

## **1.- METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**

### **1.1.- TIPO DE INTERVENCIÓN (PÚBLICA Y PRIVADA)**

La valoración económica de las actuaciones a desarrollar durante la vigencia del Plan, se refiere a las previstas en los distintos tipos de suelo como son los suelos urbanos, los urbanizables y los no urbanizables para la vigencia del plan (primer y segundo cuatrienio).

El estudio económico-financiero del Plan contempla la actuación de diferentes agentes, públicos y privados, sobre los que recae la responsabilidad de la ejecución del programa de actuación.

Las valoraciones dadas en este estudio económico están referidas a las actuaciones con algún tipo de intervención pública (local, provincial o regional), y a las vinculadas al desarrollo de los sectores urbanizables mediante intervención privada.

### **1.2.- FORMA DE VALORACIÓN**

La valoración incluye los siguientes costes:

- a) Incluye los costes de adquisición de los suelos de uso público y de las indemnizaciones de edificaciones existentes.
- b) Costes de demoliciones necesarias sobre dichos suelos.
- c) Costes de urbanización.
- d) Gastos de gestión.

No se ha realizado la valoración de las obras de construcción de los edificios o instalaciones de dotaciones locales en suelo urbanizable, cuya financiación concreta no está resuelta al depender de los programas de inversión de otras administraciones supramunicipales y de la definición y

concreción de su programa, usos y superficies, teniendo todo esto que ser fijado en función de futuros acuerdos entre el Ayuntamiento y otras administraciones con competencia en cada servicio, a medida que el Plan se vaya desarrollando.

La financiación de obras de infraestructuras tales como electricidad, telecomunicaciones, saneamiento y abastecimiento de aguas, corresponderá a las diferentes compañías suministradoras, en la proporción que corresponda a los suelos urbanos consolidados y a los promotores de suelos urbanizables en la proporción que corresponda a estos suelos.

En este estudio se intenta lograr una valoración realista, ajustada al momento actual (finales de 2008/principios de 2009), donde no se ha incluido el IVA, debiendo realizar el Ayuntamiento si fuera necesario las actualizaciones o modificaciones, mediante revisiones anuales o bianuales.

En el caso de los nuevos sectores de suelo urbanizable, al ser estos los que generan nuevas necesidades de Sistemas Generales, deben asumir la financiación de los mismos, asignándose las cargas a cada sector de tal forma que las plusvalías generadas por la clasificación de los suelos permitan absorber estas cargas.

Se valoran las obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, distinguiendo los sistemas generales asignados al conjunto del municipio de aquellos que se asignan a los diferentes sectores de suelo urbanizable.

Los valores unitarios tomados como base para la realización de las valoraciones son los módulos dados para el año 2008 por el colegio oficial de Arquitectos

La valoración económica del abastecimiento y depuración de aguas está basada en los datos aportados por la Mancomunidad de Aguas del Condado.

**2.- SISTEMAS GENERALES NO ASIGNADOS A SECTORES NI UNIDADES DE EJECUCIÓN**a) **Sistema viario (bulevar hacia recinto ferial)****CARGAS:**

Suelo:		0,00 € (suelo municipal)
Urbanización:	$3.610 \text{ m}^2 \times 83,21 \text{ €/m}^2 =$	300.388,10 €
Gestión:	$300.388,10 \text{ €} \times 10\% =$	30.038,81 €
TOTAL:		330.426,91 €

**EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: PRIMER CUATRIENIO****FINANCIACIÓN: AYUNTAMIENTO**b) **Recinto ferial.****CARGAS:**

Suelo:		0,00 € (suelo municipal)
Urbanización:	$6.006 \text{ m}^2 \times 26,63 \text{ €/m}^2 =$	159.939,78 €
Gestión:	$159.939,78 \text{ €} \times 10\% =$	15.993,98 €
TOTAL:		175.933,76 €

**EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: PRIMER CUATRIENIO****FINANCIACIÓN: AYUNTAMIENTO**

### 3.- SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS A SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

#### RESIDENCIALES

- **Sector urbanizable SUS-R1** (Ampliación recinto ferial).

#### **CARGAS:**

Urbanización:	1.844 m <sup>2</sup> (SSGG adscritos) x 26,63 €/m <sup>2</sup> =	49.105,72 €
Gestión:	49.105,72 € x 10% =	4.910,57 €
TOTAL:		54.016,29 €

**EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:** PRIMER CUATRIENIO

**FINANCIACIÓN:** PRIVADA

- **Sector urbanizable SUS-R2** (Ampliación recinto ferial).

#### **CARGAS:**

Urbanización:	1.151 m <sup>2</sup> (SSGG adscritos) x 26,63 €/m <sup>2</sup> =	30.651,13 €
Gestión:	30.651,13 € x 10% =	3.065,11 €
TOTAL:		33.716,24 €

**EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:** SEGUNDO CUATRIENIO

**FINANCIACIÓN:** PRIVADA

- **Sector urbanizable PERI** (Ampliación recinto ferial).

#### **CARGAS:**

Urbanización:	1.505 m <sup>2</sup> (SSGG adscritos) x 26,63 €/m <sup>2</sup> =	40.078,15 €
Gestión:	40.078,15 € x 10% =	4.007,81 €
TOTAL:		44.085,96 €

**EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:** SEGUNDO CUATRIENIO

**FINANCIACIÓN:** PRIVADA

INDUSTRIALES

- **Sector urbanizable SUS-I1** (Ampliación recinto ferial).

<b>CARGAS:</b>		
Urbanización:	905 m <sup>2</sup> (SSGG adscritos) x 26,63 €/m <sup>2</sup> =	24.100,15 €
Gestión:	24.100,15 € x 10% =	2.410,01 €
TOTAL:		26.510,16 €

**EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:** SEGUNDO CUATRIENIO  
**FINANCIACIÓN:** PRIVADA

- **Sector urbanizable SUS-I2**

a) (espacios libres paralelo a la autovía).

<b>CARGAS:</b>		
Reforestación:	97.340 m <sup>2</sup> (SSGG adscritos) x 10,00 €/m <sup>2</sup> =	973.400,00 €
Gestión:	973.400,00 € x 10% =	97.340,00 €
TOTAL:		1.070.740,00 €

**EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:** SEGUNDO CUATRIENIO  
**FINANCIACIÓN:** PRIVADA (convenio)

## b) (Cooperativa agrícola)

**CARGAS:**

Suelo:	4.020,00 m <sup>2</sup> (por compra) x 180 €/m <sup>2</sup> =	723.600,00 €
Demolición:	660,00 m <sup>2</sup> x 5 m x 4 €/m <sup>3</sup> =	13.200,00 €
Urbanización:	4.020,00 m <sup>2</sup> x 26,63 €/m <sup>2</sup> =	107.052,60 €
Ajardinamiento:	4.020,00 m <sup>2</sup> x 66,57 €/m <sup>2</sup> =	267.611,40 €
Indemnización 1:	naves en mal estado =	175.560,00 €
Gestión:	1.287.024,00 € x 10% =	128.702,40 €
<b>TOTAL:</b>		<b>1.415.726,40 €</b>

**EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: PRIMER CUATRIENIO****FINANCIACIÓN: PRIVADA (convenio)**

## c) (inmueble calle Larga 52)

**CARGAS:**

Suelo:	493,00 m <sup>2</sup> (por compra) x 300,00 €/m <sup>2</sup> =	147.900,00 €
Demolición:	233,00 m <sup>2</sup> x 4,00 m x 6,00 €/m <sup>3</sup> =	5.592,00 €
Urbanización:	493,00 m <sup>2</sup> x 83,21 €/m <sup>2</sup> =	41.022,53 €
Indemnización 2:	vivienda de reciente edificación =	196.700,00 €
Gestión:	391.214,53 € x 10% =	39.121,45 €
<b>TOTAL:</b>		<b>430.335,98 €</b>

**EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: PRIMER CUATRIENIO****FINANCIACIÓN: PRIVADA (convenio)**

d) (inmueble calle Larga 84)

**CARGAS:**

Suelo:	633,37 m <sup>2</sup> (por compra) x 300,00 €/m <sup>2</sup> =	190.011,00 €
Demolición:	78,00 m <sup>2</sup> x 5,00 m x 6,00 €/m <sup>3</sup> =	2.340,00 €
Urbanización:	633,37 m <sup>2</sup> x 83,21 €/m <sup>2</sup> =	52.702,72 €
Indemnización 3:	vivienda en muy mal estado =	20.000,00 €
Gestión:	265.053,72 € x 10% =	26.505,37 €
TOTAL:		291.559,09 €

**EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: PRIMER CUATRIENIO**

**FINANCIACIÓN: PRIVADA (convenio)**

e) (inmueble calle San Sebastián 45)

**CARGAS:**

Suelo:	172,00 m <sup>2</sup> (suelo municipal) x 0,00 €/m <sup>2</sup> =	0,00 €
Demolición:	123,00 m <sup>2</sup> x 4,00 m x 6,00 €/m <sup>3</sup> =	2.952,00 €
Urbanización:	172,00 m <sup>2</sup> x 83,21 €/m <sup>2</sup> =	14.312,12 €
Indemnización 4:	vivienda para demoler =	0,00 €
Gestión:	17.264,12 € x 10% =	1.726,41 €
TOTAL:		18.990,53 €

**EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: PRIMER CUATRIENIO**

**FINANCIACIÓN: PRIVADA (convenio)**

f) (ampliación recinto ferial)

**CARGAS:**

Suelo:	4.605,00 m <sup>2</sup> (por compra) x 19,00 €/m <sup>2</sup> =	87.495,00 €
Urbanización:	4.605,00 m <sup>2</sup> (por compra) x 26,63 €/m <sup>2</sup> =	122.631,15 €
Gestión:	210.126,15 € x 10% =	21.012,61 €
TOTAL:		231.138,77 €

**EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: SEGUNDO CUATRIENIO**

**FINANCIACIÓN: PRIVADA (convenio)**



**REPERCUSIÓN POR M<sup>2</sup> DE SUELO A DESARROLLAR****Suelo previsto en el PGOU**

a. Residenciales 10,11 ha

Cargas:

SUS-R1	54.016,29 €
SUS-R2	33.716,24 €
PERI	44.085,96 €
TOTAL	131.818,49 €

**Repercusión para residenciales = 1,30 €/m<sup>2</sup>**

b. Industrial 1 (ampliación polígono) 2,50 ha

Cargas:

SUS-I1	26.510,16 €
--------	-------------

**Repercusión para industrial 1 = 1,06 €/m<sup>2</sup>**

c. Industrial 2 (logístico) 102,00 ha

Cargas:

REFORESTACIÓN	1.070.740,00 €
COOPERATIVA	1.415.726,40 €
INMUEBLE 1	430.335,98 €
INMUEBLE 2	291.559,09 €
INMUEBLE 3	18.990,53 €
AMPLIACIÓN REC. FER.	231.138,77 €
TOTAL	3.458.490,77 €

APORTACIÓN MONETARIA POR CONVENIO 4.800.000,00 €

**Repercusión para industrial 2 = 4,71 €/m<sup>2</sup>**

**TABLA RESUMEN**

Actuaciones	Sector	Ejecución	COSTES			TOTAL COSTES	FINANCIACIÓN	
			Obtención Suelo	Intervención Urbanística			Ayuntamiento	Privada
				Intervención	Gestión			
SISTEMA VIARIO (Bulevar hacia el Recinto Ferial)		Primer Cuatrienio		300.388,10 €	30.038,81 €	330.426,91 €	330.426,91 €	
RECINTO FERIAL		Primer Cuatrienio		159.939,78 €	15.993,98 €	175.933,76 €	175.933,76 €	
SECTOR URBANIZABLE: AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL	SUS-R1	Primer Cuatrienio	Compensación	49.105,72 €	4.910,57 €	54.016,29 €		54.016,29 €
SECTOR URBANIZABLE: AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL	SUS-R2	Segundo Cuatrienio	Compensación	30.651,13 €	3.065,11 €	33.716,24 €		33.716,24 €
SECTOR URBANIZABLE: AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL	PERI	Segundo Cuatrienio	Compensación	40.078,15 €	4.007,81 €	44.085,96 €		44.085,96 €
SECTOR URBANIZABLE: AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL	SUS-I1	Segundo Cuatrienio	Compensación	24.100,15 €	2.410,01 €	26.510,16 €		26.510,16 €
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES PARALELO A LA AUTOPISTA	SUS-I2	Segundo Cuatrienio	Convenio	973.400,00 €	97.340,00 €	1.070.740,00 €		1.070.740,00 €
COOPERATIVA AGRÍCOLA	SUS-I2	Primer Cuatrienio	Convenio	1.287.024,00 €	128.702,40 €	1.415.726,40 €		1.415.726,40 €
CALLE LARGA 52, INMUEBLE 1	SUS-I2	Primer Cuatrienio	Convenio	391.214,53 €	39.121,45 €	430.335,98 €		430.335,98 €
CALLE LARGA 84, INMUEBLE 2	SUS-I2	Primer Cuatrienio	Convenio	265.053,72 €	26.505,37 €	291.559,09 €		291.559,09 €
CALLE SAN SEBASTIAN 45, INMUEBLE 3	SUS-I2	Primer Cuatrienio	Convenio	17.264,12 €	1.726,41 €	18.990,53 €		18.990,53 €
SECTOR URBANIZABLE: AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL	SUS-I2	Segundo Cuatrienio	Convenio	210.126,15 €	21.012,61 €	231.138,77 €		231.138,77 €
TOTALES						4.123.180,09 €	506.360,67 €	3.616.819,42 €

#### **4.- SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS**

El incremento de consumo anual con las previsiones del PGOU, son de 509.585 m<sup>3</sup>/año, en este incremento además del crecimiento poblacional, están incluidos los distintos polígonos productivos que se desarrollarán con este planeamiento.

Con las previsiones de crecimiento se hace necesaria la ampliación de la depuradora actual, que se acometerá, según los tiempos en que se vayan a desarrollar el planeamiento. Esta ampliación se realizará en suelos que actualmente son públicos.

El polígono industrial-logístico se dotará de una depuradora y de depósitos exclusivos. Los terrenos necesarios para la ubicación de los mismos lo aportarán los suelos destinados a dicho polígono.

La financiación de los costes estudiados correría por cuenta de los promotores que desarrollen los distintos tipos de suelo con los valores de repercusión que se calculan en este estudio.

##### **Costes estimativos de las infraestructuras previstas**

###### **Aducción del ramal oeste:**

Ampliación de la conducción o capacidad de transporte mediante una conducción paralela de 15.000 m y Ø 400 en F.N. **2.200.000 €**

###### **Conducción alimentación depósito polígono industrial-logístico:**

Nueva conducción con conexión en el ramal oeste para el polígono industrial-logístico con capacidad de transporte suficiente para abastecer al mismo de 2.500 m y Ø 150 en F.N. **220.000 €**

**Depósitos:**

Depósito de 2.000 m<sup>3</sup> ( 1.000 + 1.000 ) para el polígono industrial-logístico **1.200.000 €**

**Depuradora:**

Ampliación de depuradora destinada a residenciales, ampliación de polígono industrial actual y polígono ganadero, mediante otra línea de depuración biológica de lechos bacterianos **550.000 €**

Depuradora biológica destinada exclusivamente al polígono industrial-logístico **1.400.000 €**

**TOTAL DE COSTES****5.450.000 €**

**REPERCUSIÓN POR M<sup>2</sup> DE SUELO A DESARROLLAR****Suelo previsto en el PGOU**

Residencial	10,11 ha
Industrial (ampliación polígono)	2,50 ha
Industrial (ganadero)	2,00 ha
Industrial (logístico)	102,00 ha
<b>TOTAL</b>	<b>116,61 ha</b>

**Repercusión general:**

Ampliación de la aducción      2.200.000 €/116,6 has = **1,88 €/m<sup>2</sup>**

**Repercusión polígono industrial (logístico):**

Conducción abastecimiento polígono	220.000 €
Depósito 2.000 m <sup>3</sup>	1.200.000 €
Depuradora	1.400.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.820.000 €</b>
Repercusión 2.820.000 €/102,00 has =	<b>2,76 €/m<sup>2</sup></b>

**Repercusión total suelo ind. (logístico) = 2,76 + 1,88 = 4,64 €/m<sup>2</sup>**

**Repercusión residencial y polígonos industriales (ganadero y ampliación):**

Ampliación de la depuradora	550.000 €
Repercusión 550.000 €/ 14.61 has =	<b>3,76 €/m<sup>2</sup></b>

**Repercusión total suelo residencial y pol. ind. (ganadero y ampliación) = 3,76 + 1,88 = 5,64 €/m<sup>2</sup>**

## 5.- VIABILIDAD DEL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

En lo que respecta a los sistemas generales no adscritos a ningún sector específico de suelo, el costo total de la inversión se eleva a:

$$330.426,91 \text{ € (bulevar)} + 175.933,76 \text{ € (recinto ferial)} = 506.360,67 \text{ €}$$

El Ayuntamiento tiene aceptada a día de hoy una subvención de 307.790,24 €, lo que le llevaría solamente a soportar el resto de la inversión (198.570,43 €) en varias anualidades, siendo esta cantidad totalmente asumible por medios propios o por medio de distintas subvenciones.

En lo que respecta a los sistemas generales adscritos a los distintos sectores a desarrollar durante la vigencia del PGOU, podemos comprobar como los índices de repercusión sobre dichos sectores son muy moderados y asumibles por los mismos.

$$\text{Repercusión para residenciales} = 1,30 \text{ €/m}^2 + 5,64 \text{ €/m}^2 = 6,94 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Repercusión para industrial 1} = 1,06 \text{ €/m}^2 + 5,64 \text{ €/m}^2 = 6,70 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Repercusión para polígono ganadero} = 5,64 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Repercusión para industrial 2} = 4,71 \text{ €/m}^2 + 4,64 \text{ €/m}^2 = 9,35 \text{ €/m}^2$$

En lo que respecta al suelo industrial logístico, la aportación monetaria recogida en el convenio es superior a la inversión a realizar sobre los sistemas generales aportados por esos suelos.

Todo lo expuesto anteriormente nos permite considerar la viabilidad del desarrollo del Plan General.

## 6.- MODULOS DE LAS VALORACIONES

### 6.1.- urbanización completa de calle o similar.

**83,21 €/m<sup>2</sup>** de urbanización de calle o similar, incluido todos los servicios e infraestructuras necesarias para su completa utilización.

### 6.2.- urbanización.

**26,63 €/m<sup>2</sup>** de urbanización para superficies brutas de menos de 1 hectárea.

### 6.3.- m<sup>2</sup> de suelo (cooperativa)

**180€/m<sup>2</sup>** de suelo urbano de carácter industrial. Este suelo por su situación dentro del núcleo urbano es excepcional, no obstante su valoración es bastante menor que los suelos de similar ubicación al ser este suelo de carácter industrial.

### 6.4.- reforestación

**10,00 €/m<sup>2</sup>** de reforestación de espacios con tratamiento de urbanización ligera con plantación de zonas arboladas y urbanización ligera de pavimentos terrizos.

### 6.5.- demolición 1

**4,00 €/m<sup>3</sup>** de demolición de naves industriales eminentemente diáfanos.

### 6.6.- demolición 2

**6,00 €/m<sup>3</sup>** de demolición de vivienda unifamiliar mediante medios mecánicos, previa demolición por medios manuales de los elementos que pudieran afectar a las viviendas medianeras si las hubiera.

### 6.7.- ajardinamiento

**66,57 €/m<sup>2</sup>** de ajardinamiento de espacios con tratamiento de urbanización general medio, con tratamiento combinado de espacios ajardinados, áreas de pavimento duro y elementos complementarios de arquitectura e infraestructura.

### 6.8.- suelo urbano residencial 1

**300,00 €/m<sup>2</sup>** de suelo urbano en muy buena ubicación dentro del municipio de Villarrasa.

**6.9.- suelo urbano residencial 2**

**0,00 €m<sup>2</sup>** de suelo urbano de propiedad municipal.

**6.10.- suelo rustico**

**19,00 €m<sup>2</sup>** de suelo rústico cercano al núcleo urbano.

**6.11.- indemnización 1**

**175.560,00 €** de indemnización por la construcción de distintas naves con bastante antigüedad y en mal estado, pero actualmente en utilización.

**6.12.- indemnización 2**

**196.700,00 €** de indemnización por la construcción de una vivienda de reciente edificación.

**6.13.- indemnización 3**

**20.000,00 €** de indemnización por la construcción de una vivienda en muy mal estado.

**6.14.- indemnización 4**

**0,00 €** de indemnización de vivienda para demoler en suelo municipal.

En Villarrasa a 15 de enero de 2009