AYUNTAMIENTO DE
JARAÍZ DE LA VERA

C Á C E R E S

PLAN GENERAL MUNICIPAL

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTO REFUNDIDO

ABRIL 2019

EQUIPO REDACTOR: Rueda y Vega arquitectos

ÍNDICE

0. PRESENTACIÓN. 1

1. INTRODUCCIÓN. 3
1.1 CONTENIDO. 3
1.2 CRITERIOS. 3
1.2.1 COSTES DE URBANIZACIÓN. 3
1.2.2 COSTES UNITARIOS. 3
1.2.3 ASIGNACIÓN DE COSTES. 4

2. RED BÁSICA DE INFRAESTRUCTURAS. 7
2.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE. 7
2.1.1 VALORACIÓN DE LAS NECESIDADES. 7
2.1.2 ELEMENTOS DE LA RED. 7
2.2 SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES. 8
2.3 DESVÍOS DE LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN. 10

3. RED BÁSICA VIARIA. 11

4. URBANIZACIÓN INTERIOR. 13
4.1 RED VIARIA EN SUELO URBANO. 13
4.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. 13
4.3 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE. 16

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. 17
5.1 INTRODUCCIÓN. 17
5.1.1 ENCUADRE LEGAL 17
5.1.2 ASPECTOS ECONÓMICOS OBJETO DE ANÁLISIS 17
5.2 INGRESOS PREVISIBLES DERIVADOS DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. 17
5.2.1 CONCEPTOS CONSIDERADOS 17
5.3 EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES DEL PGM. 18
5.3.1 RESUMEN DE INVERSIONES Y ASIGNACIÓN. 18
5.4 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. 19
5.4.1 GASTOS CONSIDERADOS. 19
5.4.2 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS. 20

0. PRESENTACIÓN.

El presente documento forma parte del Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera, formulado por el Ayuntamiento de dicha localidad y redactado por el gabinete de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.**

El documento recoge los objetivos y contenidos indicados en la LSOTEX, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

En la redacción de las distintas fases del Plan General Municipal han intervenido las siguientes personas:

Jesús Mª Rueda Colinas, arquitecto.

Mª Ángeles Vega González, arquitecta.

Paula Vera Sánchez Ortiz, licenciada en Ciencias Ambientales.

Sara Tobalina del Val, arquitecta.

Laura Reca González, arquitecta.





1. INTRODUCCIÓN.

1.1 CONTENIDO.

La presente Evaluación Económica recoge la valoración económica estimada para:

- La ejecución de las obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.
- La ejecución de las obras de urbanización interior de los Sectores de Suelo Urbanizable.
- La asignación de la inversión al agente público o privado que, en cada caso, debe costear su ejecución.

1.2 CRITERIOS.

1.2.1 COSTES DE URBANIZACIÓN.

El objeto del presente Estudio no es otro que avanzar una aproximación realista a los costes de ejecución previsibles, sin representar ningún tipo de condicionante o vinculación en relación con los Proyectos de Urbanización que desarrollen los ámbitos y sectores.

Los precios incluidos en este documento son adecuados a la realidad en la fecha de redacción del mismo, pudiendo variar en el tiempo y, por tanto, no corresponder a costes reales en el momento de redacción de los Proyectos de Urbanización y de ejecución de las obras.

1.2.2 COSTES UNITARIOS.

Para la estimación de los costes, se han tomado los siguientes valores unitarios y criterios generales de referencia, obtenidos tanto de Base de Precios estándar (BPCentro) como por experiencia contrastada de Proyectos de Urbanización realizados para organismos públicos (SEPES, etc).



URBANIZACIÓN COMPLETA DE VIARIO:

	Coste (€/m2)
Pavimentación T2	59
Abastecimiento	3,33
Pluviales	5,46
Fecales	2,91
Telecomunicaciones	1,54
Red eléctrica	8,22
Alumbrado público	3,31
Jardinería y mobiliario urbano	2,23
TOTAL VIARIO T2	**86**

	Coste (€/m2)
Pavimentación T4	39
Abastecimiento	3,33
Pluviales	5,46
Fecales	2,91
Telecomunicaciones	1,54
Red eléctrica	8,22
Alumbrado público	3,31
Jardinería y mobiliario urbano	2,23
TOTAL VIARIO T4	**66**

- Coste unitario de ejecución de viario y redes de servicios locales: 66 €/m2.
- Coste unitario de ejecución de viario y redes de servicios generales: 86 €/m2.
- Coste unitario de ejecución de elementos del Sistema Viario (sólo pavimentación, sin redes locales de servicios): 39 €/m2.
- Coste unitario de ejecución de elementos de la Red Básica de Viario (glorietas, etc): 110 €/m2.

ESPACIOS LIBRES:

- Coste unitario de ejecución de elementos del Sistema de Espacios Libres: 18 €/m2.

ABASTECIMIENTO DE AGUA:

- Coste unitario de red de infraestructura de abastecimiento de polietileno Ø 500: 275 €/ml.
- Coste unitario de red de infraestructura de abastecimiento de polietileno Ø 90: 33 €/ml.
- Coste unitario y simplificado de sistema de abastecimiento de agua, que incluye construcción de depósito e instalaciones complementarias de potabilización, etc: 185 €/m^3 acumulado.

SANEAMIENTO:

- Coste unitario de red de infraestructura de saneamiento de PVC Ø 315: 44 €/ml.
- Coste unitario de red de infraestructura de saneamiento de PVC Ø 400: 55 €/ml.
- Coste unitario de red de infraestructura de saneamiento de hormigón Ø 800: 58 €/ml.
- Coste unitario de red de infraestructura de saneamiento de hormigón Ø 1000: 88 €/ml.
- Coste unitario y simplificado de sistema de depuración: 143 €/hab equivalente o 31 €/m3 caudal.

URBANIZACIÓN DE SECTORES SIN ORDENACIÓN DETALLADA (SOBRE SUP. BRUTA DE SECTOR):

- Urbanización interior de sectores industriales: 22 €/m2 de sector sin SSGG.
- Urbanización interior de sectores residenciales: 28 €/m2 de sector sin SSGG.

1.2.3 ASIGNACIÓN DE COSTES.

- Salvo indicación expresa, las asignaciones de inversión que se indican como "públicas" deberán entenderse adjudicadas, en principio, al Ayuntamiento de Jaraíz de la Vera. 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 Suelo Urbanizable, los elementos de Sistema General 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 Proyectos de Actuación. Dicho coste será actualizado conforme al IPC interanual por el tiempo transcurrido entre la ejecución de la actuación y la presentación de dicho proyecto.
- En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y sectores de Urbanizable de propiedad e iniciativa privada todos los gastos serán asumidos por los propietarios.



2. RED BÁSICA DE INFRAESTRUCTURAS.

2.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

2.1.1 VALORACIÓN DE LAS NECESIDADES.

Se considera la población actual de 6.791 habitantes, que se podría incrementar hasta la capacidad total por nº de viviendas del Suelo Urbano, para lo cual se consideran los siguientes datos.

La población total estimada es la siguiente:

CLASE DE SUELO		CAPACIDAD TEÓRICA	
		Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Viv. principales	2.337	6.791
	Viv. Secundarias,	1.220	3.545
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Capacidad remanente	195	567
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN SUNCAA		114	330
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN SUNC/UR		485	1.410
TOTAL S. URBANO		4.351	12.644
TOTAL SUELO URBANIZABLE		626	1.819
TOTAL		**4.977**	**14.463**

El municipio está clasificado por el Plan Hidrológico de Tajo, a efectos de consumo de agua, como de actividad comercial – industrial alta, que corresponde con una dotación de 310 l/hab. día sobre la población estimada.

2.1.2 ELEMENTOS DE LA RED.

El estado de conservación de la red es bueno en general.

La red de abastecimiento de agua alcanza a la totalidad de las viviendas del núcleo urbano. El estado de conservación de la red es bueno en general.

El abastecimiento tiene sistema de potabilización por esterilización y las conducciones (transporte del agua desde la captación hasta el inicio de la distribución domiciliaria) son de titularidad y gestión municipal.

Todas las viviendas del núcleo disponen de red. No hay déficit en el servicio.

Conforme al Documento de Referencia para la Evaluación Ambiental del Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera, la CHT informa,

> *"El desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro del agua, de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas. En la fase de desarrollo el promotor debe remitir a la Confederación Hidrográfica del*

Tajo, la documentación necesaria para justificar la existencia de tales recursos suficientes para satisfacer dichas demandas.

Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento"

CÁLCULO DE CAUDALES.

Siguiendo el criterio expuesto por al Confederación Hidrográfica del Tajo en su Informe sobre el documento de aprobación Inicial, se considera como hipótesis de cálculo una dotación de 310 litros/hab. Día, que es la que corresponde en la normativa del Plan Hidrológico del tajo para un municipio con una población entre 10.000 y 50.000 habitantes y una actividad industrial – comercial alta.

Así, para una previsión de 14.474 habitantes con el PGM completamente desarrollado la demanda sería de **4.483 m^3/día**

En el Informe de la CHT al Documento de Aprobación Inicial, se señala que la demanda máxima anual a derivar desde el Embalse de las Majadillas para el abastecimiento de los municipios que corresponda ascendería a 1,75 hm^3/año, por lo que podrían producirse algunos déficits en la demanda del Plan General a carga completa.

El municipio cuenta con dos depósitos, de los cuales sólo está en funcionamiento uno, con una capacidad de 4.200 m^3. Por tanto, se debe actuar en dos direcciones:

1. Es necesario dotar a Jaraíz de mayor capacidad de almacenamiento, fundamentalmente en periodos estacionales. Así, el Ayuntamiento deberá plantear a medio plazo la construcción de uno nuevo, la ampliación del existente en funcionamiento, o la recuperación del uso del que en este momento no funciona. Los costes derivados deberán ser imputados a los nuevos sectores proporcionalmente a su demanda.
2. En las respectivas Consultas de Viabilidad previas al desarrollo del Programa de Ejecución de los Ámbitos y Sectores se deberá contar con la viabilidad de suministro, estudiado e informado de forma independiente para cada caso por la Confederación Hidrográfica del Tajo. El Informe favorable de la CHT será preceptivo para el inicio del desarrollo del ámbito.

Para los nuevos desarrollos se precisará la construcción de depósitos por un volumen de: 4.528 m^3 – 4.200 m^3 = 328 m^3.

El coste estimado no resulta significativo, dependiendo además de la solución final adoptada, por lo que no se valora en el presente momento, sí señalando que en el momento de desarrollo el Ayuntamiento podrá reclamar el coste correspondiente.

2.2 SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

El Municipio cuenta con dos depuradoras situadas junto al polígono Industrial. La primera de ellas se construyó simultáneamente al desarrollo del Polígono dando servicio a éste. La segunda depuradora, situada junto a la primera, comenzó sus obras de construcción en 2010.

La Depuradora del Polígono es de tratamiento biológico de aireación prolongada.

	Agua bruta	Agua tratada
DQO: (mg/l)	600	125
DBO5 (mg/l)	300	20
SS: (mg/l)	350	25

El núcleo urbano de Jaraíz de la Vera se expande territorialmente en dos cuencas vertientes, una al norte, y otra al sur. Previamente a la construcción de la nueva depuradora existían varios emisarios que vertían en los distintos cauces del municipio. En la actualidad se han concentrado todos los vertidos en uno que discurre hasta la depuradora. Las obras realizadas comprenden la agrupación de todos los vertidos en un punto de la cuenca sur para conducirlos desde aquí y por gravedad hasta la E.D.A.R., situada en esta cuenca. Para ello será necesario elevar todos los vertidos pertenecientes a la cuenca norte hasta alcanzar la divisoria de ambas cuencas, donde se conecta a un pozo de registro existente, por lo que se ha construido, para este fin, una estación de bombeo de aguas residuales.

Para los suelos industriales la equivalencia de cálculo es 1 habitante por cada 40 m^2 de suelo. Se valora, así, como incremento las necesidades, estimando un sobrecoste de depuración por habitante equivalente de 143 €, que incluiría la parte proporcional de conexiones con la red general.

Se considera que es suficiente para absorber la demanda del Suelo Urbano, debiéndose valorar el sobrecoste de los Suelos Urbanizables.

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE SECTOR (m2s)	HABITANTES	VALOR UNITARIO	TOTAL
1	Paraje de la Carmenilla	23.708	69	143	9.852,05 €
2	Los Monderos	17.244	431	143	61.647,30 €
3	Paraje del Calbarro	23.600	363	143	51.977,99 €
4	Las Veguillas	37.226	252	143	36.103,21 €
5	Camino de las Huertas 1	14.894	216	143	30.946,60 €
6	Camino de las Huertas 2	18.727	272	143	38.910,77 €
7	Camino de las Huertas 3	8.030	117	143	16.684,65 €
8	Camino de las Huertas 4	5.698	83	143	11.839,25 €
9	Camino Viejo de Torremenga	21.989	160	143	22.844,26 €
10	Calleja de Aceda	30.114	219	143	31.285,28 €
11	Santa Lucía Sur	17.100	428	143	61.132,50 €
12	Las Cruces	60.787	1.520	143	217.313,53 €
13	El Pocito	330.049	8.251	143	1.179.925,18 €
14	Paraje del Campanero	57.902	1.448	143	206.999,65 €
					1.977.462,23 €

Así, se prevé una inversión total de 1.977.462,23 €, a ejecutar por fases, según se vayan desarrollando los sectores, que deberá ser sufragada por los promotores

2.3 DESVÍOS DE LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN.

De los sectores de Suelo urbanizable sin iniciativa previa a este PGM únicamente se encuentra afectado por una línea de alta tensión el nº 10, debiendo los promotores correr con los costes del soterramiento o del desvío de las mismas.

3. RED BÁSICA VIARIA.

El Plan General plantea las siguientes actuaciones de viario de Red Básica no incluidas en las cargas para el desarrollo de ámbitos urbanísticos, a saber:

- CRV-6a: Ronda Sur de Jaraíz;
- CRV-8: Glorieta del acceso Norte a Jaraíz

Ambas actuaciones están remitidas a los respectivos Planes Especiales, que será el que establecerá las determinaciones concretas para el desarrollo de las mismas.

	ELEMENTO	MEDICIÓN (m²)	COSTE (€)
RV-6a	RONDA SUR DE JARAÍZ Ejecución	23.718	2.608.980 €
	Valoración de suelos		142.308 €
RV-8	GLORIETA ACCESO NORTE	2.462	270.820 €

En lo relativo a las actuaciones de la Red Básica de viario asignadas a los Sectores de Suelo Urbanizable serán costeadas por los promotores del respectivo ámbito.

	ELEMENTO	MEDICIÓN (m²)	COSTE (€)
RV-6b	GLORIETA DE ACCESO AL SECTOR 12 Y CONEXIÓN CON RONDA SUR	**2.812**	**309.320 €**
RV-7	GLORIETA DE ACCESO AL SECTOR 13	**6.721**	**739.310 €**

4. URBANIZACIÓN INTERIOR.

4.1 RED VIARIA EN SUELO URBANO.

El interior del casco urbano se encuentra pavimentado en un alto porcentaje, quedando pendiente de ejecución o renovación aproximadamente unos 28.000 m^2, incluidos los ámbitos de Obras Públicas Ordinarias, que en su mayoría ya cuentan con algunas infraestructuras, señalados en los planos.

OPO	SUPERFICIE	VALORACIÓN
1	941,00	36.699,00 €
2	862,00	33.618,00 €
3	1.367,00	53.313,00 €
4	814,00	31.746,00 €
5	1.381,00	53.859,00 €
6	832,00	32.448,00 €
7	693,00	27.027,00 €
8	10.849,00	423.111,00 €
9	1.968,00	76.752,00 €
10	2.942,00	114.738,00 €
11	701,00	12.618,00 €
12	780,00	14.040,00 €
TOTAL	**24.130,00**	**909.969,00**

FASE	MEDICIÓN (M^2)	COSTE (€)
Valoración de la superficie en mal estado	3.870	*150.930 €*
Valoración de la superficie en mal estado en OPO	24.130	*909.969 €*
TOTAL		***1.060.899 €***

4.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos ámbitos de SUNC establecidos por el presente Plan General. La totalidad de estos costes se asigna a los promotores de las actuaciones.



SUNC en UAU

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL(m2s)	SUPERFICIE DE Z. VERDES (m2s)	SUPERFICIE VIARIO (m2s)	VALORACIÓN URBANIZACIÓN DE ZONAS VERDES (€)*	VALORACIÓN DE URBANIZACIÓN DE VIARIO (€) *	TOTAL URBANIZACIÓN (€)
1	Parque del Rollo	3.561	160	534	2.884	35.254	38.137
2	San Marcos	8.282	2.057	1.203	37.026	79.398	116.424
3	Avda. de la Montaña	4.795	498	1.380	8.964	91.080	100.044
4	Camino Viejo de Garganta	5.145	519	1.485	9.342	98.010	107.352
5	Avda. del Matadero	6.323	664	1.716	11.952	113.256	125.208
6	Avda. del Matadero	5.834	918	1.777	16.524	117.282	133.806
7	Calle Matadero	711	75	161	1.350	10.644	11.994
8	Carretera de Collado	10.789	1.079	2.288	19.422	151.008	170.430
9	Calle Severo Ochoa	3.949	710	1.467	12.780	96.822	109.602
10	Calle Labradores	4.248	518	1.569	9.324	103.554	112.878
11	Calle Don Teodoro Herrero	9.410	1.090	1.412	19.620	93.159	112.779
12	Ronda de San Isidro 1	5.826	1.012	874	18.216	57.677	75.893
13	Calle Villa	2.510	894	486	16.092	32.076	48.168
14	Doctor Fleming	5.017	665	1.850	11.970	122.100	134.070
15	Doctor Fleming	3.523	370	1.234	6.660	81.444	88.104
16	Doctor Fleming	5.399	571	1.664	10.278	109.824	120.102
17	Calle Egido 1	2.637	340	768	6.120	50.688	56.808
18	Calle Egido 2	4.681	928	1.045	16.704	68.970	85.674
19	Laguna del Salobrar	10.508	3.044	3.346	54.792	220.836	275.628
20	Camino Garganta la Olla	8.209	369	1.231	6.649	81.269	87.918
21	Calleja de Aceda	10.667	1.837	3.110	33.066	205.260	238.326
22	El Pocito Sur	11.252	1.702	2.214	30.636	146.124	176.760
23	Avda. del Salobrar 2	887	122	191	2.196	12.606	14.802
	TOTAL	**134.163**	**20.143**	**33.005**	**362.567**	**2.178.341**	**2.540.908**

SUNC en AA

Nº AA	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL(m2s)	SUPERFICIE DE Z. VERDES (m2s)	SUPERFICIE VIARIO PENDIENTE URB. (m2s)	VALORACIÓN URBANIZACIÓN DE ZONAS VERDES (€)	VALORACIÓN DE URBANIZACIÓN DE VIARIO (€)	TOTAL URBANIZACIÓN (€)
1	Calle Sierra de Tormanos	11.508	0	2336	- €	93.440,00 €	93.440,00 €
2	Avda. de la Montaña I	1.058	0	216	- €	8.640,00 €	8.640,00 €
3	Camino del Pantano	6.659	0	662	- €	26.480,00 €	26.480,00 €
4	Camino de los Mártires	19.036	0	860	- €	34.400,00 €	34.400,00 €
5	Santa Lucía	6.927	759	2297	13.662,00 €	91.880,00 €	105.542,00 €
6	Barrio del Salobrar	4.538	676	0	12.168,00 €	- €	12.168,00 €
7	Calle Severo Ochoa 1	2.056	0	405	- €	16.200,00 €	16.200,00 €
8	Avda. del Salobrar 1	3.864	0	125	- €	5.000,00 €	5.000,00 €
9	Avda. del Salobrar 2	7.172	286	0	5.148,00 €	- €	5.148,00 €
10	Calle Severo Ochoa 2	1.159	0	409	- €	16.360,00 €	16.360,00 €
11	Carretera de Collado	2.389	0	0	- €	- €	- €
12	Avda. de la Constitución	2.011	0	546	- €	21.840,00 €	21.840,00 €
13	El Pocito	20.300	0	462	- €	18.480,00 €	18.480,00 €
		88.677	**1.721**	**8.318**	**30.978**	**332.720**	**363.698**

* Los costes de urbanización del viario de esta AA correrán a cargo de los promotores del Sector SE-3.

Se considera un coste de urbanización de viario en este último grupo de 40 €/m^2 ya que casi todos los suelos cuentan con algún servicio.

En la valoración de las zonas verdes que se monetizan (ver fichas AA) se incluirá el coste de urbanización, además del correspondiente al suelo.



4.3 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos sectores de Suelo Urbanizable establecidos por el presente Plan General. La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos. Se utiliza una valoración estimativa de las obras sobre la superficie de sector neta a razón de 28 €/m2 para los sectores residenciales y 22 €/m2 para los industriales y la urbanización separada del núcleo.

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los estudios económicos de los correspondientes planes parciales y los proyectos de actuación y/o urbanización que desarrollen cada sector.

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE SECTOR (m2s)	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN (€)	EJECUCIÓN	USO
1	Paraje de la Carmenilla	23.708	28	*663.824,00 €*	*Privados*	Residencial
2	Los Monderos	17.244	28	*482.832,00 €*	*Privados*	Dotacional - equipamiento: Asistencial - sanitario
3	Paraje del Calbarro	23.600	28	*660.800,00 €*	*Privados*	Residencial
4	Las Veguillas	24.668	28	*690.704,00 €*	*Privados*	Residencial
5	Camino de las Huertas 1	14.894	28	*417.032,00 €*	*Privados*	Residencial
6	Camino de las Huertas 2	18.727	22	*411.994,00 €*	*Privados*	Residencial
7	Camino de las Huertas 3	8.030	22	*176.660,00 €*	*Privados*	Residencial
8	Camino de las Huertas 4	5.698	28	*159.544,00 €*	*Privados*	Residencial
9	Camino Viejo de Torremenga	21.989	28	*615.692,00 €*	*Privados*	Residencial
10	Calleja de Aceda	30.114	28	*843.192,00 €*	*Privados*	Residencial
11	Santa Lucía Sur	17.100	22	*376.200,00 €*	*Privados*	Industrial
12	Las Cruces	57.975	22	*1.275.450,00 €*	*Privados*	Industrial
13	El Pocito	323.328	22	*7.113.216,00 €*	*Pública*	Industrial
14	Paraje del Campanero	57.902	22	*1.273.844,00 €*	*Privados*	Residencial
				15.160.984,00 €		

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

5.1 INTRODUCCIÓN.

5.1.1 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, con el siguiente tenor literal:

> *4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

5.1.2 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.

5.2 INGRESOS PREVISIBLES DERIVADOS DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

5.2.1 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:

Remanentes en Suelo Urbano Consolidado y AA:	897 hab
Unidades de Actuación Urbanizadora en SUNC:	1.410 hab.

Sectores de Suelo Urbanizable:	1.819 hab.
Total:	**4.126 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.

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, estimando unos ingresos medios por habitante de 620 €, lo que supone un total de 4.848.400 €.

5.3 EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES DEL PGM.

5.3.1 RESUMEN DE INVERSIONES Y ASIGNACIÓN.

CONCEPTO	COSTE	ASIGNACIÓN
Urbanización de viario en suelo urbano	150.930 €	Administraciones
Urbanización de viario en suelo urbano en OPO	909.969 €	Privados
Urbanización interior de SUNC en UA	2.540.908 €	Privados
Urbanización interior de SUNC en AA	363.698 €	Privados
Urbanización interior de sectores de Suelo Urbanizable	15.160.984 €	Privados
Red Básica de de viario	3.022.108 €	Administraciones
	1.048.630 €	Privados
Red básica de saneamiento	0 €	Administraciones
	1.778.926 €	Privados
TOTAL	**24.973.153 €**	

De este total, corresponden al Ayuntamiento y otras Administraciones 3.173.038 €, repartiéndose el resto entre los privados beneficiados.

Se podrá repercutir mediante contribuciones especiales la parte de los gastos asignados a las administraciones conforme a las necesidades de las mismas.

Considerando un periodo de ejecución de las obras de 8 años, la inversión media anual por parte de las Administraciones es de 396.630 €.

Analizando las inversiones incluidas en el Capítulo VI de los presupuestos del Ayuntamiento de Jaraíz de la Vera en los últimos años, se encuentra en unos valores similares a la media. A esto habría que añadir que el grueso de la inversión se destina a la construcción de la Ronda Sur en la que deberían participar de alguna forma otras administraciones, siendo así perfectamente asumible su realización, aun previendo inversiones no relacionadas con el planeamiento.

INVERSIONES AYUNTAMIENTO DE JARAÍZ DE LA VERA EN LOS ÚLTIMOS AÑOS PARA ESTIMACIÓN DE INVERSIONES FUTURAS.

AÑO	INVERSIONES
2009	645.123,95 €
2010	560.488,93 €
2011	203.980,00 €
2012	358.280,00 €
2013	215.347,00 €
2014	334.000,00 €
2015	284.000,00 €
2016	179.500,00 €
MEDIA	**347.589,99** €

5.4 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.

5.4.1 GASTOS CONSIDERADOS.

Los costes de mantenimiento previsibles 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.

5.4.2 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.

El modelo de ocupación del territorio previsto en el Plan General, ampliación del núcleo existente, hace que sea posible el mantenimiento de los servicios con unos costes proporcionales al incremento de población y de actividad generada.

Las Ordenaciones Detalladas de los Sectores de Suelo Urbanizable deberán minimizar la superficie de viario y ejecutarse con materiales de calidad, conforme a las condiciones de urbanización de la Normativa del PGM, para reducir al máximo los costes de mantenimiento.

En cuanto a las Zonas Verdes, las condiciones establecidas para su tratamiento obligan a la utilización de especies de bajo mantenimiento y consumo.

Las dos excepciones son las siguientes:

- Urbanización Paraje del Campanero. Al estar en el Régimen de Urbanización Autónoma deberá sufragar el mantenimiento de todos sus servicios mediante la constitución de entidad de Conservación.
- Polígono Industrial El Pocito, que no supone una gran carga al estar contiguo al Polígono actual y próximo a la depuradora, además de ser de promoción pública.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos sectores establecidos 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, 4 primeros años sin coste.
- Zonas verdes: un coste anual de 1€ anual por m2 de zona verde.
- 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.

Para establecer el número de luminarias, se ha dividido la superficie del viario entre 15 metros obteniendo una superficie lineal que hemos dividido entre 40 metros equivalente a la equidistancia entre luminarias, y este número se multiplica por 2, que corresponde a los dos lados de las calles.

PLAZOS OCUPACIÓN NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES				
AÑOS	HABITANTES SUNC	HABITANTES SUB	TOTAL HABITANTES SUNC Y SUB	INGRESOS
3	259	67	326	211.170,43 €
7	994	252	1.247	807.828,05 €
10	182	216	398	258.166,98 €
12		1.282	1.282	830.894,94 €
TOTAL	**1.435**	**1.819**	**3.254**	**2.108.060,39 €**

INCREMENTO SUPERFICIE VIARIO (m2)			
AÑOS	SUNC	SUB	TOTAL
5	5.955	23.495	29.450
7	23.418	69.599	93.017
10	5.324	2.979	8.303
12		32.923	32.923
TOTAL	**34.697**	**128.995**	**163.692**

INCREMENTO SUPERFICIE ZONAS VERDES (m2)			
AÑOS	SUNC	SUB	TOTAL
5	2.102	695	2.797
7	15.204	37.408	52.612
10	2.307	1.452	3.759
12		16.718	16.718
TOTAL	**19.613**	**56.273**	**75.886**

SUNC	AÑO 0	AÑO 5	AÑO 7	AÑO 10	AÑO 12
VIARIO	0,00 €	1.488,75 €	7.343,25 €	8.674,25 €	8.674,25 €
ZONAS VERDES	0,00 €	2.102,00 €	17.306,00 €	19.613,00 €	19.613,00 €
ALUMBRADO Y EE	0,00 €	794,00 €	3.916,40 €	4.626,27 €	4.626,27 €

SUB	AÑO 0	AÑO 5	AÑO 7	AÑO 10	AÑO 12
VIARIO	0,00 €	5.873,65 €	23.273,45 €	24.018,15 €	32.248,85 €
ZONAS VERDES	0,00 €	694,82 €	38.102,36 €	39.554,53 €	56.272,71 €
ALUMBRADO Y EE	0,00 €	3.132,61 €	12.412,51 €	12.809,68 €	17.199,39 €

TOTAL MANTENIMIENTO	AÑO 0	AÑO 5	AÑO 7	AÑO 10	AÑO 12
VIARIO	0,00 €	7.362,40 €	30.616,70 €	32.692,40 €	40.923,10 €
ZONAS VERDES	0,00 €	2.796,82 €	55.408,36 €	59.167,53 €	75.885,71 €
ALUMBRADO Y EE	0,00 €	3.926,61 €	16.328,91 €	17.435,95 €	21.825,65 €
TOTAL	**0,00 €**	**14.085,84 €**	**102.353,97 €**	**109.295,88 €**	**138.634,46 €**

	2021	2023	2026	2028
INCREMENTO Nº HABITANTES	326	1.247	398	1.282
Nº HABITANTES	7.117	8.364	8.763	10.045
INGRESOS PREVISTOS	4.611.151 €	5.418.979 €	5.677.146 €	6.508.040,60 €
INCREMENTO INGRESOS	211.170 €	1.018.998 €	1.277.165 €	2.108.060 €
INCREMENTO GASTOS PREVISTOS MANTENIMIENTO	14.086 €	102.354 €	109.296 €	138.634,46 €
% SOBRE INCREMENTO INGRESOS	6,67%	10,04%	8,56%	6,58%

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.