DILIGENCIA:
El Pleno del Ayuntamiento de Santa María, acordó aprobar inicialmente este documento en la sesión de 09 NOV. 2016 y provisionalmente en la sesión de 07 JUN. 2016

Santa María, 07 JUN. 2016
El Secretario

PLAN GENERAL MUNICIPAL

SANTA MARTA DE LOS BARROS

EXPEDIENTE: AT 0308236

TOMO V: MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANEJO 1: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Agosto de 2015

AYUNTAMIENTO DE SANTAMARÍA DE LOS BARROS

DISINGE, S.L.

08 JUN 2016

3.12. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS 3
2. RELACIÓN DE ACTUACIONES Y EVALUACIÓN ECONÓMICA EN SUELO URBANO 6
3. RELACIÓN DE ACTUACIONES Y EVALUACIÓN ECONÓMICA EN SUELO URBANIZABLE 7
4. RESUMEN 8

DILIGENCIA:
El Pleno del Ayuntamiento de Santa Marta, acordó aprobar inicialmente este documento en la sesión de 09 NOV. 2010 y provisionalmente en la sesión de 07 JUN. 2016

Santa Marta, 07 JUN. 2016
El Secretario

Mérida
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.

08 JUN 2016

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1.1. Objetivo.

El presente documento tiene por objeto, según lo establecido en los artículos 70.1.2, 75. 4º, 70.1.1.c) y 111 de la LSOTEX, determinar las previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones integradas en la ordenación estructural, realizar una evaluación analítica de las implicaciones económicas y financieras de las acciones programadas por el Plan General Municipal, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio y determinar la secuencia lógica de desarrollo de las diferentes actuaciones urbanizadoras previstas por el Plan.

1.2. Criterios para la elaboración del documento.

El conjunto de las actuaciones necesarias para la ejecución de las previsiones del Plan se dividen en tres grupos:

1. Actuaciones para las que el Plan delimita unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano (UAU-nº).

2. Actuaciones de urbanización por obras públicas ordinarias en suelo urbano (AOPO-nº).

3. Actuaciones de urbanización interior de los sectores de suelo urbanizable (ST-nº).

Actuaciones de urbanización por obras públicas ordinarias (AOPO-nº).

Dichas actuaciones se identifican en la documentación gráfica y escrita del Plan conforme a las siglas que aparecen entre paréntesis (ver plano OE 3 y OD 1).

1.3. Criterios y previsiones de programación

Se establece los siguientes criterios sobre la programación de dicha ejecución, con la finalidad de garantizar la adecuación racional y armónica a la estructura urbana, se definen las siguientes condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización:

1. Deberá asegurarse la conexión a las redes generales de servicios públicos y la integridad de éstas, debiendo la propiedad o el agente urbanizador, dependiendo del sistema de actuación, costear y en su caso ejecutar aquellas obras situadas fuera del ámbito de actuación que sean precisas para garantizar lo anterior. Tal extremo habrá de recogerse, en su caso, en el Programa de ejecución.

   - Orden básico de prioridades: Sobre cualquiera de las unidades de actuación, incluidas aquellas en la que eventualmente se dividan los sectores de suelo urbanizable, no contempladas en las que a continuación se van a enumerar podrá presentarse consulta de viabilidad, siempre que se respete el punto anterior. A continuación vamos a detallar aquellas unidades de actuación que comenzarán su desarrollo una vez se desarrolle la UA o UAs que se citan:

   - El ST 4 se desarrollará una vez desarrollada la UAUPD 5 (por motivos de acceso rodado y enganche a servicios públicos básicos).

   - El ST 10 se desarrollará una vez desarrollada la UAU 8 y UAU 14 (por motivos de acceso rodado y enganche a servicios públicos básicos).

DILIGENCIA.
El Pleno del Ayuntamiento de Santa Marta, acordó aprobar inicialmente este documento en la sesión de 09 NOV. 2010 y provisionalmente en la sesión de 07 JUN. 2016

Santa Marta, 07 JUN. 2016
El Secretario

08 JUN 2016

- El ST 7 se desarrollará una vez desarrollado el ST 6 (por motivos de acceso rodado y enganche a servicios públicos básicos).

1.4. Criterios de evaluación económica.

1.4.1 Terminología.

Para evaluar las implicaciones económicas de cada una de las actuaciones previstas, en primer lugar se determina si es preciso obtener el suelo, y en caso de que sea necesario, a quién se imputan los costes, y el sistema mediante el que se gestiona. Para ello se establece la siguiente clasificación y sus correspondientes abreviaturas:

- **Imputación de costes de obtención de suelo:**
  - Privada: **PR**
  - Pública: **PU**
- **Sistema de obtención:**
  - Expropiación: **EX**
  - Cesión vinculada a ámbito de UA (reparcelación): **C-UA. RP**
  - Cesión vinculada a ámbito de AOPO: **C-AOPO**
  - Cesión directa: **CD**

Del mismo modo, y en función de la condición del agente a quien se imputan los costes de ejecución de las obras de urbanización –incluyendo en estos costes todos los conceptos relacionados en el artículo 127 de la LSOTEX-, y en función del sistema de financiación de los mismos, se establecen las siguientes distinciones:

- **Imputación de costes de urbanización:**
  - Privada: **PR**
  - Pública: **PU**
- **Sistema de financiación:**
  - Reparcelación **RP**
  - Contribuciones especiales **CE**

DILIGENCIA:
El Pleno del Ayuntamiento de Santa Marta, acordó aprobar inicialmente este documento en la sesión de 09 NOV. 2010 y provisionalmente en la sesión de 07 JUN. 2016
Santa Marta, 07 JUN. 2016
El Secretario

1.4.2 Módulos empleados en la valoración.

Mediante la fijación de los costes unitarios para cada uno de los conceptos que componen los gastos de urbanización y la aplicación de estos precios unitarios a las superficies representativas de cada una de las actuaciones previstas podemos llegar a definir los costes totales que la ejecución del Plan comporta, con independencia de su adscripción a entidades públicas o privadas.

- **Costes unitarios de ejecución de obras y urbanización:**

08 JUN 2016

En estos costes están incluidos, entre los propios de urbanización y ejecución, los gastos derivados de la redacción técnica de proyectos e instrumentos de planeamiento, gastos de promoción y gestión o indemnizaciones que procedan.

- **Viales:**
  - Incluidos la totalidad de los servicios, es decir, infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, gas, telecomunicaciones, distribución eléctrica y alumbrado público, así como el encintado de aceras y la pavimentación: 60 €/m2 de viario.
- **Espacios libres:**
  - Jardines y áreas ajardinadas: 42 €/m2 de espacio libre.

Costes unitarios de urbanización zonal (o por ámbito sin ordenación detallada).

Se evalúan los costes unitarios de urbanización de los sectores de suelo urbanizable con los siguientes criterios:

- **Sectores de suelo urbanizable**: Se estima una repercusión de viales sobre la superficie del sector de un 25% a 30% y una repercusión de zonas verdes y equipamiento de un 15% para uso industrial, y de un 35 % para uso residencial. Los gastos derivados de las obras de urbanización exteriores a los sectores precisas para las conexiones a las redes generales de servicios y dotaciones públicas están incluidas en los valores que se detallan a continuación:
  - Valor unitario de urbanización suelos residenciales: 35 €/m^2 sector.
  - Valor unitario de urbanización suelos industriales: 27 €/m^2 sector.

1.4.3 Asignación de costes.

A no ser que se diga en las correspondientes fichas, la imputación de costes de urbanización que se indican como Pública (PU), se entenderán adjudicadas al Ayuntamiento de Santa Marta de los Barros. El Ayuntamiento podrá convenir con otras Administraciones para la obtención de fondos, en cualquiera de los programas que éstas tengan, siempre que se respete la legislación vigente.

En el suelo urbano no consolidado de propiedad privada e iniciativa privada (UAU) todos los gastos serán asumidos por los propietarios, incluidos los "exteriores" necesarios para la ampliación de los servicios o la conexión a los mismos.

En el suelo urbano no consolidado de propiedad privada pero de iniciativa pública (AOPO) los gastos serán asumidos, inicialmente, por el Ayuntamiento, o mediante asignación de otra Administración tal y como hemos comentado con anterioridad, pero serán repercutidos a los propietarios privados, de la manera legal existente, como las contribuciones especiales (CE). Estarán incluidos y serán por cuenta del propietario privado, aunque inicialmente sean asumidos por el Ayuntamiento, los "costes exteriores" necesarios para la ampliación de los servicios o la conexión a los mismos.

DILIGENCIA:
El Pleno del Ayuntamiento de Santa Marta, acordó aprobar inicialmente este documento en la sesión de 09 NOV. 2010 y provisionalmente en la sesión de 07 JUN. 2016

Santa Marta, 07 JUN. 2016
El Secretario

08 JUN 2016

2. RELACIÓN DE ACTUACIONES Y EVALUACIÓN ECONÓMICA EN SUELO URBANO

Las siguientes tablas recogen, por cada una de los ámbitos de gestión, una valoración estimativa de los costes de urbanización de los distintos ámbitos de SUNC establecidos en el PGM. En el suelo urbano no consolidado de propiedad privada e iniciativa privada (UAU) todos los gastos serán asumidos por los propietarios, incluidos los "exteriores" necesarios para la ampliación de los servicios o la conexión a los mismos.

- **UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (UAU):**

SANTA MARTA: UA										
A.R.	AMBITO	SISTEMA DE EJECUCION	SISTEMA DE OBTENCIÓN	SUPERFICIE DEL AMBITO	SUP. VIARIO	VALOR UNITARIO (€/m2)	SUP. ZONA VERDE	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN TOTAL	IMPUTACIÓN DE COSTES
AR 1	UAU 1	INDIRECTA	C-UA. RP	14 370	0	60	1509	42	63 374	PR
AR 2	UAU 2	INDIRECTA	C-UA. RP	5 275	0	60	554	42	23 261	PR
AR 3	UAU 3	INDIRECTA	C-UA. RP	9 172	0	60	963	42	40 448	PR
AR 4	UAU 4	INDIRECTA	C-UA. RP	10 767	0	60	1131	42	47 482	PR
AR 6	UAU 6	INDIRECTA	C-UA. RP	14 309	0	60	1502	42	63 104	PR
AR 8	UAU 8	INDIRECTA	C-UA. RP	20 992	0	60	2204	42	92 575	PR
AR 9	UAU 9	INDIRECTA	C-UA. RP	44 060	0	60	4626	42	194 306	PR
AR 10	UAU 10	INDIRECTA	C-UA. RP	17 842	0	60	1873	42	78 683	PR
AR 11	UAU 11	INDIRECTA	C-UA. RP	32 016	0	60	3362	42	141 189	PR
AR 12	UAU 12	INDIRECTA	C-UA. RP	21 188	0	60	2225	42	93 438	PR
AR 13	UAU 13	INDIRECTA	C-UA. RP	50 647	0	60	5318	42	223 353	PR
AR 14	UAU 14	INDIRECTA	C-UA. RP	16 009	0	60	1681	42	70 602	PR
AR 28	UAU 16	INDIRECTA	C-UA. RP	10 652	0	60	1118	42	46 977	PR
AR 25	UAU 15	INDIRECTA	C-UA. RP	14 940	0	60	1496	42	62 833	PR

- **UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO (UAPD):**

SANTA MARTA: UAPD										
A.R.	AMBITO	SISTEMA DE EJECUCION	SISTEMA DE OBTENCIÓN	SUPERFICIE DEL AMBITO	SUP. VIARIO	VALOR UNITARIO (€/m2)	SUP. ZONA VERDE	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN TOTAL	IMPUTACIÓN DE COSTES
AR 5	UAUPD 5	INDIRECTA	C-UA. RP	22.281	4342	60	0	42	260525	PR
AR 7	UAUPD 7	INDIRECTA	C-UA. RP	30.760	5527	60	1608	42	399121	PR

DILIGENCIA.
El Pleno del Ayuntamiento de Santa Marta, acordó aprobar inicialmente este documento en la sesión de 09 NOV. 2010 y provisionalmente en la sesión de 07 JUN. 2016
Santa Marta, 07 JUN. 2016
El Secretario

- **ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS:**

08 JUN 2016

SANTA MARTA: AOPO										
GRUPO	AMBITO	SUPERFICIE DEL AMBITO	SISTEMA DE EJECUCION	SISTEMA DE OBTENCIÓN	SUP. VIARIO	VALOR UNITARIO (€/m2)	SUP. ZONA VERDE	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN TOTAL (€)	IMPUTACIÓN DE COSTES
	AOPO 1	310	DIRECTA	C-UA. RP	310	60	1.144	42	66.625	PR
	AOPO 2	706	DIRECTA	C-UA. RP	706	60	0,00	42	42.362	PR
	AOPO 3	323	DIRECTA	C-UA. RP	323	60	0,00	42	19.380	PR
	AOPO 4	186	DIRECTA	C-UA. RP	185	60	0,00	42	11.093	PR
	AOPO 5	122	DIRECTA	C-UA. RP	122	60	0,00	42	7.344	PR
	AOPO 6	10.955	DIRECTA	C-UA. RP	381	60	0,00	42	22.853	PR
	AOPO 7	1.002	DIRECTA	C-UA. RP	0	60	0,00	42	0	PR
	AOPO 8	1.023	DIRECTA	C-UA. RP	0	60	0,00	42	0	PR
	AOPO 9	6.690	DIRECTA	C-UA. RP	0	60	0,00	42	0	PR
	AOPO 10	12.675	DIRECTA	C-UA. RP	1.001	60	2.430,3	42	162.160	PR
	AOPO 11	5.343	DIRECTA	C-UA. RP	0	60	773,96	42	32.506	PR
	AOPO 12	5.944	DIRECTA	C-UA. RP	2.541	60	0,00	42	152.460	PR
	AOPO 13	14.411	DIRECTA	C-UA. RP	2.970	60	0,00	42	178.200	PR

3. RELACIÓN DE ACTUACIONES Y EVALUACIÓN ECONÓMICA EN SUELO URBANIZABLE

Las siguientes tablas recogen, por cada una de los ámbitos de gestión, una valoración estimativa de los costes de urbanización de los distintos ámbitos de SUB establecidos en el PGM.

- **SECTORES (ST):**

SANTA MARTA: ST										
A.R.	AMBITO	SISTEMA DE EJECUCION	SISTEMA DE OBTENCIÓN	SUPERFICIE DEL AMBITO	SUP. VIARIO	VALOR UNITARIO ZONAL(€/m2)	SUP. ZONA VERDE	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN TOTAL	IMPUTACIÓN DE COSTES
AR SUB 15	ST 1	INDIRECTA	C-UA. RP	28 319	sin OD	35	2 974	42	991 174	PR
AR SUB 16	ST 2	INDIRECTA	C-UA. RP	58 366	sin OD	35	6 128	42	2 042 821	PR
AR SUB 17	ST 3	INDIRECTA	C-UA. RP	51 900	sin OD	35	5 450	42	1 816 500	PR
AR SUB 18	ST 4	INDIRECTA	C-UA. RP	87 997	sin OD	35	9 240	42	3 079 885	PR
AR SUB 19	ST 5	INDIRECTA	C-UA. RP	50 939	sin OD	35	5 349	42	1 782 857	PR
AR SUB 20	ST 6	INDIRECTA	C-UA. RP	44 323	sin OD	35	4 654	42	1 551 291	PR
AR SUB 21	ST 7	INDIRECTA	C-UA. RP	71 022	sin OD	35	7 457	42	2 485 763	PR
AR SUB 24	ST 10	INDIRECTA	C-UA. RP	23 860	sin OD	35	2 505	42	835 095	PR
AR SUB 22	ST 8	INDIRECTA	C-UA. RP	32 660	sin OD	35	3 266	42	1 143 102	PR
AR SUB 23	ST 9	INDIRECTA	C-UA. RP	124 580	sin OD	35	12 458	42	4 360 295	PR

- **SECTORES DE PLANEAMIENTO DIFERIDO (STPD):**

DILIGENCIA:
El Pleno del Ayuntamiento de Santa Marta, acordó aprobar inicialmente este documento en la sesión de 09 NOV. 2010 y provisionalmente en la sesión de 07 JUN. 2016

Santa Marta, 07 JUN. 2016
El Secretario
08 JUN 2016

SANTA MARTA: STPD										
A.R.	AMBITO	SISTEMA DE EJECUCION	SISTEMA DE OBTENCIÓN	SUPERFICIE DEL AMBITO	SUP. VIARIO	VALOR UNITARIO ZONAL(€/m2)	SUP. ZONA VERDE	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN TOTAL	IMPUTACIÓN DE COSTES
AR SUB 26	STPD 11	INDIRECTA	C-UA. RP	62 419	sin OD	35	6 554	42	2 184 674	PR
AR SUB 27	STPD 12	INDIRECTA	C-UA. RP	266 195	sin OD	35	26 620	42	9 316 832	PR

DILIGENCIA: El Pleno del Ayuntamiento de Santa Marta, acordó aprobar inicialmente este documento en la sesión de 09 NOV. 2010 y provisionalmente en la sesión de 07 JUN. 2016
Santa Marta, 07 JUN. 2016 El Secretario

4. RESUMEN

4.1. Conclusiones.

A continuación resumimos en una tabla todas las inversiones **en suelo urbano y urbanizable**:

JUNTA DE EXTREMADURA Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio 30 JUN. 2008 Mérida Fdo.: Eloísa Ruiz Mantilla de Los Ríos de Acuerdo de Yenda

SANTA MARTA		
CONCEPTO	INVERSIÓN	ASIGNACIÓN
UA	1 241 625	PRIVADA
UAPD	659 647	PRIVADA
AOPO	470 120	PRIVADA
OPO	0	PRIVADA
CONCEPTO	INVERSIÓN	ASIGNACIÓN
ST	20 088 782	PRIVADA

A continuación resumimos en una tabla todas las inversiones reales, capítulo VI del presupuesto de gastos del Ayuntamiento en el año 2008:

GASTOS	2014
CAPITULO VI	266.000

De la tendencia previsible del citado capítulo de gastos, podemos deducir que el Ayuntamiento podría acometer el desarrollo de las AOPO.

Del análisis económico de cada tipo de suelo (urbano residencial y urbano industrial), así como urbanizable por separado, y de cada ámbito de gestión definido, podemos comprobar la viabilidad económica del PGM planteado, puesto que las cargas no son excesivas frente a los beneficios generados, ya que los viarios planteados son lo necesario para el funcionamiento del ámbito, y podemos decir, que el planeamiento previsto será abordable, ya que genera unas plusvalías suficientes, como para que tanto la iniciativa privada como la pública acometan y desarrollen el plan, sólo desde un punto de vista económico. No obstante, los propietarios de cada ámbito de gestión, deben ordenar detalladamente cada ámbito mediante un Plan Especial de Ordenación, en concreto de Reforma Interior de Desarrollo, para completar y desarrollar dichos suelos.

Desde el punto de vista financiero, y teniendo en cuenta la actual situación de recesión, y de estrangulamiento del crédito, provoca un parón en la dinámica de desarrollo de la población.

08 JUN 2016

Por tanto, el plan es viable económicamente y lo será financieramente, una vez se reajuste la situación actual, siempre teniendo presente que la tendencia demográfica de Santa Marta de los Barros será de aumento de los efectivos.

4.2. Mantenimiento de la urbanización.

Teniendo en cuenta que el modelo de desarrollo para el suelo urbano está contenido en los límites que ya marcaba la NN.SS actual, y que como hemos podido describir en la Memoria Justificativa, los suelos que se urbanizen en el futuro son un porcentaje muy pequeño con respecto al total del suelo urbano total, por lo que con los medios con los que cuenta el Ayuntamiento, podrá realizar sin problemas el mantenimiento de ellos, sin un incremento de coste desproporcionado.

DILIGENCIA:
El Pleno del Ayuntamiento de Santa Marta, acordó aprobar inicialmente este documento en la sesión de 09 NOV. 2010 y provisionalmente en la sesión de 07 JUN. 2016

Santa Marta, 07 JUN. 2016
El Secretario



08 JUN 2016