Ayuntamiento de VALDEGOVIA
GAUBEAko Udala

08

PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDEGOVIA / GAUBEA

Texto refundido
noviembre de 2019

OFICINA EN PAIS VASCO
Calle Colón de Larreategui Nº2 Ppal Dcha
48001 Bilbao-BIZKAIA
telf. 94 471 96 67

OFICINA EN NAVARRA
Edificio Berroa C/ Berroa Nº 13 – oficina 3.32
31192 Tajonar-Valle de Arnaguren – PAMPLONA
telf. 948 28 18 47

email: erdu@erdu.es

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VALDEGOVIA / GAUBEA
REDACTOR: ESTUDIO DE RENOVACIÓN Y DESARROLLOS URBANOS (ERDU)

ÍNDICE

PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN 5

1. PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN 7

1.1 INTRODUCCIÓN 7

1.2 PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN PROPUESTO 8

1.2.1 Prioridades, plazos y fases de ejecución 8

Zonas Residenciales 10

Zonas Residenciales 13

Zonas Residenciales 19

Zonas de Actividad Económica 20

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO 21

2. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS POR EL PLAN GENERAL MUNICIPAL 23

2.1 CUESTIONES GENERALES 23

2.1.1 Objeto y fin del estudio económico y financiero 23

2.1.2 Sistemática del estudio 23

2.2 GASTOS MUNICIPALES 24

2.2.1 Expropiaciones 25

2.2.2 Ejecución de Dotaciones públicas 26

Ejecución de Urbanizaciones 26

2.2.3 Gasto otras administraciones 27

Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas derivadas de las afecciones de carreteras y seguridad vial 27

Informe de valoración 28

2.2.4 Resumen de gastos 36

2.3 INGRESOS MUNICIPALES 37

2.3.1 Estimación de baremos. 37

2.3.2 Cálculo de ingresos desagregado por ámbitos 38

Actuaciones Integradas 39

Planes Especiales 42

Resumen de ingresos por desarrollo de Planes Especiales 47

Sectores de Suelo Urbanizable 48

Resumen de ingresos Sectores Suelo Urbanizable 58

2.3.3 Resumen de ingresos 59

2.4 CONCLUSIONES 59

PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

1. PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

1.1 INTRODUCCIÓN

La legislación urbanística vigente aplicable directamente a la Comunidad Autónoma del País Vasco está constituida por la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, desarrollada por el Decreto 105/2008 de 3 de junio de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 y por la Ley 11/2008 de 28 de Noviembre por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Ambos textos legales establecen y precisan la necesidad de fijación de plazos para la elaboración del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo, y su correspondiente estudio de viabilidad económico-financiera.

En cuanto a la necesidad de fijación de plazos (se refleja en el presente Programa de Desarrollo y Ejecución) para la elaboración del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo, el artículo 53 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo especifica en relación a la ordenación urbanística estructural:

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, la ordenación urbanística estructural comprenderá las determinaciones siguientes:

1. Con carácter general:

(…)

d) La fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo.

Por lo que respecta al Estudio Económico Financiero de los Planes Generales de Ordenación Urbana, si bien no precisan el alcance y contenido del mismo, el Artículo 62 de la Ley 2/2006 de 30 de junio del Suelo y Urbanismo en su apartado 1 establece que la Documentación de los Planes Generales contendrá al menos el siguiente contenido:

1. El contenido de los planes generales se formalizará con carácter mínimo en los siguientes documentos:

a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de las soluciones asumidas.

b) Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental, que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio ande desarrollo sostenible, considerando la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan.

c) Planos de información.

d) Planos de ordenación estructural.

e) Planos de ordenación pormenorizada.

f) Estudio de viabilidad económico-financiera.

Así mismo, el Decreto 105/2008 de 3 de junio de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 precisa en el Artículo 31, apartado 1, sub-apartados e) y f) especifican lo siguiente:

1. Todos los planes urbanísticos que deban estar sometidos a evaluación conjunta de impacto ambiental (ECIA) por aplicación de la Ley 3/1998, de Protección del Medio Ambiente, deberán contener, al menos y sin perjuicio del resto de la documentación específica exigida en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, para determinados planes de ordenación urbanística, la siguiente documentación:

(…)

e) Estudio de viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística

f) Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

Aún cuando las consecuencias y efectos que del cumplimiento de los plazos han establecido las últimas legislaciones estatales derogadas (Ley 8/1990, TR de 1992 y Ley 6/1998) así como la vigente Ley 2/2008 de Suelo, son diferentes, lo cierto es que debe entenderse como una función consustancial con la planificación urbanística la de establecer plazos concretos para el desarrollo y ejecución de las previsiones establecidas en el Planeamiento Urbanístico de Ordenación Urbana, en lo que a este documento se refiere como un elemento o determinación estrictamente necesario si se pretende, como así debe ser, que la Administración urbanística actuante tome y ejerza la función directiva y orientadora que es consustancial a toda planificación para que esta no se convierta en mera hipótesis, sino que se consiga su materialización dentro del calendario temporal que el planificador estime adecuado.

A estos contenidos se dedican los siguientes apartados que integra el Programa de Desarrollo y Ejecución y el Estudio Económico Financiero del Plan General de Ordenación Urbana.

1.2 PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN PROPUESTO

1.2.1 PRIORIDADES, PLAZOS Y FASES DE EJECUCIÓN

Se recogen a continuación el resumen de las actuaciones proyectadas y el plazo fijado por el Plan para el inicio de su actividad en cada una de ellas. No se incluyen obviamente las actuaciones directas de iniciativa privada que corresponden fundamentalmente con el suelo urbano consolidado, salvo los ámbitos expresamente identificados en la Normativa Particular.

Así mismo, no se especifican plazos concretos para aquellas Actuaciones que, teniendo naturaleza sistemática, quedan a la voluntad del particular y que corresponde básicamente a supuestos de aumento de edificabilidad o cesión para la dotación pública que son asimilables a Actuaciones Dotación por incremento de la edificabilidad urbanística.

Estableciéndose el plazo de vigencia indefinido del Plan General, las actuaciones no se organizan a la manera tradicional en cuatrienios. Se realiza un planteamiento más cercano a la realidad del desarrollo en base a los siguientes criterios:

- En primer lugar prevalece el criterio de la necesidad y conveniencia del desarrollo de determinados ámbitos por interés urbanístico en que se renueven y reformen.
- En segundo lugar, la coherencia lógica en el desarrollo secuencial, por criterios prácticos, del propio municipio para su adecuado funcionamiento.
- En tercer lugar situaríamos el criterio de secuenciar las actuaciones de acuerdo con la demanda existente.

El cuadro adjunto incluye el detalle de las actuaciones y su programación temporal.

Las fechas previstas en las fases de ejecución de la edificación y en su caso urbanización se han estimado adoptando como fecha de entrada en vigor del Plan General el año 2018. En el caso de que el año de entrada en vigor sea diferente, se adaptan automáticamente las fechas previstas de acuerdo con el criterio temporal expresado.

ZONAS RESIDENCIALES

Suelo urbano consolidado

ACTUACIÓN PREVISTA	PLAZOS DE DESARROLLO DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS Y/O EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN SU CASO	FASES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
19 ESPEJO		
Ámbito Consolidado AC-01 SAUR-AV [NN.SS.]	8 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen. En caso de sustitución de la edificación existente, deberá simultanearse y otorgarse en el mismo acto licencia de demolición y obra nueva. Las obras deberán iniciarse dentro del plazo de seis meses desde el otorgamiento de las preceptivas licencias.
Ámbito Consolidado AC-02 U.E. ES.03 S.U.R. 2 [NN.SS.]	8 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen. En caso de sustitución de la edificación existente, deberá simultanearse y otorgarse en el mismo acto licencia de demolición y obra nueva. Las obras deberán iniciarse dentro del plazo de seis meses desde el otorgamiento de las preceptivas licencias.
Ámbito Consolidado AC-03 U.E. ES.06 S.U.R. 3 [NN.SS.]	8 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen. En caso de sustitución de la edificación existente, deberá simultanearse y otorgarse en el mismo acto licencia de demolición y obra nueva. Las obras deberán iniciarse dentro del plazo de seis meses desde el otorgamiento de las preceptivas licencias.
Ámbito Consolidado AC-04 U.E. ES.05 S.U.R. 3 [NN.SS.]	8 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen. En caso de sustitución de la edificación existente, deberá simultanearse y otorgarse en el mismo acto licencia de demolición y obra nueva. Las obras deberán iniciarse dentro del plazo de seis meses desde el otorgamiento de las preceptivas licencias.
22 TUESTA		
Ámbito Consolidado AC-01	8 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen. En caso de sustitución de la edificación existente, deberá simultanearse y otorgarse en el mismo acto licencia de demolición y obra nueva. Las obras deberán iniciarse dentro del plazo de seis meses desde el otorgamiento de las preceptivas licencias.
TODOS LOS NÚCLEOS		
01 BOVEDA. AEDP-01	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
01 BOVEDA. AEDP-02	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
01 BOVEDA. AEDP-04	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
01 BOVEDA. AEDP-05	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
01 BOVEDA. AEDP-06	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.

ZONAS RESIDENCIALES

Suelo urbano consolidado

ACTUACIÓN PREVISTA	PLAZOS DE DESARROLLO DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS Y/O EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN SU CASO	FASES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
01 BOVEDA. AEDP-C1	año 2027	No se establecen.
01 BOVEDA. AEDP-C2	año 2027	No se establecen.
01 BOVEDA. AEDP-C3	año 2027	No se establecen.
04 ACEBEDO. AEDP-01	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
04 ACEBEDO. AEDP-02	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
04 ACEBEDO. AEDP-03	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
04 ACEBEDO . AEDP-04	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
05 BASABE . AEDP-01	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
06 MIOMA. AEDP-01	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
07 ASTULEZ. AEDP-01	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
08 OSMA. AEDP-01	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
08 OSMA. AEDP-C1	año 2027	No se establecen.
10 CARANCA. AEDP-C1	año 2027	No se establecen.
10 CARANCA. AEDP-C2	año 2027	No se establecen.
10 CARANCA. AEDP-C3	año 2027	No se establecen.
12 GUINEA. AEDP-01	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
12 GUINEA. AEDP-02	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
14 CORRO NORTE. AEDP-01	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
14 CORRO NORTE. AEDP-02	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
14B CORRO SUR. AEDP-C1	año 2027	No se establecen.
15 PINEDO. AEDP-01	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
16 VILLANUEVA. AEDP-01	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
16 VILLANUEVA. AEDP-02	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.

ZONAS RESIDENCIALES

Suelo urbano consolidado

ACTUACIÓN PREVISTA	PLAZOS DE DESARROLLO DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS Y/O EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN SU CASO	FASES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
17 GURENDES. AEDP-01	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
17 GURENDES. AEDP-02	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
17B GURENDES. AEDP-C1	año 2027	No se establecen.
17B GURENDES. AEDP-C2	año 2027	No se establecen.
17C GURENDES. AEDP-C1	año 2027	No se establecen.
19 ESPEJO . AEDP-01	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
19 ESPEJO. AEDP-02	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
20 VILLAMADERNE. AEDP-01	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
20 VILLAMADERNE. AEDP-02	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
20 VILLAMADERNE. AEDP-C1	año 2027	No se establecen.
20 VILLAMADERNE. AEDP-C2	año 2027	No se establecen.
20 VILLAMADERNE. AEDP-C3	año 2027	No se establecen.
22 TUESTA . AEDP-01	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
22 TUESTA . AEDP-02	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
22 TUESTA. AEDP-03	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
24 NOGRARO . AEDP-01	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
24 NOGRARO. AEDP-02	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
24 NOGRARO. AEDP-03	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen.
28 LALASTRA. AEDP-C1	año 2027	No se establecen.
28 LALASTRA. AEDP-C2	año 2027	No se establecen.

ZONAS RESIDENCIALES

Suelo urbano no consolidado

ACTUACIÓN PREVISTA	PRIORIDAD	PLAZOS DE DESARROLLO DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS Y/O EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN SU CASO	FASES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
16 VILLANUEVA			
Planeamiento en desarrollo PD-01 U.E. VN.07 S.U.R. 3 [NN.SS.]		4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen
Planeamiento en desarrollo PD-02 U.E. VN.03 S.U.R. 2 [NN.SS.]		4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen
19 ESPEJO			
Planeamiento en desarrollo PD-01 .E. ES.07 S.U.R. 1 [NN.SS.]		4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen
NÚCLEOS			
Actuaciones de Ejecución de Dotaciones Públicas			
01 BOVEDA. AEDP-03		4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General para las actuaciones de expropiación.	No se establecen
02 QUINTANILLA. AEDP-01		4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General para las actuaciones de expropiación.	No se establecen
05 BASABE . AEDP-02		4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General para las actuaciones de expropiación.	No se establecen
08 OSMA . AEDP-02		4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General para las actuaciones de expropiación.	No se establecen
09 FRESNEDA. AEDP-01		4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General para las actuaciones de expropiación.	No se establecen
10 CARANCA. AEDP-01		4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General para las actuaciones de expropiación.	No se establecen
14 CORRO NORTE. AEDP-03		4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General para las actuaciones de expropiación.	No se establecen
22 TUESTA . AEDP-04		4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General para las actuaciones de expropiación.	No se establecen
25 BARRIO . AEDP-01		4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General para las actuaciones de expropiación.	No se establecen
		4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General para las actuaciones de expropiación.	No se establecen

ZONAS RESIDENCIALES

Suelo urbano no consolidado

ACTUACIÓN PREVISTA	PRIORIDAD	PLAZOS DE DESARROLLO DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS Y/O EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN SU CASO	FASES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
TODOS LOS NÚCLEOS			
Actuaciones Integradas			
Núcleo	**ACTUACION INTEGRADA**	**Plazos de inicio de actuaciones**	**Plazos de desarrollo**
01 BOVEDA	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
01 BOVEDA	AI-R02	8 años	serán establecidos por el PAU
01 BOVEDA	AI-R03	8 años	serán establecidos por el PAU
01 BOVEDA	AI-R04	8 años	serán establecidos por el PAU
01 BOVEDA	AI-R05	8 años	serán establecidos por el PAU
01 BOVEDA	AI-R06	8 años	serán establecidos por el PAU
01 BOVEDA	AI-R07	8 años	serán establecidos por el PAU
02 QUINTANILLA	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
02 QUINTANILLA	AI-R02	8 años	serán establecidos por el PAU
02 QUINTANILLA	AI-R03	8 años	serán establecidos por el PAU
03 VALLUERCA	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
03 VALLUERCA	AI-R02	8 años	serán establecidos por el PAU
03 VALLUERCA	AI-R03	8 años	serán establecidos por el PAU
03 VALLUERCA	AI-R04	8 años	serán establecidos por el PAU
04 ACEBEDO	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
05 BASABE	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
05 BASABE	AI-R02	8 años	serán establecidos por el PAU
06 MIOMA	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
07 ASTULEZ	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
07 ASTULEZ	AI-R02	8 años	serán establecidos por el PAU
08 OSMA	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
08 OSMA	AI-R02	6 años	serán establecidos por el PAU

ZONAS RESIDENCIALES

Suelo urbano no consolidado

ACTUACIÓN PREVISTA	PRIORIDAD	PLAZOS DE DESARROLLO DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS Y/O EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN SU CASO	FASES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
08 OSMA	AI-R03	8 años	serán establecidos por el PAU
08 OSMA	AI-R04	6 años	serán establecidos por el PAU
08 OSMA	AI-R05		serán establecidos por el PAU
09 FRESNEDA	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
09 FRESNEDA	AI-R02	8 años	serán establecidos por el PAU
10 CARANCA/KARANKA	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
10 CARANCA/KARANKA	AI-R02	8 años	serán establecidos por el PAU
11 CARCAMO/KARKAMU	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
11 CARCAMO/KARKAMU	AI-R02	8 años	serán establecidos por el PAU
11 CARCAMO/KARKAMU	AI-R03	8 años	serán establecidos por el PAU
11 CARCAMO/KARKAMU	AI-R04	8 años	serán establecidos por el PAU
11 CARCAMO/KARKAMU	AI-R05	6 años	serán establecidos por el PAU
12 GUINEA	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
12 GUINEA	AI-R02	8 años	serán establecidos por el PAU
12 GUINEA	AI-R03	8 años	serán establecidos por el PAU
13 TOBILLAS	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
13 TOBILLAS	AI-R02	8 años	serán establecidos por el PAU
13 TOBILLAS	AI-R03	8 años	serán establecidos por el PAU
13 TOBILLAS	AI-R04	6 años	serán establecidos por el PAU
14 CORRO NORTE	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
14 CORRO NORTE	AI-R02	8 años	serán establecidos por el PAU
14 CORRO SUR	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
14 CORRO SUR	AI-R02	8 años	serán establecidos por el PAU
14 CORRO SUR	AI-R04	8 años	serán establecidos por el PAU
14 CORRO SUR	AI-R05	8 años	serán establecidos por el PAU

ZONAS RESIDENCIALES

Suelo urbano no consolidado

ACTUACIÓN PREVISTA	PRIORIDAD	PLAZOS DE DESARROLLO DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS Y/O EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN SU CASO	FASES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
14 CORRO SUR	AI-R06	8 años	serán establecidos por el PAU
16 VILLANUEVA	AI-R01	4 años	serán establecidos por el PAU
16 VILLANUEVA	AI-R02	6 años	serán establecidos por el PAU
17 GURENDES	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
17 GURENDES	AI-R02	6 años	serán establecidos por el PAU
17 GURENDES	AI-R03	6 años	serán establecidos por el PAU
17 GURENDES	AI-R04	6 años	serán establecidos por el PAU
17 GURENDES	AI-R05	8 años	serán establecidos por el PAU
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R01	4 años	serán establecidos por el PAU
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R02	6 años	serán establecidos por el PAU
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R03	4 años	serán establecidos por el PAU
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R04	8 años	serán establecidos por el PAU
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R05	4 años	serán establecidos por el PAU
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R06	8 años	serán establecidos por el PAU
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R07	6 años	serán establecidos por el PAU
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R08	6 años	serán establecidos por el PAU
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R09	4 años	serán establecidos por el PAU
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R10	6 años	serán establecidos por el PAU
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R11	8 años	serán establecidos por el PAU
19 ESPEJO	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
19 ESPEJO	AI-R02	6 años	serán establecidos por el PAU
19 ESPEJO	AI-R03	6 años	serán establecidos por el PAU
19 ESPEJO	AI-R04	4 años	serán establecidos por el PAU
19 ESPEJO	AI-R05	4 años	serán establecidos por el PAU
19 ESPEJO	AI-R06	4 años	serán establecidos por el PAU

ZONAS RESIDENCIALES

Suelo urbano no consolidado

ACTUACIÓN PREVISTA	PRIORIDAD	PLAZOS DE DESARROLLO DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS Y/O EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN SU CASO	FASES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
19 ESPEJO	AI-R07	8 años	serán establecidos por el PAU
20 VILLAMADERNE	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
20 VILLAMADERNE	AI-R02	8 años	serán establecidos por el PAU
21 BELLOJIN/BELLOXIN	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
21 BELLOJIN/BELLOXIN	AI-R02	8 años	serán establecidos por el PAU
22 TUESTA	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
22 TUESTA	AI-R02	8 años	serán establecidos por el PAU
22 TUESTA	AI-R03	8 años	serán establecidos por el PAU
22 TUESTA	AI-R04	8 años	serán establecidos por el PAU
22 TUESTA	AI-R06	8 años	serán establecidos por el PAU
23 QUEJO/KEXO	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
24 NOGRARO	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
24 NOGRARO	AI-R02	6 años	serán establecidos por el PAU
25 BARRIO	AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
25 BARRIO	AI-R02	8 años	serán establecidos por el PAU
25 BARRIO	AI-R03	8 años	serán establecidos por el PAU
25 BARRIO	AI-R04	8 años	serán establecidos por el PAU
25 BARRIO	AI-R05	8 años	serán establecidos por el PAU
25 BARRIO	AI-R06	8 años	serán establecidos por el PAU
25 BARRIO	AI-R07	8 años	serán establecidos por el PAU
25 BARRIO	AI-R08	8 años	serán establecidos por el PAU
25 BARRIO	AI-R09	8 años	serán establecidos por el PAU
25 BARRIO	AI-R10	8 años	serán establecidos por el PAU
25 BARRIO	AI-R11	8 años	serán establecidos por el PAU
26 BACHICABO	AI-R01	6 años	serán establecidos por el PAU

ZONAS RESIDENCIALES

Suelo urbano no consolidado

ACTUACIÓN PREVISTA		PRIORIDAD	PLAZOS DE DESARROLLO DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS Y/O EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN SU CASO	FASES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
26 BACHICABO		AI-R02	6 años	serán establecidos por el PAU
26 BACHICABO		AI-R03	6 años	serán establecidos por el PAU
26 BACHICABO		AI-R04	8 años	serán establecidos por el PAU
26 BACHICABO		AI-R05	8 años	serán establecidos por el PAU
26 BACHICABO		AI-R06	8 años	serán establecidos por el PAU
26 BACHICABO		AI-R07	8 años	serán establecidos por el PAU
26 BACHICABO		AI-R08	8 años	serán establecidos por el PAU
26 BACHICABO		AI-R09	8 años	serán establecidos por el PAU
26 BACHICABO		AI-R10	8 años	serán establecidos por el PAU
28 LALASTRA		AI-R01	8 años	serán establecidos por el PAU
28 LALASTRA		AI-R02	8 años	serán establecidos por el PAU
28 LALASTRA		AI-R03	8 años	serán establecidos por el PAU
TODOS LOS NÚCLEOS				
Plan Especial PE-R		El plazo de vigencia del Plan General.		
08 OSMA	PE-R01	6 años		
16 VILLANUEVA	PE-R01	8 años		
	PE-R02	8 años		
	PE-R03	8 años		
	PE-R04	8 años		
	PE-R05	6 años		
27 LAHOZ	PE-R01	8 años		
27 LAHOZ	PE-R02	8 años		
28 LALASTRA	PE-R01	8 años		
	PE-R02	8 años		
	PE-R03	8 años		

ZONAS RESIDENCIALES

Suelo urbanizable sectorizado

ACTUACIÓN PREVISTA	PLAZOS PARA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	FASES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN
19 ESPEJO		
Planeamiento en desarrollo PD-02 SAUR 2 LAS QUINTANILLAS	4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen
TPDPS LOS NUCLEOS		

Sectores del suelo urbanizable

01 Boveda	SR01	8 años
	SR02	8 años
	SR03	6 años
	SR04	8 años
02 Quintanilla	SR05	8 años
08 Osma	SR06	8 años
16 Villanueva	SR07	8 años
	SR08	8 años
	SR09	8 años
	SR10	8 años
	SR11	8 años
	SR12	8 años
	SR13	4 años
	SR14	6 años
	SR15	8 años
20 Villamaderne	SR16	8 años
	SR17	8 años
05 Basabe	SR18	8 años

ZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

Suelo urbano consolidado		
ACTUACIÓN PREVISTA	**PLAZOS DE DESARROLLO DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS Y/O EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN SU CASO**	**FASES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**
31 LA DEHESA (TUESTA)		
AC-01 S.A.U. 1 TUESTA [NN.SS.]	8 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen. En caso de sustitución de la edificación existente, deberá simultanearse y otorgarse en el mismo acto licencia de demolición y obra nueva. Las obras deberán iniciarse dentro del plazo de seis meses desde el otorgamiento de las preceptivas licencias.

Suelo urbanizable sectorizado		
ACTUACIÓN PREVISTA	**PLAZOS DE DESARROLLO DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS Y/O EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN SU CASO**	**FASES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**
31 LA DEHESA (TUESTA)		
PD-01 PLAN PARCIAL SAUI-2	8 años a partir de la aprobación definitiva del Plan General	No se establecen

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

2. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS POR EL PLAN GENERAL MUNICIPAL

2.1 CUESTIONES GENERALES

2.1.1 OBJETO Y FIN DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Las actuaciones previstas en el Plan General Municipal se recogen en el Programa de desarrollo y ejecución del Plan que establece el momento temporal en el que serán realizadas. Ahora, partiendo del mencionado programa, procede realizar su valoración económica.

A la hora de determinar la viabilidad de las inversiones previstas en el nuevo Plan General Municipal no es posible obviar las limitaciones y condiciones impuestas por la evolución de la sociedad y la economía. El Estudio Económico-Financiero, documento que forma parte del Plan General Municipal, evalúa económicamente el coste de las actuaciones necesarias para el desarrollo y ejecución del mismo y la viabilidad de estas acciones en el entorno económico-financiero que tiene que llevarlas a cabo.

El estudio económico pretende evaluar la viabilidad de las actuaciones del Plan desde el punto de vista de la generación de ingresos para el Ayuntamiento y su contraste con los gastos e inversiones que este deberá realizar para llevarlo a la práctica.

El estudio económico y financiero no es un estudio de viabilidad de inversión desde el punto de vista de la promoción inmobiliaria privada. No tiene como objetivo avalar la viabilidad económica empresarial de las actuaciones propuestas, dado que, por definición, no todas las actuaciones que proponga un Plan General deben o pueden ser viables desde un punto de vista meramente economicista. Son otras cuestiones las que motivan y justifican la redacción del Plan General. En este sentido, debe recordarse que la legislación vigente establece que las actividades en materia de ordenación del territorio y urbanismo (es decir, entre otros, el planeamiento general) tienen por finalidad el desarrollo territorial sostenible del Municipio, garantizando, en cumplimiento de los principios constitucionales, el derecho a disfrutar del medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, la utilización racional de los recursos naturales, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada a la conservación, promoción y enriquecimiento del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural, así como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

En definitiva, el estudio económico y financiero evalúa económicamente el Plan General desde un punto de vista global para el Ayuntamiento como ente competente para su desarrollo y ejecución.

2.1.2 SISTEMÁTICA DEL ESTUDIO

La naturaleza de las actuaciones propuestas por el Plan General es diversa afectando a todas las clases y categorías del suelo. En consecuencia, resulta necesario discriminar las actuaciones que se valoran de aquellas otras que por su naturaleza no precisan de tal valoración dado que no tienen transcendencia a los efectos de la generación de imputaciones económicas sea como ingresos o como gastos.

Así, se valoran las actuaciones del programa que suponen una variación patrimonial en cuanto a ingresos o gasto/inversión para el Ayuntamiento.

También influye en las actuaciones a valorar, el grado de desarrollo de la ordenación urbanística establecida por el Plan General. Así, aquellas remitidas a su desarrollo mediante otros instrumentos de ordenación y que de acuerdo con la determinaciones de este Plan general, no es posible valorar por falta de concreción. Sucede esto con la mayor parte de los ámbitos remitidos a Planes Especiales en el suelo urbano, o con carácter general al suelo urbanizable.

También, no son objeto de valoración las actuaciones del Plan General fuera de programa.

Tampoco son objeto de valoración las actuaciones dependientes de la iniciativa privada que no tienen tasado el plazo de ejecución, como sucede con la actividad edificatoria en el suelo urbano consolidado (intervenciones de rehabilitación, sustitución y edificación de solares, implantación de actividades, etc.) y en el suelo no urbanizable.

En consecuencia, son objeto de valoración básicamente las actuaciones propuestas en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado incluidas en el Programa de Desarrollo y Ejecución.

2.2 GASTOS MUNICIPALES

De cara a la estimación del gasto municipal en desarrollo del Plan General deben precisarse las siguientes consideraciones:

- La obtención de suelo para todas las actuaciones del plan es gratuita, ya que será cedido por los propietarios en desarrollo del planeamiento por sistemas de equidistribución urbanística a excepción de las indicadas por expropiación.
- Habida cuenta de que una parte de las actuaciones indicadas en el Plan se plantean por sistemas de equidistribución urbanística será la iniciativa privada la que correrá con todos los gastos de planeamiento y urbanización para la cesión de los suelos urbanizados al municipio, por lo que éste no deberá adelantar ningún coste económico que interfiera en sus presupuestos.
- Únicamente deberá asumir los gastos que le corresponden como propietario de suelo, los cuales se financiarán con tesorería municipal u obteniendo préstamos directos con garantía hipotecaria y asumiendo los gastos financieros correspondientes.

Con respecto a los gastos municipales derivan de las siguientes actuaciones:

- Expropiaciones.
- Ejecución de dotaciones públicas.

2.2.1 EXPROPIACIONES

Los ámbitos desarrollados mediante actuaciones de expropiación que competen al Ayuntamiento y su valoración económica son los siguientes:

Núcleo	Actuación	Superficie (m2)	Denominación	Coste de expropiación (€)
01 BOVEDA	AEDP 01	305	Parque de la iglesia	18.910,00 €
	AEDP 02	83	Parque de la fuente	5.146,00 €
	AEDP 03	210	Entorno de la iglesia	9.870 €
	AEDP 04	28	Ampliación carretera	1.316,00 €
	AEDP 05	326	Espacio libre	20.212,00 €
	AEDP 06	138	Ampliación carretera	6.486,00 €
02 QUINTANILLA	AEDP-01	134	Entorno de la iglesia	6.298,00 €
04 ACEBEDO	AEDP 01	1.267	Conexión iglesia I	59.549,00 €
	AEDP 02	615	Conexión iglesia II	28.905,00 €
	AEDP 03	93	Plaza del concejo	4.371,00 €
	AEDP 04	111	Cruce caminos	5.217,00 €
05 BASABE	AEDP 01	121	Ampliación carretera	5.687,00 €
	AEDP 02	120	Entorno de la iglesia	5.640,00 €
06 MIOMA	AEDP 01	156	Fuente	7.332,00 €
	AEDP 02	241	Prolongación camino de Basabe	3.615,00 €
07 ASTULEZ	AEDP 01	340	Entorno de la iglesia	15.980,00 €
08 OSMA	AEDP 01	6	Ampliación carretera	282,00 €
	AEDP 02	413	Entorno de la iglesia	19.411,00 €
09 FRESNEDA	AEDP-01	775	Entorno de la iglesia	36.425,00 €
10 CARANCA	AEDP-01	485	Entorno de la iglesia	22.795,00 €
12 GUINEA	AEDP 01	29	Plaza de barrio	1.363,00 €
	AEDP 02	105	Ampliación concejo	4.935,00 €
14 CORRO NORTE	AEDP 01	1929	Parque	90.663,00 €
14 CORRO NORTE	AEDP 02	111	Ampliación cementerio	5.217,00 €
14B CORRO SUR	AEDP 03	261	Entorno de la iglesia	12.267,00 €
15 PINEDO	AEDP 01	248	Parque de la iglesia	11.656,00 €
16 VILLANUEVA	AEDP 01	119	Ampliación equipamiental	7.378,00 €
	AEDP 02	1360	Ampliación escuelas	84.320,00 €
17 GURENDES	AEDP 01	244	Parque iglesia	11.468,00 €
	AEDP 02	288	Parque Gurendes Sur	13.536,00 €
19 ESPEJO	AEDP 01	1492 (S. privada 1.025	Viario espejo	63.550,00 €
	AEDP 02	79	Parque de la iglesia	3.713,00 €
20 VILLAMADERNE	AEDP 01	113	Viario nuevo	5.311,00 €
	AEDP 02	218	Parque del lavadero	10.246,00 €
22 TUESTA	AEDP 01	43	Parque	2.021,00 €
	AEDP 02	864	Parque	40.608,00 €
	AEDP 03	140	Zona de juegos	6.580,00 €
	AEDP 04	253	Entorno de la iglesia	11.891,00 €

24 NOGRARO	AEDP 01	66	Plaza del concejo	3.102,00 €
	AEDP 02	89	Viario a la iglesia	4.183,00 €
	AEDP 03	343	Parque del río	16.121,00 €
25 BARRIO	AEDP 01	121	Entorno de la iglesia	37.177,00 €
	AEDP 01	791	Aparcamiento disuasorio (suelo no urbanziable)	11865
			TOTAL EXPROPIACIONES	**742.618,00 €**

2.2.2 EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS

EJECUCIÓN DE URBANIZACIONES

La estimación del coste de los proyectos y obras de urbanización previstos a cargo del Ayuntamiento son los siguientes:

Núcleo	Actuación	Superficie (m2)	Coste de ejecución (€)
01 BOVEDA	AEDP 01	305	17.080,00 €
	AEDP 02	83	9.850,00 €
	AEDP 03	210	20.840,00 €
	AEDP 04	28	5.230,00 €
	AEDP 05	326	25.690,00 €
	AEDP 06	138	8.280,00 €
02 QUINTANILLA	AEDP-01	134	8.150,00 €
04 ACEBEDO	AEDP 01	1267	138.103,00 €
	AEDP 02	615	67.035,00 €
	AEDP 03	93	10.137,00 €
	AEDP 04	111	12.099,00 €
05 BASABE	AEDP 01	121	13.189,00 €
	AEDP 02	120	13.180,00 €
06 MIOMA	AEDP 01	156	8.736,00 €
	AEDP 02	241	36.150,00 €
07 ASTULEZ	AEDP 01	340	5.667,00 €
08 OSMA	AEDP 01	6	654,00 €
	AEDP 02	413	12.659,00 €
09 FRESNEDA	AEDP-01	775	28.840,00 €
10 CARANCA	AEDP-01	485	25.421,00 €
12 GUINEA	AEDP 01	29	1.624,00 €
	AEDP 02	105	5.880,00 €
14 CORRO	AEDP 01	1929	108.024,00 €
	AEDP 02	111	12.584,00 €
	AEDP 03	261	19.568,00 €
15 PINEDO	AEDP 01	248	13.888,00 €
16 VILLANUEVA	AEDP 01	119	11.582,00 €
	AEDP 02	1360	65.987,00 €
17 GURENDES	AEDP 01	244	13.664,00 €

	AEDP 02	288	16.128,00 €
19 ESPEJO	AEDP 01	1407	153.363,00 €
	AEDP 02	79	4.424,00 €
20 VILLAMADERNE	AEDP 01	113	8.952,00 €
	AEDP 02	218	12.208,00 €
22 TUESTA	AEDP 01	43	2.408,00 €
	AEDP 02	864	26.983,00 €
	AEDP 03	140	8.941,00 €
	AEDP 04	253	20.598,00 €
24 NOGRARO	AEDP 01	66	7.194,00 €
	AEDP 02	89	0,00 €
	AEDP 03	343	19.208,00 €
25 BARRIO	AEDP 01	121	14.895,00 €
	AEDP 01	791	63.280,00 €
	TOTAL URBANIZACIÓN		**1.078.373,00 €**
	INSTALACIONES		**2.000.000,00 €**
	TOTAL		**3.078.373,00 €**

2.2.3 GASTO OTRAS ADMINISTRACIONES

ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS DERIVADAS DE LAS AFECCIONES DE CARRETERAS Y SEGURIDAD VIAL

Planteamiento y objeto de estas actuaciones

El informe del Servicio de Carreteras de la Diputación de Alava de fecha de 4 de julio de 2017, establece toda una serie de requerimientos en materia de obtención de suelo y limitación de la edificación existente por motivo de seguridad vial y de afección de carreteras de competencia Foral, que afectan a parcelas clasificadas como suelo urbano en diferentes núcleos de población del Municipio. El informe mencionado, requiere al Plan General de Ordenación Urbana el planteamiento de su solución de acuerdo con la legislación urbanística y la incorporación de las actuaciones que se prevean tanto en el programa de actuaciones como en el estudio económico y financiero.

De acuerdo con las diferentes situaciones y casuística generada, se proponen dos formas y maneras de intervenir para la obtención del suelo y edificaciones señaladas por el Servicio de Carreteras que, en todo caso, quedan vinculadas al régimen de fuera de ordenación de acuerdo con la Ley 2/2006 y lo establecido en la normativa de esta Plan General. La primera aprovecha las actuaciones de equidistribución urbanística plateadas para incorporar estos suelos y obtenerlos vía cesión urbanística. La segunda, mucho más generalizada dada la circunstancia de encontrase en suelo urbano consolidado en la mayor parte de los casos, plantea la expropiación de estos suelos, edificaciones y derechos urbanísticos a través de actuaciones de ejecución de dotaciones públicas, lo que conlleva su delimitación y valoración económica.

Este apartado desarrolla el planteamiento y valoración económica de estas últimas actuaciones (AEDP mediante expropiación urbanística). Las que se resuelven por vía de equidistribuición urbanística se comentan en el apartado correspondiente.

Fecha de referencia

La fecha de referencia de la estimación económica de estas actuaciones corresponde con la de aprobación de este Plan General. En todo caso, las valoraciones económicas ahora planteadas se realizan en el marco de redacción de este Plan General a los efectos de cumplimentar la documentación requerida y verificar su viabilidad económica. Llegado el momento de proceder a la ejecución de estas actuaciones, deberá realizarse la preceptiva valoración y delimitación del justiprecio expropiatorio teniendo los valores ahora calculados una consideración meramente orientativa.

Características de los bienes a valorar

Los bienes a valorar son de dos tipos: suelo y edificaciones y construcciones.

En todos los casos, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006, el suelo afectado tiene clasificación de suelo urbano consolidado. El caso de las construcciones, afecta a edificios de viviendas y a edificios menores de carácter auxiliar; pabellones, bordas y similares.

Los planos de ordenación delimitan estas actuaciones de ejecución de dotaciones públicas. De igual forma, el documento de normativa urbanística particular incorpora una ficha por cada actuación estableciendo sus condiciones de desarrollo. También el Programa de Actuaciones y Estudio Económico del PGOU las recogen.

Plazo de ejecución de las Actuaciones de Ejecución de Dotaciones Públicas (AEDP)

En todos los casos, el plazo previsto es de 4 años, a computar desde la entrada en vigor del PGOU.

INFORME DE VALORACIÓN

Legislación aplicable

A efectos de determinar estas valoraciones, se aplica el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, los cuales regulan los criterios de valoración aplicables para el suelo urbanizado.

Criterios generales de valoración

Las valoraciones económicas se sujetan a los siguientes criterios:

- Para el caso del suelo no edificado, se ha estudiado caso a caso el estado final de viabilidad edificatoria de la parcela resultante una vez delimitada la afección de carreteras de acuerdo con el uso asignado por el Plan General vigente, señalando al caso su inviabilidad y la necesidad de expropiar completamente la parcela.
- De igual forma, para el caso del suelo no edificado, se valora el suelo a partir de sus expectativas urbanísticas derivadas de la clasificación y calificación pormenorizada (uso principal). No se tiene en cuenta en la valoración, las indemnizaciones por cultivos existentes, elementos vegetales, cercas, muros u otros elementos que deban ser objeto de expropiación en el momento de desarrollarse la actuación. Tampoco se tienen en cuenta las servidumbres u otros derechos reales que pudiesen existir en las parcelas afectadas que deberán aflorar y resolverse en el momento de ejecutarse la actuación.
- Para el caso del suelo edificado, sea por viviendas o por construcciones auxiliares (pabellones, almacenes, etc.), en algunos casos en que la parcela tiene la envergadura suficiente como para no perder la condición de edificable, no habiéndose definido en el informe del Departamento de Carreteras de la Diputación el suelo condicionado por esta afección sectorial, se valora únicamente la edificación existente que sí ha sido señalada en el mencionado informe.
- En el caso de la edificación no se tiene en cuenta el estado de ocupación de los inmuebles, tampoco las situaciones de explotación de actividades económicas,

negocios y las consecuencias de su extinción (lucro cesante, etc.), centrándose la valoración en el valor formal del propio edificio a partir de su uso general (residencial, pabellones, garajes, bordas, etc.). Las consideraciones antes indicadas u otras que procedan se derivan al momento de la ejecución de la actuación correspondiente.

- Tampoco se consideran en las valoraciones, las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro en los inmuebles objeto de valoración.
- Tanto para el suelo como para la edificación el planeamiento urbanístico aplicable son las NNSS vigentes actualmente y en proceso de revisión por este Plan General.

Valoración de los solares. Método residual

Se valorará según el método residual de acuerdo con el artículo 22 del RD 1492/2011:

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

VS=Ei X VRSi

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

VRS= (Vv/K)-Vc

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- *a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología*

edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

- *b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*
- *Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

Los parámetros que se consideran son los siguientes:

Edificabilidad de referencia (E). El ámbito espacial homogéneo considerado (artículo 21 de RDL 1492/2011), corresponde con el de residencial vivienda unifamiliar y bifamiliar según el planeamiento vigente, adoptándose como parámetro homogéneo el índice de 0,5 m2/m2 (parcela bruta), correspondiente a la tipología SUR-2.

El valor en venta (Vv) del metro de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable. El producto inmobiliario considerado es el de vivienda unifamiliar entre medianeras de superficie construida entre 120-250 m2c. Los valores obtenidos se reflejan en la tabla adjunta:

Estudio de Mercado

Para este caso, son validos también los testigos utilizados para la estimación del valor residual del suelo de las diferentes tipologías edificatorias residenciales del Plan General.

TESTIGOS	FUENTE	REFERENCIA	POBLACIÓN	TIPOLOGIA	SUP. CONST. COMUNES	PRECIO OFERTADO		COEF	UNIT. HOMOG.
						TOTAL	UNITARIO (€/m²c)		
T1	pisos.com	sin referencia	Boveda/ Valdegovia	Casa o vivienda unifamiliar	140	168.000	1.200	1,00	1.200
T2	idealista.com	28369764	Valdegovia	Casa o vivienda unifamiliar	93	100.000	1.075	1,00	1.075
T3	idealista.com	36836893	Angosto/ Valdegovia	Casa o vivienda unifamiliar	170	220.000	1.294	1,00	1.294
T4	fotocasa.com	2997	Acebedo/ Valdegovia	Casa o vivienda unifamiliar	246	250.000	1.016	1,00	1.016
T5	fotocasa.com	32535758	Corro/ Vadelgovia	Casa o vivienda unifamiliar	200	210.000	1.050	1,00	1.050
T6	ventadepisos.com	sin referencia	Valdegovia	Casa o vivienda unifamiliar	210	220.000	1.048	1,00	1.048
							PRECIO MEDIO POR m2c		**1.114**

No se aplican criterios de homogeneización dada la heterogeneidad de los supuestos de edificación residencial que pueden edificarse. Los testigos indicados cubren supuestos variados.

El Coeficiente (K) que pondera la totalidad de gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad pe promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Se adopta el coeficiente **K=1,4.**

El valor de la construcción (Vc) en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Se estima un precio de ejecución material (PEM) genérico de 650 euros/m2c.

Se propone aplicar al PEM en coeficiente 1,15 en concepto de partidas de gastos generales, beneficio, etc.

En consecuencia, se adopta como valor unitario de construcción la cifra de **Vc: 748 euros/m2c**

Valor de repercusión del suelo (VRS)

De acuerdo con los parámetros anteriores, se estima el siguiente valor de repercusión de suelo:

VRS= (VV/K) – Vc = (1.114/1,4) – 748 = **47,71 €/m2 techo edificable**

Valor del suelo urbanizado no edificado por metros (VS)

El valor del suelo urbanizado no edificado por metros (VS) en situación de suelo urbanizado no edificado y considerando que no tiene urbanización pendiente por encontrarnos en suelo urbano consolidado, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

VS=E x VRS = 0,50 m2 x 47,71 €/m2 = **23,85 €/m2 Suelo**

En la tabla adjunto se aplica esta valor a la superficie de suelo considerada en cada actuación.

Valoración de la edificación. Método de Comparación

Se valorará según el método de comparación de acuerdo con el artículo 24 del RD 1492/2011:

Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

1. *Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:*

   ……..

El parámetro que se considera es el precio medio obtenido en el estudio de mercado realizado para ambos inmuebles: edificación de vivienda y edificación auxiliares.

Estudio de Mercado de casas y viviendas unifamiliares.

TESTIGOS	FUENTE	REFERENCIA	POBLACIÓN	TIPOLOGIA	SUP. CONST. COMUNES	PRECIO OFERTADO		COEF	UNIT. HOMOG.
						TOTAL	UNITARIO (€/m²c)		
T1	pisos.com	sin referencia	Boveda/ Valdegovia	Casa o vivienda unifamiliar	140	168.000	1.200	1,00	1.200
T2	idealista.com	28369764	Valdegovia	Casa o vivienda unifamiliar	93	100.000	1.075	1,00	1.075
T3	idealista.com	36836893	Angosto/ Valdegovia	Casa o vivienda unifamiliar	170	220.000	1.294	1,00	1.294
T4	fotocasa.com	2997	Acebedo/ Valdegovia	Casa o vivienda unifamiliar	246	250.000	1.016	1,00	1.016
T5	fotocasa.com	32535758	Corro/ Vadelgovia	Casa o vivienda unifamiliar	200	210.000	1.050	1,00	1.050
T6	ventadepisos.com	sin referencia	Valdegovia	Casa o vivienda unifamiliar	210	220.000	1.048	1,00	1.048
								PRECIO MEDIO POR m2c	**1.114**

Estudio de Mercado de pabellones y almacenes en suelo urbano.

TESTIGOS	FUENTE	REFERENCIA	POBLACIÓN	TIPOLOGIA	SUP. CONST. COMUNES	PRECIO OFERTADO		COEF	UNIT. HOMOG.
						TOTAL	UNITARIO (€/m²c)		
T1	idealista.com	37751553	Valdegovia	Construcción / pajar	100	17.000	170	1,00	170
T2	idealista.com	32321463	Valdegovia	Construcción / almacén	400	119.000	297	1,00	297
T3	idealista.com	28746748	Valdegovia	Construcción / Cobertizo	660	69.000	104	1,00	104
T4	pisos.com	10177400	Aostri/Valle de Losa	Construcción / Cobertizo	617	38.000	62	1,00	62
T5	fotocasa.com	0010	Valdegovia	Construcción / almacén	400	39.000	97	1,00	97
T6	fotocasa.com	0731-60123513	Valdegovia	onstrucción / almacén	357	63.800	178	1,00	178
								PRECIO MEDIO POR m2c	**151**

En ambos casos, se propone aplicar el precio medio obtenido en el estudio de mercado realizado.

CUADRO DE VALORACIÓN DE INMUEBLES Y SUELO CONDICIONADO POR LA AFECCIÓN SECTORIAL DE CARRETERAS

precios unitarios considerados

VS. Valor del suelo urbanizado no edificado (euros/m2s):	23,85
Valor medio venta edificio vivienda comparado (euros/m2s):	1.114,00
Valor medio construcción auxiliar comparado (euros/m2s):	115,00

			Valor edificios de viviendas		Valor edificios menores auxiliares		Valor del suelo urbanizado no edificado	
CODIGO	**NUCLEO**	**ACTUACION**	**Superficie construida adoptada**	**Valor edificio euros/m2c**	**Superficie construida adoptada**	**Valor edificio euros/m2c**	**sup parcela inedificable m2s**	**Valor suelo euros/m2s**
1	Bóveda	AEDP-C1	28 m²	31.192,00	30 m²	3.450,00	58 m²	1.383,30
1	Bóveda	AEDP-C2	34 m²	37.876,00			34 m²	810,90
1	Bóveda	AEDP-C3			65 m²	7.475,00	65 m²	1.550,25
8	Osma	AEDP-C1					347 m²	8.275,95
10	Caranca	AEDP-C1	288 m²	320.832,00			144 m²	3.434,40
10	Caranca	AEDP-C2			76 m²	8.740,00	38 m²	906,30
10	Caranca	AEDP-C3	84 m²	93.576,00			42 m²	1.001,70
14b	Corro Sur	AEDP-C1			56 m²	6.440,00	46 m²	1.097,10

			Valor edificios de viviendas		Valor edificios menores auxiliares		Valor del suelo urbanizado no edificado	
CODIGO	**NUCLEO**	**ACTUACION**	**Superficie construida adoptada**	**Valor edificio euros/m2c**	**Superficie construida adoptada**	**Valor edificio euros/m2c**	**sup parcela inedificable m2s**	**Valor suelo euros/m2s**
17b	Gurendes	AEDP-C1			15 m²	1.725,00	15 m²	357,75
17b	Gurendes	AEDP-C2			64 m²	7.360,00	32 m²	763,20
17c	Gurendes	AEDP-C1	84 m²	93.576,00	10 m²	1.150,00	124 m²	2.957,40
17c	Gurendes	AEDP-C2					26 m²	620,10
20	Villamaderne	AEDP-C1			20 m²	2.300,00	30 m²	715,50
20	Villamaderne	AEDP-C2	47 m²	52.358,00	47 m²	5.405,00	75 m²	1.788,75
20	Villamaderne	AEDP-C3	58 m²	64.612,00	58 m²	6.670,00	61 m²	1.454,85
28	Lalastra	AEDP-C1			162 m²	18.630,00	165 m²	3.935,25
28	Lalastra	AEDP-C2			10 m²	1.150,00	10 m²	238,50
		TOTALES	**623,00**	**694.022,00**	**613,00**	**70.495,00**	**1.312,00**	**31.291,20**

2.2.4 RESUMEN DE GASTOS

MUNICIPIO	
TOTAL GASTOS EXPROPIACIONES	**742.618,00**
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	**1.078.373, 00**
TOTL INSTALACIONES	**2.000.000,00**
TOTAL	**3.820.991,00**

OTRAS ADMINISTRACIONES	
Valor edificios residenciales a expropiar	**694.022,00**
Valor edificios menores a expropiar	**70.495,00**
Valor suelo a expropiar	**31.291,20**
TOTAL	**795.808,20**

Los gastos estimados por los conceptos señalados sin tener en cuenta proyectos ascienden a la cantidad de **4.616.799,20 €.**

2.3 INGRESOS MUNICIPALES

2.3.1 ESTIMACIÓN DE BAREMOS.

Además de los ingresos habituales municipales y las posibles ayudas a obtener, vamos a considerar como ingresos más específicos procedentes del desarrollo del Plan, los siguientes:

- Ingresos por Impuestos sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, procedentes de las licencias a solicitar para los nuevos edificios.
- Posibles ingresos por venta de suelo si el Ayuntamiento lo considera necesario, de los recibidos por el 15% de cesión libres de gastos de urbanización.

En cuanto al cálculo del ICIO correspondiente se estima un parámetro del 3,1% del PEM.

Para proceder a la estimación de valor del suelo procedente de la cesión del 15% de aprovechamiento de las Actuaciones de Dotación y Actuaciones Integradas de Suelo Urbano no Consolidado y de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, iniciaremos el cálculo estimando el valor de los edificios destinados a algún tipo de Protección Oficial así como el valor residual del suelo en la vivienda libre dependiendo del coeficiente de ponderación utilizado.

Suelo destinado a V.P.O. en bloque

A pesar de que no se han previsto en la ordenación, con objeto de precisar el cálculo del estudio económico-financiero, estimaremos el valor de venta de una vivienda tipo formada por vivienda de 90 m². útiles, garaje de 14 m². útiles y trastero de 8 m². útiles en 111,547,83 €.

Considerando que el precio máximo de valor del suelo en este tipo de edificios no puede exceder del 20% del precio de venta para suelo y urbanización, y teniendo en cuenta que el suelo de cesión se adquiere libre de gastos de urbanización, tenemos que el valor del suelo será de 22.309,57 €/vivienda.

Suelo destinado a V.P.T. en bloque

A pesar de que no se han previsto en la ordenación, con objeto de precisar el cálculo del estudio económico-financiero, estimaremos el valor de venta de una vivienda tipo formada por vivienda de 90 m². útiles, garaje de 14 m². útiles y trastero de 8 m². útiles en 118.521,21 €.

Considerando que el precio máximo de valor del suelo en este tipo de edificios no puede exceder del 25% del precio de venta para suelo y urbanización, y teniendo en cuenta que el suelo de cesión se adquiere libre de gastos de urbanización, tenemos que el valor del suelo será de 29.630,30 €/vivienda.

Suelo destinado a Vivienda Libre en bloque

Partiremos de la base del valor del suelo destinado a V.P.O. y le aplicaremos el coeficiente corrector procedente del coeficiente de homogeneización considerado en el expediente, lo que nos lleva a un valor de repercusión de suelo en vivienda libre de 56.331,65€/vivienda.

Suelo destinado a Vivienda Libre Tipo Casco (MEDIA DENSIDAD)

Partiremos de la base del valor del suelo destinado a V.P.O. y le aplicaremos el coeficiente corrector procedente del coeficiente de homogeneización considerado en el expediente, lo que nos lleva a un valor de repercusión de suelo en vivienda libre de 59.120,35€/vivienda.

Suelo destinado a Vivienda Libre Tipo Casco (ALTA DENSIDAD)

Partiremos de la base del valor del suelo destinado a V.P.O. y le aplicaremos el coeficiente corrector procedente del coeficiente de homogeneización considerado en el expediente, lo que nos lleva a un valor de repercusión de suelo en vivienda libre de 57.447,13€/vivienda.

Suelo destinado a Vivienda Libre Unifamiliar aislada libre (BAJA DENSIDAD)

Partiremos de la base del valor del suelo destinado a V.P.O. y le aplicaremos el coeficiente corrector procedente del coeficiente de homogeneización considerado en el expediente, lo que nos lleva a un valor de repercusión de suelo en vivienda libre unifamiliar de 78.083,48€/vivienda.

Suelo destinado a Vivienda Libre Unifamiliar aislada libre (MEDIA DENSIDAD)

Partiremos de la base del valor del suelo destinado a V.P.O. y le aplicaremos el coeficiente corrector procedente del coeficiente de homogeneización considerado en el expediente, lo que nos lleva a un valor de repercusión de suelo en vivienda libre unifamiliar de 69.717,39 €/vivienda.

Suelo destinado a Vivienda Libre Unifamiliar adosada

Partiremos de la base del valor del suelo destinado a V.P.O. y le aplicaremos el coeficiente corrector procedente del coeficiente de homogeneización considerado en el expediente, lo que nos lleva a un valor de repercusión de suelo en vivienda libre unifamiliar de 64.697,74 €/vivienda.

Suelo destinado a terciario

Partiremos de la base del valor de repercusión considerado en el cálculo de los coeficientes de homogeneización para este tipo de suelo, minorados en el valor del beneficio a aplicar al suelo por el Promotor, lo que nos lleva a un valor de 88,50 €/m^2.

Suelo destinado a Uso Industrial

Partiremos de la base del valor de repercusión considerado en el cálculo de los coeficientes de homogeneización para este tipo de suelo, minorados en el valor del beneficio a aplicar al suelo por el Promotor, lo que nos lleva a un valor de 95,58 €/m^2.

Suelo destinado a Construcciones auxiliares

Partiremos de la base del valor de repercusión considerado en el cálculo de los coeficientes de homogeneización para este tipo de suelo, minorados en el valor del beneficio a aplicar al suelo por el Promotor, lo que nos lleva a un valor de 25 €/m^2.

2.3.2 CÁLCULO DE INGRESOS DESAGREGADO POR ÁMBITOS

Para cada ámbito de desarrollo del Plan se calcula a continuación la estimación económica de ingresos para el Ayuntamiento en base a los dos conceptos comentados. Así, se estima por una parte, el coste de ejecución material de los edificios implantados en cada zona, para a partir de los mismos obtener el importe previsible de ingresos por I.C.I.O.. Por otra, el valor teórico del suelo objeto de cesión por el rescate de plusvalías urbanísticas (cesión de suelo equivalente al 15% del aprovechamiento) a los que se aplica los valores anteriormente cuantificados.

ACTUACIONES INTEGRADAS

Ingresos por ICIO y valor de la edificabilidad correspondiente al Patrimonio Municipal de Suelo

ACTUACIONES		INGRESOS POR ICIO			INGRESOS POR EDIFICABILIDAD PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO				
ÁREA	AI	Estimación valor en venta (euros)	% ICIO	Ingresos estimados (euros)	N. de viv.	Tipología edificatoria	% Cesión de edif. (15%)	Valor unitario (euros)	Ingresos estimados
01 BOVEDA	AI-R01	490.339,50	0,0310	15.200,52	2	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	20.915,22
01 BOVEDA	AI-R02	138.602,63	0,0310	4.296,68	1	Vivienda colectiva tipo Casco - media densidad	0,15	59.120,35	8.868,05
01 BOVEDA	AI-R03	350.242,50	0,0310	10.857,52	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
01 BOVEDA	AI-R04	350.242,50	0,0310	10.857,52	2	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	20.915,22
01 BOVEDA	AI-R05	992.353,75	0,0310	30.762,97	3	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	31.372,83
01 BOVEDA	AI-R06	869.768,88	0,0310	26.962,84	3	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	31.372,83
01 BOVEDA	AI-R07	280.194,00	0,0310	8.686,01	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
02 QUINTANILLA	AI-R01	140.097,00	0,0310	4.343,01	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
02 QUINTANILLA	AI-R02	262.681,88	0,0310	8.143,14	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
02 QUINTANILLA	AI-R03	455.315,25	0,0310	14.114,77	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
03 VALLUERCA	AI-R01	572.062,75	0,0310	17.733,95	2	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	20.915,22
03 VALLUERCA	AI-R02	928.142,63	0,0310	28.772,42	3	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	31.372,83
03 VALLUERCA	AI-R03	245.169,75	0,0310	7.600,26	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
03 VALLUERCA	AI-R04	782.208,25	0,0310	24.248,46	3	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	31.372,83
04 ACEBEDO	AI-R01	1.611.115,50	0,0310	49.944,58	5	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	52.288,04
05 BASABE	AI-R01	315.218,25	0,0310	9.771,77	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
05 BASABE	AI-R02	863.931,50	0,0310	26.781,88	3	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	31.372,83
06 MIOMA	AI-R01	1.400.970,00	0,0310	43.430,07	4	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	41.830,43
07 ASTULEZ	AI-R01	350.242,50	0,0310	10.857,52	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
07 ASTULEZ	AI-R02	642.111,25	0,0310	19.905,45	2	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	20.915,22
08 OSMA	AI-R01	286.031,38	0,0310	8.866,97	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
08 OSMA	AI-R02	1.085.751,75	0,0310	33.658,30	3	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	31.372,83
08 OSMA	AI-R03	513.689,00	0,0310	15.924,36	2	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	20.915,22
08 OSMA	AI-R04	373.592,00	0,0310	11.581,35	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
08 OSMA	AI-R05	321.055,63	0,0310	9.952,72	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
09 FRESNEDA	AI-R01	338.567,75	0,0310	10.495,60	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
09 FRESNEDA	AI-R02	1.155.800,25	0,0310	35.829,81	3	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	31.372,83
10 CARANCA	AI-R01	321.055,63	0,0310	9.952,72	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
10 CARANCA	AI-R02	291.868,75	0,0310	9.047,93	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
11 CARCAMO	AI-R01	1.844.610,50	0,0310	57.182,93	5	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	52.288,04
11 CARCAMO	AI-R02	326.893,00	0,0310	10.133,68	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
11 CARCAMO	AI-R03	443.640,50	0,0310	13.752,86	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
11 CARCAMO	AI-R04	2.545.095,50	0,0310	78.897,96	7	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	73.203,26
11 CARCAMO	AI-R05	1.681.164,00	0,0310	52.116,08	5	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	52.288,04

12 GUINEA	AI-R01	537.038,50	0,0310	16.648,19	2	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	20.915,22
12 GUINEA	AI-R02	274.356,63	0,0310	8.505,06	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
12 GUINEA	AI-R03	321.055,63	0,0310	9.952,72	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
13 TOBILLAS	AI-R01	361.917,25	0,0310	11.219,43	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
13 TOBILLAS	AI-R02	1.751.212,50	0,0310	54.287,59	5	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	52.288,04
13 TOBILLAS	AI-R03	116.747,50	0,0310	3.619,17	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
13 TOBILLAS	AI-R04	992.353,75	0,0310	30.762,97	2	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	20.915,22
14 CORRO NORTE	AI-R01	134.259,63	0,0310	4.162,05	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
14 CORRO NORTE	AI-R02	116.747,50	0,0310	3.619,17	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
14 CORRO SUR	AI-R01	361.917,25	0,0310	11.219,43	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
14 CORRO SUR	AI-R02	198.470,75	0,0310	6.152,59	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
14 CORRO SUR	AI-R04	298.873,60	0,0310	9.265,08	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
14 CORRO SUR	AI-R05	263.849,35	0,0310	8.179,33	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
14 CORRO SUR	AI-R06	309.808,00	0,0310	9.604,05	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
16 VILLANUEVA	AI-R01	420.291,00	0,0310	13.029,02	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
16 VILLANUEVA	AI-R02	367.754,63	0,0310	11.400,39	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
17 GURENDES	AI-R01	204.308,13	0,0310	6.333,55	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
17 GURENDES	AI-R02	817.232,50	0,0310	25.334,21	3	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	31.372,83
17 GURENDES	AI-R03	379.429,38	0,0310	11.762,31	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
17 GURENDES	AI-R04	320.355,14	0,0310	9.931,01	1	Vivienda unifamiliar aislada - baja densidad	0,15	78.083,48	11.712,52
17 GURENDES	AI-R05	256.844,50	0,0310	7.962,18	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
17 GURENDES (c)	AI-R01	402.778,88	0,0310	12.486,15	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R01	715.055,09	0,0310	22.166,71	4	Vivienda unifamiliar adosada	0,15	64.697,74	38.818,64
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R02	574.210,90	0,0310	17.800,54	3	Vivienda unifamiliar adosada	0,15	64.697,74	29.113,98
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R03	455.035,06	0,0310	14.106,09	3	Vivienda unifamiliar adosada	0,15	64.697,74	29.113,98
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R04	292.522,54	0,0310	9.068,20	2	Vivienda unifamiliar adosada	0,15	64.697,74	19.409,32
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R05	358.386,81	0,0310	11.109,99	3	Vivienda colectiva tipo Casco - media densidad	0,15	59.120,35	26.604,16
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R06	256.844,50	0,0310	7.962,18	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R07	485.109,21	0,0310	15.038,39	4	Vivienda colectiva tipo Casco - media densidad	0,15	59.120,35	35.472,21
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R08	262.681,88	0,0310	8.143,14	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R09	365.653,17	0,0310	11.335,25	1	Vivienda unifamiliar adosada	0,15	64.697,74	9.704,66
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R10	352.110,46	0,0310	10.915,42	1	Vivienda unifamiliar adosada	0,15	64.697,74	9.704,66
18 VILLANAÑE NORTE	AI-R11	292.522,54	0,0310	9.068,20	1	Vivienda unifamiliar adosada	0,15	64.697,74	9.704,66
19 ESPEJO	AI-R01	1.284.222,50	0,0310	39.810,90	4	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	41.830,43
19 ESPEJO	AI-R02	812.562,60	0,0310	25.189,44	5	Vivienda unifamiliar adosada	0,15	64.697,74	48.523,31
19 ESPEJO	AI-R03	2.654.371,16	0,0310	82.285,51	8	Vivienda unifamiliar adosada	0,15	64.697,74	77.637,29
19 ESPEJO	AI-R04	496.176,88	0,0310	15.381,48	2	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	20.915,22
19 ESPEJO	AI-R05	828.907,25	0,0310	25.696,12	2	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	20.915,22
19 ESPEJO	AI-R06	455.315,25	0,0310	14.114,77	2	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	20.915,22
19 ESPEJO	AI-R07	2.925.225,36	0,0310	90.681,99	13	Vivienda unifamiliar adosada	0,15	64.697,74	126.160,59
20 VILLAMADERNE	AI-R01	420.291,00	0,0310	13.029,02	2	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	20.915,22
20 VILLAMADERNE	AI-R02	525.363,75	0,0310	16.286,28	2	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	20.915,22
21 BELLOJIN	AI-R01	758.858,75	0,0310	23.524,62	3	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	31.372,83

21 BELLOJIN	AI-R02	338.567,75	0,0310	10.495,60	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
22 TUESTA	AI-R01	729.671,88	0,0310	22.619,83	2	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	20.915,22
22 TUESTA	AI-R02	256.844,50	0,0310	7.962,18	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
22 TUESTA	AI-R03	391.104,13	0,0310	12.124,23	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
22 TUESTA	AI-R04	245.169,75	0,0310	7.600,26	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
22 TUESTA	AI-R06	437.803,13	0,0310	13.571,90	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
23 QUEJO/KEXO	AI-R01	332.730,38	0,0310	10.314,64	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
24 NOGRARO	AI-R01	519.526,38	0,0310	16.105,32	2	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	20.915,22
24 NOGRARO	AI-R02	572.062,75	0,0310	17.733,95	2	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	20.915,22
25 BARRIO	AI-R01	286.031,38	0,0310	8.866,97	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
25 BARRIO	AI-R02	356.079,88	0,0310	11.038,48	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
25 BARRIO	AI-R03	408.616,25	0,0310	12.667,10	2	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	20.915,22
25 BARRIO	AI-R04	326.893,00	0,0310	10.133,68	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
25 BARRIO	AI-R05	192.633,38	0,0310	5.971,63	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
25 BARRIO	AI-R06	356.079,88	0,0310	11.038,48	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
25 BARRIO	AI-R07	437.803,13	0,0310	13.571,90	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
25 BARRIO	AI-R08	437.803,13	0,0310	13.571,90	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
25 BARRIO	AI-R09	385.266,75	0,0310	11.943,27	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
25 BARRIO	AI-R10	180.958,63	0,0310	5.609,72	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
25 BARRIO	AI-R11	165.781,45	0,0310	5.139,22	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
26 BACHICABO	AI-R01	210.145,50	0,0310	6.514,51	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
26 BACHICABO	AI-R02	653.786,00	0,0310	20.267,37	2	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	20.915,22
26 BACHICABO	AI-R03	1.459.343,75	0,0310	45.239,66	4	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	41.830,43
26 BACHICABO	AI-R04	1.144.125,50	0,0310	35.467,89	3	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	31.372,83
26 BACHICABO	AI-R05	280.194,00	0,0310	8.686,01	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
26 BACHICABO	AI-R06	1.751.212,50	0,0310	54.287,59	5	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	52.288,04
26 BACHICABO	AI-R07	344.405,13	0,0310	10.676,56	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
26 BACHICABO	AI-R08	478.664,75	0,0310	14.838,61	2	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	20.915,22
26 BACHICABO	AI-R09	350.242,50	0,0310	10.857,52	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
26 BACHICABO	AI-R10	379.429,38	0,0310	11.762,31	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
28 LALASTRA	AI-R01	591.909,83	0,0310	18.349,20	2	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	20.915,22
28 LALASTRA	AI-R02	227.657,63	0,0310	7.057,39	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
28 LALASTRA	AI-R03	532.368,60	0,0310	16.503,43	1	Vivienda unifamiliar aislada - media densidad	0,15	69.717,39	10.457,61
TOTALES				**1.987.402,78**					**2.258.341,49**

PLANES ESPECIALES

Ingresos por ICIO y valor de la edificabilidad correspondiente al Patrimonio Municipal de Suelo

08 Osma										
Edificación	**Superficie construida (m2)**	**Precio unitario (€/m2)**	**Coste económico estimado (€)**		**Edificación**	**unid equiv. de cesión al Ayto**	**Número de viviendas**	**valor unitario**	**importe venta**	
PE-R01					PE-R01					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	2.400,00	760,00	1.824.000,00		Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	0,15	8,00	69.717,39	83.660,87	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	800,00	270,00	216.000,00							
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			2.040.000,00							
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**63.240,00**	**TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**					**83.660,87**

16 Villanueva										
Edificación	**Superficie construida (m2)**	**Precio unitario (€/m2)**	**Coste económico estimado (€)**		**Edificación**	**unid equiv. de cesión al Ayto**	**Número de viviendas**	**valor unitario**	**importe venta**	
PE-R01					PE-R01					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	2.100,00	760,00	1.596.000,00		Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	0,15	6,00	69.717,39	62.745,65	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	600,00	270,00	162.000,00							
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1.758.000,00							
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**54.498,00**	**TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**					**62.745,65**

Edificación	Superficie construida (m2)	Precio unitario (€/m2)	Coste económico estimado (€)	
PE-R02				
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	5.100,00	760,00	3.876.000,00	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	1.200,00	270,00	324.000,00	
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			4.200.000,00	
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**130.200,00**

Edificación	unid equiv. de cesión al Ayto	Número de viviendas	valor unitario	importe venta	
PE-R02					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	0,15	17,00	69.717,39	177.779,34	
TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO					**177.779,34**

Edificación	Superficie construida (m2)	Precio unitario (€/m2)	Coste económico estimado (€)	
PE-R03				
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	5.200,00	760,00	3.952.000,00	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	1.200,00	270,00	324.000,00	
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			4.276.000,00	
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**132.556,00**

Edificación	unid equiv. de cesión al Ayto	Número de viviendas	valor unitario	importe venta	
PE-R03					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	0,15	17,00	69.717,39	177.779,34	
TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO					**177.779,34**

Edificación	Superficie construida (m2)	Precio unitario (€/m2)	Coste económico estimado (€)	
PE-R04				
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	1.800,00	760,00	1.368.000,00	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	600,00	270,00	162.000,00	
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1.530.000,00	
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**47.430,00**

Edificación	unid equiv. de cesión al Ayto	Número de viviendas	valor unitario	importe venta	
PE-R04					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	0,15	6,00	69.717,39	62.745,65	
TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO					**62.745,65**

16 Villanueva				
Edificación	**Superficie construida (m2)**	**Precio unitario (€/m2)**	**Coste económico estimado (€)**	
PE-R05				
Vivienda unifamiliar aislada baja densidad	1.550,00	760,00	1.178.000,00	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	600,00	270,00	162.000,00	
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1.340.000,00	
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**41.540,00**

Edificación	**unid equiv. de cesión al Ayto**	**Número de viviendas**	**valor unitario**	**importe venta**	
PE-R05					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	0,15	6,00	69.717,39	62.745,65	
TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO					**62.745,65**

27 Lahoz										
Edificación	**Superficie construida (m2)**	**Precio unitario (€/m2)**	**Coste económico estimado (€)**		**Edificación**	**unid equiv. de cesión al Ayto**	**Número de viviendas**	**valor unitario**	**importe venta**	
PE-R01					PE-R01					
Vivienda unifamiliar aislada baja densidad	2.279,00	760,00	1.732.040,00		Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	0,15	9,00	69.717,39	94.118,48	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	684,00	270,00	184.680,00							
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1.916.720,00							
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**59.418,32**	**TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**					**94.118,48**

27 Lahoz										
Edificación	**Superficie construida (m2)**	**Precio unitario (€/m2)**	**Coste económico estimado (€)**		**Edificación**	**unid equiv. de cesión al Ayto**	**Número de viviendas**	**valor unitario**	**importe venta**	
PE-R02					PE-R02					
Vivienda unifamiliar aislada baja densidad	2.233,00	760,00	1.697.080,00		Vivienda unifamiliar adosada	0,15	9,00	69.717,39	94.118,48	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	670,00	270,00	180.900,00							
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1.877.980,00							
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**58.217,38**	**TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**					**94.118,48**

28 Lalastra										
Edificación	**Superficie construida (m2)**	**Precio unitario (€/m2)**	**Coste económico estimado (€)**		**Edificación**	**unid equiv. de cesión al Ayto**	**Número de viviendas**	**valor unitario**	**importe venta**	
PE-R01					PE-R01					
Vivienda unifamiliar aislada baja densidad	400,00	760,00	304.000,00		Vivienda unifamiliar adosada	0,15	2,00	69.717,39	20.915,22	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	140,00	270,00	37.800,00							
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			341.800,00							
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**10.595,80**	**TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**					**20.915,22**

28 Lalastra										
Edificación	**Superficie construida (m2)**	**Precio unitario (€/m2)**	**Coste económico estimado (€)**		**Edificación**	**unid equiv. de cesión al Ayto**	**Número de viviendas**	**valor unitario**	**importe venta**	
PE-R02					PE-R02					
Vivienda unifamiliar aislada baja densidad	950,00	760,00	722.000,00		Vivienda unifamiliar adosada	0,15	4,00	69.717,39	41.830,43	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	200,00	270,00	54.000,00							
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			776.000,00							
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**24.056,00**	**TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**					**41.830,43**

28 Lalastra										
Edificación	**Superficie construida (m2)**	**Precio unitario (€/m2)**	**Coste económico estimado (€)**		**Edificación**	**unid equiv. de cesión al Ayto**	**Número de viviendas**	**valor unitario**	**importe venta**	
PE-R03					PE-R03					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	1.600,00	760,00	1.216.000,00		Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	0,15	6,00	69.717,39	62.745,65	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	300,00	270,00	81.000,00							

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	1.297.000,00			
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)		**40.207,00**	**TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**	**62.745,65**

RESUMEN DE INGRESOS POR DESARROLLO DE PLANES ESPECIALES

La tabla adjunta detalla el resumen de cada sector valorado:

08 Osma		
Plan Especiales	**ICIO**	**Suelo**
PE-R01	63.240,00	83.660,87
16 Villanueva		
Plan Especiales	**ICIO**	**Suelo**
PE-R01	54.498,00	62.745,65
PE-R02	130.200,00	177.779,34
PE-R03	132.556,00	177.779,34
PE-R04	47.430,00	62.745,65
PE-R05	41.540,00	62.745,65
27 Lahoz		
Plan Especiales	**ICIO**	**Suelo**
PE-R01	59.418,32	94.118,48
PE-R02	58.217,38	94.118,48
20 Lalastra		
Sectores	**ICIO**	**Suelo**
PE-R01	10.595,80	20.915,22
PE-R02	24.056,00	41.830,43
PE-R03	40.207,00	62.745,65

TOTAL	**661.958,50**	**941.184,77**	**1.603.143,27**

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Ingresos por ICIO y valor de la edificabilidad correspondiente al Patrimonio Municipal de Suelo

01 Boveda										
Edificación	**Superficie construida (m2)**	**Precio unitario (€/m2)**	**Coste económico estimado (€)**		**Edificación**	**unid equiv. de cesión al Ayto**	**Número de viviendas**	**valor unitario**	**importe venta**	
SR-01					SR-01					
Vivienda unifamiliar adosada	1.100,00	720,00	792.000,00		Vivienda unifamiliar adosada	0,15	6,00	64.697,74	58.227,97	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	600,00	270,00	162.000,00							
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			954.000,00							
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**29.574,00**	**TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**					**58.227,97**

Edificación	**Superficie construida (m2)**	**Precio unitario (€/m2)**	**Coste económico estimado (€)**		**Edificación**	**unid equiv. de cesión al Ayto**	**Número de viviendas**	**valor unitario**	**importe venta**	
SR-02					SR-02					
Vivienda unifamiliar adosada	1.500,00	720,00	1.080.000,00		Vivienda unifamiliar adosada	0,15	8,00	64.697,74	77.637,29	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	800,00	270,00	216.000,00							
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1.296.000,00							
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**40.176,00**	**TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**					**77.637,29**

Edificación	Superficie construida (m2)	Precio unitario (€/m2)	Coste económico estimado (€)	
SR-03				
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	1.500,00	760,00	1.140.000,00	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	500,00	270,00	135.000,00	
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1.275.000,00	
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**39.525,00**

Edificación	unid equiv. de cesión al Ayto	Número de viviendas	valor unitario	importe venta	
SR-03					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	0,15	5,00	69.717,39	52.288,04	
TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO					**52.288,04**

Edificación	Superficie construida (m2)	Precio unitario (€/m2)	Coste económico estimado (€)	
SR-04				
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	1.200,00	760,00	912.000,00	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	400,00	270,00	108.000,00	
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1.020.000,00	
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**31.620,00**

Edificación	unid equiv. de cesión al Ayto	Número de viviendas	valor unitario	importe venta	
SR-04					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	0,15	4,00	69.717,39	41.830,43	
					41.830,43
TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO					

02 Quintanilla										
Edificación	**Superficie construida (m2)**	**Precio unitario (€/m2)**	**Coste económico estimado (€)**		**Edificación**	**unid equiv. de cesión al Ayto**	**Número de viviendas**	**valor unitario**	**importe venta**	
SR-05					SR-05					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	960,00	760,00	729.600,00		Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	0,15	4,00	69.717,39	41.830,43	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	400,00	270,00	108.000,00							
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			837.600,00							
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**25.965,60**	**TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**					**41.830,43**

08 Osma										
Edificación	**Superficie construida (m2)**	**Precio unitario (€/m2)**	**Coste económico estimado (€)**		**Edificación**	**unid equiv. de cesión al Ayto**	**Número de viviendas**	**valor unitario**	**importe venta**	
SR-06					SR-06					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	2.300,00	760,00	1.748.000,00		Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	0,15	8,00	69.717,39	83.660,87	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	800,00	270,00	216.000,00							
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1.964.000,00							
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**60.884,00**	**TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**					**83.660,87**

16 Villanueva										
Edificación	**Superficie construida (m2)**	**Precio unitario (€/m2)**	**Coste económico estimado (€)**		**Edificación**	**unid equiv. de cesión al Ayto**	**Número de viviendas**	**valor unitario**	**importe venta**	
SR-07					SR-07					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	1.200,00	760,00	912.000,00		Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	0,15	4,00	69.717,39	41.830,43	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	400,00	270,00	108.000,00							
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1.020.000,00							
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**31.620,00**	**TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**					**41.830,43**

Edificación	**Superficie construida (m2)**	**Precio unitario (€/m2)**	**Coste económico estimado (€)**		**Edificación**	**unid equiv. de cesión al Ayto**	**Número de viviendas**	**valor unitario**	**importe venta**	
SR-08					SR-08					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	1.500,00	760,00	1.140.000,00		Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	0,15	5,00	69.717,39	52.288,04	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	500,00	270,00	135.000,00							
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1.275.000,00							
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**39.525,00**	**TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**					**52.288,04**

Edificación	Superficie construida (m2)	Precio unitario (€/m2)	Coste económico estimado (€)	
SR-09				
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	9.000,00	760,00	6.840.000,00	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	3.300,00	270,00	891.000,00	
Vivienda unifamiliar adosada	5.200,00	720,00	3.744.000,00	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	2.600,00	270,00	702.000,00	
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			12.177.000,00	
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**377.487,00**

Edificación	unid equiv. de cesión al Ayto	Número de viviendas	valor unitario	importe venta	
SR-09					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	0,15	30,00	69.717,39	313.728,26	
Vivienda unifamiliar adosada	0,15	26,00	64.697,74	252.321,19	
TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO					**566.049,44**

Edificación	Superficie construida (m2)	Precio unitario (€/m2)	Coste económico estimado (€)	
SR-10				
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	1.700,00	760,00	1.292.000,00	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	600,00	270,00	162.000,00	
Vivienda unifamiliar adosada	2.000,00	720,00	1.440.000,00	
Garaje vivienda unifamilia	1.000,00	270,00	270.000,00	
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			3.164.000,00	
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**98.084,00**

Edificación	unid equiv. de cesión al Ayto	Número de viviendas	valor unitario	importe venta	
SR-10					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	0,15	6,00	69.717,39	62.745,65	
Vivienda unifamiliar adosada	0,15	10,00	64.697,74	97.046,61	
TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO					**159.792,26**

16 Villanueva										
Edificación	**Superficie construida (m2)**	**Precio unitario (€/m2)**	**Coste económico estimado (€)**		**Edificación**	**unid equiv. de cesión al Ayto**	**Número de viviendas**	**valor unitario**	**importe venta**	
SR-11					SR-11					
Vivienda unifamiliar aislada baja densidad	1.100,00	760,00	836.000,00		Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	0,15	3,00	69.717,39	31.372,83	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	300,00	270,00	81.000,00							
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			917.000,00							
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**28.427,00**	**TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**					**31.372,83**

16 Villanueva										
Edificación	**Superficie construida (m2)**	**Precio unitario (€/m2)**	**Coste económico estimado (€)**		**Edificación**	**unid equiv. de cesión al Ayto**	**Número de viviendas**	**valor unitario**	**importe venta**	
SR-12					SR-12					
Vivienda unifamiliar aislada baja densidad	1.400,00	760,00	1.064.000,00		Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	0,15	5,00	69.717,39	52.288,04	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	400,00	270,00	108.000,00							
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1.172.000,00							
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**36.332,00**	**TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**					**52.288,04**

16 Villanueva										
Edificación	**Superficie construida (m2)**	**Precio unitario (€/m2)**	**Coste económico estimado (€)**		**Edificación**	**unid equiv. de cesión al Ayto**	**Número de viviendas**	**valor unitario**	**importe venta**	
SR-13					SR-13					
Vivienda unifamiliar adosada	2.000,00	720,00	1.440.000,00		Vivienda unifamiliar adosada	0,15	11,00	64.697,74	106.751,27	
Garaje vivienda unifamiliar	450,00	270,00	121.500,00							
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1.561.500,00							
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**48.406,50**	**TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**					**106.751,27**

16 Villanueva										
Edificación	**Superficie construida (m2)**	**Precio unitario (€/m2)**	**Coste económico estimado (€)**		**Edificación**	**unid equiv. de cesión al Ayto**	**Número de viviendas**	**valor unitario**	**importe venta**	
SR-14					SR-14					
Vivienda unifamiliar adosada	2.300,00	720,00	1.656.000,00		Vivienda unifamiliar adosada	0,15	14,00	64.697,74	135.865,25	
Garaje vivienda unifamiliar	650,00	270,00	175.500,00							
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1.831.500,00							
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**56.776,50**	**TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**					**135.865,25**

16 Villanueva										
Edificación	**Superficie construida (m2)**	**Precio unitario (€/m2)**	**Coste económico estimado (€)**		**Edificación**	**unid equiv. de cesión al Ayto**	**Número de viviendas**	**valor unitario**	**importe venta**	
SR-15					SR-15					
Vivienda unifamiliar adosada	1.450,00	720,00	1.044.000,00		Vivienda unifamiliar adosada	0,15	8,00	64.697,74	77.637,29	
Garaje vivienda unifamiliar	480,00	270,00	129.600,00							
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1.173.600,00							
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**36.381,60**	**TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**					**77.637,29**

20 Villamaderne										
Edificación	**Superficie construida (m2)**	**Precio unitario (€/m2)**	**Coste económico estimado (€)**		**Edificación**	**unid equiv. de cesión al Ayto**	**Número de viviendas**	**valor unitario**	**importe venta**	
SR-16					SR-16					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	2.150,00	760,00	1.634.000,00		Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	0,15	8,00	69.717,39	83.660,87	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	800,00	270,00	216.000,00							
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1.850.000,00							
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**57.350,00**	**TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**					**83.660,87**

Edificación	Superficie construida (m2)	Precio unitario (€/m2)	Coste económico estimado (€)	
SR-17				
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	1.400,00	760,00	1.064.000,00	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	500,00	270,00	135.000,00	
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1.199.000,00	
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**37.169,00**

Edificación	unid equiv. de cesión al Ayto	Número de viviendas	valor unitario	importe venta	
SR-17					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	0,15	5,00	69.717,39	52.288,04	
TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO					**52.288,04**

05 Basabe				
Edificación	**Superficie construida (m2)**	**Precio unitario (€/m2)**	**Coste económico estimado (€)**	
SR-18				
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	1.465,00	760,00	1.113.400,00	
Garaje vivienda unifamiliar aislada o pareada	500,00	270,00	135.000,00	
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1.248.400,00	
ESTIMACIÓN ICIO (3,1%)				**38.700,40**

Edificación	unid equiv. de cesión al Ayto	Número de viviendas	valor unitario	importe venta	
SR-18					
Vivienda unifamiliar aislada o pareada MD	0,15	5,00	69.717,39	52.288,04	
TOTAL INGRESOS VENTA SUELOS PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO					**52.288,04**

RESUMEN DE INGRESOS SECTORES SUELO URBANIZABLE

La tabla adjunta detalla el resumen de cada sector valorado:

01 Bóveda			
Sectores	**ICIO**	**Suelo**	
SR01	29.574,00	58.227,97	
SR02	40.176,00	77.637,29	
SR03	39.525,00	52.288,04	
SR04	31.620,00	41.830,43	
02 Quintanilla			
Sectores	**ICIO**	**Suelo**	
SR05	25.965,60	41.830,43	
08 Osma			
Sectores	**ICIO**	**Suelo**	
SR06	60.884,00	83.660,87	
16 Villanueva			
Sectores	**ICIO**	**Suelo**	
SR07	31.620,00	41.830,43	
SR08	39.525,00	52.288,04	
SR09	377.487,00	566.049,44	
SR10	98.084,00	159.792,26	
SR11	28.427,00	31.372,83	
SR12	36.332,00	52.288,04	
SR13	48.406,50	106.751,27	
SR14	56.776,50	135.865,25	
SR15	36.381,60	77.637,29	
20 Viamaderne			
Sectores	**ICIO**	**Suelo**	
SR16	57.350,00	83.660,87	
SR17	37.169,00	52.288,04	
20 Basabe			
Sectores	**ICIO**	**Suelo**	
SR18	38.700,40	52.288,04	
TOTAL	**1.114.003,60**	**1.767.586,85**	**2.881.590,45**

2.3.3 RESUMEN DE INGRESOS

	ICIO	Suelo	TOTAL
TOTAL ACTUACIONES INTEGRADAS	1.987.402,78	2.258.341,49	4.245.744,27
TOTAL PLANES ESPECIALES	661.958,50	941.184,77	1.603.143,27
TOTAL SECTORES	1.114.003,60	1.767.586,85	2.881.590,45
TOTAL	**3.763.364,88**	**4.967.113,11**	**8.730.477,99**

Estimación de ingresos 8.730.477,99 euros.

2.4 CONCLUSIONES

A los efectos de acreditar la viabilidad económica del Plan General, se tienen en cuenta únicamente los gastos e ingresos a cargo y por cuenta de la entidad Municipal que genera el PGOU. No se incluyen en el criterio utilizado, las partidas señaladas en el Plan a cargo o por cuenta de otras administraciones.

TOTAL GASTOS	**4.616.799,20**
TOTAL INGRESOS	**8.730.477,99**

Como se puede observar, comparando ingresos y gastos, sin tener en cuenta los procedentes de desarrollo de suelo municipal, se pueden atender los gastos previstos a lo largo del periodo de vigencia del Plan General por lo que el proyecto se considera viable.