

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA (LA RIOJA)

FASE: TEXTO REFUNDIDO

**DOCUMENTOS ECONÓMICOS DEL PGM:
ISE, PA, EFF, MVE.**

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN.	1
2.- ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL	1
2.1.- Ingresos.	1
2.2.- Gastos.....	3
2.3.- Estabilidad presupuestaria.....	5
3.- PREVISIÓN DE GASTOS POR EL DESARROLLO PGM	7
3.1.- Inversiones necesarias para la ejecución del PGM.	7
3.2.- Incremento de los gastos de mantenimiento por el desarrollo del PGM.	8
4.- PREVISIÓN DE INGRESOS POR EL DESARROLLO DEL PGM	8
4.1. Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.....	8
4.2. Ingresos por impuestos.....	10
5. BALANCE DEL DESARROLLO DEL PGM	10
6. SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS	11
7. PROGRAMACIÓN	11
7.1.- Plazos para el desarrollo de las previsiones del PGM.....	11
7.2.- Programación de las inversiones previstas en el PGM.	15
MEMORIA DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.	

1.- INTRODUCCIÓN.

El presente documento da cumplimiento a tres aspectos exigidos por la legislación urbanística, tanto estatal, como autonómica. Así, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) señala en el apartado 4 del artículo 22 la obligación de realizar un **"informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderrá, 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"**. Por otra parte, la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante LOTUR) establece en sus artículos 70 y 71 la necesidad, respectivamente, de elaborar un Programa de Actuación (PA) que contenga la programación de la estrategia de desarrollo y un Estudio Económico Financiero (EEF) con la evaluación de los costes de ejecución de las actuaciones públicas.

La estructura de este documento se articula para explicar de forma conjunta los aspectos señalados por las normativas estatal y autonómica ya que, aunque tienen objetivos ligeramente diferentes, se basan fundamentalmente en el análisis de dos cuestiones: por una parte, una evaluación de los presupuestos municipales; y por otra, una relación de los costes asociados a la ejecución del PGM. Con esta intención, el documento se articula en los siguientes apartados:

- Análisis del presupuesto municipal.
- Previsión de gastos por el desarrollo PGM.
- Previsión de ingresos por el desarrollo del PGM.
- Balance del desarrollo del PGM
- Suelo para usos productivos
- Programación

Por último, se incluye como documento anexo la Memoria de Viabilidad Económica de las actuaciones sobre medio urbano, de manera individualizada, para cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas en el Suelo Urbano No Consolidado, conforme a lo establecido en el artículo 22.4 del RDL 7/2015. Las actuaciones previstas en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado pendiente de ordenación deberán de incorporar a sus instrumentos de desarrollo (planes parciales y planes especiales de reforma interior) la correspondiente memoria de viabilidad económica.

2.- ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL.

2.1.- Ingresos.

Los ingresos pueden ser diferenciados, a efectos de este análisis, en ingresos propios e ingresos ajenos. Se dividen en nueve capítulos presupuestarios: impuestos directos, impuestos indirectos, tasas y otros ingresos, transferencias corrientes, ingresos patrimoniales, enajenación de inversiones reales, transferencias de capital, activos financieros y pasivos financieros. La capacidad de inversión y la situación financiera de una administración municipal la da la relación existente entre los ingresos y los gastos corrientes. Se considera que existe una situación financiera equilibrada cuando los ingresos corrientes son capaces de financiar los gastos corrientes. Un Balance Fiscal Municipal Positivo (exceso de ingresos corrientes sobre gastos corrientes) puede dedicarse a financiar inversiones que la administración local requiera, a excepción de las transferencias corrientes. Hay que indicar que el balance municipal es sólo una fuente mediante la cual la Administración Municipal puede financiar sus inversiones reales. En general las inversiones de las administraciones municipales pueden ser financiadas a través de:

- Ahorro neto
- Transferencias de capital
- Deuda municipal
- Patrimonio municipal

Los impuestos directos se obtienen básicamente del impuesto de bienes inmuebles, del impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos, etc. Los impuestos indirectos son los derivados de la realización dentro del término municipal de cualquier instalación, construcción y obra. Las tasas y otros ingresos son los derivados de la prestación de servicios públicos básicos. Los ingresos por transferencias corrientes se obtienen sin contraprestación directa por parte de la Administración Local y están destinados a financiar operaciones corrientes. Los ingresos patrimoniales se obtienen por los intereses de depósito y ahorro. Los ingresos por enajenación de inversiones reales se obtienen de la venta de terrenos provenientes de las cesiones de aprovechamiento urbanístico. Los ingresos provenientes de transferencias de capital se obtienen de transferencias del Estado y, en menor medida, de otras transferencias del exterior. Ingresos por activos financieros recoge las enajenaciones de activos financieros, así como los reintegros de préstamos concedidos, depósitos y fianzas constituidos por la Entidad Local. Pasivos financieros incluye la concertación de préstamos para financiar inversiones.

La evolución de los ingresos municipales entre los años 2011 a 2015 ha sido la siguiente:

INGRESOS	2011	2012	2013	2014	2015
Impuestos directos	8.461.397	8.700.127	9.200.842	9.168.975	9.458.675
Impuestos indirectos	365.707	286.782	150.000	92.548	143.240
Tasas, precios públicos y otros	3.528.496	3.869.098	3.551.044	3.613.774	3.575.704
Transferencias corrientes	5.943.805	6.292.020	5.926.601	5.462.108	5.379.301
Ingresos patrimoniales	615.607	447.261	449.037	447.832	410.357
Enajenación inversiones	811.188	504.820	4.730.205	4.730.205	5.063.025
Transferencias de capital	952.348	506.848	30.000	1.220.000	740.000
Activos financieros	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Pasivos financieros	0	0	0	0	0
TOTAL	20.690.548	20.618.956	24.049.729	24.747.442	24.782.302

Se observa un aumento importante del presupuesto a partir de 2013, que se mantiene con pequeñas variaciones los siguientes ejercicios. El porcentaje de cada tipo de ingreso en el total es el siguiente:

	2011	2012	2013	2014	2015
Impuestos directos	40,9%	42,0%	44,5%	44,3%	45,7%
Impuestos indirectos	1,8%	1,4%	0,7%	0,4%	0,7%
Tasas, precios públicos y otros	17,1%	18,7%	17,2%	17,5%	17,3%
Transferencias corrientes	28,7%	30,4%	28,6%	26,4%	26,0%
Ingresos patrimoniales	3,0%	2,2%	2,2%	2,2%	2,0%
Enajenación inversiones	3,9%	2,4%	22,9%	22,9%	24,5%
Transferencias de capital	4,6%	2,4%	0,1%	5,9%	3,6%
Activos financieros	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Pasivos financieros	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Tal y como se observa en el cuadro superior, el aumento del presupuesto se debe principalmente al aumento significativo de los ingresos por la enajenación de inversiones, que alcanza cifras superiores al 25% de los ingresos desde 2013 a 2015.

Por último, se detalla en el cuadro siguiente la media de los ingresos en los últimos cinco años y la repercusión por habitante del importe de cada partida:

	INGRESOS MEDIOS	€/HAB
Impuestos directos	8.998.003 €	367,56 €
Impuestos indirectos	207.655 €	8,48 €
Tasas, precios públicos y otros	3.627.623 €	148,18 €
Transferencias corrientes	5.800.767 €	236,96 €
Ingresos patrimoniales	474.019 €	19,36 €
Enajenación inversiones	3.167.889 €	129,41 €
Transferencias de capital	689.839 €	28,18 €
Activos financieros	12.000 €	0,49 €
Pasivos financieros	0 €	0,00 €
TOTAL	22.977.795 €	939 €

2.2.- Gastos.

Puede decirse que una administración tiene unos gastos fijos, que coinciden con los que el presupuesto define como gastos corrientes y otra serie de gastos, definidos como gastos de capital, que engloba, entre otras, la capacidad inversora de la administración municipal. En principio, sólo puede haber inversión cuando hay ingresos suficientes para cubrir, en primer lugar, los gastos fijos, corrientes u ordinarios.

El Balance Fiscal Municipal positivo establece, con carácter general, la capacidad de financiación anual que una administración local puede destinar a inversiones reales sin tener que recurrir a fuentes de financiación externas. Un Balance Fiscal Municipal negativo supone que parte de los gastos corrientes deben ser financiados con ingresos de capital no ordinarios, o con el recurso al crédito. Las inversiones previstas en estos casos

pueden verse comprometidas y deben ser financiadas con transferencias de capital obtenidas de otras administraciones, recurriendo al crédito externo o modificando la presión fiscal.

Los gastos pueden diferenciarse en gastos corrientes y gastos de capital. Corresponden a los ocho capítulos presupuestarios: gastos de personal, de bienes corrientes y servicios, financieros, transferencias corrientes, inversiones reales, transferencias de capital, activos y pasivos financieros.

Los gastos de personal se derivan de los gastos del personal funcionario, del personal laboral, de las cuotas, prestaciones y gastos sociales, así como de los incentivos al rendimiento. Los gastos en bienes corrientes y servicios se derivan de los gastos de material, suministros, de reparaciones, mantenimiento y conservación. Los gastos financieros se derivan de los préstamos del interior. Los gastos por transferencias se derivan de transferencias a empresas de la entidad local y a instituciones sin ánimo de lucro. Los gastos por inversiones reales son en nuevas infraestructuras y bienes de uso general, así como en inversión de nueva puesta en funcionamiento y reposición de operaciones de servicio. Los gastos por transferencias de capital se derivan de transferencias a empresas de entidad local. Los gastos de activos financieros se derivan de la concesión de préstamos fuera del sector público. Los gastos del pasivo financiero se derivan de la amortización de préstamos del interior.

La evolución de los gastos municipales entre los años 2011 a 2015 ha sido la siguiente:

GASTOS	2011	2012	2013	2014	2015
Personal	7.385.024	7.466.380	7.006.542	6.762.271	6.845.655
Bienes y servicios	7.848.964	7.975.940	8.949.426	8.879.866	9.037.766
Financieros	338.508	545.338	214.338	189.734	98.757
Transferencias corrientes	703.517	630.340	708.362	713.788	716.944
Inversiones reales	2.032.170	1.580.436	4.882.205	6.152.000	6.388.495
Transferencias de capital	107.950	78.000	60.500	87.500	197.415
Activos financieros	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Pasivos financieros	2.262.415	2.330.523	2.216.356	1.950.283	1.485.270
TOTAL	20.690.548	20.618.957	24.049.729	24.747.442	24.782.302

La evolución de la incidencia de cada partida en el total de los gastos es la siguiente:

GASTOS	2011	2012	2013	2014	2015
Personal	35,7%	36,1%	33,9%	32,7%	33,1%
Bienes y servicios	37,9%	38,5%	43,3%	42,9%	43,7%
Financieros	1,6%	2,6%	1,0%	0,9%	0,5%
Transferencias corrientes	3,4%	3,0%	3,4%	3,4%	3,5%
Inversiones reales	9,8%	7,6%	23,6%	29,7%	30,9%
Transferencias de capital	0,5%	0,4%	0,3%	0,4%	1,0%
Activos financieros	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Pasivos financieros	10,9%	11,3%	10,7%	9,4%	7,2%

Se observa que existen variaciones significativas en la partida de inversiones reales, si bien en general, se mantiene constante la incidencia de cada partida en el total de gastos.

La media del gasto y la media por habitante de los cinco años analizados es la siguiente:

	GASTOS MEDIOS	€/HAB
Personal	7.093.174 €	289,75 €
Bienes y servicios	8.538.392 €	348,78 €
Financieros	277.335 €	11,33 €
Transferencias corrientes	694.590 €	28,37 €
Inversiones reales	4.207.061 €	171,85 €
Transferencias de capital	106.273 €	4,34 €
Activos financieros	12.000 €	0,49 €
Pasivos financieros	2.048.969 €	83,70 €
TOTAL	22.977.796 €	939 €

2.3.- Estabilidad presupuestaria.

La evolución del presupuesto en los últimos cinco años ha sido la siguiente:

AÑO	PRESUPUESTO	VARIACION ANUAL	CRECIMIENTO ACUMULADO	HABITANTES	€/HAB
2011	20.690.548 €	0,00%	100,00%	24.839	833 €
2012	20.618.956 €	-0,35%	99,65%	24.897	828 €
2013	24.049.729 €	16,64%	116,24%	24.509	981 €
2014	24.747.442 €	2,90%	119,61%	24.202	1.023 €
2015	24.782.302 €	0,14%	119,78%	23.955	1.035 €

Como puede observarse, el presupuesto ha crecido a partir del año 2013, para mantenerse posteriormente con ligeros incrementos. Dado que la población se ha reducido ligeramente, el resultado ha sido un aumento importante del presupuesto por habitante, de casi el 25%.

En cuanto al balance entre ingresos y gastos, analizaremos el último presupuesto estudiado, distinguiendo operaciones corrientes, operaciones de capital y operaciones financieras.

INGRESOS 2015	
OPERACIONES CORRIENTES	
CAP.1.- Impuestos directos	9.458.675 €
CAP.2.- Impuestos indirectos	143.240 €
CAP.3.- Tasas, precios públicos y otros	3.575.704 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	5.379.301 €
CAP.5.- Ingresos patrimoniales	410.357 €
Total Operaciones Corrientes	18.967.277 €
OPERACIONES DE CAPITAL	
CAP.6.- Enajenación de inversiones reales	5.063.025 €
CAP.7.- Transferencias de capital	740.000 €
Total Operaciones de Capital	5.803.025 €
OPERACIONES FINANCIERAS	
CAP.8.- Activos financieros	12.000 €
CAP.9.- Pasivos financieros	0 €
Total Operaciones Financieras	12.000 €
TOTAL INGRESOS	24.782.302 €
GASTOS 2015	
OPERACIONES CORRIENTES	
CAP.1.- Personal	6.845.655 €
CAP.2.- Bienes y servicios	9.037.766 €
CAP.3.- Financieros	98.757 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	716.944 €
Total Operaciones Corrientes	16.699.122 €
OPERACIONES DE CAPITAL	
CAP.6.- Inversiones reales	6.388.495 €
CAP.7.- Transferencias de capital	197.415 €
Total Operaciones de Capital	6.585.910 €
OPERACIONES FINANCIERAS	
CAP.8.- Activos financieros	12.000 €
CAP.9.- Pasivos financieros	1.485.270 €
Total Operaciones Financieras	1.497.270 €
TOTAL GASTOS	24.782.302 €

La mayor parte del presupuesto, tanto en cuanto a gastos como a ingresos, se corresponde con operaciones corrientes, que pueden considerarse proporcionales a la población.

En tanto en cuanto las operaciones corrientes de ingreso son capaces de financiar las operaciones corrientes de gasto, puede considerarse que la estructura presupuestaria es equilibrada. En este caso, las operaciones corrientes de ingreso (18.967.277 €) superan en 2.268.155 € a las operaciones corrientes de gasto (16.699.122 €). Se observa también que la suma de los ingresos por operaciones corrientes y de capital (24.770.302 €) es superior a los gastos en los mismos conceptos (23.285.032 €), de lo que se deduce la existencia de estabilidad presupuestaria.

3.- PREVISIÓN DE GASTOS POR EL DESARROLLO PGM.

A continuación, se muestran las previsiones de gastos generadas en caso de que se desarrolle completamente el PGM de Calahorra teniendo en cuenta, por un lado, las inversiones necesarias que corresponde sufragar al Ayuntamiento de Calahorra para el desarrollo de la estructura urbana; y por otro, se analizarán los gastos de mantenimiento incrementados por el crecimiento del tejido urbano.

3.1.- Inversiones necesarias para la ejecución del PGM.

Todos los costes detallados en este Estudio se refieren a precios de 2016. No obstante, se considera que la evolución de los precios será homogénea en los próximos años, por lo que no se aplican coeficientes de actualización de costes e ingresos. Dado el carácter muy aproximativo de este Estudio, resulta innecesario entrar en semejantes detalles.

Por otro lado, hay que indicar que los costes estimados para el Ayuntamiento de Calahorra se sostienen con los ingresos previstos en el capítulo siguiente, lo cual no impide que se pueda obtener recursos económicos de otras administraciones a través de subvenciones, convenios o cualquier otra modalidad.

Los costes de inversión que supondrá el desarrollo del Plan General Municipal para las arcas municipales son los siguientes:

Actuación	Coste estimado (€)
Nuevo depósito de abastecimiento (9.000 m3) y conducción desde captación	3.500.000 €
Tanque de tormentas (2.000 m3)	2.000.000 €
Ejecución redes separativas de saneamiento	5.000.000 €
Ampliación EDAR	2.000.000 €
Construcción 3 STR y líneas de alta tensión para cierre anillo	3.200.000 €
Supresión del paso a nivel del FFCC	2.100.000 €
Construcción de vial y estructuras en vado río Cidacos	2.750.000 €
Adecuación de zonas verdes SGZV (22 €/m2)	4.177.470 €
Adecuación de zonas verdes UEs suelo urbano (25 €/m2)	706.700 €
Plan de vigilancia ambiental (4.000 €/año)	64.000 €
Expropiación UE-5-CH Curruca y UE-8-CH Cloacas Romanas	455.000 €
UE-8-CH Cloacas romanas. Demoliciones, urbanización y edificación.	534.913 €
Expropiación SGE-1 (Centro educativo FP)	1.082.940 €
SGE-1 (Centro educativo FP): Demoliciones y Urbanización	4.000.000 €
Total	31.571.023 €

3.2.- Incremento de los gastos de mantenimiento por el desarrollo del PGM.

En primer lugar, será necesario analizar los gastos de mantenimiento de la estructura urbana de Calahorra de acuerdo con el último presupuesto analizado. Para ello se recogen a continuación los programas relacionados con este concepto y que tienen una relación directa con la estructura urbana:

Grupo programa	Programa	Gasto
132	SEGURIDAD Y ORDEN PÚBLICO	1.779.066 €
133	ORDENACIÓN DEL TRÁFICO Y DEL ESTACIONAMIENTO	40.763 €
151	URBANISMO	517.927 €
153	VÍAS PÚBLICAS	1.274.392 €
160	ALCANTARILLADO	255.310 €
161	ABASTECIMIENTO DOMICILIARIO DE AGUA POTABLE	332.753 €
162	RECOGIDA, GESTIÓN Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS	840.772 €
163	LIMPIEZA VIARIA	496.670 €
165	ALUMBRADO PÚBLICO	559.540 €
171	PARQUES Y JARDINES	111.988 €
TOTAL		6.209.181 €

De forma simplificada, podemos estimar que estos gastos tienen una relación directa con la superficie urbana de Calahorra, por lo que podemos estimar que su crecimiento será proporcional al aumento de superficie urbana derivado del desarrollo completo del PGM. Por tanto, estos conceptos crecerán de forma proporcional a la superficie urbanizada:

Superficie urbanizada: 4.876.419 m²
 Superficie urbanizada adicional al final del desarrollo del PGM: 2.111.368 m²
 Incremento de superficie urbanizada: 43%

Así, el incremento de los gastos en los programas anteriores se puede estimar en 2.669.948 € (6.029.181€ x 43%), por lo que la cantidad total de gasto por estos conceptos en el año horizonte de desarrollo completo de las determinaciones de este PGM sería de 8.879.129 € (6.029.181€ + 2.669.948€).

4.- PREVISIÓN DE INGRESOS POR EL DESARROLLO DEL PGM.

En este apartado se estudiarán dos conceptos distintos: por un lado, se hará una estimación de los ingresos correspondientes al Ayuntamiento de Calahorra derivados de su derecho a participar en el 10% del aprovechamiento lucrativo producido por el desarrollo del PGM; y por otro, se realiza una previsión del incremento de ingresos por la mayor recaudación de impuestos derivada del crecimiento de la ciudad.

4.1. Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento

Conforme a los artículos 44.2 y 60.1 de la LOTUR, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitado tienen la obligación de ceder obligatoria y gratuitamente a la administración actuante (en este caso el Ayuntamiento de Calahorra)

el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del ámbito, ya urbanizado. El desarrollo de las unidades de ejecución y sectores delimitados en el presente Plan General Municipal va a suponer, por lo tanto, un incremento patrimonial que puede ser enajenado para costear los gastos derivados del desarrollo del PGM.

El desarrollo de las unidades de ejecución en suelo urbano supondrá un aprovechamiento para el Ayuntamiento que se detalla en el siguiente cuadro:

Unidad de Ejecución	Aprovechamiento ponderado	Aprov. Ayto
UE-1-CH	11.805	1.181
UE-2-CH	2.181	218
UE-3-CH	2.657	266
UE-4-CH	970	97
UE-5-CH	2.564	256
UE-6-CH	3.551	355
UE-8-CH	2.595	260
UE-9-CH	4.010	401
PERI PL.VERD.	6.747	675
UE-2-E	9.499	950
UE-3-E	13.858	1.386
UE-4-E	7.006	701
UE-5-E	20.160	2.016
UE-6-E	11.266	1.127
UE-1-I	18.052	1.805
UE-1-AE	10.920	1.092
UE-2-AE	6.744	674
TOTAL	134.585	13.459

No se incluye el aprovechamiento derivado del desarrollo de la UE-SGE-1 dado que la misma se destinará a equipamiento público por el sistema de expropiación.

El aprovechamiento total está expresado en m2 techo de uso residencial, que de acuerdo con la valoración indicada en la Memoria Propuesta tendría un valor de 222,75 €/m2, por los que los ingresos totales correspondientes al Ayuntamiento de Calahorra en este concepto ascienden a:

$$13.459 \text{ m}^2 \times 222,75 \text{ €/m}^2 = 2.997.992 \text{ €}$$

En cuanto al desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, no se tiene en cuenta los sectores en ejecución (S-7 Servicios y S-10 El Recuenco). Para el resto, partimos del aprovechamiento medio establecido (0,5765 m2h/m2) y de la superficie total a desarrollar, para hallar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento:

$$1.972.311 \text{ m}^2 \times 0,5765 \text{ m}^2\text{h/m}^2 \times 10\% = 113.704 \text{ m}^2\text{h}$$

Para su valoración, de nuevo se hace referencia al uso residencial, por lo que se aplica el mismo valor de 222,75 €/m2, incrementado en un 15% al tratarse de actuaciones previstas a largo plazo en las que es previsible que el incremento del valor del suelo sea como mínimo de ese porcentaje. Así, el aprovechamiento correspondiente al Municipio podría enajenarse por un valor global de:

$$113.704 \text{ m}^2 \times 256,16 \text{ €/m}^2\text{h} = 29.126.416,64 \text{ €}$$

En conclusión, los ingresos municipales derivado de la venta del aprovechamiento urbanístico que le corresponde por el desarrollo de las unidades de ejecución y sectores asciende a:

Ámbitos	Ingresos
Unidades de ejecución en suelo urbano	2.997.992 €
Sectores de suelo urbanizable	29.126.417 €
Total	32.124.409 €

4.2. Ingresos por impuestos

Como referencia para la evolución futura de los ingresos futuros utilizaremos el último presupuesto estudiado, y dentro del mismo, analizaremos los tres primeros capítulos:

INGRESOS	
CAP.1.- Impuestos directos	9.458.675 €
CAP.2.- Impuestos indirectos	143.240 €
CAP.3.- Tasas, precios públicos y otros	3.575.704 €
Total	13.177.619 €

Dentro de la cifra anterior tiene un peso específico importante la recaudación por IBI de urbana, que ascendió a 6.354.783 €, casi la mitad de lo ingresado en los tres capítulos analizados. Este impuesto tiene una relación directa con la superficie urbana de Calahorra, por lo que podemos estimar que su crecimiento será proporcional al aumento de superficie urbana derivado del desarrollo completo del PGM. Lo mismo puede decirse del capítulo 3, que incluye numerosas tasas municipales que tienen una relación directa con la superficie urbana (alcantarillado, vados, recogida de basuras, etc). Por tanto, podemos estimar que estos conceptos crecerán de forma proporcional a la superficie urbanizada:

Superficie urbanizada: 4.876.419 m²

Superficie urbanizada adicional al final del desarrollo del PGM: 2.111.368 m²

Incremento de superficie urbanizada: 43%

Así, haciendo una estimación prudente, podemos contabilizar la previsión futura de ingresos en el horizonte de desarrollo completo del PGM de la siguiente forma:

Concepto	Ingresos 2015	% Incremento	Ingresos (Fin PGM)
IBI Urbana	6.354.783 €	43%	9.087.340 €
CAP.3.- Tasas, precios públicos y otros	3.575.704 €	43%	5.113.257 €
Total	9.930.487 €		14.200.596 €

Es decir, se puede prever un aumento de 4.270.109 € en la recaudación de los impuestos considerados.

5. BALANCE DEL DESARROLLO DEL PGM

Una vez analizados los apartados de ingresos y gastos, tanto actuales como previstos por el desarrollo del PGM, podemos llegar a las siguientes conclusiones:

Los ingresos extraordinarios derivados del aprovechamiento libre de cargas correspondiente al Ayuntamiento de Calahorra están equilibrados con los gastos de inversión necesarios para el desarrollo del PGM, siendo el balance positivo:

Ingresos extraordinarios (Aprovechamiento)	32.124.409 €
Inversiones por el desarrollo del PGM	31.571.023 €
Balance	553.386 €

Los gastos de mantenimiento corriente de la futura estructura urbana son menores que los ingresos previstos por el aumento de la recaudación de IBI de urbana y otras tasas y precios públicos, por lo que el balance también es positivo:

	Actual	Fin PGM
Ingresos por impuestos corrientes (apdo.4.2)	9.930.487 €	14.200.596 €
Gastos de mantenimiento corriente	6.209.181 €	8.879.129 €
Balance	3.721.306 €	5.321.467 €

En conclusión, las determinaciones del PGM arrojan un resultado positivo en cuanto a la previsión de gastos e ingresos, tanto referidos a las inversiones e ingresos extraordinarios, como en lo referido a los gastos e ingresos corrientes:

	Ingresos	Gastos	Balance
Extraordinarios / Inversiones	32.124.409 €	31.571.023 €	553.386 €
Impuestos corrientes / Gastos corrientes	14.200.596 €	8.879.129 €	5.321.467 €
Total	46.325.005 €	40.450.152 €	5.874.853 €

6. SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS

El TRLSRU indica que la necesidad de ponderar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, lo cual se incluye en este documento. Si consideramos exclusivamente los terrenos urbanizados y calificados con uso industrial o de actividades económicas, Calahorra dispone de 1.899.755 m² de superficie. Una parte de este suelo está ya ocupado por empresas productivas, la mayor parte de ellas en plena actividad, ocupando una superficie total de 1.011.791 m². Por tanto, aún hay disponibles 887.964 m², principalmente en el nuevo polígono de El Recuenco. A esto debemos sumar la superficie disponible en el sector S-9 "Tejerías 4", aún sin desarrollar, pero que podría añadir otros 100.000 m² de suelo industrial.

En conclusión, la superficie disponible y prevista para usos productivos en Calahorra es cuantiosa, suficiente para la demanda local y comarcal e, incluso, apta para atraer la localización de empresas de ámbito regional y nacional.

7. PROGRAMACIÓN

7.1.- Plazos para el desarrollo de las previsiones del PGM.

La programación del desarrollo del presente PGM se basa en los plazos máximos asignados al desarrollo de las unidades de ejecución en suelo urbano y de los sectores en suelo urbanizable delimitado. En función de dichos plazos, que se agruparán en los ya tradicionales cuatrienios, se distribuyen temporalmente los gastos de inversión previstos.

El desarrollo del Suelo Urbano Consolidado no está sujeto a plazos, en la medida que no está sujeto a los deberes de cesión y urbanización y depende de la voluntad de los propietarios de los terrenos.

En el supuesto de solares y construcciones en ruina o inadecuadas se deberá emprender la edificación en el plazo de tres años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación. En estos casos, la edificación deberá finalizarse en el plazo establecido en la licencia o, en su defecto, en el de tres años desde el comienzo de las obras. El Ayuntamiento podrá prorrogar los plazos anteriores por un periodo máximo igual a los mismos.

Unidades de Ejecución en el Casco Histórico.

El planeamiento vigente establece los siguientes plazos de ejecución del planeamiento en suelo urbano no consolidado: 2 años para la aprobación del planeamiento, 5 años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, 10 años para el otorgamiento de licencia y 12 años para la conclusión de las obras. En el presente documento se ha optado por programar plazos distintos para cada unidad de ejecución, dependiendo del estado de tramitación, de la situación en la trama urbana y de la complejidad de la actuación:

- En las unidades de ejecución UE-1 y UE-8, cuya tramitación ha comenzado, se propone una actuación a corto plazo con 2 años para la aprobación del proyecto de urbanización, 4 años para la finalización de las obras de urbanización y 8 años para la finalización de las obras de construcción.
- Las unidades UE-2, UE-3, UE-4 y UE-9, cuya tramitación no ha comenzado, son actuaciones necesarias para completar la trama urbana en entornos consolidados, tienen una dimensión pequeña y una parcelación sencilla. Por ello se propone una programación a medio plazo, con 4 años para la aprobación del proyecto de urbanización, 6 años para la finalización de las obras de urbanización y 10 años para la finalización de las obras de construcción.
- Las unidades UE-5, UE-6 y el PERI Plaza de la Verdura se disponen en la periferia del casco histórico, afectan a un número considerable de propiedades y suponen una reordenación completa de la parcelación actual. En base a estas circunstancias se propone una actuación a largo plazo con 8 años para la aprobación del proyecto de urbanización, 10 años para la finalización de las obras de urbanización y 16 años para la finalización de las obras de construcción.

Unidades de Ejecución en el Ensanche.

El planeamiento vigente establece los siguientes plazos de ejecución del planeamiento en suelo urbano no consolidado: 2 años para la aprobación del planeamiento, 5 años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, 10 años para el otorgamiento de licencia y 12 años para la conclusión de las obras. En el presente documento se ha optado por programar plazos distintos para cada unidad de ejecución, dependiendo de la situación en la trama urbana:

- Las unidades de ejecución UE-2, UE-5 y UE-6, tienen una posición de centralidad en la ciudad que hace deseable una actuación a corto plazo para coser la trama urbana. La UE-4 cuenta con una Modificación Puntual del PGM recientemente aprobada y se prevé su desarrollo a corto plazo. Se proponen unos plazos de 2 años para la aprobación del proyecto de urbanización, 4 años para la finalización de las obras de urbanización y 8 años para la finalización de las obras de construcción.

- La unidad UE-3 se delimita en una zona periférica del ensanche, en la que resulta importante dar continuidad a la trama urbana pero no se aprecia la misma urgencia que en las anteriores Unidades. Por ello se propone una programación a medio plazo, con 4 años para la aprobación del proyecto de urbanización, 6 años para la finalización de las obras de urbanización y 10 años para la finalización de las obras de construcción
- La UE-SGE-1 es una actuación estratégica del municipio, prevista para el primer cuatrienio. En este plazo se prevé la expropiación de los terrenos, la urbanización de los viales públicos y la construcción del nuevo equipamiento educativo.

Unidades de Ejecución en las Áreas de Actividad Económica e Industriales.

El planeamiento vigente establece los siguientes plazos de ejecución del planeamiento en suelo urbano no consolidado: 2 años para la aprobación del planeamiento, 5 años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, 10 años para el otorgamiento de licencia y 12 años para la conclusión de las obras. Para estas unidades de ejecución se opta por reducir el plazo final de 12 a 10 años, ajustando también los plazos parciales, como se ha realizado en el resto de unidades del casco histórico y ensanche. Se propone, por lo tanto, una programación a medio plazo, con 4 años para la aprobación del proyecto de urbanización, 6 años para la finalización de las obras de urbanización y 10 años para la finalización de las obras de construcción

El siguiente cuadro muestra la previsión de desarrollo por cuatrienios de las unidades de ejecución y PERI en suelo urbano:

Unidad de Ejecución	1er CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	3er CUATRIENIO	4º CUATRIENIO
CASCO HISTORICO				
UE-1-CH	X			
UE-2-CH		X		
UE-3-CH		X		
UE-4-CH		X		
UE-5-CH			X	
UE-6-CH			X	
UE-8-CH	X			
UE-9-CH		X		
PERI PL. DE LA VERD.			X	
ENSANCHE				
UE-2-E	X			
UE-3-E		X		
UE-4-E		X		
UE-5-E	X			
UE-6-E	X			
UE-SGE-1	X			
AREAS DE ACTIVIDAD ECONOMICA				
UE-1-AE		X		
UE-2-AE		X		
USOS INDUSTRIALES				
UE-1-I		X		

Sectores en el Suelo Urbanizable Delimitado.

Dada la actual situación del mercado inmobiliario, de escaso movimiento, se ha previsto el desarrollo de los distintos sectores delimitado en el Suelo Urbanizable Delimitado en el tercer y cuarto cuatrienio desde la entrada en vigor del presente PGM.

Para el tercer cuatrienio se ha previsto el desarrollo de los sectores sobre las que ya se ha manifestado alguna intención de desarrollo en la medida que ya han sido objeto de alguna modificación de Plan o de planeamiento de desarrollo con anterioridad. Se han pospuesto para el segundo cuatrienio el resto de sectores.

Tercer Cuatrienio:

- S-1 La Planilla
- S-2 Cidacos
- S-3.1 Viacampo Residencial
- S-3.2 Viacampo Residencial
- S-3.3 Viacampo Residencial.
- S-4. Variante Norte II
- S-12 Variante Norte

Cuarto Cuatrienio:

- S-5 Variante Sur
- S-9 Tejerías
- S-14 Bellavista
- S-15 El Carmen.

Para el resto de sectores (S-7 Servicios y S-10 El Recuenco) no se han previsto plazos en la medida que son sectores en ejecución en estos momentos.

La previsión de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable se refleja en el siguiente cuadro, a excepción de los sectores en ejecución: S-7 "Servicios" y S-10 "El Recuenco".

Sector		1er CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	3er CUATRIENIO	4º CUATRIENIO
S-1	La Planilla			X	
S-2	Cidacos			X	
S-3.1	Viacampo Residencial			X	
S-3.2	Viacampo Residencial			X	
S-3.3	Viacampo Residencial			X	
S-4	Variante Norte II			X	
S-5	Variante Sur				X
S-9	Tejerías 4				X
S-12	Variante Norte I			X	
S-14	Bellavista				X
S-15	El Carmen II				X
Sectores en Ejecución: S-7 Servicios y S-10 El Recuenco.					

Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable Delimitado.

Los Sectores Generales establecidos en el Suelo Urbanizable Delimitado se ejecutarán previa o simultáneamente a los sectores de suelo residencial en las que se materializará su aprovechamiento, conforme al procedimiento establecido en la normativa urbanística, de forma que se garantice de forma efectiva en cumplimiento del estándar de 5 m²/habitante previsto en la legislación vigente.

7.2.- Programación de las inversiones previstas en el PGM.

La programación de las inversiones necesarias se coordina con las necesidades previstas y con los plazos establecidos para el desarrollo de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, Sectores del Suelo Urbanizable Delimitado y Sistemas Generales, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Actuación	Coste estimado (€)	1er CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	3er CUATRIENIO	4º CUATRIENIO
Nuevo depósito de abastecimiento (9.000 m3) y conducción desde captación	3.500.000 €			3.500.000 €	
Tanque de tormentas (2.000 m3)	2.000.000 €		2.000.000 €		
Redes separativas de saneamiento	5.000.000 €				5.000.000 €
Ampliación EDAR	2.000.000 €				2.000.000 €
Construcción 3 STR y líneas de alta tensión para cierre anillo	3.200.000 €		1.280.000 €	960.000 €	960.000 €
Supresión del paso a nivel del FFCC	2.100.000 €	1.050.000 €	1.050.000 €		
Construcción de vial y estructuras en vado río Cidacos	2.750.000 €		1.375.000 €	1.375.000 €	
Adecuación de zonas verdes SGZV (22 €/m2)	4.177.470 €		1.253.241 €	1.253.241 €	1.670.988 €
Adecuación de zonas verdes UEs suelo urbano (25 €/m2)	706.700 €	199.250 €	189.550 €	317.900 €	
Plan de vigilancia ambiental (4.000 €/año)	64.000 €	16.000 €	16.000 €	16.000 €	16.000 €
Expropiación UE-5-CH y UE-8-CH	455.000 €			455.000 €	
UE-8-CH Cloacas romanas. Demoliciones, urbanización y edificación.	534.913 €	534.913 €			
Expropiación SGE-1 (Centro educativo FP)	1.082.940 €	1.082.940 €			
Demoliciones y Urbanización SGE-1 (Centro educativo FP)	4.000.000 €	4.000.000 €			
Total	31.571.023 €	6.883.103 €	7.163.791 €	7.877.141 €	9.646.988 €

Calahorra, diciembre 2020

Fdo.: Luis Turiel Díaz.
Arquitecto Director del Equipo

MEMORIA DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS

Conforme a lo establecido en el artículo 22.4 del RDL 7/2015 se realiza a continuación una evaluación de los beneficios y las cargas de cada una de las 24 unidades de ejecución delimitadas por el Plan en suelo urbano no consolidado, garantizando la viabilidad de las mismas para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación. Las actuaciones previstas en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado pendiente de ordenación deberán de incorporar a sus instrumentos de desarrollo (planes parciales y planes especiales de reforma interior) la correspondiente memoria de viabilidad económica.

La estimación de cargas de cada actuación se ha realizado de la siguiente forma:

- Coste de construcción. Conforme a los valores justificados en el apartado 12.4 de la memoria se aplican los siguientes costes:
 - Vivienda: 675 €/m²
 - Actividades económicas: 375 €/m²
 - Terciario: 648 €/m²
 - Garaje almacén: 398 €/m²
 - Equipamiento privado: 597 €/m²
 - Zona libre privada: 50 €/m²


A estos valores se añade un 10% en concepto de gastos generales y beneficio industrial

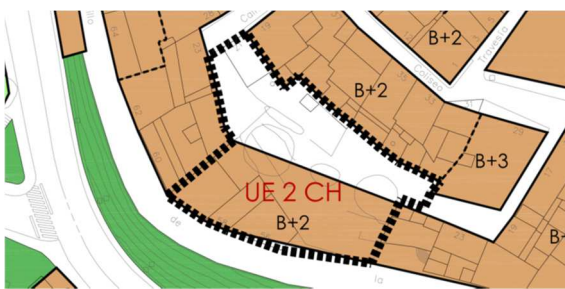
- Urbanización: Se utilizan los valores calculados en la fichas de las unidades de ejecución, que incluyen el coste de las demoliciones, viario y zonas libres públicas
- Suelo: Se estima un 10% de los ingresos totales
- Honorarios técnicos. Se estima un 10% del PEM tanto para construcción como para urbanización
- Gastos de promoción. Se estima un 12% del coste total (construcción, urbanización, honorarios y suelo) incluyendo financiación, licencias, impuestos, etc...

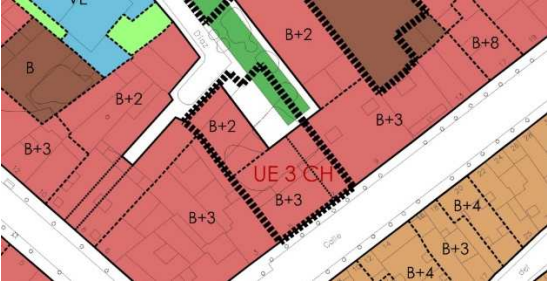
La estimación de los ingresos, conforma los valores del apartado 12.4 de la memoria se ha realizado de la siguiente forma:

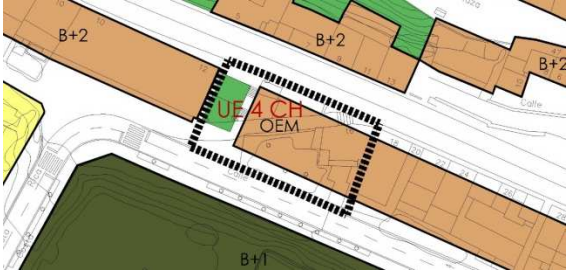
- Vivienda: 1.350 €/m²
- Actividades económicas: 800 €/m²
- Terciario: 1.400 €/m²
- Garaje almacén: 875 €/m²
- Equipamiento privado: 1.200 €/m²
- Zona libre privada: 140 €/m²

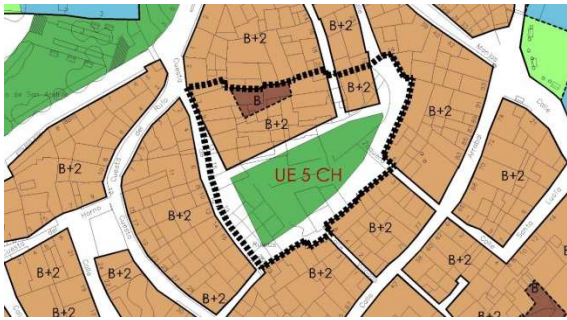
En los edificios de vivienda colectiva se ha optado por estimar con carácter general el uso de vivienda en plantas alzadas, terciario (comercial) en las plantas bajas situadas bajo las viviendas y garaje almacén en los patios de manzana. No se han considerado sótanos ni aprovechamientos bajocubierta.


UE-1-CH. JOSE MARIA ADAN			
		PARAMETROS	
		Viaro	2.918 m ²
		Zonas verdes	1.136 m ²
		Vivienda	9.547 m ²
		Garaje-almacén	334 m ²
		Comercial	2.939 m ²
		Industrial	m ²
		Terciario	m ²
GASTOS		INGRESOS	
PEM Construcción	8.481.629 €	Vivienda	12.888.450 €
PEM Urbanización	1.829.446 €	Garaje-almacén	292.250 €
PEM+GG+BI	11.342.182 €	Comercial	4.114.600 €
Honorarios	1.031.107 €	Industrial	€
Suelo	1.729.530 €	Equipamiento	€
Promoción	1.692.338 €	Terciario	€
Total gastos (1)	15.795.158 €	Total ingresos (2)	17.295.300 €
BENEFICIO TOTAL (2) - (1)			1.500.142 €

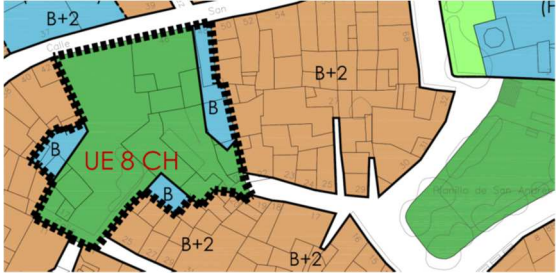
UE-2 -CH. SANTIAGO EL VIEJO			
		PARAMETROS	
		Viaro	727 m ²
		Zonas verdes	m ²
		Vivienda	1.454 m ²
		Garaje-almacén	727 m ²
		Comercial	m ²
		Industrial	m ²
		Terciario	m ²
GASTOS		INGRESOS	
PEM Construcción	1.270.796 €	Vivienda	1.962.900 €
PEM Urbanización	202.590 €	Garaje-almacén	636.125 €
PEM+GG+BI	1.620.725 €	Comercial	€
Honorarios	147.339 €	Industrial	€
Suelo	259.903 €	Equipamiento	€
Promoción	243.356 €	Terciario	€
Total gastos (1)	2.271.322 €	Total ingresos (2)	2.599.025 €
BENEFICIO TOTAL (2) - (1)			327.703 €

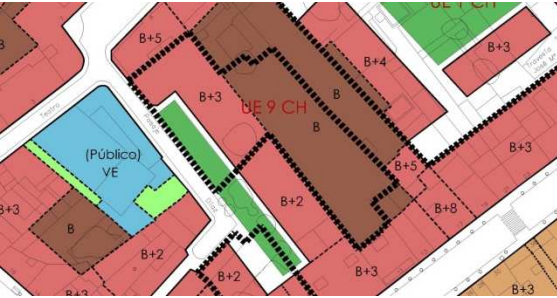
UE-3-CH. CAVAS, 5			
		PARAMETROS	
		Viaro	156 m ²
		Zonas verdes	67 m ²
		Vivienda	2.024 m ²
		Garaje-almacén	256 m ²
		Comercial	377 m ²
		Industrial	m ²
		Terciario	m ²
GASTOS		INGRESOS	
PEM Construcción	1.712.384 €	Vivienda	2.732.400 €
PEM Urbanización	228.462 €	Garaje-almacén	224.000 €
PEM+GG+BI	2.134.931 €	Comercial	527.800 €
Honorarios	194.085 €	Industrial	€
Suelo	348.420 €	Equipamiento	€
Promoción	321.292 €	Terciario	€
Total gastos (1)	2.998.727 €	Total ingresos (2)	3.484.200 €
BENEFICIO TOTAL (2) - (1)			485.473 €

UE-4-CH. MENCABILLA			
		PARAMETROS	
		Viaro	362 m ²
		Zonas verdes	92 m ²
		Vivienda	970 m ²
		Garaje-almacén	970 m ²
		Comercial	m ²
		Industrial	m ²
		Terciario	m ²
GASTOS		INGRESOS	
PEM Construcción	1.040.810 €	Vivienda	1.309.500 €
PEM Urbanización	137.264 €	Garaje-almacén	848.750 €
PEM+GG+BI	1.295.881 €	Comercial	€
Honorarios	117.807 €	Industrial	€
Suelo	215.825 €	Equipamiento	€
Promoción	195.542 €	Terciario	€
Total gastos (1)	1.825.055 €	Total ingresos (2)	2.158.250 €
BENEFICIO TOTAL (2) - (1)			333.195 €

UE-5-CH. CURRUCA-ZOQUERO			
		PARAMETROS	
		Viaro	956 m ²
		Zonas verdes	859 m ²
		Vivienda	1.648 m ²
		Garaje-almacén	115 m ²
		Comercial	824 m ²
		Industrial	m ²
		Terciario	m ²
GASTOS		INGRESOS	
PEM Construcción	1.692.122 €	Vivienda	2.224.800 €
PEM Urbanización	546.666 €	Garaje-almacén	100.625 €
PEM+GG+BI	2.462.667 €	Comercial	1.153.600 €
Honorarios	223.879 €	Industrial	€
Suelo	347.903 €	Equipamiento	€
Promoción	364.134 €	Terciario	€
Total gastos (1)	3.398.582 €	Total ingresos (2)	3.479.025 €
BENEFICIO TOTAL (2) - (1)			80.443 €

UE-6-CH. CALLE PALACIO			
		PARAMETROS	
		Viaro	307 m ²
		Zonas verdes	256 m ²
		Vivienda	3.328 m ²
		Zona libre privada	1.113 m ²
		Comercial	m ²
		Industrial	m ²
		Terciario	m ²
GASTOS		INGRESOS	
PEM Construcción	2.302.050 €	Vivienda	4.492.800 €
PEM Urbanización	245.895 €	Zona libre privada	155.820 €
PEM+GG+BI	2.802.740 €	Comercial	€
Honorarios	254.795 €	Industrial	€
Suelo	464.862 €	Equipamiento	€
Promoción	422.688 €	Terciario	€
Total gastos (1)	3.945.084 €	Total ingresos (2)	4.648.620 €
BENEFICIO TOTAL (2) - (1)			703.536 €


UE-8-CH. CLOACAS ROMANAS			
		PARAMETROS	
		Viaro	m ²
		Zonas verdes	1.258 m ²
		Equipamiento	249 m ²
		Garaje-almacén	m ²
		Comercial	m ²
		Industrial	m ²
Terciario	m ²		
GASTOS		INGRESOS	
PEM Construcción	148.653 €	Equipamiento	€
PEM Urbanización	224.448 €	Garaje-almacén	€
PEM+GG+BI	410.411 €	Comercial	€
Honorarios	37.310 €	Industrial	€
Suelo	29.880 €	Equipamiento	€
Promoción	57.312 €	Terciario	€
Total gastos (1)	534.913 €	Total ingresos (2)	€
BENEFICIO TOTAL (2) - (1)			-534.913 €

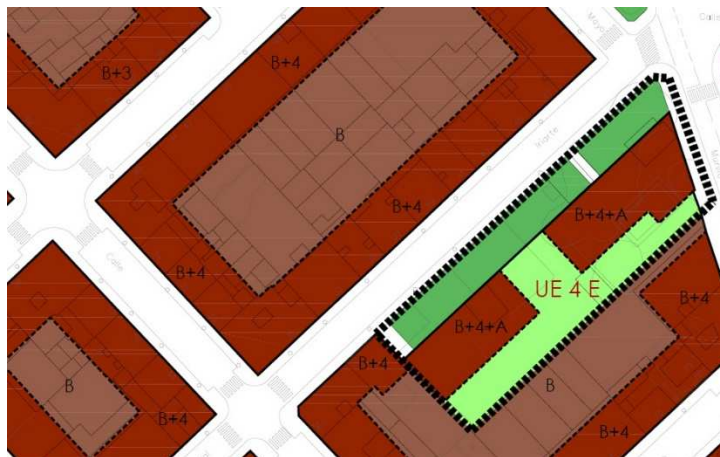
UE-9-CH. PASAJE DIAZ			
		PARAMETROS	
		Viaro	79 m ²
		Zonas verdes	232 m ²
		Vivienda	2.226 m ²
		Garaje-almacén	1.303 m ²
		Comercial	742 m ²
		Industrial	m ²
Terciario	m ²		
GASTOS		INGRESOS	
PEM Construcción	2.501.960 €	Vivienda	3.005.100 €
PEM Urbanización	52.575 €	Garaje-almacén	1.140.125 €
PEM+GG+BI	2.809.989 €	Comercial	1.038.800 €
Honorarios	255.454 €	Industrial	€
Suelo	518.403 €	Equipamiento	€
Promoción	430.061 €	Terciario	€
Total gastos (1)	4.013.906 €	Total ingresos (2)	5.184.025 €
BENEFICIO TOTAL (2) - (1)			1.170.119 €

UE-2-E. AUTOBUSES

		PARAMETROS	
		Viaro	1.386 m ²
		Zonas verdes	885 m ²
		Vivienda	7.130 m ²
		Garaje-almacén	1.179 m ²
		Comercial	1.732 m ²
		Industrial	m ²
		Terciario	m ²
GASTOS		INGRESOS	
PEM Construcción	6.404.328 €	Vivienda	9.625.500 €
PEM Urbanización	978.870 €	Garaje-almacén	1.031.625 €
PEM+GG+BI	8.121.518 €	Comercial	2.424.800 €
Honorarios	738.320 €	Industrial	€
Suelo	1.308.193 €	Equipamiento	€
Promoción	1.220.164 €	Terciario	€
Total gastos (1)	11.388.194 €	Total ingresos (2)	13.081.925 €
BENEFICIO TOTAL (2) - (1)		1.693.731 €	

UE-3-E. SUBIRAN

		PARAMETROS	
		Viaro	2.207 m ²
		Zonas verdes	339 m ²
		Vivienda	10.628 m ²
		Garaje-almacén	1.061 m ²
		Comercial	2.657 m ²
		Industrial	m ²
		Terciario	m ²
GASTOS		INGRESOS	
PEM Construcción	9.317.914 €	Vivienda	14.347.800 €
PEM Urbanización	1.113.750 €	Garaje-almacén	928.375 €
PEM+GG+BI	11.474.830 €	Comercial	3.719.800 €
Honorarios	1.043.166 €	Industrial	€
Suelo	1.899.598 €	Equipamiento	€
Promoción	1.730.111 €	Terciario	€
Total gastos (1)	16.147.706 €	Total ingresos (2)	18.995.975 €
BENEFICIO TOTAL (2) - (1)		2.848.269 €	

UE-4-E. BERBES.

Para la UE-4 Berbés se trasladan al PGM los datos de la Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica de la Modificación Puntual del PGM aprobada definitivamente el 27 de noviembre de 2020 (BOR nº 169, 16.12.2020).

Viabilidad Económica:

Superficie construida: 6.339 m²

Valor de venta unitario estimado: 1.280 €/m²

Ingresos estimados: 6.339 m² x 1.280 €/m² = 8.113.920 €

Costes estimados:

- Coste de Ejecución Material:	4.851.215,60 €
- 19% GG y BI:	<u>921.730,96 €</u>
- Total:	5.772.946,56 €
- Otros gastos necesarios:	<u>915.028,53 €</u>
- Total:	6.687.975,09 €

Diferencia ingresos – gastos = 8.113.920 € - 6.687.975€ = 1.425.945 €

Beneficio Total = (1.425.945 € s/6.687.975 €) 21%

UE-5-E. SILO**PARAMETROS**

Viaro	1.651 m ²
Zonas verdes	4.215 m ²
Vivienda	12.290 m ²
Garaje-almacén	m ²
Comercial	2.218 m ²
Industrial	m ²
Terciario	4.750 m ²

GASTOS

PEM Construcción	12.811.014 €
PEM Urbanización	1.006.275 €
PEM+GG+BI	15.199.018 €
Honorarios	1.381.729 €
Suelo	2.634.670 €
Promoción	2.305.850 €
Total gastos (1)	21.521.267 €


INGRESOS

Vivienda	16.591.500 €
Garaje-almacén	€
Comercial	3.105.200 €
Industrial	€
Equipamiento	€
Terciario	6.650.000 €
Total ingresos (2)	26.346.700 €


BENEFICIO TOTAL (2) – (1)

4.825.433 €

UE-6-E. GUARDIA CIVIL			
		PARAMETROS	
		Viario	2.273 m ²
		Zonas verdes	1.496 m ²
		Equipamiento	4.000 m ²
		Garaje-almacén	4.418 m ²
		Comercial	m ²
		Industrial	m ²
		Terciario	8.836 m ²
GASTOS		INGRESOS	
PEM Construcción	7.484.092 €	Vivienda	€
PEM Urbanización	1.029.975 €	Garaje-almacén	3.865.750 €
PEM+GG+BI	9.365.474 €	Comercial	€
Honorarios	851.407 €	Industrial	€
Suelo	1.623.615 €	Equipamiento	€
Promoción	1.420.859 €	Terciario	12.370.400 €
Total gastos (1)	13.261.355 €	Total ingresos (2)	16.236.150 €
BENEFICIO TOTAL (2) - (1)			2.974.795 €

UE-1-AE. BALLUJERA 1			
		PARAMETROS	
		Viario	3.979 m ²
		Zonas verdes	m ²
		Vivienda	m ²
		Garaje-almacén	m ²
		Comercial	m ²
		Industrial	14.692 m ²
		Terciario	m ²
GASTOS		INGRESOS	
PEM Construcción	5.509.500 €	Vivienda	€
PEM Urbanización	895.275 €	Garaje-almacén	€
PEM+GG+BI	7.7045.253 €	Comercial	€
Honorarios	640.478 €	Industrial	11.753.600 €
Suelo	1.175.360 €	Equipamiento	€
Promoción	1.063.331 €	Terciario	€
Total gastos (1)	9.924.421 €	Total ingresos (2)	11.753.600 €
BENEFICIO TOTAL (2) - (1)			1.829.179 €

UE-2-AE. BALLUJERA 2			
		PARAMETROS	
		Viaro	3.808 m ²
		Zonas verdes	m ²
		Vivienda	m ²
		Garaje-almacén	m ²
		Comercial	m ²
		Industrial	10.376 m ²
		Terciario	m ²
GASTOS		INGRESOS	
PEM Construcción	3.891.000 €	Vivienda	€
PEM Urbanización	960.900 €	Garaje-almacén	€
PEM+GG+BI	5.337.090 €	Comercial	€
Honorarios	485.190 €	Industrial	8.300.800 €
Suelo	830.080 €	Equipamiento	€
Promoción	798.283 €	Terciario	€
Total gastos (1)	7.450.643 €	Total ingresos (2)	8.300.800 €
BENEFICIO TOTAL (2) - (1)			850.157 €

UE-1-I. ALGARRADA-SAN ADRIAN			
		PARAMETROS	
		Viaro	9.655 m ²
		Zonas verdes	m ²
		Vivienda	m ²
		Garaje-almacén	m ²
		Comercial	m ²
		Industrial	27.772 m ²
		Terciario	m ²
GASTOS		INGRESOS	
PEM Construcción	10.414.500 €	Vivienda	€
PEM Urbanización	2.327.475 €	Garaje-almacén	€
PEM+GG+BI	14.016.173 €	Comercial	€
Honorarios	1.374.198 €	Industrial	22.217.600 €
Suelo	2.221.760 €	Equipamiento	€
Promoción	2.101.456 €	Terciario	€
Total gastos (1)	19.613.586 €	Total ingresos (2)	22.217.600 €
BENEFICIO TOTAL (2) - (1)			2.604.014 €

UE-SGE-1

La UE-SGE-1 por su singularidad (Unidad de Ejecución por expropiación para la construcción de un equipamiento público), recibe una justificación singular, en consonancia con la Modificación Puntual del PGM que se está tramitando en paralelo. Se recoge a continuación esta justificación:

Se trata de una actuación urbanística tendente a dotar al municipio de un nuevo equipamiento educativo de carácter público y, por lo tanto, no va a general beneficios económicos. La actuación se justifica por motivos de interés social y se incluye entre las inversiones derivadas del desarrollo del Plan.


No obstante, de cara a justificar la sostenibilidad económica, se analiza con los mismos parámetros que el resto de unidades de ejecución en el supuesto de que se tratara de un equipamiento privado. Según los datos de la modificación puntual la superficie total asciende a 36.098 m², de los que 10.065 m² se califican como viario público y 26.033 m² como equipamiento, a los que corresponde una edificabilidad de 1,5 m²/m² de donde resulta una edificabilidad máxima de 39.050 m²

La estimación de cargas se ha realizado de la siguiente forma:

- Coste de construcción. Conforme a los valores justificados en el apartado 12.4 de la memoria se aplica un coste de 597 €/m² para equipamiento privado: A este valor se añade un 10% en concepto de gastos generales y beneficio industrial
- Urbanización: Se usa la estimación de la modificación puntual (4.000.000 €)
- Suelo: Se utiliza la estimación de la modificación puntual (30 €/m²)
- Honorarios técnicos. Se estima un 10% del PEM tanto para construcción como para urbanización
- Gastos de promoción. Se estima un 12% del coste total (construcción, urbanización, honorarios y suelo) incluyendo financiación, licencias, impuestos, etc...

La estimación de los ingresos, conforme los valores del apartado 12.4 de la memoria asciende a 1.200 €/m² para equipamiento privado.

De estos datos se deduce un beneficio superior a los nueve millones de euros, tal y como se refleja en la siguiente ficha:

UE-SGE-1.			
		PARAMETROS	
		Viario	10.065 m ²
		Equipamiento	39.050 m ²
		Vivienda	m ²
		Garaje-almacén	m ²
		Comercial	m ²
		Industrial	m ²
		Terciario	m ²
GASTOS		INGRESOS	
PEM Construcción	23.312.850 €	Vivienda	€
PEM Urbanización	4.000.000 €	Garaje-almacén	€
PEM+GG+BI	30.044.135 €	Comercial	€
Honorarios	2.331.285 €	Industrial	€
Suelo	1.082.940 €	Equipamiento	46.860.000 €
Promoción	4.015.003 €	Terciario	€
Total gastos (1)	37.473.363 €	Total ingresos (2)	46.860.000 €
BENEFICIO TOTAL (2) - (1)			9.386.637 €