

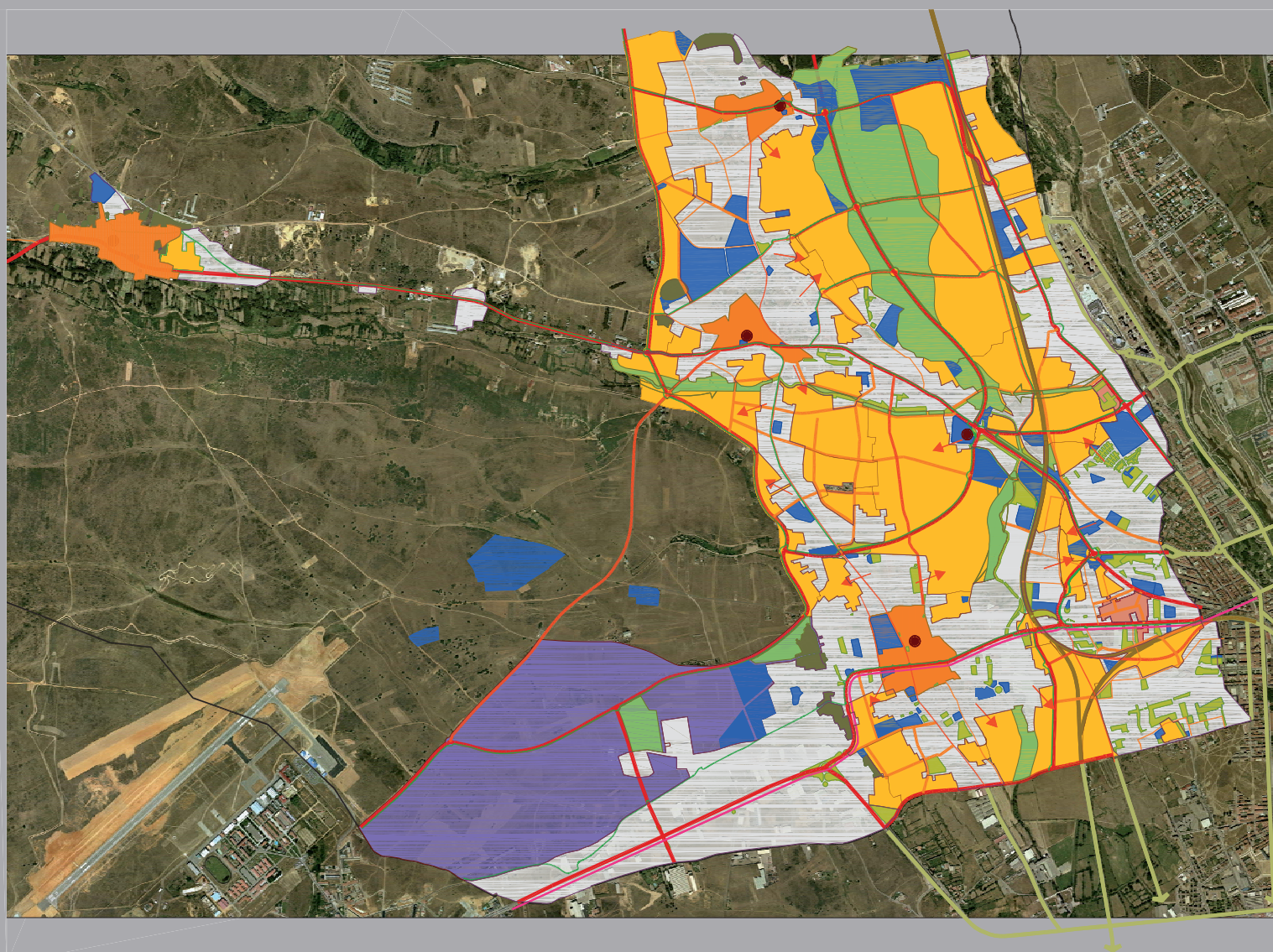
PLAN GENERAL SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo

Año 2010

Libro VI

Estudio económico financiero



Documento para Aprobación Definitiva

LIBRO VI. ESTUDIO ECONÓMICO- FINANCIERO

INDICE

LIBRO VI. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1.	JUSTIFICACIÓN Y MARCO NORMATIVO.....	1
1.1.	Introducción y Marco Normativo.....	1
1.2.	Premisas consideradas para la elaboración del Estudio Económico.	3
1.2.1.	Metodología del Estudio Económico Financiero.	3
1.2.2.	Justificación del cumplimiento de las exigencias normativas en cuanto al contenido del mismo.	4
2.	ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN.....	6
3.	FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS.	8
3.1.	Introducción.	8
3.2.	Descripción de las infraestructuras proyectadas.....	8
3.2.1.	Estimación de costes de los sistemas generales previstos	10
3.3.	Financiación de Infraestructuras.	12
3.3.1.	Obtención del Suelo.	12
3.3.2.	Financiación de la ejecución de las infraestructuras públicas.	15
3.4.	Plan de etapas para la ejecución de infraestructuras.	22
4.	VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS NUEVOS SECTORES PREVISTOS.	23
5.	ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.	29

1. JUSTIFICACIÓN Y MARCO NORMATIVO.

1.1. INTRODUCCIÓN Y MARCO NORMATIVO.

De conformidad con el artículo 110 RUCyL, el Estudio Económico es uno de los documentos en que se concretan las determinaciones de un Plan General de Ordenación Urbana, junto con los Documentos de información, análisis y diagnóstico, la Memoria vinculante, la Normativa, los Planos de ordenación y el Catálogo.

Por lo que respecta al marco normativo que debe tenerse en cuenta para la elaboración del Estudio económico, debemos tener en cuenta, en primer lugar, la superación de las previsiones de los artículos 41 y 42 del Real Decreto Legislativo 2.159/1.978, de 23 de julio, por el que se aprobó el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Así, a pesar de que el Decreto 223/1.999, de 5 de agosto, por el que se aprobó la Tabla de Preceptos de los Reglamentos Urbanísticos del Estado que resultaban de aplicación por su compatibilidad con la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, declaró su aplicabilidad en el ámbito de nuestra comunidad autónoma, el Decreto 22/2.004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León ha modificado dicha situación, por mor de su Disposición Final Primera que elimina la aplicabilidad en Castilla y León del Reglamento de Planeamiento.

El contenido del Estudio Económico financiero viene regulado en el Decreto 22/2.004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (**artículo 116**), conforme al cual el estudio económico del Plan General de Ordenación Urbana debe recoger sus determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

Además, cuando en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se incluyan sistemas generales de forma genérica, el estudio económico debe señalar las previsiones y prioridades para su distribución y concreción.

A diferencia, de lo que sucede con el resto de documentos integrantes del Plan General de Ordenación Urbana, dichas previsiones carecen de concreción en **la Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN)**. En este sentido, el artículo 17 de dicha Orden señala que *“Para el Estudio Económico Financiero, la ITPLAN no establece una estructura marco. No obstante, este documento deberá recoger, en todo caso, las actuaciones previstas por el Plan General de Ordenación Urbana, priorizadas adecuadamente, así como una evaluación económica y las previsiones de financiación”*.

Además de las prescripciones de la legislación autonómica anteriormente referidas, desde que el pasado 27 de junio de 2008 entrase en vigor el **Real Decreto Legislativo 2/2008**, de 20 de junio, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Suelo**, deben tenerse en cuenta las prescripciones de la misma que afectan al estudio económico financiero.

En este sentido, la **Orden FOM/1083/2007**, de 12 de junio, por la que se aprueba la **Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo** establece, en su apartado 2.3, que, conforme al apartado 4 del artículo 15 de la Ley de Suelo, los artículos 51 LUCyL y 110, 130, 136, 142 y 148 RUCyL se interpretarán en el sentido de que los instrumentos de planeamiento urbanístico (incluidas las revisiones y modificaciones) que establezcan determinaciones para el suelo urbano no consolidado o el suelo urbanizable, tanto delimitado como no delimitado, deben incluir un informe de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular:

- a) El impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación, en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes.
- b) La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

1.2. PREMISAS CONSIDERADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO.

1.2.1. Metodología del Estudio Económico Financiero.

El Estudio Económico Financiero es un estudio de viabilidad que evalúa la capacidad financiera de las actuaciones previstas por el Plan General de Ordenación Urbana. Para ello se hace necesario analizar la siguiente información:

- costes de las actuaciones y asignación a sectores y agentes públicos,
- definición del horizonte de actuación del Plan General de Ordenación Urbana, para el cual se fijan los ocho años planteados hasta la próxima revisión del Plan.

El estudio económico financiero se divide en los siguientes apartados:

1. El análisis de la financiación de las actuaciones públicas, que constituye una descripción de los principios generales adoptados por PGOU en cuanto a infraestructuras, se divide en los siguientes apartados:
 - a. Fichas de las Actuaciones previstas. En las fichas se recoge la información básica sobre cada una de las actuaciones que supongan compromisos de inversión.
 - b. Financiación de las infraestructuras proyectadas
 - c. Plan de etapas para la ejecución de las infraestructuras
2. El análisis de la viabilidad económica de los nuevos sectores previstos por el PGOU en función del precio medio de venta de cada de las tipología edificatoria, las previsiones acerca de costes de urbanización y la carga de conexión y refuerzo de Sistemas Generales.
3. Análisis de la sostenibilidad económica del Plan
 - a. Evaluación económica de las inversiones planteadas. Este apartado tiene por objeto la programación de las actuaciones y su traducción a términos de costes económicos. Su contenido responde a los señalados en el artículo 116 RUCyL.
 - b. Asignación de los costes de las inversiones a agentes inversores. Tal como señala el artículo 116 RUCyL, el objeto de este capítulo es distribuir entre los distintos agentes que

ejecutan y financian las actuaciones el coste total del Plan General de Ordenación Urbana evaluado en los apartados anteriores.

- c. La estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento durante la vigencia del Plan. Se trata en este apartado analizar la base presupuestaria y su endeudamiento para poder determinar cuales van a ser las posibilidades presupuestarias del Ayuntamiento en el periodo de vigencia del Plan.
- d. La comparación entre las necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados.

El estudio concluye con la justificación de la sostenibilidad del Plan General de Ordenación Urbana y su modelo territorial.

1.2.2. Justificación del cumplimiento de las exigencias normativas en cuanto al contenido del mismo.

En función de las prescripciones normativas, el Estudio Económico Financiero tendrá que contener, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- a) Descripción de las actuaciones de carácter público previstas por el PGOU, es decir, descripción de las previsiones en cuanto a ejecución de infraestructuras, valoración de las mismas y establecimiento de un plan de etapas para su ejecución.
- b) Justificación de la suficiencia de los recursos públicos necesarios para ejecución de las mismas (informe de sostenibilidad económica). A tal efecto, deben analizarse los recursos presupuestarios del municipio, los ingresos que van a obtenerse por la propia ejecución de los nuevos desarrollos urbanísticos y la intervención que pudieran tener otras Administraciones en función de las subvenciones y ayudas previstas.
- c) Análisis económico de la viabilidad económica de los nuevos desarrollos previstos por el PGOU. A este respecto, puede realizarse, bien un estudio detallado de cada sector o un análisis tipo que recoja la media de todos los sectores. Para ello, es necesario conocer el precio medio de venta de las viviendas/suelo industrial en función de cada una de las tipologías edificatorias, el coste de urbanización previsto por metro cuadrado en función de los requisitos de calidad de la urbanización impuestos por el Plan, las cargas de sistemas generales impuestas a cada uno de

los sectores, las densidades máximas de uso y de edificación de cada uno de los sectores (en valores absolutos) y cualquier otra carga impuesta a los mismos.

Además de las prescripciones anteriores, cuando el PGOU prevea que la asignación de Sistemas Generales se realice a los sectores en forma de porcentaje se definirán los criterios que el Planeamiento de Desarrollo deberá seguir para realizar la concreción de tal adscripción.

Además de este contenido mínimo obligatorio, resulta conveniente que el Estudio Económico Financiero contenga un apartado relativo a su propia justificación, suficiencia y metodología y otro relativo a los principios que se han tenido en cuenta para la elaboración del PGOU y que lógicamente deberán ser acordes con los contenidos en la memoria.

Antes de desarrollar el estudio se hace hincapié en algunos puntos básicos:

- El Estudio Económico Financiero no puede hacer frente a todos los costes generados a nivel municipal. El Estudio se limita al análisis de los costes de inversión nueva. No incorpora inversiones de mantenimiento y conservación (mejora y sustitución).
- Se entiende por inversión nueva aquella destinada a la ampliación el capital público con el fin de modificar cuantitativa o cualitativamente las condiciones de prestación del servicio. Constituyen inversión de mejora aquellos gastos destinados a prorrogar la vida útil de un bien o a poner éste en un estado de uso que aumente la eficacia en la cobertura de las necesidades derivadas de la prestación del servicio.
- Son inversiones de sustitución aquellos gastos de inversión destinados a la reposición de los bienes afectos al servicio que hayan devenido inútiles para la prestación del mismo como consecuencia de su uso normal.
- Los aprovechamientos asignados por el Plan en cada ámbito de desarrollo se estiman suficientes para compensar los costes de indemnización de actividades en funcionamiento. No obstante, la estimación realizada tiene un carácter global, correspondiendo a cada Proyecto de Actuación el análisis detallado de la situación en el momento efectivo de ejecución del planeamiento. La estimación para la viabilidad no puede agotar exhaustivamente todos los elementos económicos que caracterizan cualquier supuesto de gestión urbanística, máxime considerando los amplios plazos a que están sometidas las operaciones que en el plan se proponen y las inevitables incertidumbres en cuanto su realización efectiva.

2. ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN.

La propuesta de planeamiento general de San Andrés del Rabanedo se soporta en un conjunto básico de decisiones previas:

- Revitalización y protección del Patrimonio Histórico-Artístico.
- Respeto y conservación del Medio Natural.
- Desarrollos y reformas urbanísticos equilibrados y compatibles con los dos temas anteriores.
- Mejoras básicas de equipamientos e infraestructuras.
- Revitalización económica basada en decisiones de carácter espacial.

Sobre ellos se ha diseñado el modelo de desarrollo estructural espacial encaminado a la puesta en valor de un territorio singular, en su entorno más próximo y en el intermedio. La consideración de una triple escala, metropolitana, local y doméstica, se ha considerado básica para la toma de decisiones.

Los activos con los que cuenta en la actualidad San Andrés del Rabanedo son numerosos, pero necesitan de una percepción integradora que permita la puesta en valor de todos ellos. Los más inmediatos serían:

- Concentración de valores de Patrimonio en sus diferentes vertientes: Histórico-Artístico, Cultural, Natural y Humano, que tanto han sobresalido durante su historia, tanto desde el punto de vista etnográfico como su vinculación al camino de Santiago.
- Relación con el entorno, situación en el sistema metropolitano de León. Proximidad y relación con las grandes redes de transporte (viario y ferroviario) y específica relación con el aeropuerto.
- Caracterización de la población, con diversidad de sectores socioeconómicos, que podría admitir las nuevas propuestas de desarrollo sin producir la desmembración de sus componentes.
- Relación con el conjunto de los centros y espacios de atracción económica y cultural.

Se trata de asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables. Se trata de fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con el desarrollo económico y la posibilidad fáctica tanto como con la cohesión social, preservación del

patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal para favorecer:

- El desarrollo del sistema productivo, atracción de inversiones y actividades, modernización de las infraestructuras y equipamientos, la capacidad para hacer frente a los cambios sociales y las innovaciones tecnológicas, todo ello mediante la provisión de suelo clasificado y ordenado suficiente en condiciones de posición e infraestructuras, que facilite este desarrollo.
- La apuesta por la variedad dentro de un modelo de cohesión social, y el equilibrio entre función pública y el papel de los agentes privados el establecimiento de condiciones adecuadas y la reserva de suelo para la ubicación de las dotaciones urbanísticas necesarias en condiciones óptimas.
- La mejora de la calidad de vida de la población, regulando las condiciones de uso del suelo para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, controlar la densidad de población y edificación en umbrales de calidad, negando tanto modelos dispersos como congestivos, ambos por ineficaces, y promover la rehabilitación de las áreas degradadas así como la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte.
- La protección del medio ambiente y del patrimonio natural.
- La protección del patrimonio cultural.
- La mejora de la calidad del espacio urbano.
- Impedir la especulación del suelo, asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística, mediante un doble mecanismo, el establecido con carácter general para el suelo de sectores relativo al 10% de aprovechamiento de los mismos, así como a la cesión urbanizada del suelo para dotaciones urbanísticas públicas; garantizar la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma.

En el tema de patrimonio, en aspectos específicamente urbanísticos, además de la protección de los espacios singulares, se propone una acción basada en la revitalización de un modelo de conjunto.

En cuanto al medio natural, las decisiones espaciales lo tienen especialmente en cuenta. Las acciones deben contribuir a la mejora de la calidad atmosférica e hídrica, tratamiento de residuos sólidos y líquidos.

Corrección de impactos visuales. Recuperación de zonas tradicionales de ocio y otras actividades. Estos terrenos se podrían destinar a nuevas formas económicas y culturales integradas en el medio.

Los desarrollos previstos tienen en cuenta el sistema tradicional de asentamientos, proponiéndose, frente a una dispersión de núcleos, un modelo unitario vertebrador.

3. FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS.

3.1. INTRODUCCIÓN.

Se incluye en este apartado la descripción de los principios generales adoptados por el PGOU en cuanto infraestructuras, en relación a:

- Criterios adoptados para la satisfacción de las necesidades del municipio en cuanto a infraestructuras: viario, equipamiento, etc.
- Criterios adoptados en cuanto a la forma en que se obtendrá el suelo necesario para dichas infraestructuras.
- Sistemas elegidos para la obtención de sistemas generales y criterios que el Planeamiento de desarrollo tendrá que utilizar para su concreción cuando existan asignaciones en porcentaje.
- Criterios adoptados en cuanto a la financiación de los costes de ejecución de las infraestructuras previstas.
- Criterios adoptados para la planificación temporal en la ejecución de infraestructuras.

3.2. DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.

Todas y cada una de las actuaciones previstas en la Programación de Actuaciones, que suponen compromisos de inversión para cualquier agente público o privado, están detalladas en las correspondientes fichas de de programación (al final del presente documento). La acción a realizar por

agentes públicos distintos al Ayuntamiento, que se harán efectivas cuando se asignen en sus presupuestos es la siguiente:

- CIERRE DE LA RONDA NORTE
CÓDIGO DEL SISTEMA: (sin codificar)
AGENTE: Ministerio de Fomento
SISTEMA DE GESTIÓN: Expropiación
PRESUPUESTO DE OBTENCIÓN DE SUELO: (sin determinar)
- SOTERRAMIENTO DEL FERROCARRIL
CÓDIGO DEL SISTEMA: (sin codificar)
AGENTE: Ministerio de Fomento. León Alta Velocidad.
SISTEMA DE GESTIÓN: A determinar por el Plan Regional
- VIAL DE ENLACE LE-30 - AEROPUERTO
AGENTE: Ministerio de Fomento.
SISTEMA DE GESTIÓN: Expropiación
PRESUPUESTO DE OBTENCIÓN DE SUELO: (sin determinar)
- VIAL DE CONEXIÓN DEL CASCO DE SAN ANDRÉS CON EL AEROPUERTO
CÓDIGO DEL SISTEMA: (SG-VP SZ01-4)
AGENTE: SUZ-01
SISTEMA DE GESTIÓN: Expropiación.
PRESUPUESTO DE OBTENCIÓN DE SUELO: 2.420.000'00 €
- ACONDICIONAMIENTO DEL CANAL DEL CARBOSILLO
CÓDIGO DEL SISTEMA: (SG-EL)
AGENTE: Ministerio de Medio Ambiente (90%), Ayuntamiento de San Andrés (10%)
SISTEMA DE GESTIÓN: Expropiación.
PRESUPUESTO DE OBTENCIÓN DE SUELO: (sin determinar)
- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO EN EL SUNC-25
CÓDIGO DEL SISTEMA: (SG-EQ)
AGENTE: Junta de Castilla y León. Consejería de Educación.
SISTEMA DE GESTIÓN: Adscripción al sector.

- EQUIPAMIENTO. NUEVO TANATORIO MUNICIPAL
CÓDIGO DEL SISTEMA: (sin determinar)
AGENTE: Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo.
SISTEMA DE GESTIÓN: Adscripción a sectores.
- EQUIPAMIENTO. CEMENTERIO MUNICIPAL
AGENTE: Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo.
SISTEMA DE GESTIÓN: Expropiación
- EQUIPAMIENTO. POLIDEPORTIVO ERAS DE SAN ANDRÉS.
CÓDIGO DEL SISTEMA: (SG-EQ)
AGENTE: Convenio VIPROELCO.
SISTEMA DE GESTIÓN: Adscripción a los sectores SUNC 06 y SUZ 14.

3.2.1. Estimación de costes de los sistemas generales previstos

Como precios de referencia para la valoración de los capítulos incluidos en este Estudio Económico se considerarán los siguientes módulos de costes, a modo de referencia para estimar que parte de los costes de urbanización pueden ser debidos a la ejecución de los sistemas generales:

- Módulo de costes de urbanización en Espacios Libres Públicos: 15 €/m²
- Módulo de costes de urbanización de viales: 60 €/m²
- Módulo de costes de urbanización de aparcamientos: 40 €/m²
- Módulo de costes de repercusión de estructuras en viales: 1.200 €/m²
- Módulo de costes de edificación de equipamientos: 700 €/m²
- Módulo de urbanización de equipamiento sin edificación: 20 €/m²

SECTOR	Sup. Total m²s	SG-VP m²s	Módulo 60 €	SG-EL m²s	Módulo 15 €	SG-EQ m²s	Módulo 20 €	Coste Total €	Coste/m2 €	PRIORIDAD
SUZ 01	1.549.244,14	79.831,50	4.789.890,00	68.525,04	1.027.875,60	67.126,49	1.342.529,80	7.160.295,40	4,62	1, 2, 3
SUZ 02	84.937,74	3.979,13	238.747,80	0,00	0,00	1.196,00	23.920,00	262.667,80	3,09	3
SUZ 03	254.371,57	18.110,20	1.086.612,00	27.875,14	418.127,10	0,00	0,00	1.504.739,10	5,92	2
SUZ 04	248.432,09	11.010,50	660.630,00	35.511,09	532.666,35	23.027,77	460.555,40	1.653.851,75	6,66	1
SUZ 05	277.543,70	10.872,28	652.336,80	7.075,04	106.125,60	0,00	0,00	758.462,40	2,73	1
SUZ 06	145.629,55	11.003,07	660.184,20	5.166,30	77.494,50	4.833,46	96.669,20	834.347,90	5,73	1
SUZ 07	133.733,12	8.805,10	528.306,00	33.833,14	507.497,10	6.301,41	126.028,20	1.161.831,30	8,69	2
SUZ 08	287.815,93	28.167,39	1.690.043,40	108.765,07	1.631.476,05	0,00	0,00	3.321.519,45	11,54	2
SUZ 09	374.316,09	28.405,27	1.704.316,20	139.211,05	2.088.165,75	0,00	0,00	3.792.481,95	10,13	3
SUZ 10	735.381,24	36.586,94	2.195.216,40	269.202,76	4.038.041,40	127.579,40	2.551.588,00	8.784.845,80	11,95	3
SUZ 11	150.735,20	19.171,70	1.150.302,00	0,00	0,00	5.929,07	118.581,40	1.268.883,40	8,42	2
SUZ 12	72.499,56	18.988,13	1.139.287,80	0,00	0,00	1.885,56	37.711,20	1.176.999,00	16,23	2
SUZ 13	43.104,39	4.433,44	266.006,40	12.323,53	184.852,95	0,00	0,00	450.859,35	10,46	2
SUZ 14	15.965,75	2.569,11	154.146,60	1.745,40	26.181,00	0,00	0,00	180.327,60	11,29	1
SUZ 15	110.813,52	12.310,24	738.614,40	24.483,09	367.246,35	0,00	0,00	1.105.860,75	9,98	1
SUZ 16	81.643,98	24.636,70	1.478.202,00	0,00	0,00	4.082,23	81.644,60	1.559.846,60	19,11	1
Subtotal	4.566.167,57	318.880,70	19.132.842,00	733.716,65	11.005.749,75	241.961,39	4.839.227,80	34.977.819,55	7,66	

SECTOR	Sup. Total m²s	SG-VP m²s	Módulo 60 €	SG-EL m²s	Módulo 15 €	SG-EQ m²s	Módulo 20 €	Coste Total €	Coste/m2 €	PRIORIDAD
SUNC 01	9.990,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1
SUNC 02	11.268,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3
SUNC 03	30.026,46	805,40	48.324,00	0,00	0,00	919,83	18.396,60	66.720,60	2,22	3
SUNC 04	18.261,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3
SUNC 05	22.980,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3
SUNC 06	12.449,92	852,36	51.141,60	0,00	0,00	0,00	0,00	51.141,60	4,11	1
SUNC 07	43.908,81	2.606,31	156.378,60	0,00	0,00	0,00	0,00	156.378,60	3,56	2
SUNC 08	14.233,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2
SUNC 09	27.183,16	0,00	0,00	2.480,27	37.204,05	0,00	0,00	37.204,05	1,37	1
SUNC 10	127.329,52	4.282,39	256.943,40	0,00	0,00	0,00	0,00	256.943,40	2,02	2
SUNC 11	59.886,20	2.023,45	121.407,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121.407,00	2,03	1
SUNC 12	33.764,00	1.629,93	97.795,80	0,00	0,00	0,00	0,00	97.795,80	2,90	1
SUNC 13	34.723,55	0,00	0,00	2.455,86	36.837,90	0,00	0,00	36.837,90	1,06	1
SUNC 14	48.083,67	5.212,45	312.747,00	0,00	0,00	7.652,36	153.047,20	465.794,20	9,69	2
SUNC 15	18.037,66	267,07	16.024,20	0,00	0,00	0,00	0,00	16.024,20	0,89	3
SUNC 16	22.145,43	0,00	0,00	0,00	0,00	751,26	15.025,20	15.025,20	0,68	1
SUNC 17	18.257,19	5.598,00	335.880,00	0,00	0,00	0,00	0,00	335.880,00	18,40	1
SUNC 18	35.166,02	2.555,29	153.317,40	0,00	0,00	0,00	0,00	153.317,40	4,36	2
SUNC 19	11.194,60	176,54	10.592,40	0,00	0,00	0,00	0,00	10.592,40	0,95	2
SUNC 20	98.036,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1
SUNC 21	28.659,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1
SUNC 22	14.864,40	259,67	15.580,20	0,00	0,00	2.000,08	40.001,60	55.581,80	3,74	1
SUNC 23	29.706,33	4.982,11	298.926,60	0,00	0,00	0,00	0,00	298.926,60	10,06	1
SUNC 24	22.172,55	1.867,38	112.042,80	0,00	0,00	5.797,00	115.940,00	227.982,80	10,28	1
SUNC 25	37.282,45	0,00	0,00	0,00	0,00	13.102,15	262.043,00	262.043,00	7,03	1
SUNC 26	13.900,79	2.597,27	155.836,20	4.805,15	72.077,25	0,00	0,00	227.913,45	16,40	2
SUNC 27	34.241,00	0,00	0,00	3.359,95	50.399,25	0,00	0,00	50.399,25	1,47	1
SUNC 28	26.064,32	2.685,35	161.121,00	0,00	0,00	0,00	0,00	161.121,00	6,18	3
SUNC 29	28.616,76	3.152,15	189.129,00	0,00	0,00	1.515,44	30.308,80	219.437,80	7,67	2
SUNC 30	29.050,33	1.533,33	91.999,80	0,00	0,00	0,00	0,00	91.999,80	3,17	3
SUNC 31	69.992,09	8.425,13	505.507,80	0,00	0,00	0,00	0,00	505.507,80	7,22	3
SUNC 32	13.506,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1
SUNC 33	25.095,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1
Subtotal	1.070.081,34	51.511,58	3.090.694,80	13.101,23	196.518,45	31.738,12	634.762,40	3.921.975,65	3,67	

TOTAL	5.636.248,91	370.392,28	22.223.536,80	746.817,88	11.202.268,20	273.699,51	5.473.990,20	38.899.795,20	6,90	
-------	--------------	------------	---------------	------------	---------------	------------	--------------	---------------	------	--

3.3. FINANCIACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

3.3.1. Obtención del Suelo.

Los sistemas generales se asignan de manera específica a sectores concretos. Responde su localización al modelo previsto. Para los Sistemas Generales clasificados como Suelo Urbano y Urbanizable, en cuanto a su obtención por adscripción a sectores, se estará a lo establecido por las determinaciones de ordenación General para el Suelo Urbano y Urbanizable.

Se consideran Sistemas Generales de Servicios Urbanos, conforme a la legislación urbanística, todas las infraestructuras básicas públicas de servicios tales como las líneas de transporte de energía de Alta Tensión, telecomunicaciones ó gas. El sistema ferroviario y sus infraestructuras se consideran Sistemas Generales de Infraestructuras Ferroviarias, incluyéndose las categorías de suelo que le corresponda, sin que sea necesaria su obtención.

Se consideran desde la Ordenación General como criterios para el diseño y ejecución de los Sistemas Generales, los definidos en sus respectivas Ordenanzas – Equipamientos, Espacios libres, Servicios Urbanos- y condiciones normativas –condiciones de urbanización.

Adscripción de Sistemas Generales en sectores Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), Suelo Urbanizable (SUZ) (m²), y en Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado.

SECTOR	Superficie Total	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS						Superficie Neta
		VIARIO	FERROVIARIO	ESPACIOS PROTEGIDOS	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	EQUIPAMIENTO	TOTAL	
SUZ 01	1.549.244,14	79.831,50			68.525,04	67.126,49	215.483,03	1.333.761,11
SUZ 02	84.937,74	3.979,13				1.196,00	5.175,13	79.762,61
SUZ 03	254.371,57	18.110,20	23.595,54		27.875,14		69.580,88	184.790,69
SUZ 04	248.432,09	11.010,50			35.511,09	23.027,77	69.549,36	178.882,73
SUZ 05	277.543,70	10.872,28			7.075,04		17.947,32	259.596,38
SUZ 06	145.629,55	11.003,07	6.050,87		5.166,30	4.833,46	27.053,70	118.575,85
SUZ 07	133.733,12	8.805,10	6.731,26		33.833,14	6.301,41	55.670,91	78.062,21
SUZ 08	287.815,93	28.167,39	6.668,05		108.765,07		143.600,51	144.215,42
SUZ 09	374.316,09	28.405,27	7.411,61		139.211,05		175.027,93	199.288,16
SUZ 10	735.381,24	36.586,94	13.212,34	16.544,81	269.202,76	127.579,40	463.126,25	272.254,99
SUZ 11	150.735,20	19.171,70				5.929,07	25.100,77	125.634,43
SUZ 12	72.499,56	18.988,13				1.885,56	20.873,69	51.625,87
SUZ 13	43.104,39	4.433,44			12.323,53		16.756,97	26.347,42
SUZ 14	15.965,75	2.569,11			1.745,40		4.314,51	11.651,24
SUZ 15	110.813,52	12.310,24			24.483,09		36.793,33	74.020,19
SUZ 16	81.643,98	24.636,70			0,00	4.082,23	28.718,93	52.925,05
TOTAL SUZ	4.566.167,57	318.880,70	63.669,67	16.544,81	733.716,65	241.961,39	1.374.773,22	3.191.394,35
SUNC 01	9.990,60						0,00	9.990,60
SUNC 02	11.268,27						0,00	11.268,27
SUNC 03	30.026,46	805,40				919,83	1.725,23	28.301,23
SUNC 04	18.261,78						0,00	18.261,78
SUNC 05	22.980,70						0,00	22.980,70
SUNC 06	12.449,92	852,36					852,36	11.597,56
SUNC 07	43.908,81	2.606,31					2.606,31	41.302,50
SUNC 08	14.233,95						0,00	14.233,95
SUNC 09	27.183,16				2.480,27		2.480,27	24.702,89
SUNC 10	127.329,52	4.282,39					4.282,39	123.047,13
SUNC 11	59.886,20	2.023,45					2.023,45	57.862,75
SUNC 12	33.764,00	1.629,93					1.629,93	32.134,07
SUNC 13	34.723,55				2.455,86		2.455,86	32.267,69
SUNC 14	48.083,67	5.212,45				7.652,36	12.864,81	35.218,86
SUNC 15	18.037,66	267,07					267,07	17.770,59
SUNC 16	22.145,43					751,26	751,26	21.394,17
SUNC 17	18.257,19	5.598,00					5.598,00	12.659,19
SUNC 18	35.166,02	2.555,29	2.646,04				5.201,33	29.964,69
SUNC 19	11.194,60	176,54					176,54	11.018,06
SUNC 20	98.036,90		12.577,63				12.577,63	85.459,27
SUNC 21	28.659,66						0,00	28.659,66
SUNC 22	14.864,40	259,67				2.000,08	2.259,75	12.604,65
SUNC 23	29.706,33	4.982,11					4.982,11	24.724,22
SUNC 24	22.172,55	1.867,38				5.797,00	7.664,38	14.508,17
SUNC 25	37.282,45					13.102,15	13.102,15	24.180,30
SUNC 26	13.900,79	2.597,27			4.805,15		7.402,42	6.498,37
SUNC 27	34.241,00				3.359,95		3.359,95	30.881,05
SUNC 28	26.064,32	2.685,35					2.685,35	23.378,97
SUNC 29	28.616,76	3.152,15	512,46			1.515,44	5.180,05	23.436,71
SUNC 30	29.050,33	1.533,33					1.533,33	27.517,00
SUNC 31	69.992,09	8.425,13					8.425,13	61.566,96
SUNC 32	13.506,83						0,00	13.506,83
SUNC 33	25.095,44						0,00	25.095,44
TOTAL SUNC	1.070.081,34	51.511,58	15.736,13	0,00	13.101,23	31.738,12	112.087,06	957.994,28
TOTAL SUNC+SUZ	5.636.248,91	370.392,28	79.405,80	16.544,81	746.817,88	273.699,51	1.486.860,28	4.149.388,63
AA-11	28.190,76	2.366,54				1.973,16	4.339,70	23.851,06
TOTAL AA	28.190,76	2.366,54	0,00	0,00	0,00	1.973,16	4.339,70	23.851,06
SR		23.470,80				92.947,84	116.418,64	116.418,64
TOTAL SR	0,00	23.470,80	0,00	0,00	0,00	92.947,84	116.418,64	116.418,64
TOTAL	5.664.439,67	396.229,62	79.405,80	16.544,81	746.817,88	368.620,51	1.607.618,62	4.289.658,33

Actuaciones aisladas en unidades urbanas:

AA	Ubicación	Superficie	Ejecución	Referencia Catastral	Superficie Expropiada	Superficie Construida	Valor Suelo	Valor Edif.
AA-01	UU-10	561,10	Propietarios					
AA-02	UU-10	1.639,19	Propietarios					
AA-03	API-7	1.148,33	Propietarios					
	UU-10	1.872,18	Ayto	7495001TN8179N	109,58		1.643,70	
				7495002TN8179N	408,62		6.129,30	
				7495003TN8179N	132,52		1.987,80	
				7495004TN8179N	129,43		1.941,45	
				7495005TN8179N	122,96		1.844,40	
				7495006TN8179N	111,06		1.665,90	
				7495007TN8179N	374,63	100,00	5.619,45	12.000,00
				7795008TN8179N	449,54		6.743,10	
AA-04				7796901TN8179N	7.009,00	192,00	105.135,00	23.040,00
AA-05	UU-02	10.929,16	Propietarios					
AA-06	UU-08	271,75	Propietarios					
AA-07	UU-08	5.696,94	Propietarios					
AA-08	UU-08	2.227,54	Propietarios					
AA-09	UU-07	4.676,77	Propietarios					
AA-10	UU-07	8.879,60	Propietarios					
	UU-10	6.202,79	Ayto	7295001TN8179N0001AK	1.919,29		28.789,35	
				7295002TN8179N0001BK	1.956,79		29.351,85	
				7295003TN8179N0001YK	653,56		9.803,40	
				7295004TN8179N0001GK	2.073,00	379,00	31.095,00	18.950,00
				7295005TN8179N0001QK	3.171,31		47.569,65	
				7295006TN8179N0001PK	1.107,96		16.619,40	
				7295007TN8179N0001LK	1.550,78		23.261,70	
AA-11								
AA-12	UU-08	378,80	Ayto	6397408TN8169N	378,80	192,00	11.364,00	23.040,00
AA-13	UU-05	1.671,18	Propietarios					
AA-14	UU-10	2.287,95	Propietarios					
AA-15	UU-02	13.861,00	Propietarios					
AA-16	UU-02	16.653,00	Propietarios					
AA-17	UU-06	3.464,96	Propietarios					
AA-18	UU-12	18.006,85	Propietarios					
AA-19	UU-06	3.503,93	Propietarios					
AA-20	UU-06	4.448,94	Propietarios					
AA-21	UU-06	8.974,74	Propietarios					
AA-22	UU-06	3.931,68	Propietarios					
AA-23	UU-06	6.777,16	Propietarios					

3.3.2. Financiación de la ejecución de las infraestructuras públicas.

Los costes económicos de las actuaciones están recogidos en las tablas correspondientes de programación que se incluyen a continuación, exponiendo el sistema elegido para la financiación de cada una de las infraestructuras previstas y detallando aquellas infraestructuras que serán ejecutadas con cargo total o parcial a fondos de otras administraciones.

3.3.2.1. Asignación de costes

Como precios de referencia para la valoración de los capítulos incluidos en este Estudio Económico se considerarán los siguientes módulos de costes.

Coste de las actuaciones aisladas (según valor catastral):

AA	COSTE
04	167.750,10
11	205.440,35
12	34.404,00
TOTAL AA	407.594,45

3.3.2.2. Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento durante la vigencia del Plan.

Los recursos para inversión de que dispondrá el Ayuntamiento durante la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana, se obtienen estimando cada uno de los siguientes componentes:

1. Total del Presupuesto Ordinario.
2. Recursos procedentes del crédito de acuerdo con distintas hipótesis de niveles de endeudamiento.
3. Ingresos procedentes de las cesiones obligatorias del aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y en suelo urbanizable.
4. Ingresos por venta de suelo expropiado y urbanizado por la administración local.

La suma de estos componentes proporciona el montante total de recursos estimados.

La información presupuestaria que se extrae es la siguiente:

- Total del Presupuesto Ordinario.
- Ingresos fiscales municipales.
- Carga financiera, entendiendo por tal la suma de intereses y amortizaciones de préstamos y empréstitos.

INGRESOS							
CAP	DENOMINACIÓN	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008
A) OPERACIONES CORRIENTES							
1	Impuestos Directos	6 059 553,00	7 913 000,00	8 357 000,00	9 058 000,00	10 458 500,00	7 829 300,00
2	Impuestos Indirectos	7 341 702,00	2 200 000,00	2 250 000,00	2 047 838,00	3 000 000,00	1 711 000,00
3	Tasas y Otros Ingresos	733 015,00	4 268 883,00	4 881 666,00	3 869 000,00	4 549 000,00	2 746 900,00
4	Transferencias Corrientes	603 747,00	5 744 297,00	6 022 940,00	8 328 691,00	12 521 000,00	19 914 336,00
5	Ingresos Patrimoniales		20 000,00	10 000,00	10 000,00	15 000,00	6 000,00
	TOTAL Operaciones Corrientes	14 738 017,00	20 146 180,00	21 521 606,00	23 313 529,00	30 543 500,00	32 207 536,00
B) OPERACIONES DE CAPITAL							
6	Enajenación de Inversiones Reales	5 960 083,00	2 038 579,00	2 673 220,00	2 018 783,00	1 267 180,00	0,00
7	Transferencias de Capital	180 000,00	714 539,00	1 715 750,00	1 845 185,00	1 317 051,00	2 028 500,00
8	Activos Financieros	110 151,00	20 000,00	15 000,00	15 000,00	20 000,00	20 000,00
9	Pasivos Financieros	2 000 524,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL Operaciones Capital	8 250 758,00	2 773 118,00	4 403 970,00	3 878 968,00	2 604 231,00	2 048 500,00
ESTADO DE INGRESOS		22 988 775,00	22 919 298,00	25 925 576,00	27 192 497,00	33 147 731,00	34 256 036,00
GASTOS							
CAP	DENOMINACIÓN	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008
A) OPERACIONES CORRIENTES							
1	Gastos de Personal	6 597 000,00	7 322 008,00	7 459 067,00	8 399 789,00	9 395 795,00	11 982 638,00
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	2 000 000,00	8 822 394,00	9 781 742,00	10 383 943,00	13 150 675,00	11 146 180,00
3	Gastos financieros	3 715 250,00	1 137 727,00	1 078 000,00	1 319 225,00	1 313 000,00	1 581 900,00
4	Transferencias Corrientes	6 066 729,00	601 361,00	718 517,00	878 520,00	1 399 354,00	1 437 220,00
	TOTAL Operaciones Corrientes	18 378 979,00	17 883 490,00	19 037 326,00	20 981 477,00	25 258 824,00	26 147 938,00
B) OPERACIONES DE CAPITAL							
6	Inversiones Reales	2 548 729,00	4 239 808,00	6 095 250,00	5 361 020,00	3 946 889,00	7 196 098,00
7	Transferencias de Capital	380 000,00	0,00	0,00	0,00	200 000,00	50 000,00
8	Activos Financieros	20 000,00	20 000,00	15 000,00	15 000,00	20 000,00	20 000,00
9	Pasivos Financieros	1 623 067,00	776 000,00	778 000,00	835 000,00	835 000,00	842 000,00
	TOTAL Operaciones Capital	4 571 796,00	5 035 808,00	6 888 250,00	6 211 020,00	5 001 889,00	8 108 098,00
ESTADO DE GASTOS		22 950 775,00	22 919 298,00	25 925 576,00	27 192 497,00	30 260 713,00	34 256 036,00

En base a esta información se elaboran los siguientes indicadores:

1. Presupuesto Ordinario per cápita.
2. Esfuerzo fiscal municipal per cápita.

	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008
A. Total Presupuesto Ordinario	22.988.775,00	22.919.298,00	25.925.576,00	27.192.497,00	33.147.731,00	34.256.036,00
B. Ingresos fiscales municipales	14.134.270,00	14.381.883,00	15.488.666,00	14.974.838,00	18.007.500,00	12.287.200,00
C. Carga financiera	5.338.317,00	1.913.727,00	1.856.000,00	2.154.225,00	2.148.000,00	2.423.900,00
Población	26.770	16.968	27.850	28.413	28.894	31.058
1. Presupuesto Ordinario per cápita	858,75	1.350,74	930,90	957,04	1.147,22	1.102,97
2. Esfuerzo fiscal per cápita	527,99	847,59	556,15	527,04	623,23	395,62

Todos estos datos se obtienen de la columna de derechos liquidados o en la columna de obligaciones liquidadas, según sea el caso, de los documentos de liquidación de los Presupuestos de cada ejercicio:

- El total del Presupuesto Ordinario se obtiene por suma de los capítulos 1 al 9 de Ingresos, sin incluir el capítulo 0 de resultados de ejercicios cerrados, del documento de liquidación del presupuesto ordinario.
- Los ingresos fiscales municipales se obtienen por suma de los capítulos 1 a 3, impuestos directos, indirectos y tasas, del Estado de Ingresos del documento de liquidación de los Presupuestos Ordinarios.
- La carga financiera es la suma de los capítulos 3 y 9, intereses y variación de pasivos financieros, del estado de gastos del presupuesto ordinario.

Para estimar la proyección de las magnitudes presupuestarias se toma como referencia el promedio de aumento de IPC en los años 2002-2007 (3,2%). El aumento de presupuesto se fija en un 8,59% anual (media de los últimos 5 años).

Año	Presupuesto Ordinario (€ constantes)	Presupuesto Ordinario (€ corrientes)
2008	34.256.036,00	35.352.229,15
2009	37.198.297,45	38.388.642,97
2010	40.393.270,64	41.685.855,30
2011	43.862.661,05	45.266.266,21
2012	47.630.038,48	49.154.199,71
2013	51.720.997,10	53.376.069,01
2014	56.163.329,42	57.960.555,97
2015	60.987.215,03	62.938.805,91
2016	66.225.425,65	68.344.639,27
2017	71.913.547,79	74.214.781,32
2018	78.090.224,49	80.589.111,67
2019	84.797.417,85	87.510.935,22
2020	92.080.694,10	95.027.276,31
2021	99.989.533,18	103.189.198,25
2022	108.577.664,89	112.052.150,16
2023	117.903.433,86	121.676.343,74
2024	128.030.195,99	132.127.162,26
2025	139.026.748,83	143.475.604,79
2026	150.967.798,97	155.798.768,53
2027	163.934.469'57	169.180.372'59
2028	178.014.851'49	183.711.326'73
2029	193.304.601'73	199.490.348'99
2030	209.907.593'32	216.624.636'31
2031	227.936.620'95	235.230.592'82
2032	247.514.167'31	255.434.620'66
Total	2.730.426.835'13	2.817.800.493'86

La proyección del Presupuesto Ordinario se ha realizado en euros constantes del año 2008. La proyección obtenida del Presupuesto Ordinario en euros constantes se ha convertido a euros corrientes de cada uno de los años a que se extiende el Programa de Actuación ya que la estimación del volumen de recursos procedentes del crédito debe hacerse con este tipo de unidades monetarias.

En el Programa de Actuación se ha considerado una programación marcando la prioridad de las actuaciones que van desde el 2009 hasta el año horizonte del plan. Para la proyección se ha considerado el crecimiento de la población y el de los presupuestos así como el nivel de presión fiscal municipal mínimo que se programa para los años sucesivos.

Inversiones según el origen de la financiación:

Año	RECURSOS PROPIOS	CC. EE.	ENAJENACIÓN INVERSIONES	TRANSFERENCIAS CAPITAL	OPERACIONES CRÉDITO
2003	1.014.037,00	574.250,00	2.488.729,00	380.000,00	1.623.067,00
2004	562.807,00	923.883,00	2.038.579,00	714.539,00	776.000,00
2005	790.047,00	916.233,00	2.673.220,00	240.000,00	778.000,00
2006	1.497.052,00	0,00	2.018.783,00	0,00	835.000,00
2007	1.362.658,00	0,00	1.267.180,00	337.001,00	835.000,00
2008	5.167.598,00	0,00	0,00	0,00	842.000,00

Analizando el origen de la financiación podemos estimar un grado de financiación de inversiones de:

RECURSOS PROPIOS	CC. EE.	ENAJENACIÓN INVERSIONES	TRANSFERENCIAS CAPITAL	OPERACIONES CRÉDITO
28%	7%	29%	5%	16%

En las siguientes tablas se estiman los recursos obtenibles por las cesiones obligatorias de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable.

Además de las cesiones obligatorias y gratuitas a las que los propietarios de suelo deben hacer frente para los elementos de los sistemas generales y locales, deben también ceder a la administración actuante (ayuntamiento) una parte del suelo edificable lucrativo equivalente al 10% del aprovechamiento (parámetro establecido en la LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León) en las áreas de planeamiento remitido de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Estas cesiones del 10% producirán unos ingresos, directos o indirectos, en la Hacienda municipal que cabe incorporar a nuestros efectos como componente de los recursos disponibles para inversión por el Ayuntamiento. Se incluye a continuación un cuadro para cada tipo de suelo.

La superficie de cesión obligatoria resultante es el 10% del aprovechamiento medio del sector. Partiendo de unos precios de repercusión según el uso homogeneizado de la edificación, los recursos obtenibles son el producto de tales precios unitarios y las superficies de cesión calculadas anteriormente.

Además se incorporan los recursos obtenibles por las cesiones del 10% del aprovechamiento de los suelos asumidos por este plan general de ordenación urbana y por cargas urbanísticas en concepto de conexión y refuerzo de sistemas generales.

Sector	Superficie Total	Uso Global	Aprovechamiento No Patrimonializable (10%)						Ingresos por cargas urbanísticas	Total Ingresos
	m²s		€ VL	€ VG	€ VJ	€ OU	€ IN	€ Total	€	€
SUZ 01	1.549.244,14	Industrial	0,00	0,00	0,00	0,00	16.654.374,44	16.654.374,44	2.420.000,00	19.074.374,44
SUZ 02	84.937,74	Residencial	385.881,67	227.013,00	341.592,56	757.346,70	0,00	1.711.833,93	0,00	1.711.833,93
SUZ 03	254.371,57	Residencial	1.600.114,02	815.830,59	1.023.001,07	2.721.724,97	0,00	6.160.670,65	0,00	6.160.670,65
SUZ 04	248.432,09	Residencial	1.562.751,79	796.781,36	999.114,53	2.658.174,10	0,00	6.016.821,78	0,00	6.016.821,78
SUZ 05	277.543,70	Residencial	1.745.877,18	890.149,27	1.116.192,33	2.969.662,12	0,00	6.721.880,90	0,00	6.721.880,90
SUZ 06	145.629,55	Residencial	916.076,58	467.068,98	585.675,77	1.558.207,91	0,00	3.527.029,24	0,00	3.527.029,24
SUZ 07	133.733,12	Residencial	701.035,66	357.428,49	448.193,15	1.192.431,29	0,00	2.699.088,59	0,00	2.699.088,59
SUZ 08	287.815,93	Residencial	1.508.745,47	769.245,63	964.586,54	2.566.310,37	0,00	5.808.888,01	0,00	5.808.888,01
SUZ 09	374.316,09	Residencial	2.943.275,56	900.391,05	0,00	3.003.831,14	0,00	6.847.497,75	0,00	6.847.497,75
SUZ 10	735.381,24	Residencial	4.497.389,23	1.375.817,46	0,00	4.589.918,96	0,00	10.463.125,65	0,00	10.463.125,65
SUZ 11	150.735,20	Residencial	1.185.242,26	362.583,04	0,00	1.209.627,25	0,00	2.757.452,55	0,00	2.757.452,55
SUZ 12	72.499,56	Residencial	506.728,39	155.015,81	0,00	517.153,04	0,00	1.178.897,24	0,00	1.178.897,24
SUZ 13	43.104,39	Residencial	338.933,09	103.684,53	0,00	345.906,70	0,00	788.524,32	0,00	788.524,32
SUZ 14	15.965,75	Residencial	13.557,88	82.953,88	91.016,58	76.874,10	0,00	264.402,44	0,00	264.402,44
SUZ 15	110.813,52	Residencial	774.520,27	236.937,03	0,00	790.454,66	0,00	1.801.911,96	0,00	1.801.911,96
SUZ 16	81.643,98	Residencial	410.862,95	209.481,47	262.676,77	698.859,42	0,00	1.581.880,61	0,00	1.581.880,61
Total SUR	4.566.167,57		19.090.992,00	7.750.381,59	5.832.049,30	25.656.482,73	16.654.374,44	74.984.280,06	2.420.000,00	77.404.280,06
SUNC 01	9.990,60	Residencial	146.639,55	0,00	60.268,60	133.621,68	0,00	340.529,83	0,00	340.529,83
SUNC 02	11.268,27	Residencial	132.314,39	0,00	54.380,93	120.567,92	0,00	307.263,24	0,00	307.263,24
SUNC 03	30.026,46	Residencial	352.576,40	0,00	144.908,21	321.277,35	0,00	818.761,96	0,00	818.761,96
SUNC 04	18.261,78	Residencial	232.302,80	0,00	95.476,17	211.680,68	0,00	539.459,65	0,00	539.459,65
SUNC 05	22.980,70	Residencial	269.844,04	0,00	110.905,27	245.888,34	0,00	626.637,65	0,00	626.637,65
SUNC 06	12.449,92	Residencial	54.037,77	68.879,04	77.733,12	76.596,70	0,00	277.246,63	0,00	277.246,63
SUNC 07	43.908,81	Residencial	524.178,98	0,00	215.436,56	477.645,02	0,00	1.217.260,56	0,00	1.217.260,56
SUNC 08	14.233,95	Residencial	169.923,57	0,00	69.838,34	154.838,99	0,00	394.600,90	0,00	394.600,90
SUNC 09	27.183,16	Residencial	324.509,69	0,00	133.372,69	295.702,84	0,00	753.585,22	0,00	753.585,22
SUNC 10	127.329,52	Residencial	1.569.884,09	0,00	645.218,98	1.430.520,66	0,00	3.645.623,73	0,00	3.645.623,73
SUNC 11	59.886,20	Residencial	726.634,72	0,00	298.645,49	662.129,38	0,00	1.687.409,59	0,00	1.687.409,59
SUNC 12	33.764,00	Residencial	429.502,12	0,00	176.524,20	391.373,92	0,00	997.400,24	0,00	997.400,24
SUNC 13	34.723,55	Residencial	441.707,95	0,00	181.541,24	402.495,76	0,00	1.025.744,95	0,00	1.025.744,95
SUNC 14	48.083,67	Residencial	611.658,31	0,00	251.390,38	557.359,52	0,00	1.420.408,21	0,00	1.420.408,21
SUNC 15	18.037,66	Residencial	229.451,91	0,00	94.303,93	209.083,01	0,00	532.838,85	0,00	532.838,85
SUNC 16	22.145,43	Residencial	281.705,44	0,00	115.780,44	256.698,11	0,00	654.183,99	0,00	654.183,99
SUNC 17	18.257,19	Residencial	214.379,27	0,00	88.109,80	195.347,64	0,00	497.836,71	0,00	497.836,71
SUNC 18	35.166,02	Residencial	447.336,74	0,00	183.854,45	407.624,73	0,00	1.038.815,92	0,00	1.038.815,92
SUNC 19	11.194,60	Residencial	138.021,62	0,00	56.726,54	125.769,21	0,00	320.517,37	0,00	320.517,37
SUNC 20	98.036,90	Residencial	1.151.168,16	0,00	473.127,56	1.048.975,70	0,00	2.673.271,42	0,00	2.673.271,42
SUNC 21	28.659,66	Residencial	560.878,77	0,00	230.520,09	511.087,84	0,00	1.302.486,70	0,00	1.302.486,70
SUNC 22	14.864,40	Residencial	203.630,73	0,00	83.691,91	185.554,35	0,00	472.876,99	0,00	472.876,99
SUNC 23	29.706,33	Residencial	377.885,41	0,00	155.310,21	344.339,38	0,00	877.535,00	0,00	877.535,00
SUNC 24	22.172,55	Residencial	282.050,64	0,00	115.922,32	257.012,17	0,00	654.985,13	0,00	654.985,13
SUNC 25	37.282,45	Residencial	445.073,73	0,00	182.924,63	405.563,04	0,00	1.033.561,40	0,00	1.033.561,40
SUNC 26	13.900,79	Residencial	87.053,75	3.170,42	29.815,92	79.326,14	0,00	199.366,23	0,00	199.366,23
SUNC 27	34.241,00	Residencial	435.569,70	0,00	179.018,38	396.903,14	0,00	1.011.491,22	0,00	1.011.491,22
SUNC 28	26.064,32	Residencial	306.052,24	33.437,85	62.893,49	278.883,35	0,00	681.266,93	0,00	681.266,93
SUNC 29	28.616,76	Residencial	336.023,56	0,00	138.105,24	306.193,60	0,00	780.322,40	0,00	780.322,40
SUNC 30	29.050,33	Residencial	341.114,56	0,00	140.197,63	310.833,15	0,00	792.145,34	0,00	792.145,34
SUNC 31	69.992,09	Residencial	821.860,64	0,00	337.782,77	748.901,79	0,00	1.908.545,20	0,00	1.908.545,20
SUNC 32	13.506,83	Residencial	264.332,90	0,00	108.640,47	240.867,36	0,00	613.840,73	0,00	613.840,73
SUNC 33	25.095,44	Residencial	368.344,10	0,00	151.388,70	335.645,79	0,00	855.378,59	0,00	855.378,59
Total SUNC	1.070.081,34		13.277.648,25	105.487,31	5.443.754,66	12.126.308,26	0,00	30.953.198,48	0,00	30.953.198,48
TOTAL	5.636.248,91		32.368.640,25	7.855.868,90	11.275.803,96	37.782.790,99	16.654.374,44	105.937.478,54	2.420.000,00	108.357.478,54

Los recursos disponibles del Ayuntamiento para atender las necesidades de inversión en los 23 (2.009-2.032) años a los que se extiende la programación del plan son los siguientes:

Recursos Disponibles (€ constantes)	Ingresos por cesiones y cargas urbanísticas	Total Recursos
2.730.426.835,13	108.357.478,54	2.838.784.313,67

Considerando que el horizonte modelo propuesto en este plan es de unos 23 años, se considera que los ocho años de programación se alcanzan durante la etapa 2 de programación, a continuación se desglosan los ingresos previstos por desarrollos urbanísticos en función de la programación de los mismos:

Sector	Programación	Inversiones según programación		
		1	2	3
SUZ 01	1, 2, 3	6.358.124,81	6.358.124,81	6.358.124,82
SUZ 02	3	0,00	0,00	1.711.833,93
SUZ 03	2	0,00	6.160.670,65	0,00
SUZ 04	1	6.016.821,78	0,00	0,00
SUZ 05	1	6.721.880,90	0,00	0,00
SUZ 06	1	3.527.029,24	0,00	0,00
SUZ 07	2	0,00	2.699.088,59	0,00
SUZ 08	2	0,00	5.808.888,01	0,00
SUZ 09	3	0,00	0,00	6.847.497,75
SUZ 10	3	0,00	0,00	10.463.125,65
SUZ 11	2	0,00	2.757.452,55	0,00
SUZ 12	2	0,00	1.178.897,24	0,00
SUZ 13	2	0,00	788.524,32	0,00
SUZ 14	1	264.402,44	0,00	0,00
SUZ 15	1	1.801.911,96	0,00	0,00
SUZ 16	1	1.581.880,61	0,00	0,00
Subtotales SUR		26.272.051,74	25.751.646,17	25.380.582,15
SUNC 01	1	340.529,83	0,00	0,00
SUNC 02	3	0,00	0,00	307.263,24
SUNC 03	3	0,00	0,00	818.761,96
SUNC 04	3	0,00	0,00	539.459,65
SUNC 05	3	0,00	0,00	626.637,65
SUNC 06	1	277.246,63	0,00	0,00
SUNC 07	2	0,00	1.217.260,56	0,00
SUNC 08	2	0,00	394.600,90	0,00
SUNC 09	1	753.585,22	0,00	0,00
SUNC 10	2	0,00	3.645.623,73	0,00
SUNC 11	1	1.687.409,59	0,00	0,00
SUNC 12	1	997.400,24	0,00	0,00
SUNC 13	1	1.025.744,95	0,00	0,00
SUNC 14	2	0,00	1.420.408,21	0,00
SUNC 15	3	0,00	0,00	532.838,85
SUNC 16	1	654.183,99	0,00	0,00
SUNC 17	1	497.836,71	0,00	0,00
SUNC 18	2	0,00	1.038.815,92	0,00

Sector	Programación	Inversiones según programación		
		1	2	3
SUNC 19	2	0,00	320.517,37	0,00
SUNC 20	1	2.673.271,42	0,00	0,00
SUNC 21	1	1.302.486,70	0,00	0,00
SUNC 22	1	472.876,99	0,00	0,00
SUNC 23	1	877.535,00	0,00	0,00
SUNC 24	1	654.985,13	0,00	0,00
SUNC 25	1	1.033.561,40	0,00	0,00
SUNC 26	2	0,00	199.366,23	0,00
SUNC 27	1	1.011.491,22	0,00	0,00
SUNC 28	3	0,00	0,00	681.266,93
SUNC 29	2	0,00	780.322,40	0,00
SUNC 30	3	0,00	0,00	792.145,34
SUNC 31	3	0,00	0,00	1.908.545,20
SUNC 32	1	613.840,73	0,00	0,00
SUNC 33	1	855.378,59	0,00	0,00
Subtotales SU-NC		15.729.364,34	9.016.915,32	6.206.918,82
TOTAL		42.001.416,08	34.768.561,49	31.587.500,97

3.4. PLAN DE ETAPAS PARA LA EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

A efectos meramente orientativos, y en el objetivo de poder referenciar las distintas actuaciones, se establecen tres órdenes de Prioridad, haciendo corresponder, a las dos primeras, un período referencial, no normativo, de cuatro años, coincidentes con los mandatos de una corporación.

Se definen como de Prioridad 1 aquellas, bien que ya se han iniciado, bien que ya tienen suficientemente comprometida su financiación desde su inclusión en los presupuestos de las administraciones responsables o en los convenios urbanísticos correspondientes, y ello con independencia de la concreta incidencia de cada una de ellas en la configuración del modelo general adoptado, así como aquellas otras actuaciones que, aún no estando en estos niveles de compromiso, su ejecución se considera esencial para alcanzar una mínima rentabilidad urbana de alguna de las anteriores en relación con ellas mismas o con su adaptación al modelo de desarrollo adoptado.

Se asigna la Prioridad 2 a las actuaciones que, no encontrándose en alguna de las situaciones anteriores, resultan sin embargo relevantes bien para una mejor rentabilización social de aquellas, bien para la compleción del modelo adoptado, por lo que es sobre ellas sobre las que deberán concentrarse desde ahora los esfuerzos de concertación.

Se asigna la Prioridad 3 a las actuaciones “sin plazo temporal”, aquellas que contando con cierta importancia a nivel tanto de servicios como de modelo de ciudad, carecen, sin embargo, de programa específico de ejecución.

De conformidad con el marco normativo, la programación incluida en este Plan General determina la estrategia deseable de desarrollo a medio y largo plazo adoptada, detallando las actuaciones de iniciativa y responsabilidad pública, en especial la realización de sistemas generales, así como las dependencias para el desarrollo por la iniciativa privada de las previsiones en suelo urbano y urbanizable.

En el presente Plan no se adopta el criterio de programación detallada, sino que se opta por la fijación de un “orden de prioridades” para el desarrollo de los sistemas generales y de las actuaciones de iniciativa y gestión pública, determinando los plazos y condiciones a que, en función de ello, quedan sometidos los desarrollos referidos en el párrafo anterior.

4. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS NUEVOS SECTORES PREVISTOS.

Se efectúa un análisis de la viabilidad económica de los nuevos sectores previstos en el PGOU en función de los aprovechamientos resultantes, considerando como punto de partida los siguientes valores:

Coste de Contrata de la Urbanización	50'00 €/m²s
Gastos Generales	5'00 €/m²s
Cargas Urbanísticas	0'00 €/m²c
Periodo de Desarrollo de la Urbanización	5 años
Margen Operativo Anual en Urbanización	10'00%
Costes de Adquisición del Suelo	15'00%
Relación Util/Construido en Residencial	1'35 m²c/m²u
Relación Util/Construido en Otros Usos	1'10 m²c/m²u
Gastos Generales de Edificación	15'00%
Periodo de Desarrollo de la Edificación	2 años
Margen Operativo Anual en Edificación	15'00%
Interés Financiero	6'50%
Modulo general de venta de Vivienda Protegida	1.394'72 €/m²u
Coste de Contrata de Edificación VP	720'00 €/m²c
Modulo de anejos en VP	836'83 €/m²u
Superficie de anejos por vivienda	33'00 m²u

Tamaño Medio de VP	80'00 m²u/viv
Modulo general de venta de Vivienda Joven	1.569'06 €/m²u
Coste de Contrata de Edificación VJ	725'00 €/m²c
Modulo de anejos en VJ	941'44 €/m²u
Superficie de anejos por vivienda	33'00 m²u
Tamaño Medio de VJ	70'00 m²u/viv
Modulo general de venta de Vivienda Libre	1.800'00 €/m²u
Coste de Contrata de Edificación VL	730'00 €/m²c
Modulo de anejos en VL	600'00 €/m²u
Superficie de anejos por vivienda	33'00 m²u
Modulo general de venta de Otros Usos complementarios al residencial	1.500'00 €/m²u
Coste de Contrata de Edificación OU	400'00 €/m²c
Venta de Edificación en OU	1.363'64 €/m²c
Modulo general de venta de Industrial	160'00 €/m²c

La comprobación de la viabilidad económica de los sectores, tanto de los de Suelo Urbanizable Delimitado (SUZ) como de los de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), se realiza en su vertiente de la promoción privada de los suelos, según las determinaciones de este Plan General, considerando rentabilidades y precios medios de mercado y determinando el precio del suelo de cada sector mediante el Método Residual Dinámico Simplificado, tal y como se refleja en las siguientes tablas:

Sector	Superficie Total	Superficie Neta	SS GG	Cuota de SS GG	Uso Global	Uso Predominante	Índice de Edificabilidad Bruta	Índice de Edificabilidad Neta	Edificabilidad Máxima	Residencial Predominante	Edificabilidad Industrial	Resto	Densidad de Pobl. Bruta	Densidad de Pobl. Neta	Población Máxima
	m²s	m²s	m²s	%			m²c/m²s	m²c/m²s	m²c	m²c	m²c	m²c	viv./ha	viv./ha	viv.
SUZ 01	1.549.244,14	1.333.761,11	215.483,03	13,91%	INDUSTRIAL	Industria General	0,43	0,49947	666.174,98	0%	100%	0%	0	0,00000	0
SUZ 02	84.937,74	79.762,61	5.175,13	6,09%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,50	0,53244	42.468,87	80%	0%	20%	29	30,88157	246
SUZ 03	254.371,57	184.790,69	69.580,88	27,35%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	0,60	0,82592	152.622,94	80%	0%	20%	38	52,30848	966
SUZ 04	248.432,09	178.882,73	69.549,36	28,00%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	0,60	0,83328	149.059,25	80%	0%	20%	38	52,77435	944
SUZ 05	277.543,70	259.596,38	17.947,32	6,47%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	0,60	0,64148	166.526,22	80%	0%	20%	38	40,62715	1054
SUZ 06	145.629,55	118.575,85	27.053,70	18,58%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	0,60	0,73689	87.377,73	80%	0%	20%	38	46,66990	553
SUZ 07	133.733,12	78.062,21	55.670,91	41,63%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	0,50	0,85658	66.866,56	80%	0%	20%	32	54,82115	427
SUZ 08	287.815,93	144.215,42	143.600,51	49,89%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	0,50	0,99787	143.907,97	80%	0%	20%	32	63,86356	921
SUZ 09	374.316,09	199.288,16	175.027,93	46,76%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,45	0,84522	168.442,24	80%	0%	20%	26	48,83490	973
SUZ 10	735.381,24	272.254,99	463.126,25	62,98%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,35	0,94538	257.383,43	80%	0%	20%	20	54,02151	1470
SUZ 11	150.735,20	125.634,43	25.100,77	16,65%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,45	0,53991	67.830,84	80%	0%	20%	27	32,39439	406
SUZ 12	72.499,56	51.625,87	20.873,69	28,79%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,40	0,56173	28.999,82	80%	0%	20%	23	32,29950	166
SUZ 13	43.104,39	26.347,42	16.756,97	38,88%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,45	0,73620	19.396,98	80%	0%	20%	29	47,44401	125
SUZ 14	15.965,75	11.651,24	4.314,51	27,02%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	0,54	0,73996	8.621,51	90%	0%	10%	36	49,33097	57
SUZ 15	110.813,52	74.020,19	36.793,33	33,20%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,40	0,59883	44.325,41	80%	0%	20%	23	34,43265	254
SUZ 16	81.643,98	52.925,05	28.718,93	35,18%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	0,48	0,74046	39.189,11	80%	0%	20%	32	49,36429	261
	4.566.167,57	3.191.394,35	1.374.773,22	30,11%			0,46	0,70679	2.109.193,86	52,89%	33,93%	13,18%	29,26928	49,29977	8.823
SUNC 01	9.990,60	9.990,60	0,00	0,00%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,75	0,75000	7.492,95	80%	0%	20%	50	50,00000	49
SUNC 02	11.268,27	11.268,27	0,00	0,00%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,60	0,60000	6.760,96	80%	0%	20%	46	46,00000	51
SUNC 03	30.026,46	28.301,23	1.725,23	5,75%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,60	0,63658	18.015,88	80%	0%	20%	42	44,56030	126
SUNC 04	18.261,78	18.261,78	0,00	0,00%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,65	0,65000	11.870,16	80%	0%	20%	42	42,00000	76
SUNC 05	22.980,70	22.980,70	0,00	0,00%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,60	0,60000	13.788,42	80%	0%	20%	42	42,00000	96
SUNC 06	12.449,92	11.597,56	852,36	6,85%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	0,69	0,74071	8.590,44	90%	0%	10%	46	49,38076	57
SUNC 07	43.908,81	41.302,50	2.606,31	5,94%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,61	0,64849	26.784,37	80%	0%	20%	47	49,96584	206
SUNC 08	14.233,95	14.233,95	0,00	0,00%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,61	0,61000	8.682,71	80%	0%	20%	46	46,00000	65
SUNC 09	27.183,16	24.702,89	2.480,27	9,12%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,61	0,67125	16.581,73	80%	0%	20%	45	49,51818	122
SUNC 10	127.329,52	123.047,13	4.282,39	3,36%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,63	0,65193	80.217,60	80%	0%	20%	48	49,67054	611
SUNC 11	59.886,20	57.862,75	2.023,45	3,38%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,62	0,64168	37.129,44	80%	0%	20%	48	49,67855	287
SUNC 12	33.764,00	32.134,07	1.629,93	4,83%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	0,65	0,68297	21.946,60	80%	0%	20%	47	49,38397	158
SUNC 13	34.723,55	32.267,69	2.455,86	7,07%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	0,65	0,69947	22.570,31	80%	0%	20%	50	53,80545	173
SUNC 14	48.083,67	35.218,86	12.864,81	26,76%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	0,65	0,88743	31.254,39	80%	0%	20%	50	68,26409	240
SUNC 15	18.037,66	17.770,59	267,07	1,48%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,65	0,65977	11.724,48	80%	0%	20%	46	46,69132	82
SUNC 16	22.145,43	21.394,17	751,26	3,39%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	0,65	0,67282	14.394,53	80%	0%	20%	50	51,75576	110
SUNC 17	18.257,19	12.659,19	5.598,00	30,66%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	0,60	0,86533	10.954,31	80%	0%	20%	42	60,57275	76
SUNC 18	35.166,02	29.964,69	5.201,33	14,79%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	0,65	0,76283	22.857,91	80%	0%	20%	50	58,67910	175
SUNC 19	11.194,60	11.018,06	176,54	1,58%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,63	0,64009	7.052,60	80%	0%	20%	50	50,80114	55
SUNC 20	98.036,90	85.459,27	12.577,63	12,83%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	0,60	0,68831	58.822,14	80%	0%	20%	54	61,94755	529
SUNC 21	28.659,66	28.659,66	0,00	0,00%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	1,00	1,00000	28.659,66	80%	0%	20%	70	70,00000	200
SUNC 22	14.864,40	12.604,65	2.259,75	15,20%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	0,70	0,82550	10.405,08	80%	0%	20%	58	68,39819	86
SUNC 23	29.706,33	24.724,22	4.982,11	16,77%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	0,65	0,78098	19.309,11	80%	0%	20%	50	60,07536	148
SUNC 24	22.172,55	14.508,17	7.664,38	34,57%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	0,65	0,99338	14.412,16	80%	0%	20%	39	59,60293	86
SUNC 25	37.282,45	24.180,30	13.102,15	35,14%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	0,61	0,94053	22.742,29	80%	0%	20%	35	53,96483	130
SUNC 26	13.900,79	6.498,37	7.402,42	53,25%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,32	0,68452	4.448,25	80%	0%	20%	17	36,36503	23
SUNC 27	34.241,00	30.881,05	3.359,95	9,81%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,65	0,72072	22.256,65	80%	0%	20%	48	53,22254	164
SUNC 28	26.064,32	23.378,97	2.685,35	10,30%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,60	0,66892	15.638,59	80%	0%	20%	46	51,28364	119
SUNC 29	28.616,76	23.436,71	5.180,05	18,10%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,60	0,73261	17.170,06	80%	0%	20%	46	56,16705	131
SUNC 30	29.050,33	27.517,00	1.533,33	5,28%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,60	0,63343	17.430,20	80%	0%	20%	46	48,56326	133
SUNC 31	69.992,09	61.566,96	8.425,13	12,04%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,60	0,68211	41.995,25	80%	0%	20%	42	47,74749	293
SUNC 32	13.506,83	13.506,83	0,00	0,00%	RESIDENCIAL	Vivienda-2ªCat	1,00	1,00000	13.506,83	80%	0%	20%	70	70,00000	94
SUNC 33	25.095,44	25.095,44	0,00	0,00%	RESIDENCIAL	Vivienda-1ªCat	0,75	0,75000	18.821,58	80%	0%	20%	50	50,00000	125
	1.070.081,34	957.994,28	112.087,06	10,47%			0,64	0,72094	684.287,64	80,12%		19,88%	47,61294	53,43587	5.076
	5.636.248,91	4.149.388,63	1.486.860,28	26,38%			0,50	0,70947	2.793.481,50	58,06%		14,45%	32,75195	50,08504	13.899

Sector	Edificabilidad Residencial	Edificabilidad Industrial	Edificabilidad Otros Usos	Protección sobre Residencial	V. Joven sobre Residencial	Edificabilidad VJ	Población VJ	Edificabilidad PG	Población PG	Edificabilidad PL	Población PL	Tamaño promecdio de vivienda	
	m²c	m²c	m²c	%	%	m²c	viv.	m²c	viv.	m²c	viv.	m²c/viv	m²u/viv
SUZ 01	0,00	666.174,98	0,00	0%	0%	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
SUZ 02	33.975,10	0,00	8.493,77	50%	30%	10.192,53	52	12.740,66	113	11.041,91	81	138,11	120,10
SUZ 03	122.098,35	0,00	30.524,59	50%	25%	30.524,59	155	45.786,88	408	45.786,88	403	126,40	90,29
SUZ 04	119.247,40	0,00	29.811,85	50%	25%	29.811,85	152	44.717,78	399	44.717,77	393	126,32	90,23
SUZ 05	133.220,98	0,00	33.305,24	50%	25%	33.305,25	169	49.957,87	446	49.957,86	439	126,40	90,29
SUZ 06	69.902,18	0,00	17.475,55	50%	25%	17.475,55	89	26.213,32	234	26.213,31	230	126,41	90,29
SUZ 07	53.493,25	0,00	13.373,31	50%	25%	13.373,31	68	20.059,97	179	20.059,97	180	125,28	89,49
SUZ 08	115.126,38	0,00	28.781,59	50%	25%	28.781,60	146	43.172,39	385	43.172,39	390	125,00	89,29
SUZ 09	134.753,79	0,00	33.688,45	50%	0%	0,00	0	50.532,67	451	84.221,12	522	138,49	120,43
SUZ 10	205.906,74	0,00	51.476,69	50%	0%	0,00	0	77.215,03	689	128.691,71	781	140,07	121,80
SUZ 11	54.264,67	0,00	13.566,17	50%	0%	0,00	0	20.349,25	181	33.915,42	225	133,66	116,23
SUZ 12	23.199,86	0,00	5.799,96	50%	0%	0,00	0	8.699,95	77	14.499,91	89	139,76	121,53
SUZ 13	15.517,58	0,00	3.879,40	50%	0%	0,00	0	5.819,09	51	9.698,49	74	124,14	107,95
SUZ 14	7.759,36	0,00	862,15	80%	35%	2.715,78	13	4.655,62	41	387,96	3	136,13	97,24
SUZ 15	35.460,33	0,00	8.865,08	50%	0%	0,00	0	13.297,62	118	22.162,71	136	139,61	121,40
SUZ 16	31.351,29	0,00	7.837,82	50%	25%	7.837,82	39	11.756,73	104	11.756,74	118	120,12	85,80
	1.155.277,26	666.174,98	287.741,62	33%	9%	174.018,28	883	434.974,83	3.876	546.284,15	4.064	132,39	105,77
SUNC 01	5.994,36	0,00	1.498,59	30%	30%	1.798,31	9	0,00	0	4.196,05	40	122,33	106,37
SUNC 02	5.408,77	0,00	1.352,19	30%	30%	1.622,63	8	0,00	0	3.786,14	43	106,05	92,22
SUNC 03	14.412,70	0,00	3.603,18	30%	30%	4.323,81	22	0,00	0	10.088,89	104	114,39	99,47
SUNC 04	9.496,13	0,00	2.374,03	30%	30%	2.848,84	14	0,00	0	6.647,29	62	124,95	108,65
SUNC 05	11.030,74	0,00	2.757,68	30%	30%	3.309,22	16	0,00	0	7.721,52	80	114,90	99,91
SUNC 06	7.731,40	0,00	859,04	80%	30%	2.319,42	11	3.865,70	34	1.546,28	12	135,64	96,89
SUNC 07	21.427,50	0,00	5.356,87	30%	30%	6.428,25	32	0,00	0	14.999,25	174	104,02	90,45
SUNC 08	6.946,17	0,00	1.736,54	30%	30%	2.083,85	10	0,00	0	4.862,32	55	106,86	92,92
SUNC 09	13.265,38	0,00	3.316,35	30%	30%	3.979,61	20	0,00	0	9.285,77	102	108,73	94,55
SUNC 10	64.174,08	0,00	16.043,52	30%	30%	19.252,22	98	0,00	0	44.921,86	513	105,03	91,33
SUNC 11	29.703,55	0,00	7.425,89	30%	30%	8.911,07	45	0,00	0	20.792,48	242	103,50	90,00
SUNC 12	17.557,28	0,00	4.389,32	30%	30%	5.267,18	26	0,00	0	12.290,10	132	111,12	79,37
SUNC 13	18.056,25	0,00	4.514,06	30%	30%	5.416,88	27	0,00	0	12.639,37	146	104,37	74,55
SUNC 14	25.003,51	0,00	6.250,88	30%	30%	7.501,05	38	0,00	0	17.502,46	202	104,18	74,41
SUNC 15	9.379,58	0,00	2.344,90	30%	30%	2.813,87	14	0,00	0	6.565,71	68	114,39	99,47
SUNC 16	11.515,62	0,00	2.878,91	30%	30%	3.454,69	17	0,00	0	8.060,93	93	104,69	74,78
SUNC 17	8.763,45	0,00	2.190,86	30%	30%	2.629,04	13	0,00	0	6.134,41	63	115,31	82,36
SUNC 18	18.286,33	0,00	4.571,58	30%	30%	5.485,90	27	0,00	0	12.800,43	148	104,49	74,64
SUNC 19	5.642,08	0,00	1.410,52	30%	30%	1.692,62	8	0,00	0	3.949,46	47	102,58	89,20
SUNC 20	47.057,71	0,00	11.764,43	30%	30%	14.117,31	72	0,00	0	32.940,40	457	88,96	63,54
SUNC 21	22.927,73	0,00	5.731,93	30%	30%	6.878,32	35	0,00	0	16.049,41	165	114,64	81,89
SUNC 22	8.324,06	0,00	2.081,02	30%	30%	2.497,22	12	0,00	0	5.826,84	74	96,79	69,14
SUNC 23	15.447,29	0,00	3.861,82	30%	30%	4.634,19	23	0,00	0	10.813,10	125	104,37	74,55
SUNC 24	11.529,73	0,00	2.882,43	30%	30%	3.458,92	17	0,00	0	8.070,81	69	134,07	95,76
SUNC 25	18.193,83	0,00	4.548,46	30%	30%	5.458,15	27	0,00	0	12.735,68	103	139,95	99,96
SUNC 26	3.558,60	0,00	889,65	30%	25%	889,65	4	177,93	1	2.491,02	18	154,72	134,54
SUNC 27	17.805,32	0,00	4.451,33	30%	30%	5.341,60	27	0,00	0	12.463,72	137	108,57	94,41
SUNC 28	12.510,87	0,00	3.127,72	30%	15%	1.876,63	9	1.876,63	16	8.757,61	94	105,13	91,42
SUNC 29	13.736,05	0,00	3.434,01	30%	30%	4.120,82	21	0,00	0	9.615,23	110	104,86	91,18
SUNC 30	13.944,16	0,00	3.486,04	30%	30%	4.183,25	21	0,00	0	9.760,91	112	104,84	91,17
SUNC 31	33.596,20	0,00	8.399,05	30%	30%	10.078,86	51	0,00	0	23.517,34	242	114,66	99,70
SUNC 32	10.805,46	0,00	2.701,37	30%	30%	3.241,64	16	0,00	0	7.563,82	78	114,95	82,11
SUNC 33	15.057,26	0,00	3.764,32	30%	30%	4.517,18	23	0,00	0	10.540,08	102	120,46	104,75
	548.289,15	0,00	135.998,49	31%	30%	162.432,20	813	5.920,26	51	379.936,69	4.212	109,12	87,85
	1.703.566,41	666.174,98	423.740,11	33%	13%	336.450,48	1.696	440.895,09	3.927	926.220,84	8.276	127,97	102,37

Sector	Superficie Total	Superficie Neta	Venta de Producto Final	Edificabilidad VJ	Patrimonializable VJ	Venta VJ	Edificabilidad PG	Patrimonializable PG	Venta PG	Edificabilidad PL	Patrimonializable PL	Venta PL	Edificabilidad IN	Patrimonializable IN	Venta IN	Edificabilidad OU	Patrimonializable OU	Venta OU
	m²s	m²s	€	m²c	m²c	€	m²c	m²c	€	m²c	m²c	€	m²c	m²c	€	m²c	m²c	€
SUZ 01	1.549.244,14	1.333.761,11	149.889.370,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	666.174,98	599.557,48	149.889.370,00	0,00	0,00	0,00
SUZ 02	84.937,74	79.762,61	15.406.505,42	10.192,53	9.173,28	3.074.333,06	12.740,66	11.466,59	2.043.117,01	11.041,91	9.937,72	3.472.935,01	0,00	0,00	0,00	8.493,77	7.644,39	6.816.120,34
SUZ 03	254.371,57	184.790,69	55.446.035,81	30.524,59	27.472,13	9.207.009,65	45.786,88	41.208,19	7.342.475,29	45.786,88	41.208,19	14.401.026,16	0,00	0,00	0,00	30.524,59	27.472,13	24.495.524,71
SUZ 04	248.432,09	178.882,73	54.151.396,06	29.811,85	26.830,67	8.992.030,74	44.717,78	40.246,00	7.171.032,28	44.717,77	40.245,99	14.064.766,13	0,00	0,00	0,00	29.811,85	26.830,67	23.923.566,91
SUZ 05	277.543,70	259.596,38	60.496.928,11	33.305,25	29.974,73	10.045.731,01	49.957,87	44.962,08	8.011.343,41	49.957,86	44.962,07	15.712.894,60	0,00	0,00	0,00	33.305,24	29.974,72	26.726.959,09
SUZ 06	145.629,55	118.575,85	31.743.263,15	17.475,55	15.728,00	5.271.081,92	26.213,32	23.591,99	4.203.620,78	26.213,31	23.591,98	8.244.689,25	0,00	0,00	0,00	17.475,55	15.728,00	14.023.871,20
SUZ 07	133.733,12	78.062,21	24.291.797,18	13.373,31	12.035,98	4.033.738,34	20.059,97	18.053,97	3.216.856,37	20.059,97	18.053,97	6.309.320,90	0,00	0,00	0,00	13.373,31	12.035,98	10.731.881,57
SUZ 08	287.815,93	144.215,42	52.279.992,14	28.781,60	25.903,44	8.681.278,88	43.172,39	38.855,15	6.923.210,63	43.172,39	38.855,15	13.578.709,27	0,00	0,00	0,00	28.781,59	25.903,43	23.096.793,36
SUZ 09	374.316,09	199.288,16	61.627.479,77	0,00	0,00	0,00	50.532,67	45.479,40	8.103.519,49	84.221,12	75.799,01	26.489.480,02	0,00	0,00	0,00	33.688,45	30.319,61	27.034.480,26
SUZ 10	735.381,24	272.254,99	94.168.130,91	0,00	0,00	0,00	77.215,03	69.493,53	12.382.357,18	128.691,71	115.822,54	40.476.503,05	0,00	0,00	0,00	51.476,69	46.329,02	41.309.270,68
SUZ 11	150.735,20	125.634,43	24.817.072,92	0,00	0,00	0,00	20.349,25	18.314,33	3.263.247,32	33.915,42	30.523,88	10.667.180,34	0,00	0,00	0,00	13.566,17	12.209,55	10.886.645,26
SUZ 12	72.499,56	51.625,87	10.610.075,14	0,00	0,00	0,00	8.699,95	7.829,96	1.395.142,27	14.499,91	13.049,92	4.560.555,54	0,00	0,00	0,00	5.799,96	5.219,96	4.654.377,33
SUZ 13	43.104,39	26.347,42	7.096.718,86	0,00	0,00	0,00	5.819,09	5.237,18	933.160,73	9.698,49	8.728,64	3.050.397,82	0,00	0,00	0,00	3.879,40	3.491,46	3.113.160,31
SUZ 14	15.965,75	11.651,24	2.379.621,93	2.715,78	2.444,20	819.149,19	4.655,62	4.190,06	746.584,89	387,96	349,16	122.020,95	0,00	0,00	0,00	862,15	775,94	691.866,90
SUZ 15	110.813,52	74.020,19	16.217.207,62	0,00	0,00	0,00	13.297,62	11.967,86	2.132.433,29	22.162,71	19.946,44	6.970.682,39	0,00	0,00	0,00	8.865,08	7.978,57	7.114.091,94
SUZ 16	81.643,98	52.925,05	14.236.925,54	7.837,82	7.054,04	2.364.090,97	11.756,73	10.581,06	1.885.333,27	11.756,74	10.581,07	3.697.766,53	0,00	0,00	0,00	7.837,82	7.054,04	6.289.734,77
	4.566.167,57	3.191.394,35	674.858.520,56	174.018,28	156.616,47	52.488.443,76	434.974,83	391.477,35	69.753.434,21	546.284,15	491.655,73	171.818.927,96	666.174,98	599.557,48	149.889.370,00	287.741,62	258.967,47	230.908.344,63
SUNC 01	9.990,60	9.990,60	3.064.768,47	1.798,31	1.618,48	542.417,39	0,00	0,00	0,00	4.196,05	3.776,45	1.319.755,98	0,00	0,00	0,00	1.498,59	1.348,73	1.202.595,10
SUNC 02	11.268,27	11.268,27	2.765.369,21	1.622,63	1.460,37	489.428,40	0,00	0,00	0,00	3.786,14	3.407,53	1.190.829,51	0,00	0,00	0,00	1.352,19	1.216,97	1.085.111,30
SUNC 03	30.026,46	28.301,23	7.368.857,57	4.323,81	3.891,43	1.304.173,85	0,00	0,00	0,00	10.088,89	9.080,00	3.173.187,60	0,00	0,00	0,00	3.603,18	3.242,86	2.891.496,12
SUNC 04	18.261,78	18.261,78	4.855.136,93	2.848,84	2.563,96	859.285,55	0,00	0,00	0,00	6.647,29	5.982,56	2.090.725,24	0,00	0,00	0,00	2.374,03	2.136,63	1.905.126,14
SUNC 05	22.980,70	22.980,70	5.639.738,84	3.309,22	2.978,30	998.147,46	0,00	0,00	0,00	7.721,52	6.949,37	2.428.596,33	0,00	0,00	0,00	2.757,68	2.481,91	2.212.995,05
SUNC 06	12.449,92	11.597,56	2.495.219,64	2.319,42	2.087,48	699.598,05	3.865,70	3.479,13	619.911,38	1.546,28	1.391,65	486.339,93	0,00	0,00	0,00	859,04	773,14	689.370,28
SUNC 07	43.908,81	41.302,50	10.955.345,02	6.428,25	5.785,43	1.938.929,01	0,00	0,00	0,00	14.999,25	13.499,33	4.717.610,86	0,00	0,00	0,00	5.356,87	4.821,18	4.298.805,15
SUNC 08	14.233,95	14.233,95	3.551.408,06	2.083,85	1.875,47	628.545,02	0,00	0,00	0,00	4.862,32	4.376,09	1.529.312,17	0,00	0,00	0,00	1.736,54	1.562,89	1.393.550,87
SUNC 09	27.183,16	24.702,89	6.782.266,96	3.979,61	3.581,65	1.200.354,18	0,00	0,00	0,00	9.285,77	8.357,19	2.920.587,19	0,00	0,00	0,00	3.316,35	2.984,72	2.661.325,59
SUNC 10	127.329,52	123.047,13	32.810.613,48	19.252,22	17.327,00	5.806.970,78	0,00	0,00	0,00	44.921,86	40.429,67	14.128.956,77	0,00	0,00	0,00	16.043,52	14.439,17	12.874.685,93
SUNC 11	59.886,20	57.862,75	15.186.686,33	8.911,07	8.019,96	2.687.809,39	0,00	0,00	0,00	20.792,48	18.713,23	6.539.712,49	0,00	0,00	0,00	7.425,89	6.683,30	5.959.164,45
SUNC 12	33.764,00	32.134,07	8.976.602,12	5.267,18	4.740,46	1.588.717,76	0,00	0,00	0,00	12.290,10	11.061,09	3.865.519,12	0,00	0,00	0,00	4.389,32	3.950,39	3.522.365,24
SUNC 13	34.723,55	32.267,69	9.231.704,57	5.416,88	4.875,19	1.633.871,18	0,00	0,00	0,00	12.639,37	11.375,43	3.975.371,52	0,00	0,00	0,00	4.514,06	4.062,65	3.622.461,87
SUNC 14	48.083,67	35.218,86	12.783.673,86	7.501,05	6.750,95	2.262.513,38	0,00	0,00	0,00	17.502,46	15.752,21	5.504.924,83	0,00	0,00	0,00	6.250,88	5.625,79	5.016.235,65
SUNC 15	18.037,66	17.770,59	4.795.549,59	2.813,87	2.532,48	848.735,35	0,00	0,00	0,00	6.565,71	5.909,14	2.065.067,16	0,00	0,00	0,00	2.344,90	2.110,41	1.881.747,08
SUNC 16	22.145,43	21.394,17	5.887.655,90	3.454,69	3.109,22	1.042.023,99	0,00	0,00	0,00	8.060,93	7.254,84	2.535.348,93	0,00	0,00	0,00	2.878,91	2.591,02	2.310.282,98
SUNC 17	18.257,19	12.659,19	4.480.530,27	2.629,04	2.366,14	792.988,16	0,00	0,00	0,00	6.134,41	5.520,97	1.929.413,39	0,00	0,00	0,00	2.190,86	1.971,77	1.758.128,72
SUNC 18	35.166,02	29.964,69	9.349.343,35	5.485,90	4.937,31	1.654.690,07	0,00	0,00	0,00	12.800,43	11.520,39	4.026.030,69	0,00	0,00	0,00	4.571,58	4.114,42	3.668.622,59
SUNC 19	11.194,60	11.018,06	2.884.656,41	1.692,62	1.523,36	510.538,87	0,00	0,00	0,00	3.949,46	3.554,51	1.242.194,61	0,00	0,00	0,00	1.410,52	1.269,47	1.131.922,93
SUNC 20	98.036,90	85.459,27	24.059.442,79	14.117,31	12.705,58	4.258.148,08	0,00	0,00	0,00	32.940,40	29.646,36	10.360.513,43	0,00	0,00	0,00	11.764,43	10.587,99	9.440.781,28
SUNC 21	28.659,66	28.659,66	11.722.380,27	6.878,32	6.190,49	2.074.680,82	0,00	0,00	0,00	16.049,41	14.444,47	5.047.908,93	0,00	0,00	0,00	5.731,93	5.158,74	4.599.790,52
SUNC 22	14.864,40	12.604,65	4.255.892,87	2.497,22	2.247,50	753.227,15	0,00	0,00	0,00	5.826,84	5.244,16	1.832.676,60	0,00	0,00	0,00	2.081,02	1.872,92	1.669.989,12
SUNC 23	29.706,33	24.724,22	7.897.814,92	4.634,19	4.170,77	1.397.791,86	0,00	0,00	0,00	10.813,10	9.731,79	3.400.968,65	0,00	0,00	0,00	3.861,82	3.475,64	3.099.054,41
SUNC 24	22.172,55	14.508,17	5.894.866,10	3.458,92	3.113,03	1.043.300,87	0,00	0,00	0,00	8.070,81	7.263,73	2.538.455,72	0,00	0,00	0,00	2.882,43	2.594,19	2.313.109,51
SUNC 25	37.282,45	24.180,30	9.302.052,57	5.458,15	4.912,34	1.646.321,63	0,00	0,00	0,00	12.735,68	11.462,11	4.005.663,58	0,00	0,00	0,00	4.548,46	4.093,61	3.650.067,36
SUNC 26	13.900,79	6.498,37	1.794.296,02	889,65	800,69	268.343,25	177,93	160,14	28.533,75	2.491,02	2.241,92	783.483,78	0,00	0,00	0,00	889,65	800,69	713.935,24
SUNC 27	34.241,00	30.881,05	9.103.420,97	5.341,60	4.807,44	1.611.165,44	0,00	0,00	0,00	12.463,72	11.217,35	3.920.127,30	0,00	0,00	0,00	4.451,33	4.006,20	3.572.128,23
SUNC 28	26.064,32	23.378,97	6.131.402,37	1.876,63	1.688,97	566.041,41	1.876,63	1.688,97	300.940,67	8.757,61	7.881,85	2.754.470,12	0,00	0,00	0,00	3.127,72	2.814,95	2.509.950,17
SUNC 29	28.616,76	23.436,71	7.022.901,56	4.120,82	3.708,74	1.242.947,12	0,00	0,00	0,00	9.615,23	8.653,71	3.024.212,03	0,00	0,00	0,00	3.434,01	3.090,61	2.755.742,41
SUNC 30	29.050,33	27.517,00	7.129.308,07	4.183,25	3.764,93	1.261.778,64	0,00	0,00	0,00	9.760,91	8.784,82	3.070.031,05	0,00	0,00	0,00	3.486,04	3.137,44	2.797.498,38
SUNC 31	69.992,09	61.566,96	17.176.906,72	10.078,86	9.070,97	3.040.044,89	0,00	0,00	0,00	23.517,34	21.165,61	7.396.745,73	0,00	0,00	0,00	8.399,05	7.559,15	6.740.116,10
SUNC 32	13.506,83</																	

Sector	Superficie Total	Superficie Neta	Gastos de Promoción	Adquisición de Suelo	Costes de Adquisición	Gastos de Urbanización	Conexión y Refuerzo de SSGG	Gastos Generales	Gastos Financieros	Beneficio	Valor Unitario del Suelo
	m²s	m²s	€	€	€	€	€	€	€	€	€/m²s
SUZ 01	1.549.244,14	1.333.761,11	123.875.512,40	33.698.272,68	5.054.740,90	66.688.055,50	2.420.000,00	6.668.805,55	9.345.637,77	26.013.857,60	21,75
SUZ 02	84.937,74	79.762,61	12.732.649,11	6.421.831,56	963.274,73	3.988.130,50	0,00	398.813,05	960.599,27	2.673.856,31	75,61
SUZ 03	254.371,57	184.790,69	45.823.170,09	28.002.268,40	4.200.340,26	9.239.534,50	0,00	923.953,45	3.457.073,48	9.622.865,72	110,08
SUZ 04	248.432,09	178.882,73	44.753.219,89	27.424.623,78	4.113.693,57	8.944.136,50	0,00	894.413,65	3.376.352,39	9.398.176,17	110,39
SUZ 05	277.543,70	259.596,38	49.997.461,25	27.780.576,11	4.167.086,42	12.979.819,00	0,00	1.297.981,90	3.771.997,82	10.499.466,86	100,09
SUZ 06	145.629,55	118.575,85	26.234.101,79	15.420.200,04	2.313.030,01	5.928.792,50	0,00	592.879,25	1.979.199,99	5.509.161,36	105,89
SUZ 07	133.733,12	78.062,21	20.075.865,45	12.406.821,37	1.861.023,21	3.903.110,50	0,00	390.311,05	1.514.599,32	4.215.931,73	92,77
SUZ 08	287.815,93	144.215,42	43.206.605,07	27.839.206,14	4.175.880,92	7.210.771,00	0,00	721.077,10	3.259.669,91	9.073.387,07	96,73
SUZ 09	374.316,09	199.288,16	50.931.801,47	31.416.056,25	4.712.408,44	9.964.408,00	0,00	996.440,80	3.842.487,98	10.695.678,30	83,93
SUZ 10	735.381,24	272.254,99	77.824.901,58	49.547.366,81	7.432.105,02	13.612.749,50	0,00	1.361.274,95	5.871.405,30	16.343.229,33	67,38
SUZ 11	150.735,20	125.634,43	20.509.977,62	10.480.637,90	1.572.095,69	6.281.721,50	0,00	628.172,15	1.547.350,38	4.307.095,30	69,53
SUZ 12	72.499,56	51.625,87	8.768.657,14	4.580.603,12	687.090,47	2.581.293,50	0,00	258.129,35	661.540,70	1.841.418,00	63,18
SUZ 13	43.104,39	26.347,42	5.865.056,91	3.455.188,44	518.278,27	1.317.371,00	0,00	131.737,10	442.482,10	1.231.661,95	80,16
SUZ 14	15.965,75	11.651,24	1.966.629,70	1.023.862,18	153.579,33	582.562,00	0,00	58.256,20	148.369,99	412.992,23	64,13
SUZ 15	110.813,52	74.020,19	13.402.650,93	7.235.124,99	1.085.268,75	3.701.009,50	0,00	370.100,95	1.011.146,74	2.814.556,69	65,29
SUZ 16	81.643,98	52.925,05	11.766.054,17	6.928.261,51	1.039.239,23	2.646.252,50	0,00	264.625,25	887.675,68	2.470.871,37	84,86
	4.566.167,57	3.191.394,35	557.734.314,57	293.660.901,28	44.049.135,22	159.569.717,50	2.420.000,00	15.956.971,75	42.077.588,82	117.124.205,99	64,31
SUNC 01	9.990,60	9.990,60	2.532.866,50	1.558.516,92	233.777,54	499.530,00	0,00	49.953,00	191.089,04	531.901,97	156,00
SUNC 02	11.268,27	11.268,27	2.285.429,11	1.298.480,72	194.772,11	563.413,50	0,00	56.341,35	172.421,43	479.940,10	115,23
SUNC 03	30.026,46	28.301,23	6.089.964,94	3.542.562,84	531.384,43	1.415.061,50	0,00	141.506,15	459.450,02	1.278.892,63	117,98
SUNC 04	18.261,78	18.261,78	4.012.509,86	2.352.515,67	352.877,35	913.089,00	0,00	91.308,90	302.718,94	842.627,07	128,82
SUNC 05	22.980,70	22.980,70	4.660.941,18	2.648.142,29	397.221,34	1.149.035,00	0,00	114.903,50	351.639,05	978.797,66	115,23
SUNC 06	12.449,92	11.597,56	2.062.164,99	1.103.236,22	165.485,43	579.878,00	0,00	57.987,80	155.577,54	433.054,65	88,61
SUNC 07	43.908,81	41.302,50	9.054.004,15	5.303.737,64	795.560,65	2.065.125,00	0,00	206.512,50	683.068,36	1.901.340,87	120,79
SUNC 08	14.233,95	14.233,95	2.935.047,97	1.678.912,69	251.836,90	711.697,50	0,00	71.169,75	221.431,13	616.360,09	117,95
SUNC 09	27.183,16	24.702,89	5.605.179,31	3.324.908,18	498.736,23	1.235.144,50	0,00	123.514,45	422.875,95	1.177.087,65	122,31
SUNC 10	127.329,52	123.047,13	27.116.209,48	15.915.537,22	2.387.330,58	6.152.356,50	0,00	615.235,65	2.045.749,53	5.694.404,00	124,99
SUNC 11	59.886,20	57.862,75	12.550.980,43	7.323.161,47	1.098.474,22	2.893.137,50	0,00	289.313,75	946.893,49	2.635.705,90	122,28
SUNC 12	33.764,00	32.134,07	7.418.679,44	4.427.488,97	664.123,35	1.606.703,50	0,00	160.670,35	559.693,27	1.557.922,68	131,13
SUNC 13	34.723,55	32.267,69	7.629.507,91	4.590.596,51	688.589,48	1.613.384,50	0,00	161.338,45	575.598,97	1.602.196,66	132,20
SUNC 14	48.083,67	35.218,86	10.565.019,72	6.809.493,32	1.021.424,00	1.760.943,00	0,00	176.094,30	797.065,10	2.218.654,14	141,62
SUNC 15	18.037,66	17.770,59	3.963.264,12	2.336.415,67	350.462,35	888.529,50	0,00	88.852,95	299.003,65	832.285,47	129,53
SUNC 16	22.145,43	21.394,17	4.865.831,32	2.888.743,68	433.311,55	1.069.708,50	0,00	106.970,85	367.096,74	1.021.824,58	130,44
SUNC 17	18.257,19	12.659,19	3.702.917,57	2.371.565,22	355.734,78	632.959,50	0,00	63.295,95	279.362,12	777.612,70	129,90
SUNC 18	35.166,02	29.964,69	7.726.730,03	4.778.902,88	716.835,43	1.498.234,50	0,00	149.823,45	582.933,77	1.622.613,32	135,90
SUNC 19	11.194,60	11.018,06	2.384.013,57	1.389.705,44	208.455,82	550.903,00	0,00	55.090,30	179.859,01	500.642,84	124,14
SUNC 20	98.036,90	85.459,27	19.883.837,01	11.898.665,39	1.784.799,81	4.272.963,50	0,00	427.296,35	1.500.111,96	4.175.605,78	121,37
SUNC 21	28.659,66	28.659,66	9.687.917,58	6.418.037,47	962.705,62	1.432.983,00	0,00	143.298,30	730.893,19	2.034.462,69	223,94
SUNC 22	14.864,40	12.604,65	3.517.266,84	2.224.917,53	333.737,63	630.232,50	0,00	63.023,25	265.355,93	738.626,03	149,68
SUNC 23	29.706,33	24.724,22	6.527.119,76	4.065.093,07	609.763,96	1.236.211,00	0,00	123.621,10	492.430,63	1.370.695,16	136,84
SUNC 24	22.172,55	14.508,17	4.871.790,17	3.222.864,80	483.429,72	725.408,50	0,00	72.540,85	367.546,30	1.023.075,93	145,35
SUNC 25	37.282,45	24.180,30	7.687.646,75	5.024.126,15	753.618,92	1.209.015,00	0,00	120.901,50	579.985,18	1.614.405,82	134,76
SUNC 26	13.900,79	6.498,37	1.482.889,27	881.394,90	132.209,24	324.918,50	0,00	32.491,85	111.874,78	311.406,75	63,41
SUNC 27	34.241,00	30.881,05	7.523.488,40	4.571.678,43	685.751,76	1.544.052,50	0,00	154.405,25	567.600,46	1.579.932,57	133,51
SUNC 28	26.064,32	23.378,97	5.067.274,69	2.955.771,26	443.365,69	1.168.948,50	0,00	116.894,85	382.294,39	1.064.127,68	113,40
SUNC 29	28.616,76	23.436,71	5.804.050,88	3.545.349,78	531.802,47	1.171.835,50	0,00	117.183,55	437.879,58	1.218.850,68	123,89
SUNC 30	29.050,33	27.517,00	5.891.990,15	3.420.905,30	513.135,80	1.375.850,00	0,00	137.585,00	444.514,05	1.237.317,92	117,76
SUNC 31	69.992,09	61.566,96	14.195.790,68	8.468.368,41	1.270.255,26	3.078.348,00	0,00	307.834,80	1.070.984,21	2.981.116,04	120,99
SUNC 32	13.506,83	13.506,83	4.565.757,47	3.024.716,34	453.707,45	675.341,50	0,00	67.534,15	344.458,03	958.809,07	223,94
SUNC 33	25.095,44	25.095,44	6.362.320,05	3.914.846,37	587.226,96	1.254.772,00	0,00	125.477,20	479.997,52	1.336.087,21	156,00
	1.070.081,34	957.994,28	230.230.401,30	139.279.358,75	20.891.903,83	47.899.714,00	0,00	4.789.971,40	17.369.453,32	48.348.384,31	130,16
	5.636.248,91	4.149.388,63	787.964.715,87	432.940.260,03	64.941.039,05	207.469.431,50	2.420.000,00	20.746.943,15	59.447.042,14	165.472.590,30	85,32

5. ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.

De acuerdo con el enfoque metodológico adoptado, se estima necesario realizar una comparación entre las necesidades de inversión que deben ser cubiertas por el Ayuntamiento y los recursos previsiblemente disponibles por éste para atenderlas, como test mínimo de viabilidad financiera del Plan y como contenido voluntario del Estudio Económico y Financiero, no requerido reglamentariamente.

En la siguiente tabla se realiza, en euros constantes, la comparación para todo el periodo completo observado para la vigencia del estudio de viabilidad (17 años). En dicho cuadro también se observa que los recursos estimados son superiores a las necesidades de inversión por lo que el Plan es viable.

Año	Presupuesto Ordinario (€ constantes)	Presupuesto para infraestructuras (€ corrientes)	Inversiones previstas (€ corrientes)
2010	40.393.270,64	8.485.334,79	54.345,93
2011	43.862.661,05	9.214.142,80	54.345,93
2012	47.630.038,48	10.005.548,35	54.345,93
2013	51.720.997,10	10.864.927,97	54.345,93
2014	56.163.329,42	11.798.119,97	54.345,93
2015	60.987.215,03	12.811.464,12	54.345,93
2016	66.225.425,65	13.911.844,71	54.345,93
2017	71.913.547,79	15.106.737,32	27.172,93
2018	78.090.224,49	16.404.259,63	0,00
2019	84.797.417,85	17.813.226,52	0,00
2020	92.080.694,10	19.343.210,02	0,00
2021	99.989.533,18	21.004.604,26	0,00
2022	108.577.664,89	22.808.696,17	0,00
2023	117.903.433,86	24.767.742,09	0,00
2024	128.030.195,99	26.895.051,06	0,00
2025	139.026.748,83	29.205.075,25	0,00
2026	150.967.798,97	31.713.508,13	0,00
2027	163.934.469,57	34.437.391,08	0,00
2028	178.014.851,49	37.395.229,17	0,00
2029	193.304.601,73	40.607.116,89	0,00
2030	209.907.593,32	44.094.874,62	0,00
2031	227.936.620,95	47.882.196,94	0,00
2032	247.514.167,31	51.994.813,54	0,00

* Correlación realizada a partir de los datos extraídos de los resúmenes de los presupuestos aprobados en el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo, estimando una evolución según las media de esos años.

El presupuesto para infraestructuras junto con las inversiones previstas por gestión urbanística incluidas en los apartados anteriores, por etapas previstas y agentes, suponen los siguientes importes (en millones de euros):

PRESUPUESTO PARA INFRAESTRUCTURAS E INVERSIONES			
AGENTE	PRIORIEDAD		
	1	2	3
Particulares (adquisición y urbanización de sistemas generales incluidos o adscritos, considerados en los costes de urbanización de los sectores)	10'0	12'76	16'00
Ayuntamiento de San Andrés	3-6 millones de euros año para mantenimiento y conservación de infraestructuras + 0,06 millones de euros año en gastos por gestión urbanística		
Junta de Castilla y León	Equipamiento educativo SUNC-25		
Ministerio de Fomento	Acceso LE-30 - Aeropuerto Cierre de la Ronda Norte. Soterramiento del Ferrocarril		
Ministerio de Medio Ambiente	Acondicionamiento del Canal del Carbosillo		
Privados	Equipamiento Polideportivo de San Andrés		

Por lo que a las inversiones en Sistemas Generales atribuidas a la Administración Central del Estado y otros órganos de este nivel (UE, RENFE, MINISTERIO DE FOMENTO, MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, etc.), así como a las atribuidas a la Junta de Castilla y León, ha de manifestarse la existencia de convenios y acuerdos suscritos por los que se comprometen la totalidad de inversiones a ellos, la adquisición y urbanización del resto de los sistemas generales incluidos o adscritos a los sectores irán a cargo de los mismos.

Por lo que a las inversiones en Sistemas Locales atribuidas a estos mismos agentes, lo exiguo de los importes resultantes obvia cualquier justificación de su viabilidad. Por lo que a las inversiones atribuidas al Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo se refiere, los datos recabados en la Información Urbanística y las síntesis incluidas en la Memoria, cuantifican su capacidad inversora estándar total a medio y largo plazo en torno a los 7 – 14 millones de euros anuales (sin tener en cuenta los recursos procedentes de las cesiones obligatorias), de los que se reservan para urbanismo e infraestructuras en torno a los 3 – 6 millones de euros anuales.

De las cifras anteriores, el Plan atribuye al Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo una inversión anual en cualquier caso inferior a la capacidad inversora anual estimada.

Por lo que a las inversiones atribuidas a los agentes privados se refiere, la totalidad de las mismas lo son en calidad de costes de urbanización de los propios Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.