



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

APROBACION PROVISIONAL SEGUNDA

**PROGRAMA DE ACTUACION Y
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

**AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA
LA RIOJA**

MAYO 2013



REDACTOR:

ROBERTO GARCIA-BERLANGA
ARQUITECTO

COLABORADORES:

FRANCISCO JOSE FERNANDEZ
F&M ABOGADOS

EIN NAVARRA
CONSULTORIA S.L.

INDICE

CAPITULO 1 INTRODUCCION	2
1.1. ALCANCE DE LAS PREVISIONES.	2
1.2. CONTENIDO	3
CAPITULO 2 ANALISIS HACIENDA MUNICIPAL	5
2.1. EVOLUCION DE LOS PRESUPUESTOS ORDINARIOS.....	5
2.2. NIVEL DE ENDEUDAMIENTO PERÍODO 2009-2011.....	6
2.3. PROYECCION DE PRESUPUESTOS ORDINARIOS.....	7
2.4. DETERMINACION DE LOS RECURSOS PROPIOS ASIGNABLES A LA FINANCIACION DE INVERSIONES	8
2.5. FINANCIACIÓN A TRAVÉS DE CRÉDITO.....	9
2.6. RECURSOS TOTALES DESTINADOS A LA INVERSION.....	10
CAPITULO III EVALUACION DE COSTOS DE INVERSION	19
3.1. MÓDULOS DE ADQUISICIÓN DE SUELO, URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.....	19
3.2. COSTE DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.	20
3.2.1. URBANIZACIÓN DE ZONAS VERDES	20
3.2.2. URBANIZACIÓN DE VIALES.....	23
3.2.2.1. Viales de Nueva Creación.....	24
3.2.2.2. Reparación y Mantenimiento de Viales.....	26
3.2.2.3. Obras de Acondicionamiento de Caminos Rurales.....	27
3.2.2.4. Sistemas Generales.....	28
3.3. INFRAESTRUCTURAS Y MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS DEL ISA.....	31
3.3.1. Mejora de la Red de Saneamiento de Aguas Pluviales	31
3.3.2. Mejora de la Red de Saneamiento de Aguas Residuales.....	32
3.3.3. Plan Zonal PZ4	33
3.3.4. Estudio de Movilidad Sostenible	34
3.3.5. Cálculo de Indicadores del Plan de Vigilancia Ambiental.....	34
3.3.6. Nuevos Equipamientos Previstos	34
3.4. RESUMEN COSTES TOTALES	37
CAPITULO IV	38
4.1. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO	38
4.2. CONCLUSION FINAL	39

CAPITULO 1 INTRODUCCION

1.1. ALCANCE DE LAS PREVISIONES.

En el Programa de Actuación se define el contenido de actuaciones e inversiones públicas que tienen repercusión física sobre la utilización del suelo, en aspectos tales como adquisición de suelo, urbanización o instalaciones.

Los compromisos que el Programa contiene afectan al sector público y al sector privado. El Estudio Económico y Financiero establece las cuantías de las inversiones necesarias para cubrir los objetivos definidos por el Plan General Municipal de Villamediana de Iregua.

Siendo el Programa de obligado cumplimiento por parte de la Administración, el procedimiento de revisión será el determinado en el artículo 107 de la LOTUR, y será necesario proceder a su revisión una vez transcurridos 8 años desde la aprobación definitiva del Plan General Municipal. No obstante, ha de entenderse que no constituye revisión cualquier variación de las previsiones concretas del Programa. Estando su valoración limitada por el proceso metodológico seguido (muy simplificado) y la falta de estudios sobre acciones concretas, no puede exigirse una precisión excesiva respecto de las previsiones de costes y programación temporal.

Respecto a las previsiones de costos, ha de indicarse que los costos de las acciones están calculados por módulos y estándares, a veces ponderados por causas específicas. Esto quiere decir que, por circunstancias desconocidas en el momento de redactar este Programa, por la evolución de los precios en manera distinta a la de los Índices Generales, o porque el contenido de las acciones sea en mayor o menor medida alterado, los costos pueden llegar a ser diferentes a los previstos, sin que, en muchas ocasiones, ello suponga una quiebra fundamental de la eficacia del Programa. En cualquier caso, hay que señalar que los costos se refieren siempre a euros de 2013.

En cuanto a la programación temporal, ocurre algo similar, pues aunque se haga un esfuerzo extraordinario de previsión temporal, pueden existir dilaciones no previstas y no imputables al agente que lleva la iniciativa de la acción, que retrasen la ejecución de la misma, y no por ello ha de pensarse en una quiebra del programa.

Si admitimos, pues, la necesaria flexibilidad en los costos de programación temporal, es preciso, por otra parte, señalar unos límites a la misma, límites que diferencian la revisión del mero ajuste o variación de escasa entidad.

1.2. CONTENIDO

Al estudiar el contenido del Programa de Actuación y del Estudio Económico y Financiero, se plantean las cuestiones siguientes a resolver:

1. Inversión pública necesaria para la ordenada ejecución temporal y sectorial del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua.
2. Nivel de satisfacción de las demandas de calidad de vida con las inversiones públicas previstas.
3. Justificación de las inversiones de la Administración Autonómica, Europea y Estatal en el Municipio.

Por otro lado, entre las determinaciones que la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en adelante LOTUR, fija en los artículos 70 y 71 como constitutivo de los Planes Generales Municipales el Estudio Económico y Financiero y el Programa de Actuación.

Además, el artículo 70 LOTUR, dice que deberá contener un cálculo de los costes que implicará la ejecución del Plan, y más concretamente de los sistemas generales y de las actuaciones públicas, así como de los medios financieros disponibles o previsibles para ello, también deberá contener y recoger con carácter indicativo los plazos y condiciones en que deberán ser ejecutadas las actuaciones de iniciativa privada. De igual forma el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, (RPU), señala que el Estudio Económico y Financiero del Plan General Municipal 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 programado.
- 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 objeto del Estudio Económico y Financiero es dar un mayor grado de realismo al Plan General Municipal del municipio de Villamediana de Iregua, señalando que no serán dificultades de tipo económico o financiero las que impidan su ejecución efectiva.

Para lograr este objetivo y partiendo de un Programa de Actuación de este Plan General, concebido como un programa de necesidades municipales a 16 años, el contenido de Estudio Económico y Financiero será el siguiente:

- Análisis de la Hacienda Municipal y estimación de los recursos disponibles por el Ayuntamiento para la inversión urbanística durante la vigencia del programa de Actuación del Plan.
- Valoración Económica de la Programación.
- Designación por agentes inversores, del coste del programa determinado en el apartado anterior.
- Contraste entre necesidades y recursos disponibles a cargo del Ayuntamiento y viabilidad financiera del programa de actuación para el ente local.
- Viabilidad financiera de las inversiones a cargo de la UE, del Estado y de la Administración Autonómica.

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 Municipal, al objeto de determinar la posible viabilidad de estas.

Las etapas del estudio, son las siguientes:

- a) Evolución de los presupuestos ordinarios entre 2009 y 2011.
- b) Proyección de los presupuestos ordinarios municipales (16 años).
- c) Determinación de los recursos propios asignables a la inversión.
- d) Recursos procedentes del crédito según distintas hipótesis de endeudamiento municipal.
- e) Recursos totales destinables a inversión en el período (16 años), incluyendo el 10% de cesión de aprovechamiento libre de cargas en favor del Ayuntamiento de Villamediana de

Iregua que la LOTUR fija en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, artículos 44.3 c) y 60.1 c). En cuanto al suelo urbanizable sólo se computarán los ingresos de los Sectores del delimitado, ya que en el no delimitado, de acuerdo con las exigencias de la LOTUR y del resto de normativa ambiental, se marcan Áreas muy grandes, que para su desarrollo, mediante Planes Parciales, hacen necesaria una propuesta previa al Ayuntamiento y un informe de sostenibilidad ambiental específico. Es en definitiva, un suelo que se incluye dentro del suelo susceptible de desarrollar pero que mientras no se haga la propuesta previa se comporta como suelo no urbanizable genérico. Esto hace que efectuar cualquier cálculo sobre las citadas Áreas sea como mínimo aventurado, motivo por el cual no se incluirán ni en los cálculos de ingresos, aunque al Ayuntamiento le corresponderá un 10% del aprovechamiento de todos y cada uno de los Sectores que se hagan dentro de esas Áreas, ni en los costes.

f) Evaluación aproximada de los costes de cada una de las Unidades de Ejecución y de los distintos Sectores que fija la Programación. En este caso, y dentro del suelo urbanizable, sólo se computará, el coste de los Sectores en suelo urbanizable delimitado, ya que el no delimitado, son Áreas, que para su posterior desarrollo, y de acuerdo con la LOTUR, es necesario, propuesta previa en que se determinen las condiciones del futuro plan parcial y informe de sostenibilidad ambiental, entre otros documentos.

g) Relación entre los ingresos municipales previsibles y los costos repercutibles al Ayuntamiento a efectos de determinar su viabilidad.

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 Villamediana de Iregua al respecto y del Equipo Redactor.

La imputación a los agentes públicos o al sector privado se justifica y argumenta en función de la legislación general aplicable en cada caso y en concreto la LOTUR, así como de las tendencias observadas en la evolución de los distintos departamentos.

CAPITULO 2 ANALISIS HACIENDA MUNICIPAL

2.1. EVOLUCION DE LOS PRESUPUESTOS ORDINARIOS

Los presupuestos ordinarios sirven fundamentalmente para obtener los gastos corrientes o de funcionamiento, pero son importantes puesto que determinan la capacidad de inversión del Ayuntamiento, ya que el nivel de endeudamiento se calcula con relación a la cifra global del presupuesto.

La evolución de los presupuestos ordinarios ha sido la siguiente en millones de euros.

EVOLUCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS CORRIENTES

AÑO	EUROS
2.009	4.908.722
2.010	4.959.145
2.011	5.398.068

En los últimos años (2009-2011), tanto el presupuesto inicial como el realmente ejecutado muestran un crecimiento en euros constantes.

Dentro de los parámetros de gasto, los gastos corrientes representan entre el 30%-60% mostrando una tendencia creciente durante el trienio estudiado.

Por el contrario, las operaciones de capital reflejan un descenso de su peso, llegando a situarse entre el 70% y el 40%. La carga financiera se muestra prácticamente inexistente durante los años 2009 y 2010 (0,01%) repuntando durante el año 2011 (0,79%).

La inversión llevada a cabo por la entidad local de Villamediana de Iregua prácticamente alcanza los 15 millones de euros.

La financiación de las inversiones corresponde en su mayoría (74,67%) al Ayuntamiento de Villamediana de Iregua, bien a través de recursos propios, bien mediante contribuciones especiales y cuotas de urbanización. El Gobierno de La Rioja a través de las diferentes líneas de subvenciones públicas de las que dispone financia el 25,33% restante de la inversión.

Autonomía financiera: Representa el porcentaje del gasto corriente que es financiado mediante los recursos autónomos. Mantiene una dinámica creciente durante los dos primeros años del trienio disminuyendo ligeramente el año 2011. Alcanza la cifra de 159,12%, lo cual es un ratio mucho más elevado que el que se obtiene en otras localidades de características similares. Esta evolución se debe por el mayor aumento de los recursos propios (sobre todo de los impuestos directos e indirectos) que de los gastos corrientes.

A comienzos del año 2.011 el Ayuntamiento de Villamediana de Iregua no dispone de vigentes.

2.2. NIVEL DE ENDEUDAMIENTO PERÍODO 2009-2011

El nivel de endeudamiento de acuerdo con los presupuesto analizados, años 2.009-2.011 es inexistente, ya que siempre se ingresa más de lo que se gasta. El máximo que permite la ley, (LRHL), es el 25%. Siempre que se tome como punto de referencia por un lado, y dentro de los ingresos, las operaciones corrientes, y, por otro, en cuanto a los gastos, también las operaciones corrientes, tal y como ya se ha dicho al principio de este Documento.

2.3. PROYECCION DE PRESUPUESTOS ORDINARIOS

Se establece a continuación una estimación de la evolución de los Presupuestos Ordinarios para el período (2.011-2.028). A partir del crecimiento constante en los últimos años vamos a adoptar como criterio de proyección una hipótesis de crecimiento moderado sobre la base de un incremento en términos reales del 2,5% en todos los años que comprende el período y el coeficiente anual de inflación ya citado anteriormente.

Con base en estos datos se constituye la Tabla “Evolución Estimada de los Presupuestos ordinarios” que se expone a continuación:

AÑO	PRESUP. ORD. EUROS CORRIENTES 2013
2011	5.398.068
2012	5.533.020
2013	5.671.345
2014	5.813.129
2015	5.958.457
2016	6.107.418
2017	6.260.104
2018	6.416.606
2019	6.577.021
2020	6.741.447
2021	6.909.983
2022	7.082.733
2023	7.259.801
2024	7.441.296
2025	7.627.329
2026	7.818.012

2027	8.013.462
2028	8.213.799

2.4. DETERMINACION DE LOS RECURSOS PROPIOS ASIGNABLES A LA FINANCIACION DE INVERSIONES

La financiación de la inversión local puede hacerse con cargo al ahorro bruto o excedente de los ingresos ordinarios, con cargo a créditos y subvenciones, mediante la imposición de contribuciones especiales o con el producto de enajenaciones patrimoniales y, con la cesión a favor del Ayuntamiento de Villamediana de Iregua del 10% del aprovechamiento libre de cargas, que en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable fijan los artículos 44.3 c) y 60.1 c) LOTUR, a la hora de desarrollar las Unidades de Ejecución y los Planes Parciales. Las dos primeras fuentes han supuesto en los últimos años para la media de las Corporaciones Locales españolas más del 85% de la financiación total de la inversión.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, vamos a centrarnos en primer lugar en la capacidad de crédito, y posteriormente, en la cesión del 10% del aprovechamiento. Desde una posición conservadora y considerando que solamente se dotaría el presupuesto de inversiones con un 10% del ordinario, la evolución de los recursos para inversiones procedentes de autofinanciación se recogen en el cuadro siguiente:

AÑO	AUTOFINANCIACION EUROS CONSTANTES
2011	539.807
2012	553.302
2013	567.135
2014	581.313
2015	595.846
2016	610.742
2017	626.010
2018	641.661
2019	657.702
2020	674.145
2021	690.998
2022	708.273
2023	725.980
2024	744.130
2025	762.733
2026	781.801

2027	801.346
2028	821.380

2.5. FINANCIACIÓN A TRAVÉS DE CRÉDITO.

Como consecuencia de la pérdida de las fuentes de financiación tradicionales, (contribuciones especiales, subvenciones estatales y ahorro local), gran parte de las corporaciones locales españolas recurren al crédito o las subvenciones para financiar inversiones. Esta situación ha tenido, además, la de que el recurso reciente al crédito se ha producido en la mayoría de los casos, no para financiar inversiones sino para financiar gasto corriente, lo que ha repercutido en una insuficiencia constante de todos los Ayuntamientos, como es el caso del municipio de Villamediana de Iregua.

A todo ello se tiene que añadir que el volumen total del crédito no se ha ido incrementando lo suficiente como para absorber el déficit de financiación del gasto corriente y al mismo tiempo mantener el nivel de la inversión local, resultando que en una coyuntura en la que la inversión pública debía aumentar para compensar la caída de la inversión privada, se ha producido exactamente lo contrario.

Destinado el volumen de crédito del Banco de España casi en su totalidad a la liquidación de Deuda y a Planes Provinciales, no tiene prácticamente posibilidad de financiar inversiones. Los Ayuntamientos en esta situación han tenido que dirigir sus demandas hacia las Cajas de Ahorros, demandas que han quedado en parte desatendidas dado el bajo compromiso que estas tienen de financiación a las Corporaciones Locales a través de la regulación vigente de los coeficientes de inversión obligatoria.

Con base en estas consideraciones se plantea una hipótesis de endeudamiento, que sitúa este en un nivel constante del 7% a lo largo de todo el período. Este nivel de endeudamiento relativamente moderado si se compara con el máximo que permite la Ley 25%, significa no obstante un esfuerzo para la gestión financiera municipal porque en los años anteriores, tal y como se ha visto, no ha existido endeudamiento.

El crédito obtenible procede de multiplicar la anualidad o carga financiera sobrante respecto al año anterior por el coeficiente

$$\frac{(1+r)^{n-1}}{r}$$

$$r (1 + r)^N$$

Que para un coste del crédito $r = 5\%$ anual y un plazo medio de amortización de 10 años ($n = 10$), sin período de carencia da un valor de 18.

En el cuadro siguiente se presentan las cantidades de crédito obtenible calculado por este procedimiento para el período 2.011-2.028.

			CARGAS FINAN. COMPROMETIDAS. € CORRIENTES		CREDITO DISPONIBLE
AÑO	PRESUPUESTO ORD. €. CONSTANTES	ENDEUD.	CARGAS	SOBRANTE AÑO ANTERIOR	€ CORRIENTES
2011	5.398.068	7%	353.142	-	-
2012	5.533.020	7%	361.970	8.829	354.383
2013	5.671.345	7%	371.019	9.049	363.243
2014	5.813.129	7%	380.295	9.275	372.324
2015	5.958.457	7%	389.802	9.507	381.632
2016	6.107.418	7%	399.547	9.745	391.173
2017	6.260.104	7%	409.536	9.989	400.952
2018	6.416.607	7%	419.774	10.238	410.976
2019	6.577.022	7%	430.269	10.494	421.250
2020	6.741.447	7%	441.025	10.757	431.781
2021	6.909.983	7%	452.051	11.026	442.576
2022	7.082.733	7%	463.352	11.301	453.640
2023	7.259.801	7%	474.936	11.584	464.981
2024	7.441.296	7%	486.810	11.873	476.606
2025	7.627.329	7%	498.980	12.170	488.521
2026	7.818.012	7%	511.454	12.474	500.734
2027	8.013.462	7%	524.241	12.786	513.252
2028	8.213.799	7%	537.347	13.106	526.084

2.6. RECURSOS TOTALES DESTINADOS A LA INVERSION

A) Análisis de Presupuestos.

La inversión del Ayuntamiento resultará de la suma de la inversión directa y de la capacidad de endeudamiento. La cifra total de la misma, para cada uno de los años del período, nos da las siguientes cantidades:

PROYECCIÓN DE RECURSOS DESTINADOS A LA INVERSIÓN, (en € corrientes de cada año).

AÑO	RECURSOS PROPIOS	CREDITO	TOTAL
2012	553.302	354.383	907.685
2013	567.135	363.243	930.377
2014	581.313	372.324	953.637
2015	595.846	381.632	977.478
2016	610.742	391.173	1.001.915
2017	626.010	400.952	1.026.962
2018	641.661	410.976	1.052.636
2019	657.702	421.250	1.078.952
2020	674.145	431.781	1.105.926
2021	690.998	442.576	1.133.574
2022	708.273	453.640	1.161.914
2023	725.980	464.981	1.190.962
2024	744.130	476.606	1.220.736
2025	762.733	488.521	1.251.254
2026	781.801	500.734	1.282.535
2027	801.346	513.252	1.314.599
2028	821.380	526.084	1.347.464
TOTAL			18.938.606

Parte de los recursos del Ayuntamiento para estos dieciséis años se cifran, pues, en la cantidad de **18.938.606 euros**, que no obstante penderán en todo caso de la posibilidad de acceso al crédito tanto oficial como privado del Ayuntamiento de Villamediana de Iregua.

B) Recursos obtenidos por la Cesión obligatoria en favor del Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento libre de cargas en los Sectores y Unidades de Ejecución

El Municipio de Villamediana de Iregua según datos del Padrón Municipal y del Instituto Nacional de Estadística de 1/1/2013 tiene 7.468 habitantes. Por tanto, el coeficiente de cesión que corresponde y que se valorará en este Estudio Económico y Financiero es el 10% en todo

el suelo urbanizable a desarrollar mediante Planes Parciales, así como en el suelo urbano no consolidado a desarrollar a través de Unidades de Ejecución.

Los artículos 44.3 c) y 60.1 c) de la Ley 5/2006, de 2 de mayo de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en adelante LOTUR, dispone la obligatoriedad de ceder el 10% del aprovechamiento en favor del Ayuntamiento de Villamediana de Iregua, tanto en el suelo urbanizable a desarrollar mediante planes parciales, como en el suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante UE. En el suelo urbano no consolidado, y de acuerdo con el primero de los artículos de este párrafo, el municipio de Villamediana de Iregua podría optar por reducir la cesión del 10% al 5%, pero no lo ha hecho, y por ello se computa el 10%.

Además, siguiendo el criterio de prudencia que preside todo este Estudio Económico, y con el fin de alcanzar una cuantía lo más real posible, se va a distinguir dentro del suelo urbano no consolidado y urbanizable los usos residencial e industrial; utilizando criterios de valoración diferentes para cada uno de ellos, así:

1. Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado y Planes Parciales en suelo urbanizable delimitado de Uso Residencial.

A la hora de valorar el aprovechamiento, (10%), que ha de entregarse al Ayuntamiento libre de cargas, y partiendo del principio de prudencia, se considera que el Ayuntamiento de Villamediana de Iregua destinará éste, a la construcción de viviendas de protección pública, (VPP).

Existen varios tipos de viviendas de protección que se están construyendo en la Comunidad Autónoma de La Rioja, pero los dos tipos más habituales son los que se van a tomar como referencia en este Documento: régimen general y especial.

Los datos que a continuación se explicitan, han sido facilitados por los servicios técnicos del Instituto de Vivienda de La Rioja, S.A., datos del año 2.010, y son:

Por un lado el precio máximo de venta y; Por otro, el coste o costo de construcción.

Todo ello, con el fin de obtener un valor aplicable a ese 10% de aprovechamiento a entregar al Ayuntamiento de Villamediana de Iregua libre de cargas en los suelos urbanizables a desarrollar.

- En primer lugar se toma como referencia los precios máximos de venta, (PMV), así.

a) Régimen general¹ PMV: $758 \text{ €} \times 1,76 = 1.250,70 \text{ euros/m}^2 \text{ útil}$.

b) Régimen especial PMV: $758 \text{ €} \times 1,65 = 1.334,08 \text{ euros/m}^2 \text{ útil}$.

- Una vez obtenidos los precios máximos de venta, es necesario conocer el costo de construcción, que aunque varía mucho dependiendo del tipo de vivienda, existencia no de locales en superficie, existencia o no de garajes, etc.; se ha partido de un coste medio para el municipio de Villamediana de Iregua de $700 \text{ € m}^2 \text{ útil}$, tomando como referencia los precios facilitados por el IRVI, S.A.

- Por tanto el beneficio que se puede obtener con la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico sería la siguiente, si al PMM descontamos el costo de construcción:

Régimen general: $550,70 \text{ euros/m}^2$.

Régimen especial: $634,08 \text{ euros/m}^2$.

Finalmente se considera que la mitad del 10% del aprovechamiento irá destinado a la construcción de viviendas de régimen general y el resto serán viviendas de régimen especial.

2. Planes Parciales de Uso Industrial-Comercial.

La valoración anteriormente expuesta no puede ser aplicada a este tipo de planes parciales, de acuerdo con el criterio de prudencia que preside este Documento, ya que el valor de los suelos industriales y comerciales no son los mismos que el residencial, siendo por lo general inferior, aunque dependiendo de la necesidad, y de la oferta y la demanda, los suelos industriales y comerciales puede tener valores muy altos, como así ocurre en la Comunidad Autónoma de La

Rioja en el que es un suelo escaso y por tanto muy valorado. En todo caso, se presume no alcanza, en el municipio de Villamediana de Iregua, los valores del suelo residencial, de ahí que se hayan realizado diferentes consultas a varios promotores con el fin de poder cuantificar ese aprovechamiento en suelo de uso industrial y comercial.

De las diferentes consultas realizadas, se ha partido de la que se está ejecutando en el municipio de Logroño, limítrofe con Villamediana de Iregua, dentro del Sector Portalada III. Se toma como referencia esta consulta, por la proximidad existente entre ambos municipios, que hace que su valoración o valor sea idéntica o muy parecida. En dicho Plan Parcial, el coste de urbanización y construcción, (m^2t) se ha fijado aproximadamente 250-270 € y el precio de venta se ha fijado entre 650 y 680 € m^2t , dependiendo de las características técnicas del pabellón a construir.

Partiendo del criterio de prudencia se tomarán como coste de construcción 250 € y como precio de venta de m^2t 650 €, por lo que el beneficio a obtener en suelo industrial es de 400 € m^2t .

A continuación se exponen dos Tablas, cada una de las cuales hace referencia a un uso diferente con su correspondiente criterio de valoración ya indicado.

En la Tabla que se refleja a continuación están incluidos solamente aquellos Sectores y Unidades de Ejecución cuyo uso es **Residencial**.

Unidad/Sector	M2/techo	VPP reg. ge/€	VPP reg. es/€	TOTAL/€
Q 13.1	474,79	130.733,43	150.527,42	281.260,85
V 13.1	149,78	41.241,92	47.486,25	88.728,17
V 13.2	236,64	65.158,82	75.024,35	140.183,17
V 13.3	999,22	275.135,23	316.792,71	591.927,94
V 13.4	0,00	0,00	0,00	0,00
V 13.5	443,98	122.249,89	140.759,42	263.009,31
V 13.6	196,75	54.175,11	62.377,62	116.552,73
V 13.7	420,22	115.707,58	133.226,55	248.934,13
V 13.8	0,00	0,00	0,00	0,00
V 13.9	0,00	0,00	0,00	0,00
V 13.10	0,00	0,00	0,00	0,00

¹ No es correcto desde un punto de vista terminológico hablar de viviendas de protección de régimen general, pero para distinguirlas de las de régimen especial se utiliza esta terminología.

Plan General Municipal de Villamediana de Iregua
Aprobación Provisional Segunda

Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.

Mayo de 2013

V 13.11	0,00	0,00	0,00	0,00
V 13.12	0,00	0,00	0,00	0,00
V 13.13	122,01	33.595,45	38.682,05	72.277,50
V 13.14	169,92	46.787,47	53.871,44	100.658,91
V 13.15	446,14	122.844,65	141.444,23	264.288,87
V 13.16	136,10	37.475,14	43.149,14	80.624,28
V 14.1	674,98	185.855,74	213.995,66	399.851,40
V 14.2	702,30	193.378,31	222.657,19	416.035,50
W 13.1	0,00	0,00	0,00	0,00
W 13.2	268,14	73.832,35	85.011,11	158.843,45
W 13.3	186,46	51.341,76	59.115,28	110.457,04
W 13.4	0,00	0,00	0,00	0,00
W 13.5	896,43	246.832,00	284.204,17	531.036,17
W 13.6	347,53	95.692,39	110.180,91	205.873,30
W 13.7	225,70	62.146,50	71.555,93	133.702,42
W 13.8	0,00	0,00	0,00	0,00
W 13.9	0,00	0,00	0,00	0,00
W 14.1	225,18	62.003,31	71.391,07	133.394,38
W 14.2	667,51	183.798,88	211.627,37	395.426,25
W 14.3	542,93	149.495,78	172.130,53	321.626,30
SECTOR 1	8.310,54	2.288.307,54	2.634.774,00	4.923.081,54
SECTOR 2	9.968,43	2.744.805,93	3.160.389,59	5.905.195,52
SECTOR 3	8.953,96	2.465.472,54	2.838.763,08	5.304.235,61
SECTOR 4	4.982,93	1.372.048,51	1.579.786,67	2.951.835,18
SECTOR 5	3.248,08	894.359,53	1.029.772,09	1.924.131,62
SECTOR 8	2.033,03	559.794,85	644.551,88	1.204.346,74
SECTOR 9	2.278,77	627.459,28	722.461,19	1.349.920,47
SECTOR 10	2.467,98	679.557,24	782.447,17	1.462.004,42
SECTOR 11	2.690,13	740.727,34	852.878,87	1.593.606,20
SD1	11.965,20	3.294.616,95	3.793.446,00	7.088.062,95
SD2	7.405,54	2.039.116,66	2.347.853,81	4.386.970,47
SD3	2.769,84	762.674,92	878.149,47	1.640.824,39
SD4	2.652,74	730.431,00	841.023,58	1.571.454,58
SD5	2.727,04	750.891,25	864.581,67	1.615.472,92
R3	2.687,17	739.912,00	851.940,07	1.591.852,07
TOTAL				49.567.686,75

En la siguiente tabla se computan los Sectores de uso Industrial y Comercial:

Sectores	M2/techo	TOTAL/€
----------	----------	---------

SECTOR 6	5.789,08	2.315.632,00
SECTOR 7	11.435,27	4.574.108,00
I9	13.292,58	5.317.033,60
TOTAL		12.206.773,60

Una vez cuantificado el total valor que supondrá la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento en las 34 Unidades de Ejecución (de las cuales 10 ya han efectuado la cesión y se encuentran en tramitación) y los 14 Sectores de suelo urbanizable delimitado, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 44.3 c) y 60.1 c) LOTUR; es necesario establecer una determinación temporal en función del plazo de ejecución en el que está previsto su desarrollo y de acuerdo con el Programa de Actuación, así en la Tabla siguiente se establece dicha determinación de todos y cada uno de las Unidades de Ejecución y Sectores.

Unidad/Sector	TOTAL/€	1 CUATRIENIO	2 CUATRIENIO	3 CUATRIENIO	4 CUATRIENIO
Q 13.1	281.260,85	X			
V 13.1	88.728,17		X		
V 13.2	140.183,17		X		
V 13.3	591.927,94		X		
V 13.4	0,00	X			
V 13.5	263.009,31		X		
V 13.6	116.552,73		X		
V 13.7	248.934,13	X			
V 13.8	0,00	X			
V 13.9	0,00		X		
V 13.10	0,00		X		
V 13.11	0,00		X		
V 13.12	0,00		X		
V 13.13	72.277,50	X			
V 13.14	100.658,91		X		
V 13.15	264.288,87			X	
V 13.16	80.624,28	X			
V 14.1	399.851,40		X		
V 14.2	416.035,50			X	
W 13.1	0,00	X			
W 13.2	158.843,45	X			
W 13.3	110.457,04	X			
W 13.4	0,00	X			
W 13.5	531.036,17		X		
W 13.6	205.873,30	X			
W 13.7	133.702,42	X			

Plan General Municipal de Villamediana de Iregua
Aprobación Provisional Segunda

Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.

Mayo de 2013

W 13.8	0,00	X			
W 13.9	0,00	X			
W 14.1	133.394,38			X	
W 14.2	395.426,25			X	
W 14.3	321.626,30			X	
SECTOR 1	4.923.081,54		X		
SECTOR 2	5.905.195,52				X
SECTOR 3	5.304.235,61		X		
SECTOR 4	2.951.835,18				X
SECTOR 5	1.924.131,62				X
SECTOR 8	1.204.346,74		X		
SECTOR 9	1.349.920,47	X			
SECTOR 10	1.462.004,42	X			
SECTOR 11	1.593.606,20				X
SD1	7.088.062,95	X			
SD2	4.386.970,47		X		
SD3	1.640.824,39	X			
SD4	1.571.454,58		X		
SD5	1.615.472,92	X			
R3	1.591.852,07	X			
SECTOR 6	2.315.632,00		X		
SECTOR 7	4.574.108,00			X	
I9	5.317.033,60	X			

A la hora de actualizar la cesión del aprovechamiento anterior hemos adoptado un criterio prudente, de tal forma que hemos agrupado los valores que en 4 Cuatrienios, de acuerdo con el criterio indicado en el Programa de Actuación (16 años).

Además del coeficiente anual fijo de inflación, se va a tener en cuenta otro dato, que es el crecimiento constante del precio de la vivienda.

En los últimos años, el precio de la vivienda ha disminuido entre un 15% y 20%, (datos INE 2.007-2.011), sin embargo se partirá en este Estudio Económico y Financiero de un crecimiento del precio de la vivienda del 5% anual, ya que se considera que el precio de la vivienda se ha ajustado a su mínimo de mercado. Se sabe que este es un coeficiente “prudente” ya que, como ya se ha dicho, en los últimos años el descenso del precio de la vivienda ha sido muy elevado. Sin embargo se opta por un coeficiente moderado, en primer lugar por tomar como básico el criterio de prudencia que rige todo este Documento y, en segundo lugar, porque estamos utilizando como criterio de valoración a las viviendas de protección pública, cuyo precio es más

estable, al estar controlado por la Administración. Todo ello hace que se parte de un coeficiente anual del 5% y no de otro superior. Así, el resultado final es:

$$Ci = Cf \times (1,05)^n / (1 + i)^n.$$

a) Primer Cuatrienio.

C4 = 21.357.143,78 euros constantes de 2013.

b) Segundo Cuatrienio.

C8 = 21.937.668,75 euros constantes 2013.

c) Tercer Cuatrienio.

C12 = 6.104.879,30 euros constantes 2013.

d) Cuarto Cuatrienio.

C16 = 12.374.768,52 euros constantes 2013.

TOTAL: 61.774.460,35 euros constantes año 2013.

El desarrollo del Plan General de Villamediana de Iregua tiene como meta el cumplimiento de los objetivos señalados en la fase de Avance y en la memoria justificativa del presente Plan, estructurando de una manera más ordenada el crecimiento del municipio, manteniendo los rasgos característicos del núcleo urbano existente y fomentando el desarrollo de actividades económicas que permitan la consolidación de la población en el término.

Para que se desarrollen los objetivos señalados, es necesario acometer una serie de actuaciones que se describen a continuación:

- Mejoras de la Red de Saneamiento de Pluviales, en la que se prevé un nuevo colector de pluviales a lo largo de la Circunvalación LR-250 y su evacuación en una balsa de decantación próxima al Río Iregua.
- Mejoras de la Red de Saneamiento de Residuales, en la que se prevé un nuevo colector de aguas residuales a lo largo de la Circunvalación LR-250.
- Acometer la ejecución y urbanización de los Sistemas Generales de Protección de la Naturaleza en el municipio.

- Acometer la ejecución y urbanización de los Sistemas Generales de Zonas Verdes incluidos en las Unidades y Sectores.

Todas estas actuaciones se evalúan económicamente en los siguientes apartados.

CAPITULO III EVALUACION DE COSTOS DE INVERSION

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

La estimación de costos 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 resultados de esta valoración para cada una de las actuaciones propuestas se recogen en las fichas correspondientes contenidas en el Plan General Municipal de Villamediana de Iregua. Los criterios y valores de los diferentes módulos aplicados se señalan a continuación.

En cuanto a la obtención del suelo, en los casos en que este se obtiene por expropiación, ha de hacerse la advertencia de que éste deberá ser objeto del correspondiente Proyecto de Expropiación y que el que se señala en este documento tiene carácter de estimación provisional, 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;

1. URBANIZACIÓN DE ZONAS VERDES.
2. URBANIZACIÓN DE VIALES Y APARCAMIENTOS.
3. INFRAESTRUCTURAS.

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.

La estimación de costes para hacerla equiparable a la de recursos disponibles se ha efectuado, como aquella, en euros constantes de 2013.

3.2. COSTE DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.

A continuación se relacionan los costes de inversión de los diferentes costes, programados, por tipos, según el agente inversor.

3.2.1. URBANIZACIÓN DE ZONAS VERDES.

El coste de urbanización de zonas verdes se estima en 60,00 euros incluyendo beneficio industrial, los gastos generales y el Impuesto sobre el Valor Añadido. A la hora de contabilizar el incremento del valor de los costes de construcción y partiendo del criterio de prudencia, consideraremos un incremento anual del 1%; partiendo del criterio de que los costes de construcción en los últimos años se han mantenido estables y su incremento ha sido mínimo.

Al no haberse desarrollado los correspondientes instrumentos de planeamiento, para el cálculo de la urbanización de zonas verdes se adoptará el límite fijado en los artículos 44.3 a) y 60.1 b). 2º LOTUR en cuanto a sistemas locales, para municipios con población entre 1.000 y 25.000 habitantes, como es Villamediana de Iregua, (6.723 según datos del Padrón Municipal y del INE a 1/1/2010); y el artículo 63.b LOTUR en cuanto a cesión de zonas verdes para sistemas generales, que dicen:

“Artículo 44. 3. Los propietarios de suelo urbano no consolidado deberán:

a) Ceder, obligatoria y gratuitamente a la Administración, el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

Artículo 60.1. Los propietarios de suelo urbanizable delimitado deberán:

a) Ceder los terrenos destinados por el Plan General Municipal a sistemas generales de dominio público incluidos en este tipo de suelo o adscritos al mismo.

b) Ceder, gratuita y obligatoriamente a la Administración actuante, los terrenos destinados a viales, zonas verdes y espacios públicos, dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

El porcentaje de terrenos destinados a zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público y a otras dotaciones públicas será como mínimo:

1º Municipios cuya población supere los veinticinco mil habitantes: el 25 por 100 de la superficie total ordenada, se destinará a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas, en la proporción que reglamentariamente se establezca.

La superficie destinada a zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público, no podrá ser en ningún caso inferior al 10 por 100 de la superficie total ordenada.

2º Municipios cuya población supere los mil habitantes pero no supere los veinticinco mil habitantes: el 15 por 100 de la superficie total ordenada se destinará a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas, en la proporción que reglamentariamente se establezca.”

“Artículo 63. Determinaciones generales.

Los Planes Generales Municipales contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:

B) Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, equipamiento comunitario, infraestructuras y, en especial, el sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante previsto tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable delimitado. “

En cuanto a las 29 Unidades de Ejecución, se ha calculado la cesión de viales y zonas verdes de acuerdo con la ordenación detallada efectuada a través de este Plan General Municipal, tanto para sistemas locales, como para sistemas generales, conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores.

En relación con los diferentes Sectores de suelo urbanizable delimitado y, de acuerdo con el artículo 60.1. b).2º y 63 b) LOTUR, en este Estudio se consideran los datos que figuran en las fichas de los sectores de las normas urbanísticas.

En todo caso, estos criterios son empleados con carácter orientativo, al no estar desarrollado el correspondiente instrumento de gestión y/o planeamiento que nos daría los datos exactos en cada Sector sobre las zonas verdes. Se incluyen en este Estudio Económico con el fin de tener una visión global de la repercusión de este Plan General Municipal, no en cuanto al Ayuntamiento, puesto que el coste de los mismos ha de ser soportado por la propiedad privada, artículos 44.3 a) y 60.1 b).2º LOTUR.

En la Tabla expuesta a continuación se realiza tanto en el cálculo de los costos como su determinación temporal de acuerdo con el Programa de Actuación de las Unidades de Ejecución y de los diferentes Sectores.

Unidad/Sector	M2/Suelo	Coste/€	1 CUATRIENIO	2 CUATRIENIO	3 CUATRIENIO	4 CUATRIENIO
Q 13.1	0,00	0,00	X			
V 13.1	0,00	0,00		X		
V 13.2	523,80	31.428,00		X		
V 13.3	1.364,10	81.846,00		X		
V 13.4	1.587,10	95.226,00	X			
V 13.5	1.677,30	100.638,00		X		
V 13.6	0,00	0,00		X		
V 13.7	1.604,40	96.264,00	X			
V 13.8	981,40	58.884,00	X			
V 13.9	0,00	0,00		X		
V 13.10	0,00	0,00		X		
V 13.11	586,70	35.202,00		X		
V 13.12	0,00	0,00		X		
V 13.13	1.008,10	60.486,00	X			
V 13.14	0,00	0,00		X		
V 13.15	456,00	27.360,00			X	
V 13.16	1.237,70	74.262,00	X			
V 14.1	1.171,50	70.290,00		X		
V 14.2	1.944,50	116.670,00			X	
W 13.1	0,00	0,00	X			
W 13.2	1.201,60	72.096,00	X			
W 13.3	325,30	19.518,00	X			
W 13.4	2.278,30	136.698,00	X			
W 13.5	374,60	22.476,00		X		
W 13.6	0,00	0,00	X			
W 13.7	0,00	0,00	X			
W 13.8	0,00	0,00	X			
W 13.9	0,00	0,00	X			
W 14.1	459,00	27.540,00			X	
W 14.2	2.224,80	133.488,00			X	
W 14.3	960,10	57.606,00			X	
SECTOR 1	10.087,00	605.220,00		X		
SECTOR 2	17.676,78	1.060.606,80				X
SECTOR 3	20.497,09	1.229.825,40		X		
SECTOR 4	17.819,43	1.069.165,80				X
SECTOR 5	5.767,00	346.020,00				X
SECTOR 8	1.682,50	100.950,00		X		
SECTOR 9	2.638,60	158.316,00	X			

SECTOR 10	2.830,50	169.830,00	X			
SECTOR 11	3.086,00	185.160,00				X
SD1	30.647,00	1.838.820,00	X			
SD2	19.018,00	1.141.080,00		X		
SD3	6.727,00	403.620	X			
SD4	6.755,00	405.300,00		X		
SD5	6.944,00	416.640,00	X			
R3	4.080,00	244.800,00	X			
SECTOR 6	12.800,00	768.000,00		X		
SECTOR 7	25.425,00	1.525.500,00			X	
I9	23.099,25	1.385.955,00	X			

A la hora de actualizar los costos, se ha seguido el mismo criterio que para el capítulo anterior, el de prudencia, de tal forma que hemos agrupado los valores que en 4 Cuatrienios, de acuerdo con el criterio indicado en el Programa de Actuación.

Además del coeficiente anual fijo de inflación, se va a tener en cuenta otro dato, que es el aumento del coste de la construcción. En los últimos años, aunque el precio de la vivienda ha subido de forma constante, no ha pasado lo mismo con el coste de construcción que se ha mantenido estable, es por ello que se computará como coeficiente anual en este apartado el 1%. Así, el resultado final es:

$$Ci = Cf \times (1,01)^n / (1 + i)^n.$$

TOTAL: 14.372.787,00€ constantes 2013.

Financiación: **propiedad privada.**

3.2.2. URBANIZACIÓN DE VIALES.

Dentro de este Apartado vamos a analizar varios tipos de costos derivados de la ejecución del Plan General Municipal:

- Urbanización de Viales Nueva Creación.

- Reparación y Mantenimiento de Viales.
- Obras de Acondicionamiento de Caminos Rurales.
- Sistemas Generales.

3.2.2.1. Viales de Nueva Creación

El coste de urbanización de los viales en las Unidades de Ejecución dentro del suelo urbano no consolidado y en los planes parciales que se desarrollan junto con este Plan General Municipal se estima en 100,00 € incluyendo el beneficio industrial, los gastos generales y el Impuesto sobre el Valor Añadido. En relación con los costes de urbanización de viales vamos a tomar los mismos criterios que para las zonas verdes, y por tanto partimos de un incremento de un 1% anual.

En cada una de las 31 Unidades de Ejecución se ha efectuado un cálculo de los viales públicos a ceder por la propiedad al haberse efectuado la ordenación detallada de las mismas, por lo que se incluirá los metros de cesión de viales que en este Plan General Municipal se marcan para cada Unidad de Ejecución.

Sin embargo, no se ha efectuado el cálculo exacto de los viales de nueva creación en cada uno de los Sectores dentro del suelo urbanizable delimitado, porque no se han desarrollado desde el Plan General. Para saber el cálculo exacto de los metros de nuevos viales, habría que acudir al instrumento de gestión, Plan Parcial correspondiente. Por ello se parte de un cálculo de la de cesión de la superficie total del Sector para viales de nueva creación estimada en las fichas de los sectores, de acuerdo con lo dispuesto para las zonas verdes en el epígrafe anterior, y, con los límites del artículo 60.1. b).2º LOTUR. Al igual del apartado anterior, se incluyen en este Estudio Económico y Financiero con el fin de tener una visión global de la repercusión económica de este Plan General Municipal, no en cuanto al Ayuntamiento, puesto que el coste de los mismos ha de ser soportado por la propiedad privada, artículos 44.3 a) y 60.1 b).2º LOTUR.

En la Tabla expuesta a continuación se realiza tanto en el cálculo de los costos como su determinación temporal de acuerdo con el Programa de Actuación:

Unidad/Sector	M2/Suelo	Coste/€	1 CUATRIENIO	2 CUATRIENIO	3 CUATRIENIO	4 CUATRIENIO
Q 13.1	3.887,10	388.710,00	X			
V 13.1	390,00	39.000,00		X		
V 13.2	540,20	54.020,00		X		

Plan General Municipal de Villamediana de Iregua
Aprobación Provisional Segunda

Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.

Mayo de 2013

V 13.3	4.176,90	417.690,00		X		
V 13.4	1.813,30	181.330,00	X			
V 13.5	1.164,40	116.440,00		X		
V 13.6	630,50	63.050,00		X		
V 13.7	1.172,50	117.250,00	X			
V 13.8	269,20	26.920,00	X			
V 13.9	1.337,10	133.710,00		X		
V 13.10	350,10	35.010,00		X		
V 13.11	666,40	66.640,00		X		
V 13.12	271,04	27.104,00		X		
V 13.13	0,00	0,00	X			
V 13.14	504,20	50.420,00		X		
V 13.15	2.506,08	250.608,00			X	
V 13.16	352,60	35.260,00	X			
V 14.1	2.344,70	234.470,00		X		
V 14.2	3.397,20	339.720,00			X	
W 13.1	878,60	87.860,00	X			
W 13.2	881,10	88.110,00	X			
W 13.3	534,00	53.400,00	X			
W 13.4	1.323,00	132.300,00	X			
W 13.5	2.690,56	269.056,00		X		
W 13.6	1.103,80	110.380,00	X			
W 13.7	664,80	66.480,00	X			
W 13.8	898,80	89.880,00	X			
W 13.9	1.131,50	113.150,00	X			
W 14.1	838,50	83.850,00			X	
W 14.2	612,60	61.260,00			X	
W 14.3	1.043,50	104.350,00			X	
SECTOR 1	30.377,02	3.037.702,00		X		
SECTOR 2	45.792,53	4.579.253,00				X
SECTOR 3	21.425,16	2.142.516,00		X		
SECTOR 4	13.320,11	1.332.011,00				X
SECTOR 5	11.047,00	1.104.700,00				X
SECTOR 8	5.888,75	588.875,00		X		
SECTOR 9	3.957,90	395.790,00	X			
SECTOR 10	5.661,00	566.100,00	X			
SECTOR 11	4.629,29	462.929,00				X
SD1	29.497,51	2.949.751,00	X			
SD2	19.018,00	1.901.800,00		X		
SD3	6.727,00	672.700,00	X			
SD4	6.755,00	675.500,00		X		
SD5	6.944,00	694.400,00	X			

R3	7.039,21	703.921,00	X			
SECTOR 6	18.486,00	1.848.600,00		X		
SECTOR 7	25.425,00	2.542.500,00			X	
I9	31.440,53	3.144.053,00	X			

A la hora de actualizar los costos, se ha seguido el mismo criterio que para el capítulo anterior, el de prudencia, de tal forma que hemos agrupado los valores que en 4 Cuatrienios, de acuerdo con el criterio indicado en el Programa de Actuación.

Además del coeficiente anual fijo de inflación, se va a tener en cuenta otro dato, que es el aumento del coste de construcción. En los últimos años, aunque el precio de la vivienda ha subido de forma constante, no ha pasado lo mismo con el coste de construcción que se ha mantenido estable, es por ello que se computará como coeficiente anual en este apartado el 1%. Así, el resultado final es:

$$Ci = Cf \times (1,01)^n / (1 + i)^n.$$

TOTAL: 33.180.529,00€ constantes 2013.

Financiación: **propiedad privada.**

Dentro de este análisis no se ha considerado la denominada “Zona de las Bodegas”, porque se considera necesario la realización de un Plan Especial, que todavía no se ha encargado y cuyos plazos de ejecución y costes es necesario calcular aparte, debido a la gran complejidad de la zona, no sólo por su tipología, sino por la gran cantidad de calados existentes, que hacen necesario un levantamiento topográfico minucioso.

3.2.2.2. Reparación y Mantenimiento de Viales

En el año 2.011 el Ayuntamiento ha invertido en reparación y mantenimiento de viales un total de 142.200,00 euros. Partiendo de este dato es necesario contabilizar los costos que el Ayuntamiento de Villamediana de Iregua tendrá en los próximos 15 años en cuanto al mantenimiento y reparación de viales, aplicando los mismos parámetros que se vienen aplicando a lo largo de todo este Estudio Económico y Financiero, en materia de inflación, etc.

Desde una posición conservadora y considerando que solamente se aumentaría la cuantía de los costes en reparación de viales en un 5% anual, la evolución se recoge en el cuadro siguiente:

AÑO	CORRIENTES
2.012	142.200,00
2.013	149.310,00
2.014	156.775,50
2.015	164.614,28
2.016	172.844,99
2.017	181.487,24
2.018	190.561,60
2.019	200.089,68
2.020	210.094,16
2.021	220.598,87
2.022	231.628,82
2.023	243.210,26
2.024	255.370,77
2.025	268.139,31
2.026	281.546,27
2.027	295.623,59
2.028	310.404,77
TOTAL	3.674.500,10

Financiación: **Ayuntamiento.**

3.2.2.3. Obras de Acondicionamiento de Caminos Rurales

En el año 2.011 se destinaron 240.000,00 euros al acondicionamiento de caminos rurales. Sin embargo de los 240.000,00€, 60.000,00€ o sea el 25,00%, han sido financiados por el Gobierno de La Rioja. De ahí que el Ayuntamiento, en el año 2.011 haya invertido en el acondicionamiento de caminos rurales 180.000,00 €.

Si además tenemos en cuenta que el coste por m² de la reparación y conservación de estos caminos es 9,398€, se llega a determinar, utilizando un criterio prudente, que el incremento en años posteriores sea de un 10%.

AÑO	CORRIENTES
2.012	180.000,00
2.013	198.000,00
2.014	217.800,00
2.015	239.580,00
2.016	263.538,00
2.017	289.891,80
2.018	318.880,98
2.019	350.769,08
2.020	385.845,99
2.021	424.430,58
2.022	466.873,64
2.023	513.561,01
2.024	564.917,11
2.025	621.408,82
2.026	683.549,70
2.027	751.904,67
2.028	827.095,14
TOTAL	7.298.046,51

Financiación: **Ayuntamiento.**

3.2.2.4. Sistemas Generales

Como sistemas generales previstos, de forma independiente y cuyo coste ha de soportar el Ayuntamiento de Villamediana de Iregua dentro de las actuaciones previstas en el Plan General Municipal están los siguientes:

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES

Unidad/Sector	M2/Suelo	Coste/€	1 CUATRIENIO	2 CUATRIENIO	3 CUATRIENIO	4 CUATRIENIO
Q 13.1	0,00	0,00	X			
V 13.1	1.005,10	60.306,00		X		
V 13.2	1.633,26	97.995,60		X		
V 13.3	5.155,91	309.354,60		X		
V 13.4	0,00	0,00	X			
V 13.5	1.849,16	110.949,60		X		
V 13.6	1.301,06	78.063,60		X		

Plan General Municipal de Villamediana de Iregua
Aprobación Provisional Segunda

Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.

Mayo de 2013

V 13.7	1.415,35	84.921,00	X			
V 13.8	0,00	0,00	X			
V 13.9	0,00	0,00		X		
V 13.10	0,00	0,00		X		
V 13.11	0,00	0,00		X		
V 13.12	0,00	0,00		X		
V 13.13	309,03	18.541,80	X			
V 13.14	1.290,91	77.454,60		X		
V 13.15	1.613,07	96.784,20			X	
V 13.16	0,00	0,00	X			
V 14.1	3.914,87	234.892,20		X		
V 14.2	1.528,44	91.706,40			X	
W 13.1	0,00	0,00	X			
W 13.2	973,60	58.416,00	X			
W 13.3	1.116,59	66.995,40	X			
W 13.4	0,00	0,00	X			
W 13.5	4.648,55	278.913,00		X		
W 13.6	0,00	0,00	X			
W 13.7	1.781,82	106.909,20	X			
W 13.8	0,00	0,00	X			
W 13.9	0,00	0,00	X			
W 14.1	0,00	0,00			X	
W 14.2	3.460,43	207.625,80			X	
W 14.3	3.290,53	197.431,80			X	
SECTOR 1	16.638,50	998.310,00		X		
SECTOR 2	16.451,70	987.102,00				X
SECTOR 3	0,00	0,00		X		
SECTOR 4	0,00	0,00				X
SECTOR 5	0,00	0,00				X
SECTOR 8	0,00	0,00		X		
SECTOR 9	4.320,66	259.239,60	X			
SECTOR 10	12.200,00	732.000,00	X			
SECTOR 11	17.154,00	1.029.240,00				X
SD1	0,00	0,00	X			
SD2	0,00	0,00		X		
SD3	0,00	0,00	X			
SD4	0,00	0,00		X		
SD5	0,00	0,00	X			
R3	0,00	0,00	X			
SECTOR 6	0,00	0,00		X		
SECTOR 7	0,00	0,00			X	
I9	0,00	0,00	X			

SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES Y DE PROTECCIÓN A LA NATURALEZA

SPN1, SPN2, SPN3 y SPN4

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS

SGIF1, SGIF2, SGIF3, SGIF4 Y SGIF5

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO

SGD1

La totalidad de la superficie de Sistema General de Espacios Libres Zonas Verdes en el suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado asciende a 103.053,00m², localizados dentro de los ámbitos de las propias UE's así como en algunos sectores de suelo urbanizable delimitado. De esta forma se garantiza que para el suelo urbano se cumple con los estándares de cesión de zonas verdes.

La totalidad de la superficie del Sistema General de Espacios Libres de Protección de la Naturaleza son 100.893,28 m² se computa como zonas verdes para la continuación del Parque Municipal en el Cerro de San Cristóbal, para la creación de un anillo verde a modo de corredor ecológico frente a la Circunvalación y para la protección de laderas y márgenes del Río Iregua.

Por ello, partiendo del criterio de prudencia y aplicando los mismos parámetros expuesto en este Capítulo, el coste de urbanización de zonas verdes se estima en 60,0€/m² incluyendo beneficio industrial, los gastos generales y el Impuesto sobre el Valor Añadido, mientras que el de los Sistemas de protección de la naturaleza se estima en 30,0€/m². Además, a la hora de contabilizar el incremento del valor de los costes de construcción de la urbanización, consideraremos, al igual que en el resto del Estudio, un incremento anual del 1%.

La totalidad de la superficie del SGIF son 50.196,00 m² se computa como viales para conectar las zonas urbanas este y oeste y enlazar con la carretera LR-250 a través del camino Real. A su vez también se contempla la mejora de la infraestructura de caminos de enlace y acceso de los sectores residenciales dispersos.

Por ello, partiendo del criterio de prudencia y aplicando los mismos parámetros expuesto en este Capítulo, el coste de urbanización de los nuevos viales se estima en 100,0€/m² incluyendo beneficio industrial, los gastos generales y el Impuesto sobre el Valor Añadido. Además, a la hora de contabilizar el incremento del valor de los costes de construcción de la urbanización, consideraremos, al igual que en el resto del Estudio, un incremento anual del 1%.

La totalidad de la superficie del SGD son 1.582m² se computa como suelo dotacional para establecer un equipamiento al final del barrio de las bodegas en el que se puedan desarrollar actividades de centro de interpretación del barrio bodegas y de fomento de la actividad turística en el municipio.

Por ello, partiendo del criterio de prudencia y aplicando los mismos parámetros expuesto en este Capítulo, el coste de edificación de la nueva dotación se estima en 1.000,0 €/m² incluyendo beneficio industrial, los gastos generales y el Impuesto sobre el Valor Añadido. Además, a la hora de contabilizar el incremento del valor de los costes de construcción de la urbanización, consideraremos, al igual que en el resto del Estudio, un incremento anual del 1%.

Sistema General	M2/Suelo	Coste/€	1 CUATRIENIO	2 CUATRIENIO	3 CUATRIENIO	4 CUATRIENIO
SPN1	47.726,00	1.431.780,00			X	
SPN2	16.066,30	481.989,00				X
SPN3	16.747,98	502.439,40		X		
SPN4	20.353,00	610.590,00				X
SGIF1	2.313,00	231.300,00		X		
SGIF2	26.551,00	2.655.100,00		X		
SGIF3	2.976,00	297.600,00		X		
SGIF4	17.207,00	1.720.700,00	X			
SGIF5	1.149,00	114.900,00		X		
SGD1	1.582,00	1.582.000,00		X		

Al encontrarse todos los Sistemas Generales adscritos a Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado los plazos para acometer las obras de los mismos se han establecido en el cuatrienio previsto para el desarrollo del sector al que se adscribe.

TOTAL: 9.628.398,40€ constantes 2013.

Financiación: **Ayuntamiento.**

3.3. INFRAESTRUCTURAS Y MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS DEL ISA

En materia de infraestructuras se va a partir de las obras e inversiones previstas por el Ayuntamiento de Villamediana de Iregua así como de otras administraciones en ejecución del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua.

3.3.1. Mejora de la Red de Saneamiento de Aguas Pluviales

Esta actuación comprende crear un colector de recogida de aguas pluviales a lo largo de la Circunvalación LR-250, en dos tramos con una longitud total de 4.326ml aproximadamente mediante una conducción de hormigón de 800mm x 1200 mm y 200mm de espesor, y conectarlos con el río Iregua, a través de una balsa de decantación.

AMPLIACION RED DE SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES		
CAP.	CONCEPTO	IMPORTE €
1	Movimiento de tierras	737.539,74
2	Canalización	648.900,00
3	Conexiones	150.000,00
4	Balsa de Decantación	1.576.663,26
	Total Ejecución Material	3.113.103,00
	16% Gastos Generales	498.096,48
	6% Beneficio Industrial	186.786,18
	Suma	684.882,66
	21% I.V.A.	797.576,99
Total Presupuesto de Licitación		4.595.562,65

La evaluación de costes de la red de saneamiento de aguas pluviales de las unidades de ejecución y de los sectores de suelo urbanizable S1 a S11 y los Asentamientos Dispersos se deberá incluir en sus respectivos desarrollos, siguiendo los esquemas de redes establecidos en la documentación del PGM de Villamediana de Iregua.

TOTAL: 4.595.562,65 € constantes 2013.

Financiación: **Ayuntamiento.**

3.3.2. Mejora de la Red de Saneamiento de Aguas Residuales

Esta actuación comprende sustituir el colector de recogida de aguas residuales a lo largo de la Circunvalación LR-250, con una longitud total de 4.326ml aproximadamente, y conectarlo con el emisario del Iregua.

AMPLIACION RED DE SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES

CAP.	CONCEPTO	IMPORTE €
1	Movimiento de tierras	737.539,74
2	Canalización	648.900,00
3	Conexiones	150.000,00
	Total Ejecución Material	1.536.439,74
	16% Gastos Generales	245.830,36
	6% Beneficio Industrial	92.186,38
	Suma	338.016,74
	21% I.V.A.	393.635,86
	Total Presupuesto de Licitación	2.268.092,34

La evaluación de costes de la red de saneamiento de aguas Residuales de las unidades de ejecución y de los sectores de suelo urbanizable S1 a S11 y los Asentamientos Dispersos se deberá incluir en sus respectivos desarrollos, siguiendo los esquemas de redes establecidos en la documentación del PGM de Villamediana de Iregua.

TOTAL: 2.268.092,34 € constantes 2013.

Financiación: **Ayuntamiento.**

3.3.3. Plan Zonal PZ4

En el suelo urbano existente se ha definido un Plan Zonal denominado PZ4 debiendo el Ayuntamiento de Villamediana de Iregua en un plazo de 8 años cumplir los Objetivos de Control Acústico (OCA) mediante las siguientes medidas entre otras:

- Instalación de Pantallas Acústicas en todo el frente de la carretera LR-250
- La Ejecución de esta medida será compatible con el Plan de Acción aprobado por el Gobierno de la Rioja, sin perjuicio de los convenios que se puedan establecer con los organismos sectoriales competentes.
- En principio la valoración de esta medida asciende a 420.000€ y su financiación sin perjuicio de los convenios o subvenciones que se suscriban con el Gobierno de la Rioja será municipal.

TOTAL: 420.000 € constantes 2013.

Financiación: **Ayuntamiento.**

3.3.4. Estudio de Movilidad Sostenible

El desarrollo del PGM es previsible que conlleve un elevado incremento del número de vehículos, de tal forma que se considera necesario revisar las infraestructuras viarias de acceso al municipio, y analizar si son capaces de acoger los nuevos flujos de tráfico del municipio una vez ejecutado el PGM. Para ello es necesario realizar un Estudio de Movilidad Sostenible para el municipio de Villamediana de Iregua.

TOTAL: 35.000,00 € constantes 2013.

Financiación: **Ayuntamiento.**

3.3.5. Cálculo de Indicadores del Plan de Vigilancia Ambiental

Según figura en el punto 11.3. del ISA, el cálculo de los indicadores expuestos en el Plan de Vigilancia Ambiental del Informe de Sostenibilidad Ambiental implica que el primer año que se realice el Plan de Vigilancia Ambiental se contrate a personal que facilite el asesoramiento técnico para el cálculo de indicadores, en años posteriores el personal del Ayuntamiento puede realizar la labor del cálculo de indicadores. A su vez se señala la necesidad de adquisición de un sonómetro homologado. No obstante la realidad del Ayuntamiento de Villamediana de Iregua de falta de personal que pueda realizar la labor de cálculo de los indicadores requiere que todos los años de duración del plan se contrate personal técnico para la citada labor. Por otra parte el Ayuntamiento ya dispone de un sonómetro homologado. Por ello se ha calculado el coste de contratación y de calibración citado en el Isa durante 16 años.

TOTAL: 28.000,00 € constantes 2013.

Financiación: **Ayuntamiento.**

3.3.6. Nuevos Equipamientos Previstos

Este apartado comprende una previsión con carácter meramente estimativo de posibles equipamientos a edificar durante el periodo de vigencia del PGM.

1. Equipamientos Deportivos

Superficie: 20.000m²t

Presupuesto: 3.500.000 €

Financiación: Ayuntamiento 100%

2. Equipamiento Cultural

Superficie: 2.000m²

Presupuesto: 2.100.000 €

Financiación: Ayuntamiento 100%

3. Equipamiento Educativo

Superficie: 1.000m²

Presupuesto: 1.200.000 €

Financiación: Ayuntamiento 100%

4. Equipamiento Social

Superficie: 1.500m²

Presupuesto: 1.800.000 €

Financiación: Ayuntamiento 100%

En la Tabla expuesta a continuación se incluyen la totalidad de las infraestructuras previstas para los años posteriores según cada uno de los agentes o administración inversora. A estos efectos se emplearán las siguientes siglas, para definir a los diferentes agentes inversores:

UE = Unión Europea.

E = Estado.

GR = Gobierno de La Rioja.

A = Ayuntamiento de Villamediana de Iregua.

PP = Propiedad privada.

	Coste/€	CUATRIENIO	FINANCIACION	INVERSOR
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	3.500.000,00	1C	100%	A
EQUIPAMIENTO CULTURAL	2.100.000,00	2C	100%	A

Plan General Municipal de Villamediana de Iregua
Aprobación Provisional Segunda

Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.

Mayo de 2013

EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL	1.200.000,00	4C	100%	A
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.800.000,00	3C	100%	A

El total de inversiones a realizar por el Ayuntamiento previstas dentro de este Plan General en materia de infraestructuras asciende a un total de **8.600.000 €** a ejecutar dentro de los Cuatro Cuatrienios.

En este Estudio Económico y Financiero sólo se ha dispuesto de la información aportada por el M.I. Ayuntamiento de Villamediana de Iregua, y las inversiones previstas son a lo largo de la duración prevista del P.G.M. Ni el Estado, ni la UE, ni Gobierno de La Rioja que este Equipo sepa tienen previsto en materia de infraestructuras hacer inversión alguna, en los próximos años, o por lo menos no se han facilitado datos al respecto por las correspondientes administraciones.

3.4. RESUMEN COSTES TOTALES

Con el fin encuadrar de una forma sencilla y sistemática la totalidad de los costes previstos en este Estudio Económico Financiero, se incluyen en este epígrafe de forma esquemática la totalidad de costes previstos y relacionados con el Plan General Municipal de Villamediana de Iregua, partiendo de euros corrientes de 2013 y de acuerdo con el agente inversor que lo realice.

ACTUACION	Coste/€	INVERSOR
URBANIZACION ZONAS VERDES	14.372.787,00	PP
URBANIZACION N. VIALES	33.180.529,00	PP
REPARACION Y MANT. VIALES	3.674.500,10	A
A. CAMINOS RURALES	7.298.046,51	A
SISTEMAS GENERALES SUD Y SUNC	6.183.152,40	A
SISTEMAS GENERALES SPN, SGIF Y SGD1	9.628.398,40	A
MEJORA RED PLUVIAL	4.595.562,65	A
MEJORA RED FECAL	2.268.092,34	A
PLAN ZONAL PZ4	420.000,00	A
ESTUDIO DE MOVILIDAD SOSTENIBLE	35.000,00	A
C. INDICADORES P. VIGILANCIA AMBIENTAL	28.000,00	A
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	3.500.000,00	A
EQUIPAMIENTO CULTURAL	2.100.000,00	A
EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL	1.200.000,00	A
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.800.000,00	A

De acuerdo con el Cuadro Resumen anterior, los costos derivados de la ejecución del Plan General Municipal del Ayuntamiento de Villamediana de Iregua se dividen entre los siguientes agentes inversores:

- Ayuntamiento de Villamediana de Iregua: 42.730.752 € corrientes 2013.
- Propiedad Privada: 47.553.316 € corrientes 2013.

En cuanto al resto de Administraciones, como la Estatal, la UE o el Gobierno de la Rioja, no se disponen de datos sobre las posibles inversiones o costos a realizar. Como se puede ver, es la propiedad privada quien soporta el mayor coste de las actuaciones derivadas de la puesta en

práctica y aplicación del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 44 y 60 LOTUR.

CAPITULO IV

4.1. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Del Capítulo III “Evaluación de los costos de inversión”, el total de costes de inversión previstos por todos los conceptos actualizados al año 2013, según todos y cada uno de los agentes inversores es el expuesto en el siguiente Cuadro:

INVERSOR	Coste/€
AYUNTAMIENTO	42.730.752,40
PRIVADA	47.553.316,00
TOTAL	90.284.068,40

De acuerdo con estas cifras el total de inversión asignada al Ayuntamiento de Villamediana de Iregua es: 42.730.752 € corrientes 2013.

Del capítulo II “Capacidad inversora del Ayuntamiento” la estimación total de los recursos Municipales para los mismos períodos son 80.722.498,17 € corrientes 2013, si tenemos en cuenta, tanto la capacidad de endeudamiento municipal, como la cesión del 10% del aprovechamiento.

En consecuencia la cuantía de los costos asignables al Ayuntamiento derivados de la ejecución de este Plan General Municipal está muy por debajo de la estimación de recursos para el mismo periodo, (costos por valor de 42.730.752 € frente a 80.722.498,17 € de recursos).

Todo ello sobre la base de las hipótesis de evolución presupuestaria y endeudamiento que, como se decía al justificar los cálculos, están efectuados en términos conservadores y que por tanto podrían incrementarse en alguna medida si resultara necesario, ya que sólo se han computado el 50% de cada concepto, tal y como se he explicado en el Capítulo II de este Estudio Económico y Financiero.

Además es necesario dejar constancia que la totalidad de los costes de los Planes Parciales y de las Unidades de Ejecución son sufragadas directamente por los particulares; estando, además, obligados los particulares a ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento urbanístico libre de cargas, artículos 44.3 c) y 60.1 c) LOTUR.

En todo caso, no parece aventura afirmar que los niveles de correspondencia entre los recursos disponibles y los costes de la inversión prevista son óptimos para considerar absolutamente viables el conjunto de prescripciones, propuestas y actuaciones que contiene el presente Plan General Municipal del municipio de Villamediana de Iregua.

4.2. CONCLUSION FINAL

Éste es el Estudio Económico y Financiero y la Programación que se redacta de acuerdo con el artículo 70 y 71 LOTUR y; dentro del contrato para la redacción del Plan General Municipal, para su aprobación definitiva por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Villamediana de Iregua, Mayo de 2013

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. García Berlanga', enclosed within a hand-drawn, irregular loop.

Roberto García Berlanga, arquitecto