



Texto Refundido. Junio 2006

Eduardo Martínez Zúñiga - **arquitecto**

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Ayuntamiento de Gelves. Sevilla

<b>1</b>	<b>VALORACIÓN ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN</b> .....	<b>2</b>
<b>1.1</b>	<b>METODOLOGÍA</b> .....	<b>2</b>
	Intervención pública y privada	2
	Forma de valoración y asignación	2
<b>1.2</b>	<b>VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES.</b> .....	<b>3</b>
	Actuaciones de Sistema General Viario	3
	Actuaciones de Sistema General de Espacios Libres	4
	Actuaciones Simples de Viario en Suelo Urbano	4
	Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano	4
	Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbanizable	4
	Actuaciones en Suelo No Urbanizable	4
	Resumen de Inversiones.	4
<b>1.3</b>	<b>EQUIPAMIENTOS NO INCLUIDOS EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN</b> .....	<b>9</b>
<b>1.4</b>	<b>VALORACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS</b> .....	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>VIABILIDAD FINANCIERA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN</b> .....	<b>10</b>
<b>2.1</b>	<b>HOMOGENEIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS.</b> .....	<b>10</b>
<b>2.2</b>	<b>EQUILIBRADO DE LAS ÁREAS DE REPARTO.</b> .....	<b>13</b>
<b>2.3</b>	<b>COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN.</b> .....	<b>22</b>

# 1 VALORACIÓN ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

## 1.1 METODOLOGÍA

### 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 y el segundo cuatrienio 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 cifra la responsabilidad de la ejecución del Programa. Estos agentes son, principalmente:

- Ayuntamiento de Gelves.
- Diputación Provincial de Sevilla.
- Junta de Andalucía.
- Empresas públicas y sociedades privadas responsables de Servicios Urbanos.
- Particulares (Propietarios de suelo, Promotoras Inmobiliarias, etc.).

Con este esquema financiero, el Estudio Económico Financiero del PGOU de Gelves 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”.

Las valoraciones incluidas en este Estudio Económico Financiero 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).

### FORMA DE VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN

---

La valoración efectuada para cada uno de los subprogramas establecidos en el PGOU, tiene las siguientes características:

1. 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 incluye el 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 pública, 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. Los costes de construcción de equipamientos de carácter general, que son competencia específica 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.

No se ha realizado, por último, una valoración separada de las obras de construcción de los edificios o instalaciones de equipamientos locales, 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 financia-

ción, 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 Programa de Actuación.

En el programa y en este Estudio Económico Financiero se garantiza la adquisición de estos suelos, desde el punto de vista de gestión.

Estas valoraciones económicas se desarrollan específicamente para cada actuación en el apartado económico de las fichas del Programa de Actuación.

2. Respecto a la financiación concreta de las diferentes actuaciones, se han valorado los costes de ejecución y gestión 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 de ejecución, tasas, honorarios técnicos, repercutiendo la diferencia sobre la superficie inicial de la actuación (actuaciones en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable).  
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.
3. 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 el Anexo del Estudio Económico Financiero se recogen los distintos 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 2.003, sin incluir el IVA, aspecto que deberá ser tenido en cuenta para el desarrollo futuro del Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero 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.
4. En el caso de las actuaciones de desarrollo de nuevos suelos urbanizables, la filosofía de la Ley Estatal del año 1997 establece que, al ser estas las que generan las nuevas necesidades de Sistemas Generales, deben asumir la financiación de los mismos. El presente Estudio Económico Financiero 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.
5. La valoración de cada actuación urbanística se detalla en la ficha correspondiente del Programa de Actuación.

## **1.2 VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES.**

De acuerdo con los criterios metodológicos expuestos en el epígrafe anterior se recoge a continuación la valoración económica de las diferentes actuaciones previstas por el Plan General, en base a los precios que generan los módulos a aplicar en cada caso, y que se recogen en el Anexo a este Estudio Económico Financiero.

Se especifica igualmente, si la inversión necesaria, la ejecución de las obras y la gestión, se repercute en agentes privados o públicos.

### **ACTUACIONES DE SISTEMA GENERAL VIARIO**

---

Los sistemas general de viario que se desarrollan sobre suelo urbano lo hacen íntegramente sobre suelos públicos, por lo que no es precisa ni la gestión ni la inversión en expropiación de terrenos. En lo referente a los sistemas generales sobre suelo urbanizable, su superficie se obtendrá por compensación en los sectores donde estén incluidos.

La urbanización, gestión y ejecución de las obras tiene un coste de 3.775.194'00 €, que corresponderá a la iniciativa privada.

En el caso del arco de conexión de la A-49 con la SE-660 (SGV-1), tal y como se especifica en el Anexo donde se establecen los módulos para el cálculo de los costes de las obras de ejecución de los sistemas, sólo se contabilizará la ejecución del adecentamiento mediante especies vegetales y elementos de mobiliario urbano de los terrenos que quedarán como reserva para el futuro paso de esta infraestructura.

## **ACTUACIONES DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

---

En las dos actuaciones previstas en el Sistema General de Espacios Libres, la gestión se realizará mediante cesión o compensación en el área de reparto correspondiente. Únicamente se ha previsto el coste generado por el SGEL-2 (parque lineal que acompaña a la vía pecuaria del camino de San Francisco), ya que la actuación SGEL-1 (reserva de suelo para continuación hacia La Vega de un parque equipado), al estar prevista la inclusión de otros equipamientos públicos en este suelo, dependerá de posteriores convenios con agentes externos en función del tipo de equipamiento de que se trate, y la Administración competente en cada caso.

De esta manera, el coste de las actuaciones consideradas en este apartado, incluyendo gastos de urbanización, gestión y financiación, asciende a 730.995'30 €, correspondiendo la financiación, gestión y ejecución de las obras íntegramente a los promotores del suelo urbanizable.

## **ACTUACIONES SIMPLES DE VIARIO EN SUELO URBANO**

---

Están todas sobre Suelo Urbano, en algunos casos se desarrollan por entero en suelos de dominio público, y en otros cubren parte de su ámbito suelos de dominio privado. En este último caso, se realizarán las compras o expropiaciones pertinentes, que se añadirán a los gastos de urbanización.

El coste total asciende a 330.816'00 €, de los cuales el Ayuntamiento deberá hacerse cargo de 129.402'00 €. En las actuaciones ASV-1, ASV-7, ASV-8 y ASV-9 los costes de ejecución de las obras se trasladan a los sectores de suelo urbanizable o unidades de ejecución de suelo urbano anexos, para integrar estos viarios en los correspondientes Proyectos de Urbanización conectando las tramas existentes con los nuevos desarrollos.

## **ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO**

---

Se trata, en casi todos los casos, de actuaciones con beneficios en el balance entre costos y valor del aprovechamiento y, por tanto, de iniciativa privada. Este tipo de actuaciones son las que deben ir creando, con sus cesiones obligatorias del aprovechamiento, un patrimonio municipal con el que se financiar parte de las actuaciones que requieren inversión municipal.

Las fichas correspondientes del Programa de Actuación reflejan las características de estas actuaciones, así como el valor de los aprovechamientos en cada caso.

En el caso del Plan Especial de La Iglesia, al carecer de aprovechamiento lucrativo, la iniciativa será municipal, ascendiendo el coste a 159.066'00 €.

## **ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE**

---

Son los planes parciales en régimen ordinario, todos ellos de iniciativa privada, y autofinanciados en sus costes y aprovechamientos. La viabilidad económica de las diferentes actuaciones se justifica al observar la diferencia entre los costes de ejecución de los sectores, las cargas de cada uno de ellos, y los ingresos derivados del aprovechamiento subjetivo en cada área de reparto.

## **ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE**

---

Se trata de una actuación cuyo objetivo es el cambio de trazado de un tramo de vía pecuaria que quedará entre dos nuevos sectores de suelo urbanizable, pasando a urbanizarse una vez desafectada, y su ejecución en una nueva posición más acorde con el desarrollo previsto por el planeamiento.

Son actuaciones de gestión, financiación y ejecución a cargo a los sectores colindantes, con un coste total de 143.370,00€

## **RESUMEN DE INVERSIONES.**

---

El conjunto de inversiones necesarias para la gestión y ejecución de los Sistemas Generales y Locales programados, incluidas las actuaciones en suelo no urbanizable, asciende a la cantidad de 5.139.441,30 €, de los cuales el Ayuntamiento debe financiar 288.468,00 €. Dentro de los sistemas locales considerados no se han tenido en cuenta los correspondientes al viario y zonas verdes que corresponde desarrollar a cada uno de los sectores, y cuyos costes se desglosan en las fichas de cada uno de ellos en el Programa de Actuación.

El resto de equipamientos locales cuyo suelo será de cesión obligatoria por parte de los sectores, no se consideran en el capítulo de gastos como se ha explicado en el apartado anterior

## ACTUACIONES DE SISTEMA GENERAL VIARIO Y DE ESPACIOS LIBRES.

Referencia	Descripción	Superficie m <sup>2</sup>		Obtención del suelo privado necesario		Gastos			Financiación		
		parcial	total			Mód.	Urbanización	Gestión (20%)	Total	Pública	Privada
SGV-1a	Reserva de suelo para el arco de conexión entre la A-49 y la SE-660, y adecuación como zona verde	14.841	34.911	Compensación	V1		222.615,00 €	44.523,00 €	267.138,00 €		267.138,00 €
SGV-1b		9.507					142.605,00 €	28.521,00 €	171.126,00 €		171.126,00 €
SGV-1c		10.563					158.445,00 €	31.689,00 €	190.134,00 €		190.134,00 €
SGV-2	Rotonda de intersección SE-660 y SGV-1	7.854	7.854	Compensación	V2		329.868,00 €	65.973,60 €	395.841,60 €		395.841,60 €
SGV-3	Conexión SGV-1 con SE-657	2.263	2.263	Compensación	V4		119.939,00 €	23.987,80 €	143.926,80 €		143.926,80 €
SGV-4a	Viario paralelo al Camino de San Francisco	7.695	25.319	Compensación	V4		407.835,00 €	81.567,00 €	489.402,00 €		489.402,00 €
SGV-4b		9.970					528.410,00 €	105.682,00 €	634.092,00 €		634.092,00 €
SGV-4c		7.654					405.662,00 €	81.132,40 €	486.794,40 €		486.794,40 €
SGV-5	Urbanización de la carretera de Palomares	12.252	12.252	Compensación	V3		330.804,00 €	66.160,80 €	396.964,80 €		396.964,80 €
SGV-6	Ampliación de la rotonda de la SE-660 con la SE-657 (carretera de Palomares)	5.874	5.874	Compensación	V3		158.598,00 €	31.719,60 €	190.317,60 €		190.317,60 €
SGV-7	Conexión entre el SGV-4 y la SE-660	6.438	6.438	Compensación	V4		341.214,00 €	68.242,80 €	409.456,80 €		409.456,80 €
<b>Sistema General Viario</b>		<b>94.911</b>					<b>3.145.995,00 €</b>	<b>629.199,00 €</b>	<b>3.775.194,00 €</b>		<b>3.775.194,00 €</b>
SGEL-1a	Reserva de suelo para la continuación hacia La Vega de los espacios libres de La Cornisa	23.631	50.956	Compensación							
SGEL-1b		17.342									
SGEL-1c		9.983									
SGEL-2a	Parque lineal del Camino de San Francisco	12.234	38.677	Compensación	L1		220.212,00 €	11.010,60 €	231.222,60 €		231.222,60 €
SGEL-2b		17.600					316.800,00 €	15.840,00 €	332.640,00 €		332.640,00 €
SGEL-2c		8.843					159.174,00 €	7.958,70 €	167.132,70 €		167.132,70 €
<b>Sistema General de Espacios Libres</b>		<b>89.633</b>					<b>696.186,00 €</b>	<b>34.809,30 €</b>	<b>730.995,30 €</b>		<b>730.995,30 €</b>
<b>Total Sistemas Generales</b>		<b>184.544</b>					<b>3.842.181,00 €</b>	<b>664.008,30 €</b>	<b>4.506.189,30 €</b>		<b>4.506.189,30 €</b>

## ACTUACIONES EN SUELO URBANO

Referencia	Descripción	Sup. m <sup>2</sup>	Obtención del suelo privado necesario	Gastos					Financiación	
				Expropiación Suelo / Edif.	Mód.	Urbanización	Gestión (20%)	Total	Pública	Privada
ASV-1	Rotonda en el Pandero	800	Compensación		V3	21.600,00 €	4.320,00 €	25.920,00 €		25.920,00 €
ASV-2	Ensanche C/Mairena hasta C/Mirador	300	Compra o Expropiación	5.400,00 €	V3	8.100,00 €	1.620,00 €	15.120,00 €	15.120,00 €	
ASV-3	Calle desde la Urbanización Virgen del Rocío	1.200	-		V3	32.400,00 €	6.480,00 €	38.880,00 €		38.880,00 €
ASV-4	Prolongación C/Los Rasos hasta Sector 4	200	-		V3	5.400,00 €	1.080,00 €	6.480,00 €		6.480,00 €
ASV-5	Prolongación C/Prosperidad hasta Sector 3	600	Compra o Expropiación	3.750,00 €	V3	16.200,00 €	3.240,00 €	23.190,00 €		23.190,00 €
ASV-6	Conexión peatonal Sector 3 y C/Artesanía	160	-		V3	4.320,00 €	864,00 €	5.184,00 €		5.184,00 €
ASV-7	Ensanche camino de las Huertas a la SE-660	900	Compra o Expropiación	11.250,00 €	V3	24.300,00 €	4.860,00 €	40.410,00 €	40.410,00 €	
ASV-8	Carril para bicicletas sobre la cornisa	2.280	-		V3	61.560,00 €	12.312,00 €	73.872,00 €	73.872,00 €	
ASV-9	Urbanización de la calle junto a Las Ventas	1.600	-		V4	84.800,00 €	16.960,00 €	101.760,00 €		101.760,00 €
<b>Actuaciones Simples de Viario</b>		<b>8.040</b>		<b>20.400,00 €</b>		<b>258.680,00 €</b>	<b>51.736,00 €</b>	<b>330.816,00 €</b>	<b>129.402,00 €</b>	<b>201.414,00 €</b>
PERI-Iglesia	Regeneración del ámbito de la Iglesia	4.215	Expropiación	22.500,00 €		113.805,00 €	22.761,00 €	159.066,00 €	159.066,00 €	
<b>Total Actuaciones en Suelo Urbano</b>		<b>12.255</b>		<b>42.900,00 €</b>		<b>372.485,00 €</b>	<b>74.497,00 €</b>	<b>489.882,00 €</b>	<b>288.468,00 €</b>	<b>201.414,00 €</b>



## ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Referencia	Descripción	Superficie m <sup>2</sup>	Obtención del suelo privado necesario	Gastos				Financiación	
				Mód.	Urbanización	Gestión (20%)	Total	Pública	Privada
ASNU	Ejecución de nuevo trazado de vía pecuaria	4.425	Compensación	V3	119.475,00 €	23.895,00 €	143.370,00 €		143.370,00 €
<b>Total</b>		<b>4.425</b>			<b>119.475,00 €</b>	<b>23.895,00 €</b>	<b>143.370,00 €</b>		<b>143.370,00 €</b>

## RESUMEN DE INVERSIONES

Tipo de Actuación	Superficie m <sup>2</sup>					Financiación	
		Expropiación Suelo / Edif.	Urbanización	Gestión (20%)	Total	Pública	Privada
Sistemas Generales de Viario	94.911		3.145.995,00 €	629.199,00 €	3.775.194,00 €		3.775.194,00 €
Sistemas Generales de Espacios Libres	89.633		696.186,00 €	34.809,30 €	730.995,30 €		730.995,30 €
Actuaciones Simples de Viario	8.040	20.400,00 €	258.680,00 €	51.736,00 €	330.816,00 €	129.402,00 €	201.414,00 €
Plan Especial de La Iglesia	4.215	22.500,00 €	113.805,00 €	22.761,00 €	159.066,00 €	159.066,00 €	
Actuaciones en Suelo No Urbanizable	4.425		119.475,00 €	23.895,00 €	143.370,00 €		143.370,00 €
<b>Total</b>	<b>201.224</b>		<b>4.334.141,00 €</b>	<b>762.400,30 €</b>	<b>5.139.441,30 €</b>	<b>288.468,00 €</b>	<b>4.850.973,30 €</b>

### **1.3 EQUIPAMIENTOS NO INCLUIDOS EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

A lo largo de este Estudio Económico Financiero se ha señalado que los estudios económicos con mayor grado de precisión y sus correspondientes cuotas de participación financiera se han establecido para todas las actuaciones urbanísticas que requieren, en mayor o menor grado, gestión y urbanización, valorándose todo lo necesario hasta alcanzar la urbanización definitiva. También se han estudiado, con idéntica precisión, la urbanización y las obras de construcción de los sistemas generales que no disponen de financiación directa de la Administración.

Para completar este Estudio Económico Financiero restaría evaluar los costes de construcción de los equipamientos locales en Suelo Urbanizable (que deberán ejecutarse por las distintas administraciones en función de sus competencias) y de algunos sistemas generales de equipamiento e infraestructuras que, por su naturaleza, no pueden definirse en el momento de realizar el Plan. Sí se han calculado los costes de adquisición de los terrenos o, en su caso, el proceso de gestión de los mismos.

Todo ello deberá ser revisado a medida que vayan materializándose las respectivas actuaciones o proyectos, pues ninguna superficie asignada resulta vinculante.

Será responsabilidad del Ayuntamiento la resolución de convenios concretos de financiación con los distintos agentes que deban colaborar en la construcción y gestión de cada tipo de equipamiento o infraestructura.

La construcción de los equipamientos locales, aunque necesaria, no tiene un carácter tan prioritario o imprescindible, y deberá desarrollarse en función de los programas de necesidades o de la disponibilidad financiera de cada administración competente en cada servicio o equipamiento. (Consejería de Educación en centros escolares, diputación Provincial en Instalaciones Deportivas, Ayuntamiento y otras administraciones sectoriales en función del tipo de equipamiento).

### **1.4 VALORACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS**

El Estudio Económico Financiero se completa con la valoración económica de las obras de infraestructura y servicios urbanos, necesarios para ampliar las redes de Sistemas Generales de Infraestructuras de la ciudad, para garantizar los servicios de los nuevos sectores de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable. Estas redes consisten en el desmantelamiento y soterramiento de la línea de alta tensión procedente de la subestación de Palomares en los sectores afectados, y la ejecución de un nuevo colector general que conecte desde la salida de los saneamientos de la parte alta de la Cornisa en el Caño Real, hasta el nuevo colector de la margen derecha del Guadalquivir, recogiendo de esta forma la mayor parte de los nuevos desarrollos residenciales e industrial. Los nuevos desarrollos se prevén con un sistema separativo de saneamiento, de manera que debe proyectarse además un colector de pluviales que reduzca la carga de vertido sobre el colector de la margen derecha del Guadalquivir, y que aliviará directamente al río.

Estas infraestructuras quedan reflejadas como cargas de los sectores a desarrollar en la ficha correspondiente, por lo que la ejecución de estas infraestructuras corresponderá a los sectores afectados, que en coordinación con el Ayuntamiento y con las compañías de servicios, cuando las infraestructuras se analicen por el interior de los sectores de Suelo Urbanizable, podrán ser ejecutados por los particulares como parte anexa del Proyecto de Urbanización.

El módulo de coste unitario a aplicar en cada caso se fija en el Anexo de este Estudio Económico Financiero.

## 2 VIABILIDAD FINANCIERA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Como hemos visto, las inversiones necesarias para la ejecución de los sistemas generales previstos, actuaciones de viario en suelo urbano, plan especial de la iglesia, y actuaciones en suelo no urbanizable, ascienden a 5.331.958'50 €, de los que 288.468'00 € corresponden a la Administración Municipal, lo que representa un 5'4% del total de inversiones necesarias.

Para afrontar esta inversión total, el Ayuntamiento cuenta, principalmente, con los ingresos de licencias, que se generaran con la reactivación de la actividad constructora de los agentes privados, tras la aprobación del Plan General, y en menor medida, con la enajenación de las cesiones del 10% del Aprovechamiento de los sectores de Suelo Urbanizable (todos ellos privados) y de las unidades de ejecución en Suelo Urbano (también privadas), para ir generando recursos suficientes que permitan la realización de las inversiones municipales fijadas por el PGOU.

Los recursos para el resto de las inversiones, salvo aquellas que sean específicamente competencia de otras Administraciones, corresponden a los promotores privados, que deberán costearlas bien como parte de sus cargas propias de urbanización de sistemas locales, o bien como parte de las cargas asignadas para la Financiación de los Sistemas Generales a los propietarios de Suelo Urbanizable, tal y como se especifica más adelante, siendo tarea del Ayuntamiento su posterior conservación y mantenimiento.

Como se puede comprobar en los cuadros resumen anteriores, la financiación de los costes de construcción de los Sistemas Generales se asignan a los promotores de suelo urbanizable, en la medida que los incrementos poblacionales y de actividades que generan estas actuaciones son las que obligan a afrontar estas inversiones de construcción de nuevos Sistemas Generales. En este sentido, el Plan General materializa dos de los objetivos genéricos de la legislación urbanística: que las plusvalías y costes generados por la actividad urbanística se repartan proporcionalmente entre los propietarios del suelo, y que las plusvalías generadas reviertan en cierta parte en la comunidad a través de la ejecución de las infraestructuras y equipamientos correspondientes.

El total de aprovechamientos residenciales, terciarios e industriales, previstos en todo el horizonte del Plan, suman 450.087 m<sup>2</sup> construidos, incluyendo tanto los suelos urbanizables transitorios y sectorizados como los suelos urbanos no consolidados, y repartidos entre 296.152 m<sup>2</sup>c para uso residencial, 51.460 m<sup>2</sup>c para uso terciario y 102.476 m<sup>2</sup>c para uso industrial. Del aprovechamiento destinado a uso residencial, 35.432 m<sup>2</sup>c corresponden a suelo residencial destinado a viviendas con algún régimen de protección, igualmente corresponderán a esta clase de uso 313 viviendas, lo que supone un 15% del aprovechamiento destinado a uso residencial (y del número de viviendas) en los suelos urbanizables sectorizados.

### 2.1 HOMOGENEIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS.

La ponderación de los aprovechamientos de los diferentes usos previstos se realiza mediante la participación de los coeficientes de uso y tipología, que aplicados sobre los aprovechamientos de cada uso y tipología nos facilitan unos aprovechamientos comparables entre sí, de forma que el reparto de las cargas que les corresponden pueda ser homogeneizado. Estos coeficientes se han calculado manteniendo un mismo grupo de coeficientes para todo el Plan (no existe por tanto un coeficiente unitario en cada área de reparto), de forma que también sea posible la comparación entre las unidades de aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto. En base a los precios de mercado de las diferentes tipologías, la repercusión sobre el valor del metro construido que tiene el suelo urbanizado, y descendiendo desde este valor (eliminando beneficio, costes de urbanización, y englobando en el concepto de gestión la financiación, honorarios, etc.), obtenemos la repercusión por metro de techo del valor del suelo inicial.

En la tipología residencial en régimen de protección, el valor se ha tomado basándolo en el módulo de protección oficial del año 2004 para la zona, establecido en 840'00 € para el metro útil, suponiendo una relación m<sup>2</sup> construido / m<sup>2</sup> útil de 1'20, el valor del m<sup>2</sup> construido será de 725'00 €.

En los suelos ribereños se introduce además un coeficiente reductor para compensar la afección del dominio público hidráulico y el dominio marítimo terrestre, por cuanto supone unas limitaciones de uso de una parte importante de estos suelos.

Una vez obtenidos los coeficientes y aplicados sobre los aprovechamientos, se realiza el reparto de la financiación de aquellos sistemas generales que deben ser asumidos por diferentes sectores en función de sus aprovechamientos respectivos, según se refleja en los cuadros correspondientes.

### COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN SEGÚN USO Y TIPOLOGÍA PARA LAS ÁREAS DE REPARTO

<b>Uso y Tipología Áreas Reparto U2, S1 y S2</b>	<b>Valor de Mercado m<sup>2</sup>c</b>	<b>Repercusión Suelo Urbanizado</b>		<b>Beneficio Promotor (15%)</b>	<b>Gastos Gestión (20%)</b>	<b>Gastos de Urbanización</b>	<b>Valor Inicial del Suelo</b>	<b>Coefficientes de Uso y Tipología</b>
Residencial Bloque Aislado								
Extensivo o Intensivo	1.141,90 €	19%	217,41 €	32,61 €	30,80 €	49,00 €	105,00 €	<b>1,0000</b>
Vivienda Protegida	725,00 €	17,3%	125,65 €	18,85 €	17,80 €	19,00 €	70,00 €	<b>0,6667</b>
Terciario	991,65 €	19%	189,88 €	28,48 €	26,90 €	46,20 €	88,30 €	<b>0,8410</b>

<b>Uso y Tipología Áreas de Reparto U1, S4, S5 y T6</b>	<b>Valor de Mercado m<sup>2</sup>c</b>	<b>Repercusión Suelo Urbanizado</b>		<b>Beneficio Promotor (15%)</b>	<b>Gastos Gestión (20%)</b>	<b>Gastos de Urbanización</b>	<b>Valor Inicial del Suelo</b>	<b>Coefficientes de Uso y Tipología</b>
Residencial Unifamiliar								
Adosada o Agrupada	1.081,80 €	23%	252,00 €	37,80 €	35,70 €	53,50 €	125,00 €	<b>1,0000</b>
Vivienda Protegida	725,00 €	18,5%	134,12 €	20,12 €	19,00 €	21,00 €	74,00 €	<b>0,5920</b>
Terciario	991,65 €	19%	189,88 €	28,48 €	26,90 €	46,20 €	88,30 €	<b>0,7064</b>

**REPERCUSIÓN PROPORCIONADA DE LOS SISTEMAS GENERALES EN FUNCIÓN DE LAS UA (HOMOGENEIZADAS) DE CADA SECTOR AFECTADO POR SU EJECUCIÓN**

Sector	UA	SGV2		SGV5		SGV6		Colector Residuales		Colector Pluviales	
		Superficie equivalente	Porcentaje	Superficie equivalente	Porcentaje	Superficie equivalente	Porcentaje	Longitud equivalente	Porcentaje	Longitud equivalente	Porcentaje
<b>SU-S1</b>	75.898	2.742 m2	34,91%	6.041 m2	49,30%	1.814 m2	30,89%	361 ml	34,91%	602 ml	22,23%
<b>SU-S2</b>	78.045	2.820 m2	35,90%	6.211 m2	50,70%	1.866 m2	31,76%	371 ml	35,90%	619 ml	22,85%
<b>SU-S3</b>	63.438	2.292 m2	29,18%					302 ml	29,18%	503 ml	18,58%
<b>SU-S4</b>	91.776					2.194 m2	37,35%			728 ml	26,88%
<b>SU-S5</b>	32.330									256 ml	9,47%
<b>Total</b>		7.854 m2	100,00%	12.252 m2	100,00%	5.874 m2	100,00%	1.034 ml	100,00%	2.707 ml	100,00%

## **2.2 EQUILIBRADO DE LAS ÁREAS DE REPARTO.**

Una vez conocidos los sistemas generales y demás cargas adscritas a cada una de las áreas de reparto, y toda vez que su valoración ha quedado establecida en este Estudio Económico, se aplican sobre cada área para comprobar el equilibrio resultante con los ingresos previstos por los aprovechamientos correspondientes a los agentes privados (90% del aprovechamiento medio del área de reparto).

Este equilibrio se realiza de la siguiente forma: En el capítulo de gastos se incluyen los costes de los sistemas generales incluidos en el área de reparto y los adscritos, las cargas correspondientes a actuaciones simples de viario a incluir en los proyectos de urbanización, y actuaciones en suelo no urbanizable, las cargas derivadas de las redes de infraestructuras necesarias que correspondan en cada caso, y los gastos de urbanización de los espacios libres de sistema local (cuantificables en función de la ficha de cada sector) y del viario de sistema local, cuya superficie es aproximada y ha sido estimada en base a proyecciones de desarrollo de estos suelos. Finalmente se aplica un porcentaje del 20% en concepto de gestión, financiación, honorarios profesionales, gastos generales, etc.

Dentro del capítulo de gastos se añade por último el coste del suelo inicial, cuyo valor se desprende del coste por metro de techo considerado en el cuadro relativo a los coeficientes de uso y tipología.

Los ingresos correspondientes al 90% del aprovechamiento de cada sector se valoran igualmente en función del precio del metro cuadrado de suelo urbanizado aplicable a cada metro de techo. De esta forma se comprueba la viabilidad de las diferentes actuaciones.

Como excepción, se ha tenido en cuenta un incremento de un 25% para el cálculo de los gastos de urbanización, en concepto de localización, en la valoración del suelo inicial para las actuaciones en suelo urbano no consolidado.

## AREA DE REPARTO S1

<b>Superficie Neta</b>	140.977 m2	Residencial
------------------------	------------	-------------

Cargas	Superficie	Módulo	Coste
--------	------------	--------	-------

### Sistemas Locales

Espacios Libres	18.171 m2	L2	39,00 €	708.676,80 €
Viario	42.293 m2	V4	53,00 €	2.241.534,30 €
<b>Suma</b>	<b>60.464 m2</b>			<b>2.950.211,10 €</b>

### Sistemas Generales

SGV1A	14.841 m2	V1	15,00 €	222.615,00 €
SGV3	2.263 m2	V4	53,00 €	119.939,00 €
SGV2	2.742 m2	V2	42,00 €	115.172,90 €
SGV5	6.041 m2	V3	27,00 €	163.095,29 €
SGV6	1.814 m2	V3	27,00 €	48.987,97 €
<b>Suma</b>	<b>27.701 m2</b>			<b>669.810,16 €</b>

### Redes de Infraestructuras

Alta	100 ml	I1	270,00 €	27.000,00 €
Colector Residuales	361 ml	I2	62,00 €	22.383,21 €
Colector Pluviales	602 ml	I3	108,00 €	64.978,32 €
<b>Suma</b>				<b>114.361,53 €</b>

<b>Urbanización</b>	<b>3.734.382,80 €</b>
---------------------	-----------------------

Gestión (20%)	746.876,56 €
---------------	--------------

Uso Global	Aprovechamiento	Valor inicial del suelo	Coste
------------	-----------------	-------------------------	-------

Bloque aislado extensivo	55.604 m2c	105,00 €	5.838.378,00 €
Vivienda protegida	9.812 m2c	70,00 €	686.868,00 €
Terciario	16.354 m2c	88,30 €	1.444.058,20 €
Suelo inicial	81.770 m2		7.969.304,20 €

<b>Total Gastos (urbanización+gestión+suelo)</b>	<b>12.450.563,55 €</b>
--	------------------------

Uso Global	90% Aprovechamiento	Precio suelo urbanizado	Coste
------------	---------------------	-------------------------	-------

Bloque aislado extensivo	50.043 m2c	217,41 €	10.879.989,12 €
Vivienda protegida	8.831 m2c	125,65 €	1.109.609,28 €
Terciario	14.719 m2c	189,88 €	2.794.802,40 €

<b>Total Ingresos</b>	<b>14.784.400,80 €</b>
-----------------------	------------------------

## AREA DE REPARTO S2

<b>Superficie Neta</b>	157.381 m2	Residencial
------------------------	------------	-------------

Cargas	Superficie	Módulo	Coste
--------	------------	--------	-------

### Sistemas Locales

Espacios Libres	18.685 m2	L2	39,00 €	728.715,00 €
Viario	47.214 m2	V4	53,00 €	2.502.357,90 €
<b>Suma</b>	<b>65.899 m2</b>			<b>3.231.072,90 €</b>

### Sistemas Generales

SGV1B	9.507 m2	V1	15,00 €	142.605,00 €
SGV2	2.820 m2	V2	42,00 €	118.430,76 €
SGV5	6.211 m2	V3	27,00 €	167.708,71 €
SGV6	1.866 m2	V3	27,00 €	50.373,68 €
<b>Suma</b>	<b>20.404 m2</b>			<b>479.118,15 €</b>

### Redes de Infraestructuras

Alta	420 ml	I1	270,00 €	113.400,00 €
Colector Residuales	371 ml	I2	62,00 €	23.016,36 €
Colector Pluviales	619 ml	I3	108,00 €	66.816,34 €
<b>Suma</b>				<b>203.232,70 €</b>

### Urbanización

3.913.423,74 €

Gestión (20%)

782.684,75 €

Uso Global	Aprovechamiento	Valor inicial del suelo	Coste
------------	-----------------	-------------------------	-------

Bloque aislado extensivo	57.176 m2c	105,00 €	6.003.526,20 €
Vivienda protegida	10.090 m2c	70,00 €	706.297,20 €
Terciario	16.817 m2c	88,30 €	1.484.905,78 €
<b>Suelo inicial</b>	<b>84.083 m2</b>		<b>8.194.729,18 €</b>

**Total Gastos** (urbanización+gestión+suelo)

**12.890.837,67 €**

Uso Global	90% Aprovechamiento	Precio suelo urbanizado	Coste
------------	---------------------	-------------------------	-------

Bloque aislado extensivo	51.459 m2c	217,41 €	11.187.747,65 €
Vivienda protegida	9.081 m2c	125,65 €	1.140.996,42 €
Terciario	15.135 m2c	189,88 €	2.873.858,02 €

**Total Ingresos**

**15.202.602,08 €**



### AREA DE REPARTO S3

<b>Superficie Neta</b>	124.543 m2	Industrial
------------------------	------------	------------

Cargas	Superficie	Módulo	Coste
--------	------------	--------	-------

#### Sistemas Locales

Espacios Libres	15.766 m2	L2	39,00 €	614.854,50 €
Viario	31.136 m2	V4	53,00 €	1.650.194,75 €
<b>Suma</b>	<b>46.901 m2</b>			<b>2.265.049,25 €</b>

#### Sistemas Generales

SGV1C	10.563 m2	V1	15,00 €	158.445,00 €
SGV2	2.292 m2	V2	42,00 €	96.264,21 €
SGV4C	7.695 m2	V4	53,00 €	407.835,00 €
SGEL2C	12.234 m2	L1	18,00 €	220.212,00 €
<b>Suma</b>	<b>32.784 m2</b>			<b>882.756,21 €</b>

#### Redes de Infraestructuras

Alta	290 ml	I1	270,00 €	78.300,00 €
Colector Residuales	302 ml	I2	62,00 €	18.708,41 €
Colector Pluviales	505 ml	I3	108,00 €	54.538,16 €
<b>Suma</b>				<b>151.546,57 €</b>

#### Otras actuaciones

ASV-5 (incluye expropiaciones)	600 m2	V3	27,00 €	19.950,00 €
ASV-6	160 m2	V3	27,00 €	4.320,00 €
<b>Suma</b>				<b>24.270,00 €</b>

<b>Urbanización</b>	<b>3.299.352,03 €</b>
---------------------	-----------------------

Gestión (20%)	659.870,41 €
---------------	--------------

Uso Global	Aprovechamiento	Valor inicial del suelo	Coste
Industrial	102.476 m2c	65,00 €	6.660.923,75 €

<b>Total Gastos (urbanización+gestión+suelo)</b>	<b>10.620.146,19 €</b>
--	------------------------

Uso Global	90% Aprovechamiento	Precio suelo urbanizado	Coste
Industrial	92.228 m2c	136,94 €	12.629.834,79 €

<b>Total Ingresos</b>	<b>12.629.834,79 €</b>
-----------------------	------------------------

#### AREA DE REPARTO S4

<b>Superficie Neta</b>	194.912 m2	Residencial
------------------------	------------	-------------

Cargas	Superficie	Módulo	Coste
--------	------------	--------	-------

#### Sistemas Locales

Espacios Libres	23.987 m2	L2	39,00 €	935.481,30 €
Viarío	38.982 m2	V4	53,00 €	2.066.067,20 €
<b>Suma</b>	<b>62.969 m2</b>			<b>3.001.548,50 €</b>

#### Sistemas Generales

SGV4B	9.970 m2	V4	53,00 €	528.410,00 €
SGV6	2.194 m2	V3	27,00 €	59.236,35 €
SGV7	6.438 m2	V4	53,00 €	341.214,00 €
SGEL2B	17.600 m2	L1	18,00 €	316.800,00 €
<b>Suma</b>	<b>36.202 m2</b>			<b>1.245.660,35 €</b>

#### Redes de Infraestructuras

Alta	500 ml	I1	270,00 €	135.000,00 €
Colector Pluviales	728 ml	I3	108,00 €	78.571,91 €
<b>Suma</b>				<b>213.571,91 €</b>

#### Otras actuaciones

ASV-4	200 m2	V3	27,00 €	5.400,00 €
Vía Pecuaria	3.027 m2	V3	27,00 €	81.729,00 €
<b>Suma</b>				<b>87.129,00 €</b>

<b>Urbanización</b>	<b>4.547.909,76 €</b>
---------------------	-----------------------

Gestión (20%)	909.581,95 €
---------------	--------------

Uso Global	Aprovechamiento	Valor inicial del suelo	Coste
------------	-----------------	-------------------------	-------

Unifamiliar	64.415 m2c	125,00 €	8.051.816,25 €
Vivienda protegida	11.367 m2c	74,00 €	841.177,98 €
Terciario	8.420 m2c	88,30 €	743.503,66 €
<b>Suelo inicial</b>	<b>84.202 m2</b>		<b>9.636.497,89 €</b>

<b>Total Gastos (urbanización+gestión+suelo)</b>	<b>15.093.989,60 €</b>
--	------------------------

Uso Global	90% Aprovechamiento	Precio suelo urbanizado	Coste
------------	------------------------	-------------------------	-------

Unifamiliar	57.973 m2c	252,00 €	14.609.215,40 €
Vivienda protegida	10.231 m2c	134,12 €	1.372.096,36 €
Terciario	7.578 m2c	189,88 €	1.438.962,65 €

<b>Total Ingresos</b>	<b>17.420.274,41 €</b>
-----------------------	------------------------

## AREA DE REPARTO S5

<b>Superficie Neta</b>	66.153 m2	Residencial
------------------------	-----------	-------------

Cargas	Superficie	Módulo	Coste
--------	------------	--------	-------

### Sistemas Locales

Espacios Libres	8.265 m2	L2	39,00 €	322.335,00 €
Viario	13.231 m2	V4	53,00 €	701.221,80 €
<b>Suma</b>	<b>21.496 m2</b>			<b>1.023.556,80 €</b>

### Sistemas Generales

SGV4a	7.654 m2	V4	53,00 €	405.662,00 €
SGEL2a	8.843 m2	L1	18,00 €	159.174,00 €
<b>Suma</b>	<b>16.497 m2</b>			<b>564.836,00 €</b>

### Redes de Infraestructuras

Colector Pluviales	257 ml	I3	108,00 €	27.794,57 €
<b>Suma</b>				<b>27.794,57 €</b>

### Otras actuaciones

ASNU-2a	3.200 m2	V3	27,00 €	86.400,00 €
---------	----------	----	---------	-------------

<b>Urbanización</b>	<b>1.674.792,80 €</b>
Gestión (20%)	334.958,56 €

Uso Global	Aprovechamiento	Valor inicial del suelo	Coste
Unifamiliar	24.588 m2c	125,00 €	3.073.546,88 €
Vivienda protegida	4.339 m2c	74,00 €	321.095,25 €
<b>Suelo inicial</b>	<b>28.928 m2</b>		<b>3.394.642,13 €</b>

<b>Total Gastos (urbanización+gestión+suelo)</b>	<b>5.404.393,49 €</b>
--	-----------------------

Uso Global	90% Aprovechamiento	Precio suelo urbanizado	Coste
Unifamiliar	22.130 m2c	252,00 €	5.576.643,45 €
Vivienda protegida	3.905 m2c	134,12 €	523.757,91 €

<b>Total Ingresos</b>	<b>6.100.401,36 €</b>
-----------------------	-----------------------

## AREA DE REPARTO S6

<b>Superficie Neta</b>	33.470 m2	Residencial
------------------------	-----------	-------------

Cargas	Superficie	Módulo	Coste
--------	------------	--------	-------

### Sistemas Locales

Espacios Libres	3.347 m2	L2	39,00 €	130.533,00 €
Viario	10.041 m2	V4	53,00 €	532.173,00 €
<b>Suma</b>	<b>13.388 m2</b>			<b>662.706,00 €</b>

### Otras actuaciones

ASNU-2b	1.225 m2	V3	27,00 €	33.075,00 €
---------	----------	----	---------	-------------

<b>Urbanización</b>	695.781,00 €
Gestión (20%)	139.156,20 €

Uso Global	Aprovechamiento	Valor inicial del suelo	Coste
------------	-----------------	-------------------------	-------

Unifamiliar	12.551 m2c	125,00 €	1.568.906,25 €
Suelo inicial	12.551 m2		1.568.906,25 €

<b>Total Gastos</b> (urbanización+gestión+suelo)	<b>2.403.843,45 €</b>
--	-----------------------

Uso Global	90% Aprovechamiento	Precio suelo urbanizado	Coste
------------	------------------------	-------------------------	-------

Unifamiliar	11.296 m2c	252,00 €	2.846.623,50 €
-------------	------------	----------	----------------

<b>Total Ingresos</b>	<b>2.846.623,50 €</b>
-----------------------	-----------------------

## AREA DE REPARTO U1

<b>Superficie Neta</b>	100.000 m2	Residencial
------------------------	------------	-------------

Cargas	Superficie	Módulo	Coste
--------	------------	--------	-------

### Sistemas Locales

Viario	15.000 m2	V4	53,00 €	795.000,00 €
--------	-----------	----	---------	--------------

### Otras actuaciones

ASV-1	800 m2	V3	27,00 €	21.600,00 €
-------	--------	----	---------	-------------

<b>Urbanización</b>	816.600,00 €
---------------------	--------------

Gestión (20%)	163.320,00 €
---------------	--------------

Uso Global	Aprovechamiento	Valor inicial del suelo	Coste
------------	-----------------	-------------------------	-------

Unifamiliar	18.000 m2c	156,25 €	2.812.500,00 €
-------------	------------	----------	----------------

Terciario	10.000 m2c	110,38 €	1.103.750,00 €
-----------	------------	----------	----------------

Suelo inicial	28.000 m2		3.916.250,00 €
---------------	-----------	--	----------------

<b>Total Gastos (urbanización+gestión+suelo)</b>	<b>4.896.170,00 €</b>
--	-----------------------

Uso Global	90% Aprovechamiento	Precio suelo urbanizado	Coste
------------	------------------------	-------------------------	-------

Unifamiliar	16.200 m2c	252,00 €	4.082.400,00 €
-------------	------------	----------	----------------

Terciario	9.000 m2c	189,88 €	1.708.941,18 €
-----------	-----------	----------	----------------

<b>Total Ingresos</b>	<b>5.791.341,18 €</b>
-----------------------	-----------------------

## AREA DE REPARTO U2

<b>Superficie Neta</b>	39.032 m2	Residencial
------------------------	-----------	-------------

Cargas	Superficie	Módulo	Coste
--------	------------	--------	-------

### Sistemas Locales

Espacios Libres	4.752 m2	L2	39,00 €	185.328,00 €
Viario	11.710 m2	V4	53,00 €	620.608,80 €
<b>Suma</b>	<b>16.462 m2</b>			<b>805.936,80 €</b>

### Otras actuaciones

ASV-9	1.600 m2	V4	53,00 €	84.800,00 €
-------	----------	----	---------	-------------

<b>Urbanización</b>	<b>890.736,80 €</b>
---------------------	---------------------

Gestión (20%)	178.147,36 €
---------------	--------------

Uso Global	Aprovechamiento	Valor inicial del suelo	Coste
------------	-----------------	-------------------------	-------

Bloque Intensivo	29.386 m2c	131,25 €	3.856.915,37 €
------------------	------------	----------	----------------

Suelo inicial	29.386 m2		3.856.915,37 €
---------------	-----------	--	----------------

<b>Total Gastos (urbanización+gestión+suelo)</b>	<b>4.925.799,53 €</b>
--	-----------------------

Uso Global	90% Aprovechamiento	Precio suelo urbanizado	Coste
------------	------------------------	-------------------------	-------

Bloque intensivo	26.447 m2c	217,41 €	5.749.980,18 €
------------------	------------	----------	----------------

<b>Total Ingresos</b>	<b>5.749.980,18 €</b>
-----------------------	-----------------------

### **2.3 COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN.**

Como horizonte de realización del Plan está establecido a ocho años vista, será preciso considerar un coeficiente de actualización anual, que deberá aprobar todos los años el Ayuntamiento, para aplicarlo a las cantidades reseñadas en este Estudio Económico Financiero, con objeto de actualizar tanto los costes de construcción como las aportaciones de los propietarios de suelo, en relación con el momento temporal de su abono al Ayuntamiento.

**ANEXO. MODULO DE COSTES DE LOS SISTEMAS.**



## MÓDULOS PARA EL COSTE DE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS.

### Sistema Viario

---

- V1 Arco de conexión metropolitano entre la A-49 y la SE-660 y su prolongación hacia La Vega.**  
No se incluye el coste de las obras del viario que serán ejecutadas por la Junta de Andalucía. Tan sólo se reserva el suelo necesario y se incluye el adecentamiento mediante especies vegetales y algunos elementos de mobiliario hasta la ejecución del vial. 15'00 €/ m<sup>2</sup>
- V2 Construcción de nueva rotonda en el enlace de la SE-660 con el arco de conexión A-49 y SE-660.**  
Incluye calzada, encintados, drenaje y alumbrado. 42'00 €/ m<sup>2</sup>
- V3 Ampliación, reforma o reurbanización de viarios existentes.**  
Reurbanización de calzada y/o ampliación en su caso, encintado y pavimentación de laterales, alumbrado público y drenaje.  
Ejecución de caminos terrizos con urbanización ligera. 27'00 €/ m<sup>2</sup>
- V4 Nuevos viarios de distribución y registro en suelo urbanizable y en actuaciones simples de viario.**  
Calzada doble o simple, aparcamientos, acerados de 3 metros, con o sin carril bici. Incluye alumbrado, arbolado, mobiliario urbano y parte proporcional de redes de infraestructuras. 53'00 €/ m<sup>2</sup>

### Sistema de Espacios Libres

---

- L1 Bandas de espacios libres lineales de acompañamiento a viarios de borde.**  
Espacios con tratamiento de vegetación y arbolado, espacios peatonales blandos y urbanización ligera. 18'00 €/ m<sup>2</sup>
- L2 Zonas verdes de sistema local en los nuevos desarrollos urbanos.**  
Espacios libres fundamentalmente ajardinados, áreas peatonales, zonas de juego, mobiliario, alumbrado y red de riego y drenaje. 39'00 €/ m<sup>2</sup>

#### **Sistema general de espacios libres de conexión entre La Cornisa y La Vega.**

Espacio libre con equipamientos de carácter general. El Plan sólo prevé la reserva del suelo en las áreas de reparto correspondientes, la ejecución de las obras de ajardinamiento y de los equipamientos correspondientes se desarrollarán atendiendo a los programas municipales.

### Sistemas Locales de Equipamientos

---

En suelos urbanos no consolidados y urbanizables, se establece únicamente la reserva del suelo en la proporción que indican las fichas del Programa de Actuación. La ejecución de los equipamientos dependerá de los programas de inversión, tanto municipales como de otras administraciones.

## **Infraestructuras**

---

Únicamente se tendrán en cuenta las infraestructuras generales, las de carácter local quedan incluidas como parte proporcional de las obras de urbanización del viario.

- |           |   |              |
|-----------|---|--------------|
| <b>I1</b> | <b>Desmontaje y soterramiento de línea de alta 50Kv.</b><br>Desmontaje de postes y conductores existentes, nuevos apoyos de conexiones, y ejecución de canalización enterrada.                            | 270'00 €/ ml |
| <b>I2</b> | <b>Ejecución de colector de residuales para los nuevos sectores de suelo urbanizable.</b><br>Obra civil, conducciones (diámetro 400), pozos y conexión al colector de la margen derecha del Guadalquivir. | 62'00 €/ ml  |
| <b>I3</b> | <b>Ejecución de colector de pluviales para los nuevos sectores de suelo urbanizable.</b><br>Obra civil, conducciones (diámetro 800-1000), pozos y cámara de vertido al río.                               | 108'00 €/ ml |