

DOCUMENTO 6.

ESTUDIO SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL.



PGM DE CARRASCALEJO.

Equipo Redactor: **INCOAR SERVICIOS TÉCNICOS S.L.**

Arquitecto: **Juan Pedro Moreno Soriano.**



ÍNDICE.

1. ESTUDIO SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

1.1. INTRODUCCIÓN

1.2. ESTIMACIÓN DE COSTES.

1.2.1. Criterios de Evaluación Económica. Generalidades.

1.2.2. Módulos utilizados para establecer la Evaluación Económica.

1.2.3. Coste Global de los Sistemas Generales de Financiación Privada.

1.2.4. Coste Global de los Sistemas Generales de Financiación Privada imputado a cada sector del suelo urbanizable con condiciones.

1.2.5.-Fórmula de revisión de precios para imputación de costos de los Sistemas Generales de Financiación Privada.

1.3. AISGNACIÓN DE COSTES

1.3.1. Generalidades.

1.3.2. Imputación de costos de los sistemas generales.

1.3.3. Cuotas de participación en los costos de los sistemas generales de Financiación Privada.

1.3.4. Imputación de Costos de Sistemas Locales.

1.3.5. Conclusión.

1.4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

1.4.1. Introducción.

1.4.2. Costes Directos de la Hacienda Pública.

1.4.3. Costes Indirectos a la Hacienda Pública Derivados del Mantenimiento y Desarrollo de los nuevos Suelos Urbanizables Delimitados.

1.4.4. Ingresos Derivados de la puesta en servicio del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

1.4.5. Garantía de Sostenibilidad Económica.



1. ESTUDIO SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

1.1.- 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, realizándose mediante el presente Estudio Sostenibilidad Económico, en los términos de la Evaluación Analítica de la Implicación Económica del PGM, conforme al artículo 75.4 de la LSOTEX, que incluye el Informe de Sostenibilidad Económica del art. 15 del R.D.L. 2/2008, Texto Refundido de la Ley del Suelo

El Estudio de Sostenibilidad Económica es uno de los documentos en los que se concretan las determinaciones de un Plan General, junto con la Memoria, los Planos de Información y de Ordenación, las Normas Urbanísticas, el Catálogo y el Programa de Actuación. La fuerte ligazón que existe entre el Plan de Actuación y el Estudio Económico, conduce a analizar, en primer lugar, cuál es el contenido y la función que legalmente debe tener este documento.



1.2.- ESTIMACIÓN DE COSTES.

1.2.2.1.- Criterios de evaluación económica. Generalidades

La presente Evaluación Económica recoge la valoración económica estimada para:

1. La ejecución de las obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, Sistemas Generales.
2. La ejecución de las obras de urbanización de los ámbitos con ordenación detallada para desarrollar, Actuaciones Urbanizadoras OPO.

1.2.2. Urbanización de Unidades de Actuación Urbanizadora.

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 1 m²/m², al que se le aplica el módulo estimado de **35 euros/m²**.
- Terreno de Suelo No Urbanizable: Se ha estimado en función del aprovechamiento rústico del terreno y en atención a la cercanía del terreno al suelo clasificado del municipio en **0'5 euros/m²**.

b) Espacios libres

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:

- Parques suburbanos: **12 euros/m²**
- Parques suburbanos y urbanización: **47 euros/m²**
- Parques urbanos: **70 euros/m²**

c) Obras de urbanización

En función de las diferentes calidades establecidas se proponen los siguientes módulos de precios en contrata:

- Viales: **61'5 euros/m²**

Con independencia de ello, cuando las obras de urbanización contengan redes infraestructurales de carácter general, las mismas se evalúan con independencia cuyo valor se añade a las deducidas con el módulo anterior. Igualmente se evalúan las estructuras de puentes y viaductos en función de las características de los mismos.

**d) Saneamiento**

Los módulos que a continuación se establecen dependen del diámetro del conducto, habiéndose utilizado, en concreto, los siguientes:

- ϕ 30 :	50'50 euros/ml
ϕ 40 :	55'50 euros/ml
• ϕ 50 :	60'00 euros/ml
• ϕ 60 :	70'00 euros/ml
• ϕ 80 :	93'50 euros/ml
• ϕ 100 :	112'00 euros/ml

e) Abastecimiento

Se establece el siguiente módulo en función del diámetro del conducto de polietileno de alta densidad:

• ϕ 110 :	35'50 euros/ml
ϕ 125 :	40'50 euros/ml
ϕ 140 :	45'50 euros/ml
ϕ 160 :	50'50 euros/ml
ϕ 180 :	55'50 euros/ml
ϕ 200 :	60'50 euros/ml
ϕ 250 :	80'50 euros/ml

f) Equipamientos

Los módulos empleados para los equipamientos son los siguientes:

• Edificios exclusivos:	650 euros/m²
• Equipamiento deportivo en pistas aisladas:	70 euros/m²
• Equipamiento deportivo de otro tipo:	300 euros/m²

**1.2.2.3. Coste Global de las Actuaciones de Urbanización en Suelo Urbano No Consolidado.**

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos ámbitos a desarrollar mediante Actuación Urbanizadora establecidos por el presente Plan General.

DATOS BÁSICOS			USOS LUCRATIVOS			RED BÁSICA DE DOTACIONES			COSTE APROXIMADO ACTUACIÓN	
U A	USO PPAL.	SU PERFICIE (m ²)	EDIFICAB. (m ²)	ED. I.E.	Nº VIV.	ZONA VERDE	EQUIPAMIENTO	VIAARIO	REDA D. ADSCRITA	COSTE APROXIMADO ACTUACIÓN
AU-1	RESIDENCIAL	4.558	2.105				506	348		21.402 €
AU-2	RESIDENCIAL	2.283	1.097				254	90		5.535 €
AU-3	RESIDENCIAL	3.032	1.350				337	332		20.418 €
AU-4	RESIDENCIAL	372	143				41	86		5.289 €
AU-5	RESIDENCIAL	720	360				80	0		0 €
AU-6	RESIDENCIAL	2.985	1.334				332	318		19.557 €
AU-7	RESIDENCIAL	2.817	1.122				313	574		35.301 €
AU-8	RESIDENCIAL	1.872	768				208	336		20.664 €
AU-9	RESIDENCIAL	841	421				93	0		0 €
AU-10	RESIDENCIAL	132	66				15	0		0 €
AU-11	RESIDENCIAL	1.384	622				154	141		8.671 €
AU-12	RESIDENCIAL	1.574	712				175	151		9.286 €
AU-13	RESIDENCIAL	1.569	713				174	144		8.856 €
AU-14	RESIDENCIAL	918	413				102	93		5.719 €
AU-15	RESIDENCIAL	931	349				103	233		14.329 €
AU-16	RESIDENCIAL	1.355	533				151	290		17.835 €



AU-17	RESIDENCIA L	356	163				40	30		1.845 €
AU-18	RESIDENCIA L	953	395				106	163		10.024 €
AU-19	RESIDENCIA L	1.739	772				193	195		11.992 €
AU-20	RESIDENCIA L	1.683	768				187	148		9.102 €
AU-21	RESIDENCIA L	6.117	2.719				680	679		41.758 €
AU-22	RESIDENCIA L	996	1.210				111	132		8.118 €
AU-23	RESIDENCIA L	2.135	948				237	239		14.698 €
AU-24	RESIDENCIA L	276	138				31	0		0 €
AU-25	RESIDENCIA L	1.629	815				181	0		0 €
AU-26	RESIDENCIA L	1.848	2.587				205	0		0 €
AU-27	RESIDENCIA L	2.012	2.817				224	0		0 €
AU-28	RESIDENCIA L	1.227	1.718				136	0		0 €
AU-29	RESIDENCIA L	1.557	2.180				173	0		0 €
AU-30	RESIDENCIA L	3.072	3.973				341	234		14.391 €
AU-31	RESIDENCIA L	509	713				57	0		0 €
AU-32	RESIDENCIA L	262	274				29	66		4.059 €
AU-33	RESIDENCIA L	519	727				58	0		0 €
AU-34	RESIDENCIA L	3.805	4.998				423	235		14.452 €
AU-35	RESIDENCIA L	1.592	1.974				177	182		11.193 €
AU-36	RESIDENCIA L	5.534	7.000				615	534		32.841 €
AU-37	RESIDENCIA L	956	1.214				106	89		5.473 €
AU-38	RESIDENCIA L	358	399				40	73		4.489 €
AU-39	DOTACIONA L	35.31 8	24.72 3				35.31 8			
TOTAL		67.29 7	50.60 3				35.31 8	6.135		377.054 €



1.2.2.4. Coste Global de Ejecución de las obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.

1.2.2.4.1. Infraestructura Viaria.

Se señalan a continuación las principales Actuaciones Programadas en materia de infraestructura viaria que se propone en desarrollo del Plan General, que son valoradas en el estudio económico y asignadas al correspondiente agente inversor. Se indican gráficamente en el Plano de Ordenación.

Viario Estructurante.

Actuación: Se trata de acondicionar la travesía CC-20.2 a su paso por el municipio, introduciendo instalaciones urbanas necesarias y realización del acerado de 1'5 m de ancho con arbolado a ambos lados de la calzada.

Presupuesto.

El precio de los distintos elementos se establece en las fechas de redacción del documento, siendo un índice de referencia, debiendo actualizarse en el momento en que se realicen los proyectos y obras.

ACCIONES PROGRAMADAS

N	CODIGO	DESCRIPCIÓN	UD.	COSTE UNITARIO €/M ²	COSTE VIARIO
1		Acondicionar la travesía CC-20.2	16 m ²	110 €/m ²	1.760 €
		TOTAL			1.760 €



1.2.2.4.2. Red de Abastecimiento.

Se señalan a continuación las principales Actuaciones Programadas en materia de la red de abastecimiento que se proponen en desarrollo del Plan General, que son valoradas en el estudio económico y asignadas al correspondiente agente inversor. Se indican gráficamente en el Plano de Ordenación.

La instalación de esta red se ejecutó en su día mediante tubería de fibrocemento, mientras que los nuevos trazados se realizan con tubería de polietileno de alta densidad, cubriendo a toda la población. El consumo actual del Municipio es de 200 m³ al día, capacidad que está subordinada a la capacidad de la depuradora.

El Ayuntamiento de Carrascalejo posee una solicitud de concesión de aguas superficiales para abastecimiento, de fecha 12 de diciembre de 2003, otra de 1 de marzo de 2004; a derivar del embalse de "Recuerda", para un caudal de 7 l./seg., para una población de 435 habitantes.

Con fecha 24 de abril de 2006, es cursada una solicitud de autorización para derivaciones temporales de aguas superficiales, del embalse "Recuerda", para un caudal de 3 l./seg., y un volumen anual de 96.608 m³, para abastecimiento de 387 personas y una dotación de 670 l/hab/día, así como para abreviar 8.390 cabezas de ganado.

Según fuentes del propio ayuntamiento el promedio real de consumo de agua de los 3 últimos años es de 1'25 m³/contador/mes.

Para el desarrollo del nuevo PGM, se han dispuesto las siguientes pautas o hipótesis:

Se ha considerado una dotación de 220 litros /habitante/día, que se adecua a una actividad comercial baja para una población menor de 10.000 habitantes, **según el artículo 8 punto 4 de la normativa del Plan Hidrológico del Tajo vigente.**

Considerando para el horizonte del desarrollo del PGM, (20 años), un incremento de población de 121 habitantes, en base a un desarrollo del 50% para el nuevo suelo residencial propuesto, tenemos un caudal de 26'62 m³/día.

Para los distintos usos se han supuesto los siguientes ratios, para determinar los habitantes equivalentes (hab-equiv), siendo el consumo de cada uno de ellos de 220 l/hab/día.

- 1 hab-equiv cada 100 m² edificables suelo comercial o terciario
- 1 hab-equiv cada 100 m² edificables de suelo dotacional privado.
- 1 hab-equiv cada 200 m² de suelo destinado a equipamientos.

Se ha considerado una dotación de riego para las zonas verdes de 1'5 litros por metro cuadrado y día, para 150 días de riego, obteniendo un valor de 2.250 m³/ha/año,

	M ³ /DIARIO
ACTUAL	200
CRECIMIENTO PGM	77'81
TOTAL	277

**Actuaciones a realizar.****Red en Alta.**

Se realizarán las siguientes actuaciones:

- Ampliación de la estación de bombeo y la ETAP.

Red en Baja.

Se realizarán las siguientes actuaciones.

- Nuevas conducciones en red de distribución para diversos diámetros de PAD.
- Así mismo se ha incorporado al presupuesto una partida de obra civil para demolición y reposición pavimento.

Presupuesto.

El precio de los distintos elementos se establece en las fechas de redacción del documento, siendo un índice de referencia, debiendo actualizarse en el momento en que se realicen los proyectos y obras.

ACCIONES PROGRAMADAS

N	CODIGO	DESCRIPCIÓN	UD.	COSTE UNITARIO €	PEM
1		Ampliación Estación Elevadora	1	5.000 €	5.000 €
2		Ampliación ETAP.	1	25.000 €	25.000 €
3		Ampliación conducción	1	60.375 €	60.375 €
4		Nuevas Conducciones y Reposición acerados	1	46.250 €	46.250 €
		TOTAL			114.125 €



1.2.2.4.3. Red de Saneamiento.

La red de saneamiento está diseñada con sistema unitario, común para aguas negras y pluviales, funcionando por gravedad.

La instalación de esta red se ejecutó en su día mediante tubería de hormigón en masa centrifugado de sección circular mientras que los nuevos trazados se realizan con tubería de PVC de pared compacta, siendo en general suficientes sus secciones y pendientes, encontrándose en buen estado de conservación.

La red de saneamiento público está incompleta, existiendo canalizaciones que vierten directamente a las afueras del pueblo, no existiendo sistema de depuración de aguas residuales ni red separativa.

Las aguas residuales del pueblo vierten directamente al cauce del arroyo Caganchas, hacia el oeste del pueblo, a través de un colector que discurre por caminos públicos e invade al final del recorrido una finca particular que se mantiene enfangada, formando una especie de humedal, produciendo malos olores y contaminación, particularmente en verano.

Mejoras a realizar en la red existente.

A continuación, se relacionan los tramos a modificar de la red existente.

Como mejoras en la red de saneamiento se propone la construcción de un EDAR y la prolongación del colector de fecales hasta el EDAR.

Presupuesto.

ACCIONES PROGRAMADAS

N	CODIGO	DESCRIPCIÓN	UD.	COSTE	COSTE TOTAL
1	EDAR		1 Ud.	150.000 €/Ud.	150.000 €
2	Colector		2.000 m.	60 €/m	120.000 €
		TOTAL			270.000 €



1.2.2.4.4. Red Eléctrica.

Actuaciones a realizar.

Para la concreción de las necesidades de infraestructura eléctrica que genera la alimentación a las demandas previstas en el Plan General Municipal se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- Apoyo en las instalaciones existentes actualmente, considerando las posibilidades de ampliación de las mismas, dotándolas de mayor capacidad de transformación.
- Se considera la necesidad de mantener, y en la medida de lo posible mejorar la fiabilidad del suministro eléctrico en la zona, teniendo suficiente potencia para atender las posibles incidencias que se puedan dar en el mercado.
- Se consideran las instalaciones necesarias para atender la demanda eléctrica, teniendo en cuenta en funcionamiento de las existentes y de las ampliaciones realizadas de las mismas

En virtud de lo anterior, para atender dicha demanda es necesario la realización de las siguientes infraestructuras:

Ampliación de las instalaciones existentes.

El desarrollo del nuevo PGM, traerá consigo unas necesidades nuevas de energía eléctrica de aproximadamente **1.500 KVA**. Para ello será necesario la instalación de nuevos centros de transformación, 4 de 400 KVA aproximadamente. Esta ampliación de potencia trae consigo la necesidad de aumentar la capacidad de transporte en la red de Media Tensión que llega al municipio, línea aérea de M.T.de 20 kV, denominada Riegos Peraleda, proveniente de la Subestación Transformadora S.T.R. de Navalmoral de la Mata. Para ello sería necesario reforzar la alimentación a la misma.

Esta opción deberá ser validada y autorizada por el Operador del Sistema y Gestor de la Red de Transporte (Red Eléctrica de España), quedando supeditada a su aprobación e inclusión definitiva en la Planificación Oficial de la Red de Transporte y a la obtención de los accesos por parte de Iberdrola Distribución.

Es muy importante señalar que el desarrollo de las distintas actuaciones de instalación de mayor potencia de transformación necesarias para alimentación a los suministros previstos en el PGM de Carrascalejo se debe ir realizando con un sentido técnico de forma que se acompañe la ejecución de las instalaciones a las solicitudes que las motivan. Así, el orden en que se debe ir acometiendo la ejecución de las obras de nuevas instalaciones o de ampliación de instalaciones existentes expuestas, dependerá lógicamente del orden en que se vayan desarrollando los distintos sectores urbanísticos a los cuales alimentarán.

**Presupuesto.**

El precio se establece en las fechas de redacción del documento, debiendo actualizarse en el momento en que se realicen los proyectos y obras.

ACCIONES PROGRAMADAS

N	CODIGO	DESCRIPCIÓN	Uds.	COSTE UNITARIO €/M²	COSTE VIARIO
1		Centro de Transformación.	4 Ud.	7.500 €/ud.	30.000
2		Refuerzo Línea MT.	30 Km	3.500 €/km	105.000
		TOTAL			135.000 €



1.3.- CRITERIOS DE IMPUTACIÓN DE COSTES.

1.3.1.- Generalidades.

El Plan General prevé en suelo urbano una serie de actuaciones urbanísticas para cuya ejecución no se considera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, y cuya ejecución se lleva a cabo mediante el sistema de Obras Públicas Ordinarias, según lo previsto los artículos 108 y 155 de la LSOTEX, y la regla 5ª de la disposición adicional tercera de la Ley 10/2015 de modificación de la LSOTEX.

En general, la obtención del suelo necesario se realizará mediante cesión, en virtud, en su caso, de reparcelación o convenio, compra o permuta o bien por expropiación.

Partimos de la base que el único suelo en desarrollo que establece al PGM de Carrascalejo es Suelo Urbano No Consolidado, cuya ejecución se realizará mediante el sistema de Obra Pública Ordinaria, por lo que la financiación pública municipal se hace más perentoria en este tipo de actuaciones.

La Administración actuante realizará las obras públicas ordinarias mediante la ejecución directa y percibirá las cuotas de urbanización pertinentes con cargo a los propietarios del ámbito al que sirvan.

El suelo destinado a dotaciones públicas de cuya entrega dependa la obtención de la condición de solar edificable en el contexto de actuaciones de urbanización se obtendrá por Actuaciones de Urbanización Discontinuas para Adecuación de la Urbanización:

El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el proyecto de urbanización. Los titulares de los terrenos que pertenezcan al Suelo Urbano No Consolidado, quedan eximidos de los costes de conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

El municipio podrá disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años. Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

Los terrenos incluidos por el presente Plan General en Actuaciones de Urbanización son ámbitos correspondientes al Suelo Urbano No Consolidado no incluidos en Unidades de Actuación Urbanizadora al que se refieren los artículos 13 y 14 de la LSOTEX, que pueden desarrollarse conforme al régimen de Obras Públicas Ordinarias previsto en el artículo 155 de dicha Ley anteriormente descrito.

Conforme los mencionados artículos 13 y 14, entre estas actuaciones de urbanización las que establece el Presente Plan General Municipal para su desarrollo son del tipo de Actuaciones de Urbanización Discontinuas para Adecuación de la Urbanización:



Ámbitos integrados por una única parcela, o por un conjunto reducido de ellas, con superficie inferior a 5.000 m², que pueden transformarse en solar de forma conjunta mediante la cesión directa de los espacios destinados a viario y dotaciones públicas, urbanizándose por los propietarios de forma simultánea a la edificación en las cuales se plantea un incremento de aprovechamiento con respecto al planeamiento anterior, al objeto de localizar en ellas los derechos edificatorios de los propietarios de terrenos calificados como dotación pública en otra localización del suelo urbano, que por representar actuaciones de limitado alcance no precisan de ejecución en régimen de actuación urbanizadora, tales como actuaciones en la infraestructura, en las redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad y alumbrado público que así lo requieren.



1.3.3.2.- Imputación de costos de los Sistemas Generales

a) Suelo.

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

Corresponderá a las otras administraciones públicas la obtención del suelo cuando el terreno se ubique en Suelo Urbanizable sin Condiciones 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.

El modo de adquisición u obtención de los terrenos precisos para la implantación de los Sistemas Generales ya se ha expuesto anteriormente en el Programa de Actuación.

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 o Suelo Urbanizable con Condiciones y a las administraciones competentes cuando se ubique en Suelo Urbanizable sin Condiciones o Suelo No Urbanizable. No obstante, en el supuesto de desdoblamientos de las carreteras provinciales propuestas por el PGM, su financiación será en la forma que adopte y gestione el Ayuntamiento con los diferentes agentes públicos o privados con los que convenga.



b) Obras de Urbanización y espacios libres.

En Suelo no Urbanizable y en Suelo Urbanizable sin Condiciones, hasta tanto se le otorguen condiciones, la financiación de las obras de urbanización o de los espacios libres corresponderá a cada una de las administraciones competentes o a las compañías concesionarias de la prestación de servicios.

En Suelo Urbano o Urbanizable con Condiciones la financiación de las obras referenciadas será a cargo de la Administración pública, entendiéndose que las atribuciones que se señalan a continuación a cada una de ellas quedarán supeditadas, en todo caso, a su efectiva concreción presupuestaria.

- Obras de desdoblamientos o de mejora de las carreteras actuales de acceso al municipio, 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).
- Puentes sobre cauces públicos y conexión de los mismos con la red viaria general.
- 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 a los Sistemas Generales.
- En el Suelo Urbanizable con Condiciones: las obras correspondientes a las obras de urbanización y a los espacios libres pertenecientes a los Sistemas Generales incluidos en el Suelo Urbanizable con Condiciones, 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 los Sectores SUB-CC y, en el supuesto del Núcleo Urbano Principal, 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 Particular del N.U.P. A dichos efectos, en el Proyecto de Reparcelación o en el Proyecto de Urbanización correspondiente a dichos sistemas en otro caso, se establecerán las cuotas de participación de cada finca o unidad de conformidad con el procedimiento de ejecución de Obras Públicas Ordinarias establecido por la legislación urbanística para estos 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.



1.3.3.3.- Imputación de costos de los sistemas locales.

a) Suelo

La adquisición de suelo será siempre obtenida mediante cesión financiada por el Ayuntamiento, al quedar establecido que la utilización que al mismo se le dé, 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.

1.3.3.4.- Conclusión

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



1.4. MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

1.4.1. INTRODUCCIÓN.

1.4.1.1 ENCUADRE LEGAL.

El **Decreto Legislativo 2/2008**, de 20 de junio, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley del Suelo** establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental.

Así, el **artículo 15** de dicho texto refundido, regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto en la vertiente ambiental como la económica, siendo éste último aspecto el desarrollado en el cuarto apartado. En él se introduce el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica como parte de los instrumentos de ordenación.

1.4.1.2 ASPECTOS ECONÓMICOS OBJETO DE ANÁLISIS.

El Informe de Sostenibilidad Económica debe, por tanto, ponderar el impacto de la actuación urbanizadora sobre las haciendas públicas que involucra. Ello implica el análisis de los aspectos económicos con repercusión presupuestaria para estas administraciones, concretado en los siguientes:

1. Ejecución de las obras.
2. Mantenimiento de la urbanización.
3. Prestación de los servicios públicos que han de ofrecerse una vez haya entrado en funcionamiento.



1.4.2. INGRESOS PREVISIBLES DERIVADOS DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

1.4.2.1. CONCEPTOS CONSIDERADOS

A la hora de valorar los ingresos anuales que para la hacienda municipal puede implicar el desarrollo del PGM, se considera el incremento de población previsto que, conforme a las estimaciones realizadas se puede resumir de la siguiente forma:

Ámbitos de uso residencial en Actuaciones Urbanizadora en SUNC:

Superficie Residencial Construida (m ² c)		50.603 m ² c
Superficie Residencial Útil (m ² c)	0'8	40.482 m ² c
Minoración por no ocupación del total de los suelos clasificados	0'5	20.241 m ² c
Habitantes resultantes 150 m ² /hab		135 hab.

El incremento de ingresos para el municipio se realizará a través de, al menos, los siguientes impuestos:

1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de las nuevas parcelas y edificios.
2. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), por las transmisiones de propiedad que puedan producirse en los nuevos suelos.
3. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) correspondiente a las obras de construcción.
4. Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTC), correspondiente a los vehículos registrados en el municipio.

Otros Recursos.

Recursos obtenibles por la sustitución en metálico de las cesiones obligatorias en Actuaciones Urbanizadoras en suelo Urbano. (Cesión 10 % del aprovechamiento lucrativo.)

Se obvia el estudio de las tasas públicas, como por ejemplo la tasa por la prestación de servicio de recogidas de residuos sólidos urbanos y el tratamiento de los mismos, tasa de licencia de funcionamiento y apertura de establecimientos, etc, pues (por definición) el coste del servicio deberá ser cubierto íntegramente por la tasa municipal correspondiente, por lo que el resultado para la Hacienda Pública Municipal es neutro (ingreso = gasto).

A esto habría que añadir los impuestos derivados de las licencias de obra de las Instalaciones destinadas a otros usos distintos al residencial, el IBI y el Impuesto de Actividades Económicas (IAE), si bien este último queda bastante reducido por las exenciones fiscales existentes, en virtud de las cuales quedan exentas del pago de este impuesto las empresas con facturación anual inferior a 1 millón de euros.



Para valorar la disponibilidad económica del Ayuntamiento se han recogido los datos de ingresos de los Presupuestos Municipales de los últimos ejercicios:

AÑO	POBLACIÓN	INGRESOS	INGRESOS POR HABITANTE
2010	321	586.300'00 €	1.826 €
2011	323	474.000'00 €	1.467 €
2012	311	414.500'00 €	1.332 €
INGRESOS MEDIOS DE LOS TRES AÑOS		491.600'00 €	1.542 €

El incremento de población se hará de forma progresiva, conforme a la siguiente proyección, que se corresponde así mismo con unos ingresos equivalentes, considerando un IPC del 1% anual:

AÑO	2015	2020	2025	2030	2035
Nº DE HABITANTES	322	350	377	405	432
INGRESOS PREVISTOS	506.504'00 €	577.805'00 €	655.062'00 €	738.697'00 €	829.160'00 €



1.4.3. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES DEL PGM.

1.4.3.1 ASIGNACIÓN DE COSTES.

Las asignaciones de inversión que se indican como "públicas" deberán entenderse adjudicadas, en principio, al Ayuntamiento de Carrascalejo.

No obstante, estos costes podrán ser transferidos parcialmente o en su totalidad a otras administraciones con competencias y/o responsabilidades sobre las distintas materias, tales como la Diputación Provincial (planes provinciales), Consejería de Fomento y Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, Ministerio de Fomento, etc. En concreto, se asigna a otras administraciones todo lo relativo a actuaciones en carreteras.

En las Actuaciones Urbanizadoras, los Equipamientos Públicos y la urbanización, cuyo coste de ejecución se asigna a los particulares, podrán ser ejecutados por el Ayuntamiento con anterioridad a la iniciativa de los propietarios.

En tal caso, el coste de inversión quedará como un saldo a resarcir por los propietarios ante el Ayuntamiento como requisito previo indispensable para la Aprobación Inicial de los correspondientes Programas. Dicho coste será actualizado conforme al IPC interanual por el tiempo transcurrido entre la ejecución de la actuación y la presentación de dicho proyecto.



1.4.3.2. ESTIMACIÓN DE COSTES Y VIABILIDAD ECONÓMICA.

La estimación de costes incluida en el Estudio Económico del PGM arroja una estimación de **902.856 €**. Dicha cifra incluye tanto los costes de urbanización interior como las infraestructuras generales previstas.

De estas actuaciones, la urbanización interior de los ámbitos y sectores corresponde a los promotores, por lo que no se valora en este capítulo.

Las relativas a carreteras serán sufragadas por la Administración titular, que las incluirá en su programación en la medida de sus posibilidades, sin ser vinculantes en plazos y costes lo establecido en este Estudio económico.

Las actuaciones relativas a la Red Eléctrica serán sufragadas por la Compañía distribuidora, que repercutirá en los términos establecidos por la legislación vigente estos gastos.

La suma de las actuaciones que deben ser sufragadas por el Ayuntamiento asciende a:

Actuaciones en la Red Viaria Básica:	1.760 €
Actuaciones en la Red de Abastecimiento de Agua	114.125 €
Actuaciones en la Red de Saneamiento.	270.000 €
Total	385.881 €

Esta cantidad, dividida entre los 20 años establecidos para el desarrollo del PGM supone un **gasto medio anual de 19.294 €**, si bien hay que precisar que algunas de las actuaciones sobre infraestructuras hidráulicas pueden corresponder a la compañía concesionaria del servicio o a la Confederación Hidrográfica del Tajo.



1.4.4. MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.

1.4.4.1 GASTOS CONSIDERADOS.

Los costes de mantenimiento previsible derivados del desarrollo del PGM se agruparían en torno a los siguientes conceptos:

1. Mantenimiento de viario.

En lo relativo al mantenimiento de la urbanización del viario, hay que indicar en primer lugar que tanto la situación de las ampliaciones previstas como el diseño de las mismas se ha propuesto con un criterio de minimizar su superficie, persiguiendo tanto la optimización del aprovechamiento del suelo como la reducción al máximo de los posibles costes de mantenimiento..

2. Mantenimiento de zonas verdes.

En cuanto a las zonas verdes, las condiciones establecidas para su tratamiento por la normativa del Plan, obligan a la utilización de especies vegetales de bajo mantenimiento y consumo. En todo caso, una parte importante de estas zonas verdes se trata con criterios de mantenimiento de su estado natural actual por lo que cabe presumir un bajo coste de mantenimiento.

3. Mantenimiento de redes de infraestructuras.

Por otra parte, el mantenimiento de las nuevas redes de infraestructuras previstas no presenta costes significativos más allá de las reposiciones o reparaciones que muy ocasionalmente pudieran producirse.

4. Gestión y mantenimiento de equipamientos públicos.

En cuanto a la gestión y mantenimiento de los equipamientos públicos previstos quedan pendientes de su realización material, no pudiendo valorarse hasta conocer su destino concreto y plazo de ejecución. Su existencia en la ordenación no determina automáticamente ningún compromiso de inversión pública en relación con las parcelas de equipamiento previstas. Estas parcelas quedan como "reservas de suelo" con calificación de equipamiento público, que podrán ser utilizadas por el Ayuntamiento a medida que sean detectadas necesidades concretas con cargo a las administraciones competentes en razón de la naturaleza de cada dotación específica. En consecuencia, no se considera su repercusión económica a efectos de este análisis, si bien siempre podrá destinarse a estos fines el excedente de ingresos corrientes que pudieran obtener el Ayuntamiento sobre los gastos estimados, conforme a las conclusiones del presente informe.

**1.4.5 COSTES DE MANTENIMIENTO.****1.4.5.1 URBANIZACIÓN INTERIOR.**

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para las distintas actuaciones de urbanización por el presente Plan General. La totalidad de estos costes se asigna al ayuntamiento.

- Viario, una reposición del 2% del viario anual, con un coste ejecución material de 12'5 €/m² vial, 5 primeros años sin coste, posteriormente un IPC 1,% anual
- Zonas verdes: un coste anual de 1 € anual por m² de zona verde, con un IPC 1% anual
- Alumbrado y centros de transformación de cliente de equipamientos, contempla el mantenimiento, inspección, conservación y reposición de luminarias y centros de transformación de clientes que debe seguir el ayuntamiento, con un IPC 1 % anual.

COSTE ANUAL AÑO 0		COSTE ANUAL AÑO 5		COSTE ANUAL AÑO 10		COSTE ANUAL AÑO 15		COSTE ANUAL AÑO 20	
E. MATERIAL	B. LICITACIÓN	E. MATERIAL	B. LICITACIÓN	E. MATERIAL	B. LICITACIÓN	E. MATERIAL	B. LICITACIÓN	E. MATERIAL	B. LICITACIÓN
6.250 €	9.195 €	6.558 €	9.443 €	6.904 €	9.941 €	7.256 €	10.448 €	7.626€	10.980 €

Comparando con las inversiones anuales en este concepto y considerando el gasto por habitante del capítulo correspondiente del presupuesto, daría:

	2.015	2.020	2.025	2.030	2.035
INCREMENTO Nº DE HABITANTES.	13	27	27	27	27
INGRESOS PREVISTOS	506.504'00 €	577.805'00 €	655.062'00 €	738.697'00 €	829.160'00 €
GASTOS PREVISTOS MANTENIMIENTO	6.250'00 €	6.558'00 €	6.904'00 €	7.256'00 €	7.626'00 €
% SOBRE INCREMENTO DE INGRESOS	1'23 %	1'13 %	1'05 %	0'98 %	0'91 %

Estas cantidades son asumibles por el Ayuntamiento ya que, en el peor de los casos, considerando la puesta en carga de gran parte de las previsiones y no habiéndose materializado aún su ocupación por toda la población prevista, el porcentaje de gasto sobre los ingresos generados está por debajo del porcentaje dedicado al capítulo correspondiente del presupuesto.