduzca a la implantación concreta de las acciones que marca el Plan en el tiempo.

Para establecer dicho sistema de prioridades empezaremos por enumerar los objetivos del Plan, para de ahí definir unas estrategias de ejecución global para la consecución de los objetivos marcados.

Por otra parte realizaremos un inventario de acciones a ejecutar y la fijación de unos criterios, fundamentalmente técnicos, de ejecución temporal de las acciones inventariadas.

Del cruce de las estrategias globales marcadas y de los criterios técnicos de programación fijados, podremos establecer el desarrollo en el tiempo de las acciones inventariadas, así como las actuaciones urbanísticas preparatorias de planeamiento y/o gestión del suelo.

En consecuencia necesitamos al menos la realización de tres inventarios: inventario de acciones, de planeamiento y de gestión, así como su programación temporal. Finalmente para poder realizar las acciones es necesario evaluarlas económicamente y adjudicar su ejecución a unos u otros agentes. Ello nos llevará asimismo, a establecer unos criterios de imputación de costes y a utilizar unos u otros mecanismos de obtención de recursos.

2.2.- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS GLOBALES

En la Memoria del Plan se establecen los objetivos generales que se pretenden, pero ahora intentaremos concretarlos y resumirlos en el sentido de que sirvan de base para el establecimiento de estrategias que nos conduzcan a la Programación.

Dichas determinaciones se realizan con el objetivo general de regular la actividad urbanística dentro del término municipal, atendiendo a los diferentes regímenes que tal diferenciación comporta.

Para ello se ha partido de la clasificación del suelo que otorgaba las anteriores Normas Subsidiarias Municipales, con el fin de no ocasionar distorsiones insalvables en el Plan propuesto, pero realizando las oportunas adaptaciones y revisiones.

Como objetivos generales se plantean los siguientes:

- Conservación y mantenimiento de las características naturales del territorio. Esta opción implica la ineludible necesidad de establecer una regulación precisa respecto a la localización y las condiciones de implantación de usos y actividades que potencialmente puedan comprometer el mantenimiento de los recursos naturales.
- Ordenación de las zonas de desarrollo urbano existentes, resolviendo la articulación de las mismas con las zonas consolidadas.
- Definición de los desarrollos urbanos residenciales e industriales, favoreciendo una ocupación del territorio que responda a un modelo urbano más compacto y sostenible.
- Recuperación de las intensidades, usos y tipologías tradicionales en el suelo urbano histórico y control de la puesta en uso de los nuevos suelos urbanos.
- Mejora del nivel de cobertura del equipamiento y de la calidad del existente.
- Preservación de la homogeneidad de la estructura urbana existente así como el establecimiento de medidas de protección sobre el patrimonio de interés histórico, artístico, etnográfico y arquitectónico.

Los objetivos generales anteriormente expuestos se concretan clasificándolos según el tipo de problemas que pretenden resolver.

2.2.1.- Suelo no urbanizable.

- Preservación de las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológico, ambientales o paisajísticos mediante el control de la implantación de actividades incompatibles con dichas condiciones, evitando el proceso urbanizador.

- Fijación de medidas que eviten la creación de núcleos de población, garantizando el carácter aislado de la edificación en el suelo no urbanizable.
- Delimitación como zonas objeto de protección especial de las siguientes áreas;
 - Vías pecuarias.
 - Infraestructuras y equipamientos públicos: carreteras, ferrocarril, centros de distribución de energía eléctrica. Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de agua. Instalaciones de tratamiento y depuración de aguas residuales y otros.
 - Red hidrológica constituida por el río Guadiana y el canal del Zújar.
- Establecimiento de medidas de protección para los elementos de interés histórico existentes en el término así como para los yacimientos arqueológicos conocidos o por conocer.
- Fomento del aprovechamiento del patrimonio natural, histórico y cultural incentivando las actividades encaminadas a la implantación y mejora de ofertas turísticas adecuadas y respetuosas con el mantenimiento del medio y el patrimonio.

2.2.2.- Suelo urbano.

- Preservación y dignificación del conjunto mediante la protección selectiva del patrimonio construido propugnando su rehabilitación y reutilización.
- Catalogación y regulación de las medidas de protección para los edificios o elementos de interés histórico o arquitectónico.
- Regulación de las condiciones de edificación en las zonas que conforman la imagen del núcleo.
- Control de los crecimientos urbanos encauzando la localización de los diferentes usos y de modo particular el industrial mediante la calificación de suelo de este uso en las zonas más adecuadas.
- Conexión de las zonas desagregadas favoreciendo la interrelación entre las mismas mediante la remodelación de los viales que la impiden o dificultan.
- **Mantenimiento y potenciación del suelo destinado a equipamiento colectivo y zonas verdes, reservando en las Unidades de Actuación a desarrollar el suelo necesario para cubrir futuras necesidades.**
- Ampliación de las redes de servicios a las zonas de desarrollo.
- Potenciación del eje del arroyo Gallineras.
- **Promoción de la accesibilidad, favoreciendo la eliminación de las barreras urbanas y adaptando en lo posible las nuevas vías a los requerimientos de la legislación vigente en la materia.**
- Fomento del arbolado urbano, tanto en las vías de nueva creación como en las existentes que posean sección suficiente.
- Dotación de plazas de aparcamiento público tanto en las nuevas vías como en las actuales que tienen capacidad para albergarlas.

2.2.3.- Suelo urbanizable.

- Previsión de crecimientos habitacionales e industriales para el mantenimiento de la estructura urbana existente.
- Asegurar la localización idónea para estos crecimientos.
- Fijar la localización de reservas de zonas libres y dotaciones de carácter local que aseguren los estándares legales establecidos.
- Localizar zonas de protección, dentro del crecimiento previsto, de la carretera de acceso y el entorno del cementerio.

2.3.- CRITERIOS GENERALES DE PROGRAMACIÓN

2.3.1.- Generalidades

El objetivo prioritario establecido para la elaboración del programa ha sido el intento de redacción de un inventario que recogiese todas las acciones previsibles en función de la ciudad diseñada, recogiendo todas aquellas acciones de mejora o renovación que necesita la ciudad existente, ya sean dotacionales o infraestructurales.

El establecimiento de un inventario completo de acciones necesarias y previsibles, permite la concreción de una política de prioridades a fijar por la Corporación Municipal que puede volcar su atención en unas u otras necesidades. Esta estrategia confiere al inventario un carácter eminentemente técnico y posibilita diferentes políticas de inversión por revisión del programa, sin alterar el contenido físico del Plan, lo que puede conferirle una más prolongada vigencia en el discurrir normal de su desarrollo, sobre todo si los planteamientos generales de ordenación y estrategias de implantación son asumidos mayoritariamente.

2.3.2.- Exposición de los parámetros de la programación

Las acciones a realizar se han subdividido en tres sectores de inversión que corresponden a:

- a) Dos áreas de reparto de suelo urbano no consolidado (Residencial e Industrial) y un sector suelo industrial, que se incluye en un área de reparto única.
- b) Se dará prioridad a la consolidación de las unidades de actuación de suelo urbano no consolidado UA-1, UA-3, UA-4 a-b, UA-5, UA-6.
- c) Las obras de Urbanización correspondientes a infraestructuras de la red viaria, red ferroviaria, red de abastecimiento de aguas, saneamiento, energía eléctrica, extinción de incendios y telecomunicaciones, incluidas en las áreas de reparto y en concreto en las unidades de actuación definidas en el planeamiento urbanístico que se plantea.

2.3.3.- Establecimiento de criterios técnicos de programación

De conformidad con las clasificaciones expuestas, los criterios generales para establecer un orden de prioridades en la ejecución de las acciones inventariadas ha sido el siguiente:

a) Prioridad 1

a.1) Acciones en las unidades de actuación en el Suelo Urbano No Consolidado:

- Completar la trama de suelo urbano no consolidado, que la actualidad se encuentra pendiente de completar en algunas de sus áreas.
- Será prioritaria la ejecución de las acciones precisas para absorber apreciables déficits actuales en el sistema de dotaciones y espacios libres, intentando a su vez conseguir un reequilibrio entre las diferentes áreas de Villagonzalo.
- Ejecución para la absorción de déficits apreciables en las redes de servicios urbanos y viario y los necesarios para la ejecución del punto anterior.
- Completar las obras de urbanización correspondientes a vías de imprescindible apertura o que representen una vertebración importante del área.

a.2) Acciones en los sistemas locales del Suelo Urbanizable:

- Completar o realizar la urbanización del Suelo Urbanizable en Ejecución.
- Ejecución de las obras de urbanización del Suelo Urbanizable de Ejecución Inmediata o que, alternativamente, cuenten o lleguen a contar con Programa de Ejecución.

- Ejecución de las dotaciones públicas del Suelo Urbanizable de Ejecución Inmediata o que, alternativamente, cuenten o lleguen a contar con Programa de Ejecución, en función de que se haya alcanzado el 80% de ocupación de su edificabilidad lucrativa.

b) Prioridad 2

b.1) Acciones de los sistemas locales del Suelo Urbanizable

- Ejecución de las dotaciones precisas del Suelo Urbanizable que cuente con Programa de Ejecución y en función de que su grado de ocupación haya alcanzado el 80% de ocupación de su edificabilidad lucrativa.

- Ejecución de la urbanización del Suelo Urbanizable que cuente con Programa de Ejecución en este periodo.

c) Prioridad 3

No obstante lo anterior, se programarán aquellas otras que con los criterios de imputación de costes establecidos posteriormente, deban ser financiados por la administración pública para posibilitar el desarrollo de los sectores que previsiblemente puedan contar con Programa de Ejecución.

2.4.- GESTIÓN DEL SUELO

La ejecución del planeamiento se realizará por unidades de actuación completas, salvo cuando se trate de ejecutar anticipadamente alguna infraestructura municipal, que se podrá advertir la redelimitación de algún ámbito de actuación concreto, por ajuste de propiedades o límites y los mismos no se encuentren incluidos en unidades de actuación o salvo que se trate de ejecutar actuaciones aisladas en Suelo Urbano.

En consecuencia, parece oportuno indicar aquí **los criterios en que se sustentan los diferentes modos de obtención del suelo, ámbitos de actuación delimitados, el desarrollo de la actividad de la ejecución y el sistema de actuación a emplear, ya que de ello se deducirá la factura del suelo agregada a las acciones** y, en consecuencia, su costo global.

2.4.1.- Criterios de gestión

Para la exposición indicada nos basaremos en las diferentes clases de suelo, es decir, Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

a) AMBITO DE OBTENCIÓN

Unidades de Actuación UA

UA: Unidad de Actuación (cuando el sistema se encuentre incluido en una unidad de actuación y el sistema se obtenga tras la correspondiente reparcelación). Suelo urbano no consolidado.

c) DESARROLLO ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Actuaciones UrbanizadorasAUR

AUR: Ejecución material mediante el desarrollo de un Programa de Ejecución en suelo urbanizable

2.4.2.- Ámbitos Especiales de Gestión Pública

Con independencia de lo anteriormente descrito, el plan ha establecido para determinadas áreas del territorio municipal unas actuaciones concretas, pero no incluidas en ningún Ámbitos Especiales de Gestión Pública a fin de dirigir hacia ellos una atención especial por parte de la administración. En este sentido se definen los siguientes:

CATÁLOGO: Con la definición concreta de las actuaciones edificatorias a tener en cuenta por la propiedad privada y que se contempla en los correspondientes planos de gestión.

La gestión se realizará mediante la gestión directa por parte de los propietarios y en los casos de que las actuaciones sean sobre dominio público, se realizará por concertación, entre la Administración Autonómica y Municipal y, en su caso, Estatal a propuesta del Ayuntamiento, propiciándose el correspondiente Convenio Interadministrativo.

Para su gestión, el Ayuntamiento podrá adoptar cualquiera de las formas previstas por la LESOTEX, mediante concertación, con otras administraciones o con particulares mediante la formalización de los oportunos convenios o mediante cualquier otra fórmula legalmente precedente.

3.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

3.1.- INTRODUCCIÓN

El Programa de Actuación ha definido todas las actuaciones que el plan propone para la implantación de la ordenación establecida.

Toca ahora evaluar económicamente cada una de las acciones programadas, ya sean de urbanización o de edificación y establecer los diferentes agentes que deben hacerse cargo de su financiación.

3.2.- CRITERIOS DE IMPUTACIÓN DE COSTES

3.2.1.- Generalidades

Partimos de la base de que se han producido una serie de problemas y necesidades de una envergadura moderada, por lo que la financiación pública extramunicipal se hace necesaria en este tipo de poblaciones.

Por otra parte, en cuanto a la financiación privada, de conformidad con los deberes establecidos en el artículo 14 de la LESOTEX el Suelo Urbanizable y resaltados en el 127, los titulares de los terrenos asumirán, en principio, todos los gastos de urbanización de los terrenos incluidos en una Unidad de Actuación, es decir, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales e incluso aquellos que sean necesarios para la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas.

Sin embargo los titulares de los terrenos que pertenezcan al Suelo Urbano quedan eximidos de los costes de conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas.

No obstante, la financiación será, en general, pública cuando se trate de los sistemas de equipamientos públicos ya sean de carácter local o general.

3.2.2.- Imputación de costos de obtención se suelo y dotaciones.

a) Suelo

El criterio seguido es que el Ayuntamiento obtenga el terreno preciso cuando el mismo se ubique en el Suelo Urbano.

Corresponderá a las otras administraciones públicas la obtención del suelo cuando el terreno se ubique en Suelo Urbanizable o Suelo No Urbanizable. La administración concreta que financiará la adquisición de suelo dependerá de la competencia que cada una de ellas tenga en el equipamiento o red pública a realizar.

No obstante, en el supuesto de que la obtención del terreno fuera mediante cesión, la administración siempre podrá adelantar las actuaciones mediante la expropiación, con reserva en su caso, de los aprovechamientos urbanísticos a que tuviere lugar el terreno, o mediante ocupación directa con atribución al titular del terreno de los correspondientes aprovechamientos urbanísticos.

En definitiva, cuando proceda la expropiación, corresponderá al Ayuntamiento efectuarla en el suelo clasificado como Suelo Urbano y a las administraciones competentes cuando se ubique en Suelo Urbanizable o Suelo No Urbanizable.

b) Obras de Urbanización y espacios libres

En Suelo Urbanizable, hasta tanto se le otorguen condiciones, la financiación de las obras de urbanización o de los espacios libres corresponderá a los propietarios que mediante el sistema de gestión de COMPENSACIÓN, gestionará con cada una de las administraciones competentes o a las compañías concesionarias de la prestación de servicios.

En Suelo Urbano la financiación de las obras referenciadas serán a cargo de la Administración pública, a excepción de las de suelo urbano no consolidado., entendiéndose que las atribuciones que se señalan a continuación a cada una de ellas quedarán supeditadas, en todo caso, a su efectiva concreción presupuestaria. En otro caso o alternativamente, su financiación será en la forma que adopte y gestione el Ayuntamiento con los diferentes agentes públicos o privados con los que convenga:

- Obras de desdoblamiento o de mejora de las carreteras actuales de acceso a la población, que se atribuyen a cada una de las administraciones titulares de las respectivas carreteras.
- Obras de encauzamientos y defensa de los cauces públicos, que se atribuye al Estado (Confederación Hidrográfica del Guadiana)
- - Obras referentes a los espacios libres de las Unidades de Actuación del Suelo Urbano.

La financiación será, en general y con las excepciones arriba mencionadas, a cargo de los particulares con independencia de los posibles resarcimientos económicos de las compañías privadas de prestación de servicios. Se les imputan, por lo tanto los costos de:

- En Suelo Urbano: las obras correspondientes a las obras de urbanización pertenecientes al ámbito de actuación del suelo urbano no consolidado. Concretamente las definidas para las áreas de reparto de suelo urbanos AR1 (Suelo Residencial) y A2 (Suelo Industrial).
- En el Suelo Urbanizable: las obras correspondientes a las obras de urbanización y a los espacios libres pertenecientes a los Suelo Urbanizable, además de las conexiones necesarias con las infraestructuras existentes exteriores a los sectores que sean necesarias para su funcionamiento. Estos gastos se distribuirán entre cada uno de las unidades de actuación previstas en el Sector Industrial.

En ambos casos y en proporción con el aprovechamiento urbanístico homogeneizado de las Áreas de Reparto a los que se imputen, de conformidad con las cuotas o porcentajes establecidos en la Normativa Urbanística. A dichos efectos, en el Proyecto de Reparcelación o en el Proyecto de Urbanización correspondiente a dichos sistemas.

c) Equipamientos

La financiación será pública y, en general, extramunicipal, aunque en algunos casos, financiada por el Ayuntamiento o entre éste y otras administraciones.

Fundamentalmente el criterio de imputación se basa en las competencias concretas que tiene cada administración. Igualmente a los particulares se les exonera, en general, de la financiación de estos sistemas, por las razones expuestas anteriormente, aunque se deja abierta la posibilidad de aplicación de contribuciones especiales, en determinados momentos o establecer convenios.

3.2.3.- Imputación de costos de los sistemas locales

a) Suelo

La adquisición de suelo si fuera necesaria la obtención con carácter previo de suelo o cambio de sistema de gestión urbanística, será siempre obtenida mediante cesión financiada por el Ayuntamiento, al quedar establecido que la utilización que al mismo se le de, beneficia sustancialmente al ciudadano, por lo que la necesidad se entiende que es consustancial a la

existencia de cualquier población. No obstante, entendemos que el costo puede repercutirse (de estimarse oportuno) entre los administrados mediante la aplicación de contribuciones especiales.

b) Obras de urbanización y de espacios libres

Las obras de urbanización, con independencia del sistema de desarrollo de la ejecución, será siempre imputado a los beneficiarios de la actuación, cuando se trate de sistemas de nueva implantación o renovación, posibilitándose de estimarse oportuno la aplicación de contribuciones especiales cuando se trate de obras de reforma.

c) Equipamientos

El sistema local de equipamiento público tiene, en general, una clara imputación de coste, puesto que en casi todos los casos su financiación es pública excepto el deportivo de pistas aisladas que en actuaciones urbanizadoras deben ser financiadas por los beneficiarios de la actuación.

3.2.4.- Conclusión

Con los criterios expuestos entendemos que están suficientemente explicitadas las imputaciones de costos, que posteriormente se concretan en los ANEXOS del presente documento.

3.3.- EVALUACIÓN ECONÓMICA

3.3.1.- Criterios de evaluación económica. Generalidades

Al objeto de la justificación de la evaluación económica de las diferentes acciones programadas, que, en todo caso, deben entenderse con carácter puramente estimativo y aproximado, se establecen una serie de módulos relativos a la adquisición de suelo por el sistema de expropiación y a las obras de urbanización y de los equipamientos.

3.3.2.- Módulos utilizados para establecer la evaluación económica

Los precios unitarios que a continuación se relatan corresponden a precios en contrata a los que habrá de aplicarse el Impuesto Sobre el Valor Añadido correspondiente.

a) Adquisición de Suelo

- Terreno en Suelo Urbano: Se ha establecido considerando un aprovechamiento urbanístico del terreno de 0,70 m²/m², al que se le aplica el módulo estimado de 15% de Valor definido para la vivienda protegida, que viene a representar el valor urbanístico del suelo una vez transformado.

Por lo tanto, habrá de fijar el valor máximo legalmente establecido para los usos sujetos a protección pública, para lo que primeramente nos remitimos al **Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre 1978 que desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, sobre Política de Vivienda**, en su artículo dos, donde se determinan los porcentajes a aplicar sobre el valor de venta para el cálculo del valor de los terrenos y de las obras de urbanización:

CAPÍTULO I. LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

Artículo dos. Ámbito de aplicación.

La protección oficial, en las condiciones que para caso se establecen a continuación, se extenderá también:

*D) A los terrenos y obras de urbanización necesarios para llevar a cabo la construcción, de acuerdo con las normas, planes parciales y ordenanzas que sean aplicables. El valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, **sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del 15 % de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación definitiva, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas***

Cuando se proyecten grupos no inferiores a quinientas viviendas podrá extenderse la protección a los terrenos y obras de urbanización del conjunto que guarden la debida proporción con las edificaciones proyectadas. En estos casos, el valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del 20 % de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil total de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Este porcentaje establecido para determinar el valor de los terrenos urbanizados, se deberá aplicar, tal y como recoge el art. 93.a), anteriormente citado, para lo que nos remitimos al **DECRETO 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012.**

Tomando como referencia módulo de Viviendas protegidas de régimen general, en la Zona C, que es de 896,56.-€, el valor de los terreno en aplicación de lo anterior asciende a 134,48.-€/m²T.

- Terreno de Suelo No Urbanizable: Se ha estimado, en caso de ser necesaria su expropiación, en función del aprovechamiento rústico del terreno y que se obtendrá por capitalización de rentas agrarias esperadas, según lo dispuesto en la Ley de Suelo, vigente en la normativa estatal.

b) Espacios libres y obras de urbanización.

Para la valoración de los costes de urbanización y consonancia con lo dispuesto en el DECRETO 21/2001, de 5 de febrero, de valoraciones fiscales, los valores estimados para la construcción son los siguientes:

Cuando la liquidación es simultánea de la construcción, el coste unitario de la construcción se obtendrá tomando como base el presupuesto de ejecución material visado por el Colegio Profesional correspondiente, actualizado incrementado en un 39% mínimo en concepto de beneficio industrial, gastos generales, I.V.A. y honorarios profesionales, según el siguiente desglose:

COSTES DE EJECUCIÓN

Coste de construcción:.....Banco de Precios de la Junta de Extremadura
Gastos generales:..... 13-16%
Beneficio industrial:..... 6%

COSTES TÉCNICOS Y DE GESTIÓN

Honorarios profesionales:..... 6 %
Gastos de gestión: 2%

I.V.A.:..... 18%

Total: 39%

En función de estos criterios y sobre la base del Banco de Precios de la Junta de Extremadura, se determina por el equipo redactor los importes de aplicación para la

estimación de las inversiones a realizar, fruto de la experiencia profesional en este tipo de trabajos de ejecución de obras.

Los módulos que a continuación se establecen depende del tipo de tratamiento que se utiliza para cada uno de ellos, habiéndose utilizado, en concreto, los siguientes:

- Espacios Libres:39 euros/m2
- Red viaria:92 euros/m2
- Obras puntuales (AA y OPO):120 euros/m2

El coste de las obras de urbanización, deberán ser incrementadas en el % correspondiente de IPC, en función del momento de su desarrollo, y a contar desde el momento de aprobación del planeamiento.

3.3.3.- Coste Global de los espacios libres y red viaria prevista en el planeamiento urbanístico, estará según lo dispuesto en el artículo 127 a) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

a) Espacios Libres

En función de los módulos empleados se obtiene:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (M2)	EVALUACIÓN ECONÓMICA (EUROS)
Espacios Libres	34.240,32	1.355.372,60
EVALUACIÓN ECONOMICA TOTAL		1.355.063,19

b) Red Viaria

En función de los módulos empleados se obtiene:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (M2)	EVALUACIÓN ECONÓMICA (EUROS)
Total superficie red viaria	87.213,28	8.023.621,48
EVALUACIÓN ECONOMICA TOTAL		8.023.621,48

c) Obras puntuales (AA y OPO)

En función de los módulos empleados se obtiene:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (M2)	EVALUACIÓN ECONÓMICA (EUROS)
Total superficie obras puntuales	4.982,52	597.902,40
EVALUACIÓN ECONOMICA TOTAL		597.902,40

3.3.4.- Coste Global de los Sistemas Generales de financiación privada imputado a cada sector del Suelo Urbanizable Con Condiciones.

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN	SUPERFICIES (m2)		COSTES UNITARIO (€/m2)		IMPORTES (€)
	VIARIO	ZONAS VERDES	VIARIO	ZONAS VERDES	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
AREA DE REPARTO 1	31.470,83	8.443,28	92,00	39,00	3.224.604,12
UA-1 / SUNC - RESIDENCIAL	8.823,26	2.205,20	92,00	39,00	897.742,72
UA-3 / SUNC - RESIDENCIAL	14.140,64	3.127,13	92,00	39,00	1.422.896,95
UA-4a / SUNC - RESIDENCIAL	199,72	295,80	92,00	39,00	29.910,44
UA-4b / SUNC - RESIDENCIAL	623,82	493,50	92,00	39,00	76.637,94
UA-5 / SUNC - RESIDENCIAL	3.956,93	1.258,15	92,00	39,00	413.105,25
UA-6 / SUNC - RESIDENCIAL	3.726,46	1.063,50	92,00	39,00	384.310,82
AREA DE REPARTO 2	33.236,16	18.295,00	92,00	39,00	3.771.231,72
UA-2 / SUNC - INDUSTRIAL	17.154,56	7.357,05	92,00	39,00	1.865.144,47
UA-7 / SUNC - INDUSTRIAL	16.081,60	10.937,95	92,00	39,00	1.906.087,25
SUELO URBANIZABLE					
AREA DE REPARTO 3	22.506,29	7.502,04	92,00	39,00	2.363.158,24
AUR SECTOR-1 / SUB (Industrial)	22.506,29	7.502,04	92,00	39,00	2.363.158,24
ACTUACIONES AISLADAS					
SUELO URBANO	4.982,52	-	120,00		597.902,40
AA-1	526,40	-	120,00	-	63.168,00
AA-2	348,10	-	120,00	-	41.772,00
AA-3	16,52	-	120,00	-	1.982,40
AA-4	42,64	-	120,00	-	5.116,80
AA-5	14,35	-	120,00	-	1.722,00
AA-6	146,03	-	120,00	-	17.523,60
OPO-1	1.093,85	-	120,00	-	131.262,00
OPO-2	2.794,63	-	120,00	-	335.355,60
TOTAL					9.956.896,48

	SUPERFICIES (m2)	COSTES UNITARIO (€/m2)	IMPORTES (€)
VIARIO	87.213,28	92,00	8.023.621,48
ZONAS VERDES	34.240,32	39,00	1.335.372,60
A. AISLADAS	4.982,52	120,00	597.902,40

TOTAL 9.956.896,48

3.3.5.- Cuantificación de ingresos derivados de la valoración del 10% del aprovechamiento urbanístico, procedentes de la plusvalías generadas por la acción urbanística del suelo.

a) Suelo Urbano no Consolidado.

En función de los módulos empleados se obtiene:

TIPOLOGÍA	Aprovechamiento (M2)	EVALUACIÓN ECONÓMICA (EUROS)
10% Cesión Obligatorio	13.548,86 m2T	1.822.050,69
EVALUACIÓN ECONOMICA TOTAL		1.822.050,69

b) Suelo Urbanizable

En función de los módulos empleados se obtiene:

TIPOLOGÍA	Aprovechamiento (M2)	EVALUACIÓN ECONÓMICA (EUROS)
10 % Cesión Obligatoria	7.358,57 m2T	989.580,49
EVALUACIÓN ECONOMICA TOTAL		989.580,49

3.3.6.- Obtención de ingresos para la financiación de las obras de urbanización. Aportación de los propietarios.

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN	EDIFICABILIDAD (m2T) Excluyendo cesión 10%	GASTO MEDIO URBANIZACIÓN (€/m2T)	IMPORTES (€)
<u>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</u>			
AREA DE REPARTO 1	50.271,88	54,00	2.714.681,55
UA-1 / SUNC - RESIDENCIAL	13.197,33	54,00	712.655,82
UA-3 / SUNC - RESIDENCIAL	18.595,85	54,00	1.004.175,63
UA-4a / SUNC - RESIDENCIAL	1.733,58	54,00	93.613,08
UA-4b / SUNC - RESIDENCIAL	2.930,85	54,00	158.265,90
UA-5 / SUNC - RESIDENCIAL	7.540,70	54,00	407.197,53
UA-6 / SUNC - RESIDENCIAL	6.273,59	54,00	338.773,59
AREA DE REPARTO 2	71.667,84	54,00	3.870.063,49
UA-2 / SUNC - INDUSTRIAL	46.821,57	54,00	2.528.365,04
UA-7 / SUNC - INDUSTRIAL	24.846,27	54,00	1.341.698,45
<u>SUELO URBANIZABLE</u>			
AREA DE REPARTO 3	66.227,15	54,00	3.576.266,09
SECTOR 1 / SUB - INDUSTRIAL	66.227,15	54,00	3.576.266,09
			10.161.011,13

El gasto medio de urbanización repercutido por metro cuadrado de techo edificable se ha obtenido mediante la experiencia del equipo redactor en desarrollos urbanísticos análogos a los previstos dentro del presente Plan General.

3.3.5.- Fórmula de revisión de precios para imputación de costos de las infraestructuras de financiación privada.

La participación económica total de cada sector se actualizará de conformidad con la variación que experimente el IPC General (Índice del Precio al Consumo) publicado oficialmente por el Instituto Nacional de Estadística, en la fecha de publicación de la aprobación del informe favorable sobre la Consulta de Viabilidad del Programa de Ejecución correspondiente o en la de la aprobación del informe favorable sobre el Programa de Ejecución en el supuesto de Planes Parciales de Ejecución Inmediata en el caso del Suelo Industrial, previsto como Sector en el PGM.

Con independencia de ello, el Ayuntamiento podrá articular un sistema especial de contabilidad a los efectos de repercutir los costos reales a los diferentes sectores o áreas de reparto, aunque los incrementos en el tiempo de los importes devengados por obras realmente ejecutadas sólo podrán verse incrementados por el IPC mencionado anteriormente.

4.- CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

4.1.- GENERALIDADES

El Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero se basa en los objetivos, directrices y estrategias expuestas y se concreta en una serie de documentos que expresan la programación, evaluación económica y financiación efectuada.

En este apartado intentamos definir qué es lo que contiene cada documento elaborado y su significado, al objeto de que éstos puedan ser en cada momento adecuadamente utilizados y/o consultados.

4.2.- DESCRIPCIÓN DE LOS DOCUMENTOS

El contenido del Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero se define en dos tipos de documentos: los documentos gráficos (los planos) y los escritos (el presente documento).

En la documentación gráfica se pretende definir los ámbitos de actuación y localización de acciones.

En la documentación escrita se pretende explicar el cómo y el por qué se ha realizado la programación, evaluación y financiación propuesta y el contenido concreto de ésta.

4.2.1.- Los Planos

Los planos se configuran, al igual que el resto de la documentación gráfica, distinguiendo entre Ordenación Estructural y Ordenación Detallada.

En ese sentido se formalizan planos de programación de la Ordenación Estructural tanto en Suelo No Urbanizable como los correspondientes a cada uno de los Suelos Urbanos definidos y que reflejarán únicamente aquellas acciones pertenecientes a los Sistemas Generales que en cada uno de los ámbitos se definen.

Igualmente, se formalizan otra serie de planos de programación de la Ordenación Detallada, que únicamente afecta a los Suelos Urbanos y, que reflejan el conjunto de acciones, ya sean de carácter general o local.

4.2.2.- La documentación escrita

El documento general del Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero es el presente, donde se han marcado los objetivos.

4.3.- REVISIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

La Normativa Urbanística del Plan establece en su Artículo 2.1 la vigencia del Plan, si bien sus determinaciones son indefinidas hasta tanto no se produzca una Revisión del mismo, al objeto de incorporación de Suelo Urbanizable al proceso de desarrollo, tanto para dotarlo de condiciones de programación como para realizar la ordenación detallada para su ejecución inmediata, así como para revisar las actuaciones de ejecución material del planeamiento para adaptarlo a su desarrollo real. Dicha revisión debe ir acompañada, en su caso, de la correspondiente Modificación del Plan.

Esta revisión conviene realizarla al objeto de hacer un "test" al Programa que nos indique: la mayor o menor adecuación de las inversiones en la ciudad a las previsiones de éste y analizar las causas de las posibles desviaciones, revisando, en su caso, los criterios de elaboración, en el supuesto de que estos no hayan sido los adecuados o corregir o modificar los factores que hayan influido en la desviación, introduciendo aquellos otros precisos que nos conduzca a reencauzar las inversiones.

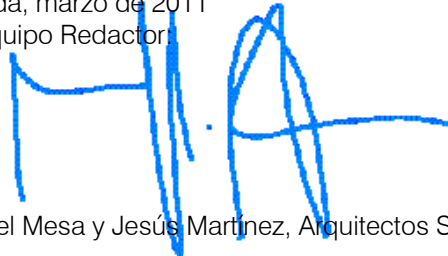
Esta conveniencia nace del sentido último del Programa de Actuación, que debe significar fundamentalmente ser el plan de inversiones públicas y privadas en la ciudad controlado por el Ayuntamiento (el principal agente del programa), pues a él compete el desarrollo del plan, y, en definitiva, es quien adquiere el compromiso de su ejecución.

Ello quiere decir que la asunción por parte del Ayuntamiento del Plan, significa, por coherencia, la asunción del Programa de Actuación, debiendo en consecuencia encaminar los esfuerzos del mismo hacia su cumplimiento. El seguimiento, por tanto, del Programa de Actuación se hace necesario, lo que se hará con mayor énfasis en su revisión.

Por consiguiente, aceptado el sentido del Programa, se recomienda que este sea revisado antes de la finalización de su vigencia teórica con los siguientes objetivos:

- Realizar un test del cumplimiento del Programa de Actuación
- Analizar las causas de las posibles desviaciones en el cumplimiento del Programa de Actuación, introduciendo las variaciones precisas.
- Elaboración, en su caso, de un nuevo Programa de Actuación

Mérida, marzo de 2011
El Equipo Redactor



Rafael Mesa y Jesús Martínez, Arquitectos S.L.P.