



AYUNTAMIENTO DE SUANCES

**MEMORIA ECONÓMICA
Plan General de Ordenación Urbana**

DOCUMENTO: 2ª APROBACION INICIAL

Ref: PLA_01-17

Abril 2019

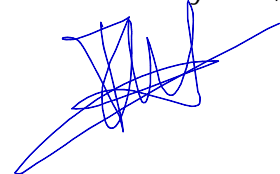
PRESENTACIÓN

En las páginas siguientes se elabora la Memoria Económica del Plan General de Ordenación Urbana de Suances (Cantabria), en cumplimiento del artículo 52.f de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria según la modificación a la misma contenida en el artículo 16 de la Ley 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.

El presente documento tiene como principal finalidad la definición de los objetivos, directrices y estrategias del desarrollo a largo plazo del ámbito de actuación del Plan General y las previsiones específicas relativas a la realización de los sistemas generales y las etapas de desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Abril 2019

El Director del Proyecto,



Fco. Javier Leonardo Martín,
Ingeniero de Caminos

I: INTRODUCCIÓN

II: PROGRAMA DE ACTUACION

II.1. MARCO DE REFERENCIA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

II.2. DIRECTRICES Y OBJETIVOS.

II.3. PROGRAMACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

II.4. PROGRAMA DE ACTUACIONES

II.5. PLAN DE ETAPAS

III: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

III.1. CONTENIDO

III.2. CAPACIDAD DE INVERSION MUNICIPAL.

III.3. EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN.

IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

V. ADECUACION DE LOS SUELOS DESTINADOS A USOS PRODUCTIVOS

MEMORIA

I. INTRODUCCIÓN.

La Ley 2/2001 de Cantabria señala en su artículo 52.1 apartado e) que el Plan General debe contener:

“e) Estudio económico – financiero, que incluirá un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan y de los medios financieros disponibles o previsibles para ello”

Por su parte, la Ley de Cantabria 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero, cuyo objeto es la adaptación de la ley del suelo cántabra a la Ley 8/2007 del Suelo (ahora Texto Refundido 2/2008) , incorpora una letra f) al artículo 52.1 y añade un apartado 2, que establecen lo siguiente:

“f) Programa de actuación en el que se incluirán, como mínimo, los objetivos, directrices y estrategia del desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en el ámbito del Plan, las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales y las etapas de desarrollo de los sectores de suelo urbano y suelo urbanizable.

2. El Plan incluirá también el documento en cada caso previsto en la legislación de evaluación ambiental así como cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal.”

Así, el presente Plan General debe incorporar la documentación exigida por la legislación básica estatal, lo que se entiende como la aplicación del artículo 15.4 de la ley 2/2008:

“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.”

Por tanto, el Plan General debe contener:

- Programa de actuación
- Estudio económico – financiero.
- Memoria de Sostenibilidad Económica
- Adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Agrupando estos tres aspectos el Plan General de Ordenación Urbana de Suances incorpora el presente documento, denominado “Memoria económica del Plan” con los contenidos señalados anteriormente.

II. PROGRAMA DE ACTUACION

II.1. MARCO DE REFERENCIA DEL PROGRAMA DE ACTUACION

Como se ha dicho anteriormente, el Programa de Actuación es un documento que obligatoriamente debe formar parte de la documentación del Plan General de Ordenación Urbana, tal como señala el artículo 52 de la Ley 2/2001 de Cantabria, y tiene por misión establecer:

- a) Los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo de todo el término municipal, que, en este caso, aparecen detallados en la Memoria del Plan General, por lo que resulta redundante su reproducción aquí.
- b) Las previsiones específicas concernientes a la realización de los Sistemas Generales, cuestión que se aborda en los epígrafes siguientes al describir las actuaciones programadas en cada etapa.
- c) Las etapas cuatrienales en que han de desarrollarse los sectores en suelo urbanizable delimitado, fijándose tres etapas que comprenden los periodos cuatrienales 2020-2023, 2024-2027 y 2028-2031, aunque el Programa pormenoriza las dos primeras etapas puesto que al finalizar la primera debe revisarse el mismo y, en consecuencia, el periodo que abarca los años 2028 a 2031 tiene el carácter de previsión a largo plazo susceptible de ser corregida en las revisiones anteriores.

En cada una de ellas se prevé el desarrollo de los sectores que se establecen en el apartado siguiente de plan de etapas.

Con independencia de que el Plan de Etapas específico de cada Plan Parcial pueda fijar menores plazos, la inclusión de un sector en un determinado cuatrienio implica que dentro de ese periodo cuatrienal deberán llevarse a cabo los siguientes trámites:

- Redacción y aprobación del Plan Parcial que lo desarrolla.
- Constitución de la Entidad Urbanística Colaboradora que resultase procedente a tenor del sistema de actuación elegido.

- Formalización de cesiones al Ayuntamiento, sin perjuicio de posponer la recepción definitiva de las mismas al momento de la finalización de las obras de urbanización.
- d) En suelo urbano, los plazos en que ha de darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y de solicitar licencia en actuaciones sistemáticas, así como los plazos para convertir la parcela en solar y solicitar licencia de edificación cuando se actúe asistemáticamente.

La inclusión de un sector de suelo urbano no consolidado en un determinado cuatrienio implica que dentro de ese periodo cuatrienal debe darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, disponiéndose de dos años más para solicitar la correspondiente licencia de obras de edificación.

Las actuaciones no sistemáticas en suelo urbano tienen un plazo de cinco años, a partir de la aprobación del Plan General, para convertir la parcela en solar y solicitar la licencia de obras de edificación.

2. PROGRAMA DE ACTUACIONES.

II.2. DIRECTRICES Y OBJETIVOS.

La Revisión del Plan General posee una vigencia indefinida, en virtud de lo establecido en la Ley 2/2001 de Cantabria, sin perjuicio de su programación en tres cuatrienios, a cada uno de los cuales se asigna el desarrollo de determinados suelos, y de la posible revisión de la misma.

Así se considera lo siguiente:

- Para el **primer cuatrienio** se supone que se sale de la crisis y se van a solicitar el 50% de las licencias de construcción en los sectores con planeamiento aprobado y cuya gestión y urbanización ya está desarrollada a saber La Rasa y el 30% del PP San Juan (con gestión pero sin urbanización), además de en algunas de las unidades de actuación del plan general revisado que han aprobado sus documentos de desarrollo (estudios de detalle, proyecto de urbanización y de compensación) pero se han paralizado por la crisis.
- En el **segundo Cuatrienio**, se pueden desarrollar hasta un 30% de las viviendas previstas en La Rasa y San Juan y el 20% de La Bárcena.
- En el **tercer Cuatrienio**, se pueden desarrollar el resto de La Rasa (20%) hasta un 40% más de las viviendas previstas en San Juan y La Bárcena.

Esta planificación se corresponde con la programación urbanística, si bien hay que atender al factor de que la propia gestión urbanística conlleva una dilatación en el tiempo que lleva a que gran parte de las viviendas se construyan en un cuatrienio diferente al que ha sido soporte de la gestión urbanística, además de existir un plazo de 4 años para edificar los solares. Por tanto, la división por cuatrienios, no representa en sentido estricto el momento en que van a estar construidas y ocupadas las viviendas, sino el momento en que el suelo soporte para las mismas se encuentre comprometido.

Con esta situación de partida y volviendo a señalar que no todas las clases de suelo poseen el mismo peso en la programación del planeamiento, se tiene que el papel

determinante de la misma la realizan los Sectores en **Suelo Urbano no consolidado y Urbanizable** por las siguientes razones:

- Estos suelos son los que mayor población aportan y necesitan importantes infraestructuras de nueva creación en muchos casos.
- Una programación inadecuada puede dar lugar al desarrollo de bolsas de suelo inconexas con lo preexistente, lo que ocasionaría vacíos intermedios y un desgaste de infraestructuras y paisajístico inadecuado.

Así, en términos generales, los criterios adoptados para su programación son los siguientes:

- La programación es acorde con la implantación de infraestructuras y con los recursos disponibles.
- Los sistemas generales exteriores también se programan, buscando la más pronta obtención de los suelos de mayor accesibilidad y en bolsas de tamaño y forma suficientes para garantizar que son válidas para su puesta en uso al servicio de los ciudadanos.
- El establecimiento de sectores programados en el Primer Cuatrienio se basa en lo siguiente:

o La situación del mercado inmobiliario hace suponer que el desarrollo se oriente hacia el suelo urbano.

o Cuatro años es un tiempo "escaso" para la obtención de terreno, gestión, urbanización y construcción de los sectores, dados los plazos en los que se han desarrollado sectores anteriormente.

o Cuatro años no son suficientes para desarrollar un sector empezando "de cero".

Teniendo en cuenta lo anterior, se estima que el **Suelo Urbano no consolidado** se programa del modo siguiente:

En el **primer cuatrienio** solo se programa el sector de suelo urbano no consolidado productivo **H-2** de Hinojedo (propiedad de AZSA).

En el **segundo cuatrienio** se programa el desarrollo de los sectores urbanos no consolidados de Suances, **S-1, S-2, y S-3**, y también se programa el **H-3** de Hinojedo

El resto de sectores de suelo urbano no consolidado se programan para el tercer cuatrienio

Igualmente, se estima que el **Suelo Urbanizable delimitado** se programa del modo siguiente:

- Primer Cuatrienio: el sector urbanizable residencial SUDR-2A (La Mojadia) y SUDR-9
- Segundo Cuatrienio: SUDR-1, SUDR-4 y SUDI-1.
- Tercer Cuatrienio: SUDR-2B, SUDR-3, SUDR-5, SUDR-6, SUDR-7, SUDR-8 y SUDR 10

Finalmente, y al margen de los desarrollos urbanísticos, pero a la par que éstos, se deben programar los **Sistemas Generales**. Su programación se realiza de modo acorde a los Sectores, de modo que se ha llevado a cabo teniendo en cuenta las dependencias funcionales entre los desarrollos urbanísticos, infraestructuras y servicios y su coherencia y viabilidad económica.

II.3. PROGRAMACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

La programación del suelo urbano no consolidado y urbanizable no afecta sólo a los sectores objeto de acoger edificación sino también a los sistemas generales exteriores, cuya obtención y programación es acorde a los cuatrienios de los sectores a los que se adscriben y se persigue incorporar los terrenos de sistema general de forma ordenada. Además, se busca que las cesiones realizadas sean continuas y de tamaño suficiente para poder ser puestas en uso y servir a la función de esparcimiento que poseen.

En términos generales la programación por cuatrienios de los sistemas generales exteriores atiende a lo siguiente:

1er cuatrienio:

Se plantea las obras de infraestructura asumibles y programadas por el ayuntamiento y el gobierno regional.

Se obtiene el suelo de los siguientes sistemas generales:

Suelo Urbano consolidado: 1.12.2 (parque en ladera este del faro), 2.37.2 (aparcamiento en el faro) y 2.41 (ampliación ayuntamiento).

Suelo urbanizable: 1.21 (PU Sobremonte) y 2.15.2 A. (ciudad deportiva)

2º cuatrienio:

Se obtiene (compensación o convenio) el suelo de los sistemas generales:

Suelo Urbano No consolidado: 1.12.1 (parque en ladera este del faro), 1.14 (PU San Pedro), 2.37.1 (aparcamiento en el faro), 2.5 (parque Arqueológico en C/ Quintana) y 2.43 (aparcamiento en la Tablía)

Suelo urbanizable: 1.17.2 (PU Hinojedo centro) y 2.15.1 (ciudad deportiva)

Se urbanizan los sistemas generales 1.12.2 y 1.21.

Se construye el equipamiento deportivo 2.15.2 A, el 2.42.2 (ampliación aparcamiento de El espadañal) y el 2.37.2 (aparcamiento en el faro).

Se ejecuta el acceso desde la autopista a Suances sobre la ría.

3º cuatrienio:

Se obtiene (compensación o convenio) el suelo de los sistemas generales:

Suelo Urbano consolidado: 1.12.3 (parque en ladera este del faro) y 2.37.3 (aparcamiento en el faro).

Suelo Urbano No consolidado: 1.22 (PU en la aldea), 1.19 (PU en Barrio Via,) 1.25.1,1.25.2 y 1.25.3. (parques en Tagle), 2.20.2 (ampliación del centro de salud) y 2.23 (centro de emergencias).

Suelo urbanizable: 2.15.2B (ciudad deportiva), 2.45 (aparcamiento en la Cuba), 1.17.1 (PU Mota Tres palacios), 1.15 (PU La Maserá), 1.20 (área arqueológica El Caspano), 1.26 PU de El Caserío-Hinojedo) y 1.27 (PU La Iglesia de Puente Avios).

Se urbanizan los sistemas generales de espacios libres 1.12.1, 1.14 y 1.17.2.

Se ejecutan los siguientes equipamientos:

- el centro de emergencias (SG 2.23)
- el centro de alto rendimiento de surf en Los Locos (SG 2.13)
- la segunda fase de la ciudad deportiva (SG 2.15.1)

Se ejecutan los sistemas generales de aparcamiento:

- Segunda fase del aparcamiento en el faro (SG 2.37.1).
- Aparcamiento de La Tabía (SG 2.43).

II.4. PROGRAMA DE ACTUACIONES.

Se articula en base a nueve subprogramas:

1. Desarrollo de Sectores con plan parcial aprobado
2. Implantación y mantenimiento de infraestructuras y servicios
3. Adquisición de suelo de sistemas generales por expropiación
4. Urbanización y mantenimiento de sistemas generales
5. Equipamiento comunitario
6. Infraestructura viaria y aparcamientos públicos
7. Infraestructura hidráulica
8. Infraestructura eléctrica
9. Medio Ambiente

En los apartados siguientes se desarrolla cada subprograma incluyendo las actuaciones con plazo, costos estimados y agentes implicados.

La estimación de los costes asignables a cada actuación se recoge en el estudio económico-financiero, por lo que aquí solo se refleja el coste total de cada una de ellas.

II.4.1. SUBPROGRAMA DE DESARROLLO DE SECTORES CON PLAN PARCIAL APROBADO

Dado que el Plan General recoge el plan parcial de los sectores de suelo urbanizable La Bárcena y San Juan, se considera fundamental establecer un subprograma comprensivo del desarrollo de la urbanización de los citados sectores

1. Urbanización del Sector San Juan (Cortiguera)

DESCRIPCIÓN: Desarrollo de la urbanización del sector San Juan		
FINANCIACIÓN: Privada		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	Primer/2º Cuatrienio	2 M€

2. Urbanización del Sector La Bárcena (Suances)

DESCRIPCIÓN: Desarrollo de la urbanización del plan parcial La Bárcena.		
FINANCIACIÓN: Privada		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	Primer/2º Cuatrienio	4 M€

De acuerdo con la Ley 2/2001 de Cantabria los costes deben ser asumidos íntegramente por los particulares, promotores de las distintas unidades.

Cabe indicar que a estas cantidades habrá que incrementarles la repercusión de las infraestructuras eléctricas, que se engloban en una única actuación, siendo la compañía distribuidora la encargada de efectuar el prorrateo correspondiente.

II.4.2. SUBPROGRAMA DE IMPLANTACION Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

1. La implantación de infraestructura en los desarrollos urbanísticos aprobados pero sin urbanizar de La Bárcena y La Rasa corre a cargo de los propietarios de los mismos, dejando para el presente subprograma la estimación del coste de mantenimiento de las mismas.
2. Para los suelos urbanizables delimitados y urbanos no consolidados cuyo desarrollo se programa para el primer y segundo cuatrienio, se incorpora los costes de implantación y mantenimiento de infraestructuras y servicios en el presente subprograma. Igualmente, se incorpora el coste de gestión de los sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado cuyo inicio está programado para el tercer cuatrienio.
3. En el anejo nº2 del documento se incorporan las fichas de cada actuación de mantenimiento de sectores y en el anejo nº 3 se recogen las fichas de implantación de servicios en los sectores urbanos no consolidados y urbanizables.

El coste de implantación se ha calculado suponiendo una superficie de viario de sistema local igual al 20% de la superficie neta descontando la superficie de viario existente.

4. Las medidas incluidas en el presente subprograma son las siguientes:

1. Mantenimiento del sector La Bárcena

Plazo de ejecución: segundo y tercer cuatrienio

Coste estimado: 0,04 M €/año (ver memoria de Sostenibilidad económica del Plan parcial)

Financiación: Ayuntamiento

2. Mantenimiento del sector San Juan

Plazo de ejecución: segundo y tercer cuatrienio

Coste estimado: 0,03 M €/año (ver memoria de Sostenibilidad económica del Plan parcial)

Financiación: Ayuntamiento

3. Implantación del SECTOR SUNC H-2

Plazo de ejecución: primer cuatrienio

Coste estimado: 1,08 M €

Financiación: Particulares

4. Implantación del SECTOR SUDR 9

Plazo de ejecución: primer cuatrienio

Coste estimado: 1,3 M €

Financiación: Particulares

5. Mantenimiento del SECTOR SUDR 9

Plazo de ejecución: segundo y tercer cuatrienio

Coste estimado: 0,034 €/año (ver Ordenación Detallada)

Financiación: Ayuntamiento

6. Mantenimiento del SECTOR SUNC H-2

Plazo de ejecución: segundo y tercer cuatrienio

Coste estimado: 0,1 M €/año

Financiación: Ayuntamiento

7. Implantación del SECTOR SUNC H-3

Plazo de ejecución: segundo cuatrienio

Coste estimado: 0,83 M €

Financiación: Particulares

8. Implantación del SECTOR SUNC S-1

Plazo de ejecución: segundo cuatrienio

Coste estimado: 0,67 M €

Financiación: Particulares

9. Implantación del SECTOR SUNC S-2

Plazo de ejecución: segundo cuatrienio

Coste estimado: 0,623 M €

Financiación: Particulares

10. Implantación del SECTOR SUNC S-3

Plazo de ejecución: segundo cuatrienio

Coste estimado: 0,25 M €

Financiación: Particulares

11. Implantación del SECTOR SUD R-2A

Plazo de ejecución: primer y segundo cuatrienio

Coste estimado: 1,37 M€

Financiación: Particulares

12. Mantenimiento del SECTOR SUNC H-3

Plazo de ejecución: tercer cuatrienio

Coste estimado: 0,08 M €/año

Financiación: Ayuntamiento

13. Mantenimiento del SECTOR SUNC S-1

Plazo de ejecución: tercer cuatrienio

Coste estimado: 0,06 M €/año

Financiación: Ayuntamiento

14. Mantenimiento del SECTOR SUNC S-2

Plazo de ejecución: tercer cuatrienio

Coste estimado: 0,06 M €/año

Financiación: Ayuntamiento

15. Mantenimiento del SECTOR SUNC S-3

Plazo de ejecución: tercer cuatrienio

Coste estimado: 0,03 M €/año

Financiación: Ayuntamiento

16. Mantenimiento del SECTOR SUD R-2A

Plazo de ejecución: tercer cuatrienio

Coste estimado: 0,08 M €/año

Financiación: Ayuntamiento

17. Gestión de sectores programados en tercer cuatrienio

Plazo de ejecución: tercer cuatrienio

Coste estimado: 0,5 M €

Financiación: Privado

II.4.3. SUBPROGRAMA DE ADQUISICIÓN DE SUELO DE SISTEMAS GENERALES POR EXPROPIACIÓN.

En este apartado se incluyen las inversiones para adquisición de sistemas generales en Suelo Rústico en el período de vigencia del Plan General.

1. Obtención del suelo del S.G-V-1 (acceso a Suances desde la A-67 - Carretera CA-132 Requejada -Suances)

Plazo de ejecución: segundo cuatrienio

Coste estimado: 0,5 millones de euros.

Financiación: Gobierno Regional.

II.4.4. SUBPROGRAMA DE URBANIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DE SISTEMAS GENERALES.

En relación con los Sistemas Generales los terrenos se obtienen por cesión, de acuerdo a lo establecido en la ley.

Por tanto, únicamente supone un costo municipal, la urbanización y mantenimiento de los sistemas generales de Espacios Libres, pues en el caso de los Equipamientos, se obtiene la parcela urbanizada.

1. Urbanización del Sistema General de Espacios Libres 1.12.1

DESCRIPCIÓN: 2.463 m ²		
FINANCIACIÓN: Ayuntamiento		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	3º Cuatrienio	0,15 M€

2. Urbanización del Sistema General de Espacios Libres 1.12.2

DESCRIPCIÓN: 2.216 m ²		
FINANCIACIÓN: Ayuntamiento		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	2º Cuatrienio	0,13 M€

3. Urbanización del Sistema General de Espacios Libres 1.14

DESCRIPCIÓN: 5.472 m ²		
FINANCIACIÓN: Ayuntamiento		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	3º Cuatrienio	0,32 M€

4. Urbanización del Sistema General de Espacios Libres 1.17.2

DESCRIPCIÓN: 15.000 m ²		
FINANCIACIÓN: Ayuntamiento		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	3º- Cuatrienio	0,9 M€

5. Urbanización del Sistema General de Espacios Libres 1.21

DESCRIPCIÓN: 9.196 m ²		
FINANCIACIÓN: Ayuntamiento		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	2º Cuatrienio	0,56 M€

6. Mantenimiento del Sistema General de Espacios Libres 1.12.2

DESCRIPCIÓN: 2.216 m ²		
FINANCIACIÓN: Ayuntamiento		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	3º Cuatrienio	0,60 €/m ² y año = 0,006 M€

7. Mantenimiento del Sistema General de Espacios Libres 1.21

DESCRIPCIÓN: 9.196 m ²		
FINANCIACIÓN: Ayuntamiento		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	3º Cuatrienio	0,60 €/m ² y año = 0,022 M€

II.4.5. SUBPROGRAMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Incluye las siguientes actuaciones:

1. Equipamiento cultural Finca del Amo SG 2.3 (50%)

DESCRIPCIÓN: Ejecución de centro cultural y teatro		
FINANCIACIÓN: Ayuntamiento (50%) - Gobierno Regional (50%)		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	2º y 3º Cuatrienio	1,5 M€

2. Ejecución del equipamiento deportivo SG 2.15.2.A

DESCRIPCIÓN: Ejecución de primera fase de ciudad deportiva		
FINANCIACIÓN: Ayuntamiento		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	2º Cuatrienio	1,5 M€

3. Ejecución de los equipamientos locales del sector SUDR-9.

DESCRIPCIÓN: Ejecución de instalaciones deportivas en un total de 2.235 m2 de suelo		
FINANCIACIÓN: Ayuntamiento		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	3º Cuatrienio	0,25 M€

4. Ejecución del Centro de Emergencias (SG 2.23)

DESCRIPCIÓN: Ejecución de Centro de emergencia, junto al Centro de Salud		
FINANCIACIÓN: Gobierno Regional		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	3º Cuatrienio	1,5 M€

5. Ejecución del centro de alto rendimiento de surf de Los Locos (SG 2.13)

DESCRIPCIÓN: Ejecución de CAR del surf en Los Locos en 1.610 m2 de suelo		
FINANCIACIÓN: Ayuntamiento (50%) - Gobierno Regional (50%)		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	3º Cuatrienio	0,4 M€

6. Ejecución de los equipamientos locales de los sectores SUDR-2A.

DESCRIPCIÓN: Ejecución de instalaciones deportivas en un total de 2.500 m2 de suelo		
FINANCIACIÓN: Ayuntamiento		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	3º Cuatrienio	0,25 M€

7. Ejecución de centro geriátrico en La Rasa.

DESCRIPCIÓN: Ejecución de centro geriátrico		
FINANCIACIÓN: Particulares		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	Primer cuatrienio	0,60 M€

8. Ejecución del equipamiento deportivo SG 2.15.1

DESCRIPCIÓN: Ejecución de segunda fase de ciudad deportiva		
FINANCIACIÓN: Ayuntamiento		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	3º Cuatrienio	1,5 M€

II.4.6 SUBPROGRAMA DE INFRAESTRUCTURA VIARIA Y APARCAMIENTOS PUBLICOS

Incluye las siguientes actuaciones:

1. Carretera CA-132 Requejada -Suances

DESCRIPCIÓN: Se incluye la ejecución de la obra.		
FINANCIACIÓN: Gobierno Regional		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	2º y 3º cuatrienio	23 M€
COMENTARIO:		

2. Salida norte de Suances

DESCRIPCIÓN: Se incluye la ejecución de la obra.		
FINANCIACIÓN: Ayuntamiento		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	tercer cuatrienio	3 M€
COMENTARIO: El suelo se obtiene por cesión de particulares		

3. Desarrollo de la Actuación Aislada de Viario nº2 (AAV-2)

DESCRIPCIÓN: Se incluye tanto la obtención del suelo como la ejecución de la obra de la variante norte.		
FINANCIACIÓN: Particulares		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	2º Cuatrienio	0,200 M€
COMENTARIO:		

4. Construcción de la ampliación del aparcamiento de El espadañal (SG 2.42.2)

DESCRIPCIÓN: Aparcamiento 5.810 m2		
FINANCIACIÓN: Ayuntamiento		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	Segundo Cuatrienio	0,5 M€
COMENTARIO: Obra a realizar por el Ayuntamiento como primera medida de resolución del problema del aparcamiento.		

5. Construcción de primera fase de aparcamiento en el Faro (SG 2.37.2)

DESCRIPCIÓN: Aparcamiento 2.031 m2		
FINANCIACIÓN: Ayuntamiento		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	Segundo Cuatrienio	0,2 M€
COMENTARIO:		

6. Construcción de segunda fase de aparcamiento en el Faro (SG 2.37.1)

DESCRIPCIÓN: Aparcamiento 2.697 m2		
FINANCIACIÓN: Ayuntamiento		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	Tercer Cuatrienio	0,3 M€
COMENTARIO:		

7. Construcción de aparcamiento en La Tablia (SG 2.43)

DESCRIPCIÓN: Aparcamiento Disuasorio 4.320 m2		
FINANCIACIÓN: Ayuntamiento		
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
En proyecto	Tercer Cuatrienio	0,5 M€
COMENTARIO:		

II.4.7. SUBPROGRAMA DE INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA

Comprende como elementos más relevantes los proyectos que se relacionan.

1. Desagüe e impermeabilización de la cubierta del depósito Cortiguera II.

Plazo de ejecución: primer cuatrienio

Coste estimado: 0,06 millones de euros

Financiación: Gobierno Regional.

2. Renovación de la tubería de agua en la Avenida José Antonio

Plazo de ejecución: primer cuatrienio

Coste estimado: 0,4 millones de euros

Financiación: Gobierno Regional.

3. Renovación de la red de abastecimiento de agua a Tagle

Plazo de ejecución: primer cuatrienio

Coste estimado: 0,29 millones de euros

Financiación: Gobierno Regional.

4. Renovación de la red de abastecimiento a La Tabía

Plazo de ejecución: primer cuatrienio

Coste estimado: 0,2 millones de euros

Financiación: Gobierno Regional.

5. Sustitución de la tubería desde el cementerio a La Ribera

Plazo de ejecución: primer cuatrienio

Coste estimado: 0,2 millones de euros

Financiación: Gobierno Regional.

6. Sustitución de la tubería de la calle Burgos

Plazo de ejecución: primer cuatrienio

Coste estimado: 0,175 millones de euros

Financiación: Gobierno Regional.

7. Conexión de las redes de Cortiguera de Arriba y Cortiguera de Abajo.

Plazo de ejecución: primer cuatrienio

Coste estimado: 0,17 millones de euros

Financiación: Gobierno Regional.

8. Ampliación de la red general de abastecimiento de agua

Tramos nuevos de red en zonas de futura expansión del municipio

Plazo de ejecución: primer y segundo cuatrienio

Coste estimado: 0,3 millones de euros

Financiación: Ayuntamiento (50%) y privada (50%).

9. Conexiones de barrios y zonas de Suances que vierten a simas naturales y planteamiento de mejoras en la EDAR de Tagle.

Plazo de ejecución: segundo cuatrienio

Coste estimado: 0,29 millones de euros

Financiación: Gobierno Regional.

10. Red de saneamiento Calle Guadalupe en Tagle

Plazo de ejecución: segundo cuatrienio

Coste estimado: 0,21 millones de euros

Financiación: Gobierno Regional.

11. Saneamiento y conexión en Puente Avios.

Plazo de ejecución: segundo cuatrienio

Coste estimado: 0,44 millones de euros

Financiación: Gobierno Regional.

12. Terminación de conexiones en Ongayo para su tratamiento en la EDAR de Saja-Besaya y EDAR de Tagle

Plazo de ejecución: segundo cuatrienio

Coste estimado: 0,10 millones de euros

Financiación: Gobierno Regional.

13. Renovación de la red de saneamiento

Programa plurianual de renovación sistemática de la red de saneamiento existente, dando prioridad a los tramos más deteriorados

Plazo de ejecución: primer y segundo cuatrienio

Coste estimado: 0,3 millones de euros

Financiación: Ayuntamiento.

14. Ampliación de la red general de Saneamiento

Tramos nuevos de red en zonas de futura expansión del municipio, tanto de aguas fecales como de pluviales

Plazo de ejecución: primer y segundo cuatrienio

Coste estimado: 0,3 millones de euros

Financiación: Ayuntamiento 50%) y privada (50%).

15. Renovación de la red de distribución de agua

Programa plurianual de renovación sistemática de la red de distribución, dando prioridad a los tramos más deteriorados

Plazo de ejecución: primer y segundo cuatrienio

Coste estimado: 0,1 millones de euros

Financiación: Ayuntamiento.

II.4.8. SUBPROGRAMA DE INFRAESTRUCTURA ELECTRICA

Comprende las actuaciones necesarias para atender el total del suministro futuro como consecuencia del desarrollo del P.G.O.U. Como actuaciones más relevantes, están las que se citan a continuación:

1. Proyecto de Ampliación de la Capacidad de Suministro Eléctrico al Municipio

Plazo de ejecución: primer, segundo y tercer cuatrienio

Coste estimado: 2,075 millones de euros

La presente partida se imputa íntegramente a particulares ya que la compañía suministradora exige en base al RD 1955/2000 que para el desarrollo de los distintos sectores urbanizables o urbanos no consolidados sea preciso que sus promotores asuman la parte proporcional del coste de esta ampliación, imputándose 1.000 € por cada nueva vivienda y 25 euros por metro cuadrado de construcción a los sectores productivos.

II.4.9. SUBPROGRAMA DE MEDIO AMBIENTE

Incluye las siguientes actuaciones:

1. Plan de Vigilancia Ambiental

Esta actuación es fundamental desde el punto de vista ambiental del PGOU.

Plazo de ejecución: primer, segundo y tercer cuatrienio

Coste estimado: 0,03 millones de euros/año.

Financiación: Ayuntamiento (50%)- Gobierno Regional (50%)

2. Medidas Preventivas y Correctoras incluidas en el ISA

Como la anterior, actuación básica desde el punto de vista ambiental del PGOU.

Plazo de ejecución: primer, segundo y tercer cuatrienio

Coste estimado: 0,06 millones de euros/año.

Financiación: Ayuntamiento (50%)- Gobierno Regional (50%)

II.4.10. COSTE ECONOMICO DEL PROGRAMA.

El total de costes del programa de actuación es el que se recoge a continuación, que incluye las medidas programadas, excluyendo las no programadas, y asciende a un total de 59,971 millones de euros, desagregados del siguiente modo:

1) Desarrollo de Sectores con plan parcial aprobado

Coste estimado: 6 millones de euros

2) Implantación y Mantenimiento de Infraestructuras y Servicios

Coste estimado: 9,493 millones de euros

3) Adquisición de suelo de sistemas generales por expropiación.

Coste estimado: 0,5 millones de euros.

4) Urbanización de Sistemas Generales

Coste estimado: 2,088 millones de euros

5) Equipamiento comunitario

Coste estimado: 7,5 millones de euros

6) Infraestructura viaria

Coste estimado: 27,7 millones de euros

7) Infraestructura hidráulica

Coste estimado: 3,535 millones de euros

8) Infraestructura eléctrica

Coste estimado: 2,075 millones de euros.

9) Medio Ambiente

Coste estimado: 1,08 millones de euros

Estos costes se desagregan por actores de acuerdo con la siguiente tabla (en millones de euros):

ACTOR	Central	Autonómica	Municipal	Privada	TOTAL
COSTE	0.00	29,025	15,138	15,808	59,971

En el Anejo nº1 se recoge el programa de actuación, tanto por competencia como por plazo.

El total de costes imputables al Ayuntamiento en el desarrollo del PGOU (tres cuatrienios) ascienden a 15,138 millones de euros, como se observa en las tablas del anejo nº1.

Del total de costes imputables al Ayuntamiento en el desarrollo del PGOU, 5,195 millones de euros corresponden al conjunto de los dos primeros cuatrienios, como se observa el cuadro nº3 del Anejo nº1

II.5. PLAN DE ETAPAS

El Plan de Etapas tiene por objeto garantizar la coordinación y racionalidad de los procesos de transformación y desarrollo del municipio. No obstante, el planeamiento debe asumir determinados niveles de imprevisibilidad, y sobre todo, en estos momentos.

Pero la consideración de la noción de "incertidumbre" no debe impedir plasmar en el Plan las determinaciones temporales que garanticen la coordinación de la ejecución en el tiempo de las acciones previstas en el propio Plan. Las previsiones del Plan de Etapas vienen a reflejar las prioridades que emanan de la política urbanística de Ayuntamiento.

Además, el Estudio Económico Financiero se nutre de los contenidos del Plan de Etapas, garantizando que la estrategia de prioridades se sustenta en la disponibilidad de los recursos financieros necesarios.

De acuerdo con el artículo 52. f. se prevé el desarrollo durante el primer cuatrienio del presente Plan de tres Sectores del suelo urbanizable y uno de los Sectores del suelo urbano no consolidado. El resto de las previsiones tienen un plazo temporal máximo que alcanza hasta el segundo cuatrienio de la vigencia del Plan, lo cual no impediría su desarrollo en cualquiera de las anualidades anteriores.

A sí, por tanto, el Plan de Etapas se resume en el siguiente cuadro:

PRIMER CUATRIENIO

DESARROLLO DE SECTORES CON PLAN PARCIAL APROBADO

SECTOR La Bárcena

SECTOR San Juan

IMPLANTACION Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Implantación del SECTOR SUNC H-2

Implantación del SECTOR SUDR 9

Implantación del sector SUDR-2A

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Ejecución de centro geriátrico en La Rasa.

INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA.

Desagüe e impermeabilización de la cubierta del depósito Cortiguera II.

Renovación de la tubería de agua en la Avenida José Antonio

Renovación de la red de abastecimiento de agua a Tagle

Renovación de la red de abastecimiento a La Tabía

Sustitución de la tubería desde el cementerio a La Ribera

Sustitución de la tubería de la calle Burgos

Conexión de las redes de Cortiguera de Arriba y Cortiguera de Abajo.

Renovación de la red de saneamiento

Ampliación de la red general de Saneamiento

Renovación de la red de distribución de agua

Ampliación de la red general de abastecimiento de agua

INFRAESTRUCTURA ELECTRICA

Proyecto de Ampliación de la Capacidad de Suministro Eléctrico al Municipio

MEDIO AMBIENTE

Plan de Vigilancia Ambiental

Medidas Preventivas y Correctoras incluidas en el ISA

SEGUNDO CUATRIENIO

DESARROLLO DE SECTORES CON PLAN PARCIAL APROBADO

SECTOR La Bárcena

SECTOR San Juan

IMPLANTACION Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Mantenimiento del Plan Parcial La Bárcena

Mantenimiento del Plan Parcial San Juan

Mantenimiento del sector SUDR-9

Mantenimiento del SECTOR SUNC H-2
Implantación del SECTOR SUNC H-3
Implantación del SECTOR SUNC S-1
Implantación del SECTOR SUNC S-2
Implantación del SECTOR SUNC S-3
Implantación del sector SUDR-2A
Mantenimiento del sector SUDR-2A

ADQUISICIÓN DE SUELO DE SISTEMAS GENERALES POR EXPROPIACIÓN.

Obtención del suelo del S.G-V-1 (acceso a Suances desde la A-67 - Carretera CA-132 Requejada -Suances)

URBANIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

Urbanización del Sistema General de Espacios Libres 1.12.2
Urbanización del Sistema General de Espacios Libres 1.21

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Equipamiento cultural Finca del Amo SG 2.3 (50%)
Ejecución del equipamiento deportivo SG 2.15.2A

INFRAESTRUCTURA VIARIA Y APARCAMIENTOS PUBLICOS

Carretera CA-132 Requejada -Suances
Desarrollo de la Actuación Aislada de Viario nº1 (AAV-2)
Construcción de aparcamiento el espadañal (SG 2.42.2)
Construcción de aparcamiento semicubierto en el Faro (2.37.2)

INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA.

Renovación de la red de saneamiento
Ampliación de la red general de Saneamiento
Renovación de la red de distribución de agua
Ampliación de la red general de abastecimiento de agua

INFRAESTRUCTURA ELECTRICA

Proyecto de Ampliación de la Capacidad de Suministro Eléctrico al Municipio

MEDIO AMBIENTE

Plan de Vigilancia Ambiental

Medidas Preventivas y Correctoras incluidas en el ISA

TERCER CUATRIENIO

IMPLANTACION Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Mantenimiento del Plan Parcial La Bárcena

Mantenimiento del Plan Parcial San Juan

Mantenimiento del sector SUDR-9

Mantenimiento del SECTOR SUNC H-2

Mantenimiento del SECTOR SUNC H-3

Mantenimiento del SECTOR SUNC S-1

Mantenimiento del SECTOR SUNC S-2

Mantenimiento del SECTOR SUNC S-3

Mantenimiento del SECTOR SUD R-2A

Gestión de sectores programados en tercer cuatrienio

URBANIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

Urbanización del Sistema General de Espacios Libres 1.12.1

Urbanización del Sistema General de Espacios Libres 1.14

Urbanización del Sistema General de Espacios Libres 1.17.2

Mantenimiento del Sistema General de Espacios Libres 1.12.2

Mantenimiento del Sistema General de Espacios Libres 1.21

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Equipamiento cultural Finca del Amo SG 2.3 (50%)

Ejecución del equipamiento local SUD R9

Ejecución del centro de emergencias (SG 2.23)

Ejecución del centro de alto rendimiento de surf de Los Locos (SG 2.13)

Ejecución de los equipamientos locales del sector SUDR-2A.

Ejecución del equipamiento deportivo SG 2.15.1

INFRAESTRUCTURA VIARIA Y APARCAMIENTOS PUBLICOS

Carretera CA-132 Requejada -Suances

Salida norte de Suances

Construcción de aparcamiento semicubierto en el Faro (2.37.1)

Construcción de aparcamiento en La Tablía (SG 2.43)

INFRAESTRUCTURA ELECTRICA

Proyecto de Ampliación de la Capacidad de Suministro Eléctrico al Municipio

MEDIO AMBIENTE

Plan de Vigilancia Ambiental

Medidas Preventivas y Correctoras incluidas en el ISA

III. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

III. 1. CONTENIDO

Al estudiar el contenido del Estudio Económico-Financiero, se plantean las cuestiones siguientes a resolver:

1. Inversión pública necesaria para la ejecución del Plan General.
2. Nivel de satisfacción de las demandas con las inversiones públicas previstas.

Por otro lado, como ya se ha señalado, entre las determinaciones que la Ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, (L.O.T.R.U.S.CA.), fija en el artículo 52.1.e) como constitutivo de los Planes Generales de Ordenación Urbana, el Estudio Económico-Financiero, en el que se dice que "*deberá contener un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan y de los medios financieros disponibles o previsibles para ello*".

De igual forma el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, (RPU), en su artículo 42 señala que el Estudio Económico-Financiero deberá contener:

a) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, y la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al Suelo Urbanizable Delimitado.

b) La misma evaluación referida a las actuaciones que en su caso se hayan programado para el Suelo Urbano.

c) La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público o privado e indicación, en el primer caso de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

El objetivo, por tanto, del Estudio Económico-Financiero es dotar de realidad al Plan General.

El Estudio Económico Financiero del Plan General se articula en base al Programa de Actuación cuyo contenido, en lo que aquí interesa, se desagrega en diez subprogramas:

1. Desarrollo de Sectores con plan parcial aprobado
2. Implantación y mantenimiento de infraestructuras y servicios
3. Adquisición de suelo de sistemas generales por expropiación
4. Urbanización y mantenimiento de sistemas generales
5. Equipamiento comunitario
6. Infraestructura viaria y aparcamientos públicos
7. Infraestructura hidráulica
8. Infraestructura eléctrica
9. Medio Ambiente

Para lograr este objetivo y partiendo de un programa de necesidades municipales a 12 años, el contenido de Estudio Económico-Financiero será:

- Estimación de los recursos municipales disponibles para inversión urbanística.
- Valoración económica del Programa.
- Asignación por agentes inversores del coste del programa.
- Análisis de la viabilidad financiera del Programa para el ente local.

Se plantea, por tanto, una asignación tentativa de las posibilidades de inversión del Ayuntamiento y los costes que resulten de las actuaciones a determinar en el Plan General de Ordenación Urbana, al objeto de determinar la posible viabilidad de estas.

La valoración de las acciones se realiza mediante módulos o estándares (€/m²; €/unidad, etc) expresadas en euros de 2013, equivalentes a las calidades usuales, que se han deducido de la experiencia del Ayuntamiento de Suances al respecto.

La imputación a los agentes públicos o al sector privado se justifica y argumenta en función de la legislación.

III.2. CAPACIDAD DE INVERSION MUNICIPAL.

III.2.1. FINANCIACION DERIVADA DEL DESARROLLO ASISTEMATICO DEL PLAN GENERAL

Como ya se ha señalado para el **primer cuatrienio** se supone que la crisis existente se va a prolongar y se van a solicitar el 50% de las licencias de construcción en los sectores con planeamiento aprobado y cuya gestión ya está desarrollada a saber La Rasa y el 30% en San Juan, además de en algunas de las unidades de actuación del plan general revisado que han aprobado sus documentos de desarrollo (estudios de detalle, proyecto de urbanización y de compensación) pero se han paralizado por la crisis.

Esta hipótesis significa que en el primer cuatrienio se pueden solicitar la construcción de 180 viviendas mínimo, lo que significa unos ingresos de 450.000 euros.

Para el **segundo Cuatrienio**, se pueden desarrollar hasta un 30% de las viviendas previstas en La Rasa y San Juan y el 20% de La Barcena, lo que puede representar 220 viviendas y unos ingresos de 500.000 euros.

III.2.2. FINANCIACION DERIVADA DEL DESARROLLO SISTEMATICO DEL PLAN GENERAL

Como vía de financiación es preciso tener presente la capacidad derivada del desarrollo de los sectores delimitados en suelo urbano no consolidado y urbanizable.

La cesión libre de cargas y gastos de urbanización del 15% del aprovechamiento lucrativo del Suelo Urbanizable Delimitado y del Suelo Urbano No Consolidado a favor del Ayuntamiento de Suances (artículos 100 y 106 de la Ley 2/2001 de Cantabria), unida a los impuestos y tasas de la construcción constituye a largo plazo una fuente de financiación, que durante los años de expansión de la construcción han resultado básicos para las haciendas locales.

Se parte de la estimación prudente de que se destinará los procedentes de suelos residenciales en su totalidad a la construcción de viviendas de protección pública o permuta. En tanto que los productivos o para vivienda unifamiliar y el número de viviendas de cesión es inferior a cinco (5), se monetizarán con el fin de destinarlos a inversiones fijadas por la ley.

Se trata, por tanto, de estimar los ingresos previsibles para la Hacienda Local como consecuencia del desarrollo del suelo sistemático previsto en el Plan General, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable delimitado.

Dicha estimación se basa en los siguientes supuestos:

- 1º) Se obtiene el techo edificable aplicando el coeficiente de edificabilidad en cada caso a la superficie delimitada, excluidos Sistemas Generales.
- 2º) Se realiza un cálculo del Presupuesto de Ejecución Material de la edificación), según fichas del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria para la tipología de vivienda colectiva, vivienda unifamiliar y nave industrial y edificio comercial.

A estos efectos se considera el caso más habitual de construcción de una planta de sótano en vivienda colectiva (repercutiendo el coste de dicha planta en el precio por metro cuadrado computable de las plantas sobre rasante) y vivienda unifamiliar sin sótano. Se obtienen los siguientes precios unitarios (€/m² construido, sin IVA):

- Vivienda unifamiliar.....	550 €/m ²
- Vivienda colectiva libre.....	500 €/m ²
- Vivienda colectiva VPO.....	430 €/m ²
- Edificio comercial.....	315 €/m ²
- Nave Industrial	225 €/m ²

3º) Se obtiene un Presupuesto de referencia aplicando al 85% del techo edificable de cada área, que ceda el 15%, los precios unitarios y al 100% del techo edificable cuando se pueda monetarizar.

Dicho Presupuesto se ha incrementado con la estimación del coste de urbanización correspondiente, adoptando como módulo unitario 15€/m² de superficie (excluidos Sistemas Generales).

4º) Se aplica al Presupuesto de referencia el porcentaje correspondiente a las Tasas por Expedición de Licencias Urbanísticas (2%) y del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (2,5).

5º) Por último, se calcula el valor aproximado de la cesión del 15% del aprovechamiento medio en todos los sectores, aunque solo se considerarán a efectos de posibles ingresos para inversión aquellos derivados de sectores en los que no es posible hacer viviendas protegidas, a saber, aquellos que son productivos (excepto el SUNC-H2 en el que el Ayuntamiento desea obtener suelo) o para vivienda unifamiliar y el número de viviendas de cesión es inferior a cinco (5). Para ello se aplica el valor de repercusión del suelo obtenido por el método residual en la vivienda protegida (PVP 1.331,65 €/m² edificable).

De una forma prudente tomamos un valor medio de venta de 1.290,04 €/m², lo que nos lleva a un valor de repercusión máximo de 193,51 €/m² (15%), excepto en el suelo para usos terciarios que se valora a 240 €/m², el suelo industrial que se valora a 120,20 €/m² y el hotelero a idéntico precio que la vivienda.

El resultado es el que se muestra en los cuadros adjuntos:

DESARROLLO DE SECTORES URBANOS NO CONSOLIDADOS RESIDENCIALES					
Sector	Techo edificable (m ²)	Presupuesto Ejec. Material	Tasa expedición de licencias	Impuesto sobre Construcciones	Valor 15% aprovecham.
SUNC-C2	2928,8	4.255.350	17.021	170.214	224.578
SUNC-H3	7.737	4.255.350	17.021	170.214	0
SUNC-H4	6.494	3.571.700	14.287	142.868	0
SUNC-H5	1.773	2.897.950	11.592	115.918	0
SUNC S1	5.269	2.897.950	11.592	115.918	0
SUNC S2	6.647	3.655.850	14.623	146.234	0
SUNC S3	3506,3	1.928.465	7.714	77.139	169.863,08
SUNC-S4	5.852	1.668.700	5.416	54.157	0
SUNC S6	10.076	5.541.800	22.167	221.672	0
SUNC S7	1.915	5.663.900	22.655,6	226.556	0
SUNC T1	4.459	5.663.900	22.655,6	226.556	0
SUNC T2	5.650	3.107.500	12.430	124.300	0
TOTAL	62.307,1	45.108.415	179.174	1.791.746	394.441

DESARROLLO DE SECTORES URBANOS NO CONSOLIDADOS PRODUCTIVOS					
Sector	Techo edificable (m ²)	Presupuesto de Ejec. Material	Tasa expedición de licencias (€)	Impuesto sobre Construcciones	Valor 15% aprovechamiento
SUNC-H2	13.254	7.289.700	29.159	291.588	0
TOTAL	13.254	7.289.700	29.159	291.588	0

DESARROLLO DE SECTORES URBANIZABLES DELIMITADOS RESIDENCIALES					
Sector	Techo edificable (m ²)	Presupuesto de Ejec. Material	Tasa expedición de licencias (€)	Impuesto sobre Construcciones	Valor cesión 15% aprovechamiento
SUDR-1	15.356	7.178.930	28.716	287.157	0
SUDR-2A	16.811	7.144.675	28.579	285.787	0
SUDR-2B	14.282	7.144.675	28.579	285.787	0
SUDR-3	6.997	6.676.835	28.579	285.787	0
SUDR-4	9.722	3.271.098	26.707	267.073	0
SUDR-5	4.726	4.545.035	13.084	130.844	0
SUDR-6	8.863	2.108.978	18.180	181.801	0
SUDR-7	3.508	3.955.114	8.436	84.359	0
SUDR-8	9.286	3.955.114	8.436	84.359	

SUDR-9	15.818	3.955.114	8.436	84.359	
SUDR-10	3.433	3.955.114	8.436	84.359	
TOTAL	108.802	53.890.682	206.168	2.061.672	0

DESARROLLO DE SECTORES URBANIZABLES DELIMITADOS PRODUCTIVOS					
Sector	Techo edificable (m ²)	Presupuesto de Ejec. Material (€)	Tasa expedición de licencias (€)	Impuesto sobre Construcciones	Valor cesión 15% aprovechamiento
SUDI-1	8.275,50	1.861.987,5	7.447,95	74.479,5	149.207,27
TOTAL	8.275,50	1.861.987,5	7.448	74.480	149.207,27

En resumen, los ingresos municipales estimados en el supuesto de desarrollo completo del suelo sistemático serán las indicadas en los cuadros adjuntos, que suman 5.185.083 euros.

Evidentemente estos ingresos se producirían a lo largo de la vigencia del PGOU y en el supuesto de desarrollo completo.

También dentro de este apartado se tiene en consideración la financiación obtenida como consecuencia de la ejecución de vivienda protegida de promoción municipal, que debería desarrollar el Ayuntamiento en aquellos terrenos que son cedidos por parte de los promotores a este durante el desarrollo urbanístico de un sector.

Cabe destacar que el Ayuntamiento afrontaría los costes derivados de la ejecución y construcción de la vivienda de promoción municipal.

En este apartado se tienen en cuenta las cesiones en suelo del aprovechamiento que el promotor debe hacer a la hora de desarrollar urbanísticamente un sector. En la Ley del Suelo, una de las obligaciones establecidas para el promotor, es realizar una cesión del 15% del aprovechamiento urbanístico del sector. De este 15% de cesión de unidades de aprovechamiento que realiza el promotor, el ayuntamiento puede construir vivienda de protección, en los casos en los que sea posible.

En algunos sectores, la cesión realizada se verá cubierta con la posibilidad de ejecución de la correspondiente vivienda protegida, y en otros, dicha cesión será compuesta por

ambas posibilidades, cesión para la ejecución de vivienda protegida y monetarización hasta completar el 15% de cesión.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Ayuntamiento tendrá como fuente de financiación los beneficios que se obtengan de la ejecución y venta de la vivienda protegida.

Con el fin de obtener una cifra de lo que le supondría a favor del Ayuntamiento se parte de los datos que sobre viviendas de protección pública dispone a fecha de 2009 el Servicio de Promoción de Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Cantabria y la empresa pública GESVICAN.

De los datos de construcción en Cantabria a día de hoy, la mayor parte de la construcción de viviendas de protección pública se hace conforme a los dos primeros criterios, es decir, de régimen general y especial, quedando el de régimen autonómica con carácter residual.

Partiendo de estos datos, tomaremos como referencia solamente los precios de venta del único régimen vigente y el coste de construcción del mismo.

Al encontrarnos en el municipio de Suances hay que tomar los precios que existen para toda la Comunidad salvo para la capital, Santander, en la que los precios son superiores, así: Régimen general PVP 1.331,65 €/m² edificable.

Coste de construcción: 350 €/m² (anejos) y 750 €/m² (vivienda). Una vivienda tipo de 90 m² útiles, 25 m² de garaje y 8 m² de trastero, con una superficie construida computable de 115 m, sería de 800 €/m²

Por tanto, el beneficio que se puede obtener con la construcción y venta de las viviendas en los terrenos obtenidos de la cesión del aprovechamiento urbanístico:

Régimen general: 531,65 €/m².

Si se considera una reducción del 20% del beneficio como consecuencia del coste del dinero así como por las demoras en las adjudicaciones, dada la reducción del crédito

bancario a particulares, nos encontramos con un valor de 425 €/m². Aplicando este valor a la superficie edificable que obtiene el Ayuntamiento en los diversos sectores SUNC y SUD, por cuatrienios se obtiene lo siguiente:

Sector	Techo edificable (m ²)	15% municipal	Beneficio venta	1º Cuatrienio	2º Cuatrienio	3º Cuatrienio
SUNC-H3	9102,3	1365,35	580273,75	290136,88	290136,88	
SUNC S1	6199,2	985,673	418911,025	418911,025		
SUNC S4	6068,0	910,2	386835			386835
SUDR-1	15865,6	2379,84	1011432			1011432
SUDR-2	28926	4338,9	1844032,5		1844032,5	
SUDR-3	12546	1881,9	799807,5			
SUDR-4	12833,75	1925,06	818150,5			818150,5
SUDR-5	7956,25	1193,44	507212			
SUDR-6	13185,72	1193,44	507212			
SUDR-7	4706,1	1977,86	840590,5			
TOTAL	117388,92	18151,663	7714456,775	709047,905	1844032,5	818150,5

III.2.3. RECURSOS MUNICIPALES TOTALES DERIVADOS DEL PLAN GENERAL.

A) Recursos por el desarrollo asistemático del Plan General.

En el primer cuatrienio 450.000 euros.

En el segundo cuatrienio 500.000 euros.

B) Recursos por el desarrollo sistemático del Plan General.

Los recursos derivados del desarrollo sistemático del PGOU en el primer cuatrienio ascienden a la cantidad **de 1.252.701 euros**.

En el segundo cuatrienio los recursos derivados del desarrollo sistemático del PGOU ascienden a la cantidad **de 3.952.007 euros** (suponiendo una posible venta del aprovechamiento derivado de la cesión del 15% y sin contar con el desarrollo de sectores urbanizables no programados).

C) Aplicación de tasa municipales por abastecimiento, saneamiento y basuras

Si aplicamos las tasas municipales señaladas a las posibles 844 viviendas que se supone, en una estimación reducida, que pueden construirse en 8 años, se obtienen **701.561 euros**, que aplicamos en el segundo cuatrienio.

No se considera el ingreso de tasas procedentes de nuevas actividades económicas, que incrementarían la cifra anterior.

D) Ingresos obtenidos como compensación por la cesión del campo de fútbol para el desarrollo portuario.

El desarrollo propuesto para el Puerto de Suances exige la desaparición del actual campo de fútbol. Esta decisión debe llevar aparejada una compensación por parte del Gobierno regional que se estima en 800.000 euros, coste de ejecución material de un nuevo campo de fútbol. Esta compensación se aplica en el segundo cuatrienio.

III.3. EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE INVERSIÓN.

III.3.1. MÓDULOS DE ADQUISICIÓN DE SUELO, URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

La estimación de costes asignables a las diferentes partidas programadas se ha establecido sobre la base de una serie de módulos de valoración por tipos de obras y actuaciones.

Los criterios y valores de los diferentes módulos aplicados se señalan a continuación.

En cuanto a la obtención del suelo por expropiación es preciso señalar que lo establecido en el presente documento tiene carácter de estimación, necesaria para realizar el análisis económico financiero, sin que prejuzgue la ulterior determinación del justiprecio.

En relación con los costes de urbanización de espacios libres, viales y equipamientos se han utilizado los siguientes módulos de valoración, en euros constantes de 2012:

1. URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES LOCALES (jardines).....	40 €/m ²
2. URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES LOCALES (plazas).....	200 €/m ²
3. URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES LOCALES (paseos fluviales)	20 €/m ²
4. URBANIZACIÓN DE SS.GG. ESPACIOS LIBRES.....	6 €/m ²
5. EJECUCION SS.GG. EQUIPAMIENTOS.	100 €/m ²
6. EXPROPIACIÓN SS.GG. EQUIPAMIENTOS.....	6 €/m ²
7. EXPROPIACIÓN SS.GG. ESPACIOS LIBRES.....	8 €/m ²
8. URBANIZACIÓN DE VIALES Y APARCAMIENTOS.....	125 €/m ²
9. URBANIZACIÓN APARCAMIENTOS ECOLOGICOS.....	90 €/m ²

En estas cifras se incluyen los costes de los proyectos correspondientes. En cuanto a la valoración de la urbanización de viales, se entiende que incluye la repercusión por metro cuadrado de todos los servicios, saneamiento, agua, luz, pavimentación y plazas de aparcamiento. En la valoración de expropiación de equipamientos, se incluye el suelo, la urbanización interior y la parte proporcional de instalaciones necesarias para su ejecución.

III.3.2 COSTES DE MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

La estimación de costes los costes de mantenimiento asignables a las diferentes infraestructuras y servicios programados se ha establecido sobre la base de una serie de módulos de valoración por tipos de obras y actuaciones.

El cálculo de estos costes puede estimarse por comparación con el coste de infraestructuras similares, así como la distribución en el tiempo.

Los costes de mantenimiento de las infraestructuras, por lo general, se sitúan en torno a un 5-10% del coste de ejecución de las mismas, dependiendo del tipo de mantenimiento requerido.

Dentro de las actividades de mantenimiento se pueden diferenciar: el mantenimiento rutinario, que consiste en la inversión continua sobre dicha infraestructura para conservar sus buenas condiciones, y el mantenimiento de refuerzo, que como su propio nombre indica, consiste en la reposición y refuerzo de ciertos elementos para asegurar su funcionamiento.

En el caso de los espacios libres, el mantenimiento se considera rutinario, por lo que su coste se sitúa en un 6-7%, dependiendo de cada caso. Y en el caso de los viarios, el mantenimiento es rutinario, pero pasado un periodo determinado de tiempo se debe volver a pavimentar y reforzar, por lo que su coste de mantenimiento va a ser mayor, situándose en un porcentaje constante entre el 7-8% a lo largo de toda su vida útil.

Todos estos gastos son imputables al Ayuntamiento, repartiéndose en los cuatrienios a razón de 20%-30%-50%, puesto que a medida que se desarrolle la ciudad los gastos de mantenimiento serán superiores.

Los valores utilizados son los siguientes:

- Mantenimiento de espacios libres de uso y dominio públicos: 0,60 €/m² año
- viales de nueva creación: 0,45 €/m² año
- nuevas infraestructuras (incluidas las eléctricas): 8% a lo largo de la vida útil

Además, será preciso considerar en el viario el coste de limpieza del mismo (que en los últimos se suele privatizar).

Se estima que el coste anual del servicio de limpieza puede tener un coste de 0,75 euros por m² de calle.

Igualmente es preciso incorporar los costes de puesta en marcha del servicio y prestación de los nuevos servicios. En Suances estos servicios son los de redes de abastecimiento y saneamiento y el alumbrado público.

En el primero de los servicios hay que contar el coste de sustitución de contadores y de personal y maquinaria por habitante servido.

En el segundo hay que considerar los costes de conservación y el de la energía eléctrica.

IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

En base a lo señalado en el artículo 152 del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, se procede a la redacción de la presente justificación, la cual está muy relacionada con el Estudio Económico Financiero presentado, *“debiéndose ponderar , en particular el impacto o repercusión de las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del uso que se destine a usos productivos.”*

Como se ha señalado en el apartado anterior el total de inversión y costes asignados al **Ayuntamiento de Suances** para los tres cuatrienios **supone 15,198 millones de euros, de los que**, en el primer cuatrienio, el Ayuntamiento debe disponer de 0,59 millones de euros y en el segundo la inversión asciende a 4,605 millones de euros.

Si realizamos un análisis más pormenorizado podemos afirmar que:

1. En consecuencia, en el primer cuatrienio la intervención municipal (0,59 M€) se cubre solo con el desarrollo del plan y la aportación de las licencias que se han considerado anteriormente pudiendo alcanzar un total de 1,55 M€ de ingresos.
2. En el segundo cuatrienio la intervención municipal (4,605 M€) se cubre con el desarrollo del plan y la aportación de las licencias y tasas que se han considerado anteriormente pudiendo alcanzar un total de 5,15 M€ de ingresos a los que hay que sumar el remanente del primer cuatrienio (0,96 M€) llegando a la cifra de 6,11 M€.

No obstante, la actual incertidumbre impide realizar hipótesis fiables, por lo que entendemos que al finalizar el primer cuatrienio se deberá revisar el programa de actuación y consecuentemente el estudio económico financiero.

Se observa, como no es preciso acudir al endeudamiento ni a la inversión procedente de los presupuestos ordinarios y las previsiones de ingreso se corresponden con las previsiones de desarrollo del plan de etapas.

En todo caso, no parece aventurado afirmar que está justificada la viabilidad de la

propuesta, incluso en una hipótesis de desarrollo tan moderada como la enunciada, ya que las previsiones de ingresos deben permitir asumir los compromisos municipales.

Por tanto, el programa es razonable y no plantea actuaciones utópicas. La aportación municipal está garantizada sin necesidad de acudir al endeudamiento ni la realización de hipótesis inverosímiles de otorgamiento de licencias. **Por tanto, el modelo planteado por el Plan General es sostenible en términos económicos.**

V. ADECUACION DE LOS SUELOS DESTINADOS A USOS PRODUCTIVOS

El Plan General incluye suelos destinados a usos productivos, adecuados a tal destino, tanto por superficie, por ubicación, por características medioambientales y por razones de sostenibilidad económica; esta afirmación se realiza en base a la comprobación fehaciente de las características de todos los suelos productivos definidos en el nuevo PGOU.

El vigente Plan General establece como lugar productivo el área de AZSA en Hinojedo

El nuevo Plan General mantiene el mismo suelo productivo que el vigente Plan General y añade tres nuevos espacios:

- el nuevo espacio de servicios de Hinojedo, en el acceso a Suances desde la A-67
- dos nuevos espacios industriales situados en los terrenos de la factoría de Hinojedo de AZSA.

Con esta propuesta el espacio-productivo del municipio se encuentra situado de manera fundamental en los accesos desde la autovía A-67, ya que se propone se propone que se dote al espacio industrial de un acceso directo a la futura CA- 132.

Por tanto, es un suelo adecuado al uso productivo, tanto por tamaño, como por situación y propiedad, así como por características medioambientales (ausencia de valores).

En resumen, el suelo previsto es adecuado por motivos territoriales, ambientales y funcionales.

- Territoriales: se adecuan al POL y se encuentran en cruces de vías de comunicación
- Ambientales: los nuevos suelos se encuentran sobre suelos sin valores ambientales significativos, y fuera de las mases.
- Funcionales: Además dispondrán de gran accesibilidad a los principales enlaces de la autovía A-67.

ANEJOS

ANEJO N°1: PROGRAMA DE ACTUACION

DIVISIÓN TEMPORAL DEL PROGRAMA

PROGRAMA	Plazo	Actuación																	Resumen por programa			TOTAL	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	Corto	Medio	Largo		
2.1 PP apr	Corto	1	2																3				
	Medio	1	2																		3		
	Largo																					0	
	TOTAL																						6
2.2 IMIS	Corto			1,08	1,3						0,37								2,75				
	Medio	0,16	0,12			0,13	0,4	0,42	0,67	0,623	0,25	1								3,773			
	Largo	0,16	0,12			0,13	0,4	0,42					0,32	0,24	0,24	0,12	0,32	0,5			2,970		
	TOTAL																					9,493	
2.3 ADQ SG	Corto																		0				
	Medio	0,5																		0,5			
	Largo																				0		
TOTAL																					0	0,5	
2.4 UR Y M SG	Corto																		0				
	Medio		0,13			0,56														0,69			
	Largo	0,15		0,32	0,9		0,006	0,022													1,398		
TOTAL																					1,398	2,088	
2.5 EQ C	Corto											0,6							0,6				
	Medio	0,75	1,5																	2,25			
	Largo	0,75		0,25	1,5	0,4	0,25		1,5												4,65		
TOTAL																					4,65	7,5	
2.6 INF VI Y AP	Corto																		0				
	Medio	5		0,2	0,5	0,2														5,9			
	Largo	18	3				0,3	0,5													21,8		
TOTAL																					21,8	27,7	
2.7 INF HIDRA	Corto	0,06	0,4	0,29	0,2	0,2	0,175	0,17	0,15					0,15	0,15	0,05			1,995				
	Medio								0,15	0,29	0,21	0,44	0,1	0,15	0,15	0,05				1,54			
	Largo																				0		
	TOTAL																					0	3,535
2.8 INF ELEC	Corto	0,3																	0,3				
	Medio	0,7																		0,7			
	Largo	1,075																			1,075		
	TOTAL																					1,075	2,075
2.9 MED AMB	Corto	0,12	0,24																0,36				
	Medio	0,12	0,24																	0,36			
	Largo	0,12	0,24																		0,36		
	TOTAL																					0,36	1,08
TOTAL																			9,005	18,713	32,253	59,971	

DIVISIÓN DEL PROGRAMA POR COMPETENCIAS

PROGRAMA	competencia	Actuación																	División competencial				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	Central	Autonómica	Municipal	Privada	TOTAL
2.1 PP APROB	Central																		0,000				
	Autonómica																			0,000			
	Municipal																				0,000		
	Privada	2	4																			6,000	
TOTAL																						6,000	
2.2 IMIS	Central																		0,000				
	Autonómica																			0,000			
	Municipal	0,32	0,24			0,26	0,8						0,32	0,24	0,24	0,12	0,32			2,860			
	Privada			1,08	1,3			0,84	0,67	0,623	0,25	1,37						0,5				6,633	
TOTAL																						9,493	
2.3 ADQ SG	Central																		0,000				
	Autonómica	0,5																		0,500			
	Municipal																				0,000		
	Privada																					0,000	
TOTAL																						0,500	
2.4 UR SG	Central																		0,000				
	Autonómica																			0,000			
	Municipal	0,15	0,13	0,32	0,9	0,56	0,006	0,022													2,088		
	Privada																					0,000	
TOTAL																						2,088	
2.5 EQUIP COM	Central																		0,000				
	Autonómica	0,75			1,5	0,2														2,450			
	Municipal	0,75	1,5	0,25		0,2	0,25		1,5												4,450		
	Privada							0,6														0,600	
TOTAL																						7,500	
2.6 INF V Y APA	Central																		0,000				
	Autonómica	23																		23,000			
	Municipal		3		0,5	0,2	0,3	0,5													4,500		
	Privada			0,2																		0,200	
TOTAL																						27,700	
2.7 INF H	Central																		0,000				
	Autonómica	0,06	0,4	0,29	0,2	0,2	0,175	0,17		0,29	0,21	0,44	0,1						2,535				
	Municipal								0,15					0,3	0,15	0,1				0,700			
	Privada								0,15						0,15						0,300		
TOTAL																						3,535	
2.8 INF ELEC	Central																		0,000				
	Autonómica																			0,000			
	Municipal																				0,000		
	Privada	2,075																				2,075	
TOTAL																						2,075	
2.9 MED AMB	Central																		0,000				
	Autonómica	0,18	0,36																	0,540			
	Municipal	0,18	0,36																		0,540		
	Privada																					0,000	
TOTAL																						1,080	
TOTAL																		0,000	29,025	15,138	15,808	59,9710	

DIVISIÓN TEMPORAL DEL PROGRAMA

PROGRAMA	Plazo	Actuación																	Resumen por programa			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	Corto	Medio	Largo	TOTAL
2.1 PP apr	Corto																		0			
	Medio																			0		0
	Largo																					0
	TOTAL																					0
2.2 IMIS	Corto																		0			
	Medio	0,16	0,12			0,13	0,4												0,810			
	Largo	0,16	0,12			0,13	0,4					0,32	0,24	0,24	0,12	0,32				2,050		
	TOTAL																				2,86	
2.3 ADQ SG	Corto		0,06															0,06				
	Medio																		0		0	
	Largo																				0	
	TOTAL																				0,06	
2.4 UR Y M SG	Corto																	0				
	Medio		0,13			0,56													0,69			
	Largo	0,15		0,32	0,9		0,006	0,022													1,398	
	TOTAL																				2,088	
2.5 EQ C	Corto																	0				
	Medio	0,375	1,5			0,2	0,25					1,5							1,875			
	Largo	0,375		0,25																	2,575	
	TOTAL																				4,45	
2.6 INF VI Y AP	Corto																	0				
	Medio				0,5	0,2													0,7			
	Largo		3				0,3	0,5													3,8	
	TOTAL																				4,5	
2.7 INF HIDRA	Corto							0,075					0,15	0,075	0,05			0,35				
	Medio							0,075					0,15	0,075	0,05				0,35			
	Largo																				0	
	TOTAL																				0,7	
2.8 INF ELEC	Corto																	0				
	Medio																		0			
	Largo																				0	
	TOTAL																				0	
2.9 MED AMB	Corto	0,06	0,12															0,18				
	Medio	0,06	0,12																0,18			
	Largo	0,06	0,12																		0,18	
	TOTAL																				0,54	
TOTAL																		0,59	4,605	10,003	15,198	

**ANEJO N° 2: FICHA DE IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS EN
SECTORES URBANOS NO CONSOLIDADOS Y URBANIZABLES**

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-S1

URBANIZACIÓN SISTEMAS GENERALES			
	Superficie	Presupuesto €/m2	Total
Viario	4583	90	412470
Infraestructuras electricas		53000	53000,00
Total			465470,00

URBANIZACIÓN SISTEMA LOCAL			
	Superficie	Presupuesto €/m2	Total
Viario	1513,4	90	136206
Espacios libres	1800	30	54000
Equipamientos	800	15	12000
Infraestructuras especiales			
Total			202206

OTROS GASTOS DERIVADOS (ART. 60 DEL RGU y 16 TR 2/2008)			
	Superficie	Presupuesto €/m2	Total
Demoliciones para la correcta ejecución del Plan		24	
Traslados			
Indemnizaciones por plantaciones u otros		3,75	
Otros (cese actividad)			
Total			
TOTAL			667676,00

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-S2

URBANIZACIÓN SISTEMAS GENERALES			
	Superficie	Presupuesto €/m2	Total
Viario		90	0
Infraestructuras electricas		65000	65000,00
Total			65000,00
URBANIZACIÓN SISTEMA LOCAL			
	Superficie	Presupuesto €/m2	Total
Viario	5200	90	468000
Espacios libres	2500	30	75000
Equipamientos	1000	15	15000
Infraestructuras especiales			
Total			558000
OTROS GASTOS DERIVADOS (ART. 60 DEL RGU y 16 TR 2/2008)			
	Superficie	Presupuesto €/m2	Total
Demoliciones para la correcta ejecución del Plan		24	
Traslados			
Indemnizaciones por plantaciones u otros		3,75	
Otros (cese actividad)			
Total			
TOTAL			623000,00

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-S3

URBANIZACIÓN SISTEMAS GENERALES			
	Superficie	Presupuesto €/m2	Total
Viario		90	0
Infraestructuras electricas		30000	30000,00
Total			30000,00
URBANIZACIÓN SISTEMA LOCAL			
	Superficie	Presupuesto €/m2	Total
Viario	2003,6	90	180324
Espacios libres	1100	30	33000
Equipamientos	500	15	7500
Infraestructuras especiales			
Total			220824
OTROS GASTOS DERIVADOS (ART. 60 DEL RGU y 16 TR 2/2008)			
	Superficie	Presupuesto €/m2	Total
Demoliciones para la correcta ejecución del Plan		24	
Traslados			
Indemnizaciones por plantaciones u otros		3,75	
Otros (cese actividad)			
Total			
TOTAL			250824,00

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-S5

URBANIZACIÓN SISTEMAS GENERALES			
	Superficie	Presupuesto €/m2	Total
Viario		90	0
Infraestructuras electricas		52000	52000,00
Total			52000,00
URBANIZACIÓN SISTEMA LOCAL			
	Superficie	Presupuesto €/m2	Total
Viario	770	90	69300
Espacios libres	750	30	22500
Equipamientos	400	15	6000
Infraestructuras especiales			
Total			97800
OTROS GASTOS DERIVADOS (ART. 60 DEL RGU y 16 TR 2/2008)			
	Superficie	Presupuesto €/m2	Total
Demoliciones para la correcta ejecución del Plan		24	
Traslados			
Indemnizaciones por plantaciones u otros		3,75	
Otros (cese actividad)			
Total			
TOTAL			149800,00

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-H2

URBANIZACIÓN SISTEMAS GENERALES			
	Superficie	Presupuesto €/m2	Total
Viario		90	0
Infraestructuras electricas		389825	389825,00
Total			389825,00
URBANIZACIÓN SISTEMA LOCAL			
	Superficie	Presupuesto €/m2	Total
Viario	5495,6	90	494604
Espacios libres	5500	30	165000
Equipamientos	2250	15	33750
Infraestructuras especiales			
Total			693354
OTROS GASTOS DERIVADOS (ART. 60 DEL RGU y 16 TR 2/2008)			
	Superficie	Presupuesto €/m2	Total
Demoliciones para la correcta ejecución del Plan		24	
Traslados			
Indemnizaciones por plantaciones u otros		3,75	
Otros (cese actividad)			
Total			
TOTAL			1083179,00

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-H3

URBANIZACIÓN SISTEMAS GENERALES			
	Superficie	Presupuesto €/m2	Total
Viario		90	0
Infraestructuras electricas		55000	55000,00
Total			55000,00
URBANIZACIÓN SISTEMA LOCAL			
	Superficie	Presupuesto €/m2	Total
Viario	7085,8	90	637722
Espacios libres	3700	30	111000
Equipamientos	1690	15	25350
Infraestructuras especiales			
Total			774072
OTROS GASTOS DERIVADOS (ART. 60 DEL RGU y 16 TR 2/2008)			
	Superficie	Presupuesto €/m2	Total
Demoliciones para la correcta ejecución del Plan		24	
Traslados			
Indemnizaciones por plantaciones u otros		3,75	
Otros (cese actividad)			
Total			
TOTAL			829072,00

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUD-R2A

	URBANIZACIÓN SISTEMAS GENERALES			Total
	Superficie	Presupuesto	€/m2	
Viario	0		90	0
Infraestructuras electricas		160000		160000,00
Total				160000,00
	URBANIZACIÓN SISTEMA LOCAL			Total
	Superficie	Presupuesto	€/m2	
Viario	4700		90	423000
Espacios libres	4100		30	123000
Equipamientos	2500		15	37500
Otras Infraestructuras				
Total				583500
	OTROS GASTOS DERIVADOS (ART. 60 DEL RGU y 16 TR 2/2008)			Total
	Superficie	Presupuesto	€/m2	
Demoliciones			24	
Traslados				
Indemnizaciones por plantaciones u otros			3,75	
Otros (cese actividad)				
Total				
TOTAL				743500,00

**ANEJO N° 3: FICHAS DE MANTENIMIENTO DE SERVICIOS Y
PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION DE LOS NUEVOS SERVICIOS**

VALORACIÓN ECONÓMICA DEL MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-S1

URBANIZACIÓN SISTEMAS GENERALES

Descripcion	Superficie (m2)	Presupuesto (€)	Precio unitario (€/m2)	%	Total
Viario	4583		0,45		2062,35
limpieza	4583		0,75		3437,25
Infraestructuras electricas		53000		8	4240,00
Total					9739,60

URBANIZACIÓN SISTEMA LOCAL

Descripcion	Superficie (m2)	Presupuesto (€)	Precio unitario (€/m2)	%	Total
Viario	1513		0,45		680,85
limpieza	1513		0,75		1134,75
Espacios libres	1800		0,6		1080
Infra básicas		480000		8	38400
Otras Infraestructuras					
Total					41295,6

TOTAL MANTENIMIENTO

51035,20

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION DE LOS NUEVOS SERVICIOS

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO					
Sustitucion contadores (6% anual)	ud	3	30	90	4.890,00
Personal y vehículo/habitante	ud	160	30	4.800	
					4.890,00
ALUMBRADO					
CONSERVACION	ud	25	50	1.250	5.625,00
Coste de energía luminaria	ud	25	175	4.375	
Subtotal					5.625,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA:					10.515,00
IVA (21%)					2208,15
TOTAL:					12.723,15

TOTAL MANTENIMIENTO Y PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION

63758,35

VALORACIÓN ECONÓMICA DEL MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-S3

URBANIZACIÓN SISTEMAS GENERALES

Descripcion	Superficie (m2)	Presupuesto (€)	Precio unitario (€/m2)	%	Total
Viario			0,45		0
Infraestructuras electricas		65000		8	5200,00
Total					5200,00

URBANIZACIÓN SISTEMA LOCAL

Descripcion	Superficie (m2)	Presupuesto (€)	Precio unitario (€/m2)	%	Total
Viario	5200		0,45		2340
limpieza	5200		0,75		3900
Espacios libres	2500		0,6		1500
Infra básicas		468000		8	37440
Otras Infraestructuras					
Total					45180
TOTAL MANTENIMIENTO					50380,00

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION DE LOS NUEVOS SERVICIOS

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO					
Sustitución contadores (6% anual)	ud	2	30	60	5.460,00
Personal y vehículo/habitante	ud	180	30	5.400	
					5.460,00
ALUMBRADO					
CONSERVACION	ud	10	50	500	2.250,00
Coste de energía luminaria	ud	10	175	1.750	
Subtotal					2.250,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA:					7.710,00
IVA (21%)					1619,1
TOTAL:					9.329,10

TOTAL MANTENIMIENTO Y PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION

59709,10

VALORACIÓN ECONÓMICA DEL MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-S3

URBANIZACIÓN SISTEMAS GENERALES

Descripcion	Superficie (m2)	Presupuesto (€)	Precio unitario (€/m2)	%	Total
Viario			0,45		0
Infraestructuras electricas		30000		8	2400,00
Total					2400,00

URBANIZACIÓN SISTEMA LOCAL

Descripcion	Superficie (m2)	Presupuesto (€)	Precio unitario (€/m2)	%	Total
Viario	2003		0,45		901,35
limpieza	2003		0,75		1502,25
Espacios libres	1100		0,6		660
Infra básicas		165000		8	13200
Otras Infraestructuras					
Total					16263,6

TOTAL MANTENIMIENTO

18663,60

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION DE LOS NUEVOS SERVICIOS

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO					
Sustitución contadores (6% anual)	ud	2	30	60	
Personal y vehículo/habitante	ud	180	30	5.400	
					5.460,00
ALUMBRADO					
CONSERVACION	ud	10	50	500	
Coste de energía luminaria	ud	10	175	1.750	
				Subtotal	2.250,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA:					7.710,00
IVA (21%)					1619,1
TOTAL:					9.329,10

TOTAL MANTENIMIENTO Y PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION

27992,70

VALORACIÓN ECONÓMICA DEL MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-S5

URBANIZACIÓN SISTEMAS GENERALES

Descripcion	Superficie (m2)	Presupuesto (€)	Precio unitario (€/m2)	%	Total
Viario			0,45		0
Infraestructuras electricas		52000		8	4160,00
Total					4160,00

URBANIZACIÓN SISTEMA LOCAL

Descripcion	Superficie (m2)	Presupuesto (€)	Precio unitario (€/m2)	%	Total
Viario	770		0,45		346,5
limpieza	770		0,75		577,5
Espacios libres	750		0,6		450
Infra básicas		75000		8	6000
Otras Infraestructuras					
Total					7374

TOTAL MANTENIMIENTO

11534,00

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION DE LOS NUEVOS SERVICIOS

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO					
Sustitución contadores (6% anual)	ud	2	30	60	
Personal y vehículo/habitante	ud	75	30	2.250	
					2.310,00
ALUMBRADO					
CONSERVACION	ud	5	50	250	
Coste de energía luminaria	ud	5	175	875	
Subtotal					1.125,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA:					3.435,00
IVA (21%)					721,35
TOTAL:					4.156,35

TOTAL MANTENIMIENTO Y PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION

15690,35

VALORACIÓN ECONÓMICA DEL MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-H2

URBANIZACIÓN SISTEMAS GENERALES					
	Superficie	Presupuesto	€/m2	%	Total
Viario	0		0,45		0
Infraestructuras electricas		389825		8	31186,00
Total					31186,00

URBANIZACIÓN SISTEMA LOCAL					
	Superficie	Presupuesto	€/m2	%	Total
Viario	5500		0,45		2475
limpieza	5500		0,75		4125
Espacios libres	5500		0,6		3300
Infra básicas		525000		8	42000
Otras Infraestructuras					
Total					51900

TOTAL 83086,00

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION DE LOS NUEVOS SERVICIOS

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO					
Sustitución contadores (6% anual)	ud	5	30	150	1.770,00
Personal y vehículo/habitante	ud	54	30	1.620	
					1.770,00
ALUMBRADO					
CONSERVACION	ud	55	50	2.750	12.375,00
Coste de energía luminaria	ud	55	175	9.625	
Subtotal					12.375,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA:					14.145,00
IVA (21%)					2970,45
TOTAL:					17.115,45

TOTAL MANTENIMIENTO Y PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION 100201,45

VALORACIÓN ECONÓMICA DEL MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-H3

URBANIZACIÓN SISTEMAS GENERALES

Descripcion	Superficie (m2)	Presupuesto (€)	Precio unitario (€/m2)	%	Total
Viario			0,45		0
Infraestructuras electricas		55000		8	4400,00
Total					4400,00

URBANIZACIÓN SISTEMA LOCAL

Descripcion	Superficie (m2)	Presupuesto (€)	Precio unitario (€/m2)	%	Total
Viario	7085,8		0,45		3188,61
limpieza	7085,8		0,75		5314,35
Espacios libres	3700		0,6		2220
Infra básicas		581250		8	46500
Otras Infraestructuras					
Total					57222,96
TOTAL MANTENIMIENTO					61622,96

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION DE LOS NUEVOS SERVICIOS

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO					
Sustitución contadores (6% anual)	ud	4	30	120	5.070,00
Personal y vehículo/habitante	ud	165	30	4.950	
					5.070,00
ALUMBRADO					
CONSERVACION	ud	35	50	1.750	7.875,00
Coste de energía luminaria	ud	35	175	6.125	
Subtotal					7.875,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA:					12.945,00
IVA (21%)					2718,45
TOTAL:					15.663,45

TOTAL MANTENIMIENTO Y PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION

77286,41

VALORACIÓN ECONÓMICA DEL MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUD-R2

URBANIZACIÓN SISTEMAS GENERALES

Descripción	Superficie (m2)	Presupuesto (€)	Precio unitario (€/m2)	%	Total
Viario			0,45		0
Infraestructuras electricas		160000		8	12800,00
Total					12800,00

URBANIZACIÓN SISTEMA LOCAL

Descripción	Superficie (m2)	Presupuesto (€)	Precio unitario (€/m2)	%	Total
Viario	4700		0,45		2115
- limpieza	4700		0,75		3525
Espacios libres	4100		0,6		2460
Infraestruct. básicas		425000		8	34000
Otras Infraestructuras					
Total					42100

TOTAL MANTENIMIENTO 54900,00

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION DE LOS NUEVOS SERVICIOS

DESCRIPCIÓN	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE (€)	TOTAL UNIDAD (€)
REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO					
Sustitución contadores (6% anual)	ud	9	30	270	
Personal y vehiculo/habitante	ud	435	30	13.050	
					13.320,00
ALUMBRADO					
CONSERVACIÓN	ud	15	50	750	
Coste de energia luminaria	ud	15	175	2.625	
Subtotal					3.375,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA:					16.695,00
IVA (21%)					3505,95
TOTAL:					20.200,95

TOTAL MANTENIMIENTO Y PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION 75100,95