ESTUDIO ECONÓMICO

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR DE ORDENACIÓN ASUMIDA SOA 03-02

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

ÍNDICE

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1 OBJETO
1.2 ASPECTOS A CONSIDERAR EN LA PROGRAMACIÓN

2. PROGRAMACIÓN TEMPORAL

2.1 PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
2.2 URBANIZACIÓN
2.3 EDIFICACIÓN
2.4 CONCLUSIONES

3. ESTUDIO ECONÓMICO

3.1 GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN
3.2 GASTOS COMPLEMENTARIOS DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN
3.3 INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS
3.4 CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN
3.5 REPERCUSIÓN DE LA URBANIZACIÓN
3.6 FINANCIACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

TABLA RESUMEN ESTUDIO ECONÓMICO

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR DE ORDENACIÓN ASUMIDA SOA 03-02
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1 OBJETO

El artº. 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, regulador de las determinaciones que deben contener los Estudios de Detalle -y también de los Planes Parciales, por remisión del artículo 142-, en su punto 2.d), establece, que dentro de los documentos que deben integrar estos instrumentos de planeamiento de desarrollo, se encuentra:

"El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas previstas".

Es objeto del presente documento, por tanto, el desarrollo del estudio económico del Estudio de Detalle del sector SOA 03-02.

Tanto la previsión económica de gastos e inversiones, como la programación temporal de las distintas acciones urbanísticas a desarrollar, y que en el presente documento se contiene, tienen un carácter meramente indicativo u orientativo, en ningún caso vinculante, limitándose este apartado a formular una simple estimación de previsiones que la realidad de los procedimientos administrativos o de la ejecución de las obras permitirá confirmar o no. Habrá de tenerse en cuenta además el posible aumento de los precios en función del momento en que se lleve a cabo la ejecución real de las obras.

Se trata por tanto, de desarrollar una estimación temporal para controlar la actividad urbanizadora y edificatoria, incluyendo la previsión de la duración de las obras y de la puesta en servicio de los suelos dotacionales públicos, entre ellos, equipamientos, zonas verdes y viario, así como la posibilidad de alcanzar en el tiempo los niveles exigibles en los distintos servicios a medida que se desarrolle la urbanización y como requisito previo o simultáneo para la ocupación de los terrenos edificables.

1.2 ASPECTOS A CONSIDERAR EN LA PROGRAMACIÓN

A. Dentro de la programación de las acciones urbanísticas a desarrollar para la puesta en ejecución de las determinaciones del presente instrumento de planeamiento, podríamos distinguir algunas fases bien diferenciadas:

1. Por una parte, la propia elaboración y aprobación de los documentos de planeamiento y gestión urbanística.

2. Por otra, la contratación y ejecución de la obra urbanizadora, y las fases o etapas en las que ésta pueda dividirse.

3. Finalmente, las obras de edificación, previa obtención de las licencias o autorizaciones administrativas que correspondan, con carácter simultáneo o posterior a la obra urbanizadora.

B. A su vez, debe considerarse que tales acciones dependerán de distintos factores, como son los plazos y tramitación inevitables de los distintos procedimientos administrativos, así como de la disponibilidad y previsiones de los distintos agentes, públicos o privados que, en este caso, intervendrán, a saber, Ayuntamiento de León, como administración competente para la aprobación de documentos urbanísticos e interventora del proceso de planeamiento y gestión, y por otro lado, los propietarios de los terrenos, que previsiblemente promoverán su gestión, constituyéndose en urbanizador.

C. Otro aspecto muy relevante de la programación de las acciones viene determinado por el Sistema de Actuación que finalmente se determine, que podría ser cualquiera de las modalidades recogidas en el Reglamento de Urbanismo. De acuerdo con las previsiones manejadas en el presente Estudio de Detalle, donde se señala de forma indicativa el SISTEMA DE ACTUACIÓN por CONCIERTO, manejaremos esta hipótesis a los efectos de previsiones temporales.

D. Finalmente, un último aspecto a considerar lo constituye la división en Unidades de Actuación que se prevea para el sector. Como se sabe, la Unidad de Actuación es el ámbito en el que se producen las operaciones de equidistribución, reparcelación y urbanización, por lo que la división del sector en una o más de estas Unidades es asunto determinante para conocer el desarrollo temporal de la ejecución. En nuestro caso, en función de las características del sector (superficie, propiedad del suelo, sistema de actuación previsto), se ha delimitado una Única Unidad de Actuación, que facilita la definición de la programación.

2. PROGRAMACIÓN TEMPORAL

2.1 PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

En cuanto a la elaboración y aprobación de los documentos de planeamiento y gestión urbanística, se plantea un calendario, estimando que el Proyecto de Actuación pueda contener únicamente las bases sobre Urbanización, con lo que sea preciso tramitar Proyecto de Urbanización independiente:

El plazo de aprobación del Estudio de Detalle se estima en seis meses desde su presentación. Para la elaboración y presentación de los instrumentos de gestión se prevé una duración de seis meses a contar de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, y otros cuatro meses para el proceso de aprobación. En consecuencia, el proceso de aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos puede considerarse culminado en dieciséis meses.

2.2 URBANIZACIÓN

En cuanto a la contratación e iniciación de la obra urbanizadora, es difícil determinar plazos, estimándose doce meses a contar de la aprobación del instrumento de gestión.

En cuanto al programa temporal de la ejecución de la obra de urbanización, teniendo en cuenta la superficie del sector, y la complejidad topográfica, se puede hacer la siguiente estimación, sobre un plazo total de ejecución de doce meses:

	FASES DE URBANIZACIÓN	3 MESES	6 MESES	3 MESES
1º	Demoliciones, movimiento de tierras, zanjas y tendido de canalizaciones.			
2º	Ejecución obra red viaria, obras de fábrica y pavimentaciones.			
3º	Tratamiento zonas verdes, señalización viaria y otros.			

Por tanto, se estima que la obra urbanizadora podría estar concluida en torno a 40 meses después del inicio del proceso urbanístico.

2.3 EDIFICACIÓN

Finalmente, en cuanto a las obras de edificación, debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con lo señalado en el artº 214 del RUCyL, "Urbanización y construcción simultáneas", éstas podrían simultanearse con las obras de urbanización, en las condiciones señaladas en el artículo que se transcribe:

"Cuando se pretenda la ejecución simultánea de la urbanización y de las construcciones e instalaciones permitidas por el planeamiento urbanístico se aplican las reglas señaladas en el artículo anterior, y además las siguientes:

a) El proyecto técnico a presentar con la solicitud de licencia debe programar de forma conjunta y coordinada la ejecución de la urbanización y de las construcciones o instalaciones cuya ejecución se solicite.

b) En la solicitud de licencia urbanística debe constar expresamente que el solicitante se compromete a:

1º.- Ejecutar simultáneamente la urbanización y las construcciones e instalaciones permitidas por el planeamiento urbanístico.

2º.- No utilizar las construcciones e instalaciones ejecutadas hasta que la urbanización haya sido recibida.

3º.- Establecer las condiciones anteriores en cualesquiera cesiones del derecho de propiedad o de uso que se efectúen para la totalidad o partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas."

2.4 CONCLUSIONES

Por lo tanto, en base a lo anterior, en lo que al contenido del artº 142 del RUCyL interesa fundamentalmente, esto es, de la programación de la ejecución de las dotaciones urbanísticas previstas, podrían señalarse las siguientes conclusiones:

1. La obtención de los suelos dotacionales públicos, viarios y espacios libres, se produciría con la inscripción registral del Proyecto de Actuación, que podría estimarse en los tres meses siguientes a contar de su aprobación definitiva, esto es, diecinueve meses después del inicio de la tramitación de los documentos urbanísticos.

2. La puesta en servicio de estos espacios, convenientemente urbanizados, se produciría con la finalización de la obra de urbanización y recepción de la misma, esto es, unos cuarenta meses a contar del inicio de la tramitación de documentos.

3. ESTUDIO ECONÓMICO

El artº. 198 del RUCyL, "*Determinación de los gastos de urbanización*", establece lo siguiente:

1.- Son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística.

2.- Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización:

La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico (según relación de elementos que se contiene).

La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial (al menos, los que en la relación del artículo se contiene), incluyendo conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto, con los servicios urbanos municipales.

La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico (incluyendo los elementos que en la relación del artículo se contiene).

3.- Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:

La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, según relación que se contiene en el artículo (gastos de constitución y gestión de entidades urbanísticas colaboradoras, gastos de publicaciones y notificaciones, gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad, tributos y tasas, y en el sistema de concurrencia, retribución del urbanizador).

Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución, extinción de servidumbres y arrendamientos, demolición de construcciones, instalaciones, plantaciones y otros, cese de actividades, y ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

Conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

3.1 GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN

En Tabla adjunta se desglosa, de forma estimativa, la relación de los distintos Capítulos de Obra que componen la ejecución material de la urbanización, incluyendo los distintos elementos que se señalan en el punto 2 del citado artº. 198 del RUCyL, en orden a la ejecución de las vías públicas, canalizaciones de servicios, arbolado y jardinería, servicios urbanos tales como abastecimiento de agua potable, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y otros (siempre con conexión a sistemas generales o, en su defecto, con la red municipal de vías públicas y servicios urbanos existentes), además de la ejecución de los espacios libres públicos previstos, incluyendo plantación de arbolado y especies vegetales, jardinería, tratamiento de espacios no ajardinados y mobiliario urbano.

La estimación de COSTES DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN se establece en:

1.350.900,00 EUROS.

A ello se deben añadir los conceptos de gastos generales y beneficio industrial y el IVA correspondiente.

3.2 GASTOS COMPLEMENTARIOS DE LA EJECUCIÓN MATERIAL

En Tabla adjunta se desglosa, de forma estimativa, la previsión de gastos indirectos complementarios de la urbanización, como son los correspondientes a la elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión, honorarios de proyectos de urbanización, direcciones facultativas y otros. Asimismo se incluye una estimación de otros costes indirectos, dentro de los contemplados en el artº 198 del RUCyL, tales como Registro de la Propiedad, Tributos, Tasas, y otros.

La estimación de GASTOS COMPLEMENTARIOS DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN se establece en:

125.000,00 EUROS.

A ello se deberá añadir el IVA correspondiente.

3.3 INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS

En el presente caso, de previsible actuación por CONCIERTO, no se prevé la evaluación de costes por indemnizaciones por demolición de construcciones, instalaciones, plantaciones u obras de urbanización.

La estimación de IMDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS se establece en:

0,00 EUROS.

3.4 CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

En relación con este extremo, no se establece condición especial en cuanto a la conservación y mantenimiento de la urbanización, una vez concluida, por lo que la previsión en este sentido es la de que, una vez finalizada ésta, conforme al Proyecto aprobado, se proceda a la recepción de la misma por parte del Excmo. Ayuntamiento de León, suscribiendo el correspondiente Acta de Recepción, por lo que no se hace en principio previsión especial de costes de conservación y mantenimiento de dicha urbanización.

Debe entenderse asimismo que los defectos o incidencias que surjan en la obra de urbanización, durante el plazo de garantía, deberán ser asumidos, en lo que corresponda, por la empresa constructora adjudicataria de las obras, con independencia de que, por exigencia reglamentaria, existe lógicamente una garantía de urbanización que, en su caso, podría cubrir este tipo de contingencias.

La estimación de COSTES POR CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN se establece en:

0,00 EUROS.

3.5 REPERCUSIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Como conclusión de lo señalado, se reflejan a continuación algunos valores relativos de la obra urbanizadora, utilizados tradicionalmente como indicadores de la repercusión o entidad económica que tales costes de urbanización podrían tener en el conjunto de la operación inmobiliaria o de promoción:

Considerando costes sin IVA:

-Presupuesto contrata ejecución material:	1.607.571,00 €
-Gastos complementarios:	125.000,00 €
-Indemnizaciones:	0,00 €
-Conservación y mantenimiento:	0,00 €
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN	1.732.571,00 €

a.- Repercusión urbanización sobre suelo bruto:

1.732.571,00 € / 21.110,10 m2 = 82,07 €/m2

b.- Repercusión urbanización sobre superficie viales:

1.732.571,00 € / 8.329,93 m2 = 208,00 €/m2

c.- Repercusión urbanización sobre m2 edificable:

1.732.571,00 € / 27.400 m2 = 63,23 €/m2

d.- Repercusión por vivienda (considerando una superficie construida media de 100 m2, 25.483 m2 / 100 m2 = 255 viv.):

1.732.571,00 € / 255 viv. = 6.794,40 €/viv.

Debe tenerse en cuenta que el 10% del Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación, es de obligatoria cesión al Ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, por lo que los costes de repercusión de urbanización sobre el aprovechamiento patrimonializable por los propietarios se verá incrementado en la proporción correspondiente.

Se puede concluir que los valores de repercusión obtenidos revelan que los costes de urbanización pueden estimarse proporcionados a la actuación prevista y dentro de los estándares habituales que se utilizan en este tipo de actuaciones.

3.6 FINANCIACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

A la hora de redactar el presente documento se desconocen exactamente las previsiones de los propietarios del Sector en orden a acometer los gastos derivados de la acción urbanizadora, estimándose que ello podrá realizarse mediante recursos propios y financiación hipotecaria sobre los terrenos integrantes del sector, en base a las expectativas inmobiliarias. En todo caso, todo esto se definirá con mayor precisión en el correspondiente Proyecto de Actuación, y con carácter previo al inicio de las obras de urbanización.

La financiación, en cualquier caso, deberá acomodarse a las necesidades económicas que se vayan generando a medida que se acometan las distintas fases previstas en la programación, todo ello conforme a la evaluación de costes realizada anteriormente.

4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artº 136 del RUCyL, en su apartado 2.d), establece que dentro del estudio económico debe incluirse un "informe de sostenibilidad económica", que ponderará el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El presente epígrafe tiene por objeto dar cumplimiento a esta exigencia normativa.

En lo tocante al primer punto que debe ser justificado, debe señalarse que el desarrollo del presente sector, supondrá, por una parte, la cesión del 10% de aprovechamiento medio para el Ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, lo que implica una importante aportación de recursos para la Hacienda Local. Por otra parte, toda la acción urbanizadora corresponderá a los agentes privados a los que competa desarrollar el sector, por cuanto la administración municipal queda exenta de esta carga, debiendo asumir exclusivamente su mantenimiento y/o reposición posterior.

Por otra parte, debe entenderse que el desarrollo del sector no debiera suponer impacto negativo sobre la economía municipal, en primer lugar porque tratándose de un ámbito de suelo cuyo desarrollo viene determinado por el Plan General, su impacto se encuentra de alguna manera ya asumido dentro del análisis económico global que se contiene en dicho planeamiento general, y en segundo lugar, porque los nuevos tejidos residenciales que se implanten supondrán nuevas aportaciones municipales por licencias y tasas urbanísticas, impuesto de bienes inmuebles, apertura de establecimientos o tasas por prestación de servicios, lo que permitirá equilibrar los costes de mantenimiento de infraestructuras o prestación de tales servicios.

Se hará no obstante un balance sintético entre 1) los gastos o costes estimativos por implantación de servicios y mantenimiento de infraestructuras y 2) los recursos o ingresos estimativos que la actuación urbanística puede suponer para la hacienda municipal.

Deben distinguirse aquellos servicios públicos que tienen ya fijada una tasa o precio por su prestación, por lo que se entiende que su implantación no debe generar desequilibrio (se "autofinanciarían"), de aquellos que no lo tienen, y que generarían un déficit neto que debe ser equilibrado con otros ingresos.

1.- GASTOS O COSTES

1.1 POR SERVICIOS PÚBLICOS A IMPLANTAR:

1.1.1 *Transporte público* (líneas urbanas de autobuses)
Se trata de un servicio para el que se tiene fijado precio por billete, por cuanto el canon de kilometraje que se abona al concesionario puede entenderse equilibrado con los ingresos por los viajes que la nueva población a implantar puede generar. Además, se trata de una zona ya cubierta actualmente por líneas regulares (acceso hospitales), luego no deben generarse gastos excepcionales por su implantación, pudiendo aprovecharse las actuales líneas.

1.1.2 Limpieza y riego viario
Se trataría de un servicio deficitario, pues no existe tasa específica que lo cubra, por lo que debe hacerse con otros recursos.

1.1.3 *Recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos*
Deben entenderse servicios autofinanciados con las tasas específicas 2.3.5.

1.2 POR MANTENIMIENTO Y/O REPOSICIÓN INFRAESTRUCTURAS

1.2.1. *Mantenimiento y/o reposición de elementos pavimentación*
Debe entenderse servicio autofinanciado con la tasa específica 2.3.6.

1.2.2 *Mantenimiento y/o reposición redes de abastecimiento de agua y saneamiento – depuración (EDAR).*
Deben entenderse servicios autofinanciados con las tasas específicas 2.3.4, pues con ellas deben cubrirse tanto el coste de suministro de agua como los costes proporcionales de potabilización, suministro, vertido y depuración en la EDAR, así como mantenimiento de infraestructuras.

1.2.3 *Mantenimiento y/o reposición instalación de alumbrado público*
Se trata de un servicio deficitario, pues no existe tasa específica que lo cubra, por lo que debería hacerse con otros recursos.

1.2.4 *Mantenimiento y riego de zonas verdes*
Se trata de un servicio deficitario, pues no existe tasa específica que lo cubra, por lo que debería hacerse con otros recursos.

2.- RECURSOS O INGRESOS

2.2 POR ENAJENACIÓN PATRIMONIO 10% APROVECHAM. MEDIO

En la Memoria del presente documento, se considera un valor residual estimativo de repercusión de suelo de 450 €/m2 construido, igual para todos los usos previstos. Aplicando este valor sobre la superficie edificable ponderada del sector, de la que corresponde al Ayuntamiento la cesión del 10%, obtendríamos:

27.400 m2 x 450 €/m2 x 10% = **1.233.000 €**

2.3 POR TASAS, LICENCIAS Y PRECIOS PÚBLICOS

2.3.1 *Tasas por aprobación instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y ejecución obras urbanización*

Instr. planeamiento: A razón de 0,011330 €/m2 edificable	
0,01133 x 27.400,00 m2	310 €
Instr. gestión: A razón de 0,010006 €/m2 edificable	
0,010006 x 27.400,00 m2	274 €
Urbanización (en función Presupuesto Ejecución):	
Por 60.000 € al 2% =	1.200 €
Por 240.000 € al 1% =	2.400 €
Resto (1.600.000 - 300.000)1.300.000 € al 0,5% =	6.500 €
Subtotal	**10.684 €**

2.3.2 *Tasas por cédulas, licencias urbanísticas e Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras de edificación (ICO) y Primera Ocupación*

Cédulas Urbanísticas: A razón de 0,0618 €/m2 edificable	
0,0618 x 27.400 m2 =	1.693 €
Tasas por licencia edificación e ICO (4,65% P.E.M.)	
Considerando P.E.M. a razón de 600 €/m2:	
27.400,00 m2 x 600 €/m2 x 4,65% =	764.460 €
Tasas por 1ª Ocupación (0,30% P.E.M.)	
27.400,00 m2 x 600 €/m2 x 0,30% =	49.320 €
Subtotal	**815.473 €**

2.3.3 *Tasas por licencia ambiental y/o apertura establecimientos*

Considerando establecimientos de superficie media 150 m2:	
1.875 m2 de superficie compatibles/150 = 12 locales	
Tasa por licencia ambiental,1.600 € por local 150 m2:	
12 x 1.600 € =	19.200 €
Tasa por apertura e inicio (1.100 € por local 150 m2):	
12 x 1.100 € =	13.200 €
Subtotal	**32.400 €**

2.3.4 *Tasas por abastecimiento de agua y canon de vertido y depuración (EDAR)*

El abastecimiento de agua se factura por m3 de suministro a vivienda, con precio dependiendo del consumo trimestral. Suponiendo consumos trimestrales medios por vivienda de 25 m3 (entre 21 y 40 m3), el precio sería 0,44 €/m3.

Para una superficie residencial de 25.483 m2, podemos considerar unas 254 viv.

La facturación anual sería aproximadamente:

254 viv x 25 m3 x 0,44 €/m3 x 4 trim. = 11.176 €

El alcantarillado se factura por m3 de agua suministrada a vivienda, a 0,17 €/m3 (con un mínimo de 20 m3).

Según datos anteriores, tendríamos:

254 viv x 25 m3 x 0,17 €/m3 x 4 trim. = 4.318 €

La depuración de aguas (EDAR) se factura también por m3 de agua suministrada, a 0,55 €/m3, más un fijo por usuario de 2,50 €/trim.

La facturación anual sería aproximadamente:

254 viv x 25 m3 x 0,55 €/m3 x 4 trim. = 13.970 €

254 viv x 2,50 x 4 trim. = 2.540 €

Subtotal **32.004 €/año**

Se trata de servicios autofinanciados, como se señaló.

2.3.5 *Tasas por recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos*

El servicio por recogida de residuos sólidos urbanos se factura a razón de 10,25 € por vivienda y trimestre.

Según datos anteriores, tendríamos:

254 viv x 10,25 €/viv x 4 trim. = 10.414 €

El servicio por tratamiento de residuos sólidos urbanos (planta tratamiento provincial), se factura a razón de 38,00 € por vivienda y año.

254 viv x 38,00 €/viv = 9.652 €

Subtotal **20.066 €/año**

Se trata de servicios autofinanciados, como se señaló.

2.3.6 *Impuesto vehículos de tracción mecánic*a

Considerando 23.051 m2 residenciales, y un vehículo a razón de 100 m2: 25.483/100 = 254 vehículos.

Considerando una potencia fiscal media del vehículo (12 caballos fiscales), la tasa sería de125 €/año:

254 x 125 €/año = **31.750 €/año**

2.3.7 *Tasas de vado*

Considerando categoría calle 5ª ó 6ª, en razón de la zona, aparcamientos comunitarios en torno a 50 vehículos, y vados de 5 m. de ocupación lineal, el precio es de 100 €/año:

6 vados x 100 €/año = **600 €/año**

2.3.8 *IBI, Impuesto de Bienes Inmuebles*

Según valoraciones catastrales recientes en la zona, puede considerarse un valor catastral por m2 construido residencial de unos 500 €/m2, considerándose repercutido en este precio la parte proporcional de anexos, garajes y elementos comunes del inmueble. Teniendo en cuenta que la superficie construible sobre rasante es de 27.400 m2, podemos considerar una superficie construida neta de viviendas y otros usos de 27.400 m2 x 0,75 = 20.550 m2, una vez descontada la superficie de elementos comunes. Por tanto:

Valor catastral estimado: 20.550 m2 x 500 €/m2 = 10.275.000 €

Aplicando el tipo aplicable de IBI del 0,869%:

10.275.000 € x 0,869% = 89.290 €/año

Probablemente, la valoración catastral correspondiente a la presente actuación urbanística sea mayor que la del entorno actual, en razón de la mayor calidad edificatoria y de urbanización, por lo que consideramos un incremento en torno al 25% sobre el valor obtenido.

89.290 €/año x 1,25 = **111.613 €/año**

Los servicios y mantenimientos deficitarios (no autofinanciados con sus tasas), serían:

-Limpieza y riego viario
-Mantenimiento y reposición alumbrado público
-Mantenimiento y riego de jardines

Estos servicios podrían ser cubiertos ampliamente tanto con los recursos extraordinarios como con los regulares anuales que se generan por la actuación, que se resumen a continuación (dejando aparte los recursos correspondientes a los servicios autofinanciados):

Enajenación patrimonio 10% A.M.		1.233.000 €
Tasas tramitación instrumentos urbanísticos		10.684 €
Tasas tramitación licencias urbanísticas e ICO		815.473 €
Tasas tramitación licencias ambientales		32.400 €
	Subtotal	**2.091.557 €**
Tasas vados		600 €/año
IBI		111.613 €/año
	Subtotal	**112.213 €/año**

En cuanto a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, entendemos que es materia que se escapa un poco del alcance de una ordenación detallada, pues son cuestiones que evidentemente pertenecen más bien al contexto del modelo urbanístico y de distribución de usos que se establece desde un planeamiento general, al que nos debemos remitir. En cualquier caso, el presente Estudio de Detalle no se refiere a un suelo destinado a usos productivos, por lo que parece que esta determinación no resultaría de aplicación al caso que nos ocupa.

León, Junio de 2012

El Arquitecto

Martín Negral Feo

ANEXO

Tabla resumen

	CAP	SECTOR SOA 03-02 PGOU LEÓN		%
1. EJECUCIÓN MATERIAL	1	DEMOLICIONES	5.403,60	0,40
	2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	69.976,62	5,18
	3	RED DE SANEAMIENTO	85.376,88	6,32
	4	RED DE ABASTECIMIENTO	64.032,66	4,74
	5	RED DE RIEGO DE ZONAS VERDES	7.294,86	0,54
	6	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	278.285,40	20,60
	7	RED DE TELEFONÍA	84.431,25	6,25
	8	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	77.541,66	5,74
	9	RED DE TELECOMUNICACIONES	87.673,41	6,49
	10	RED DE GAS NATURAL	29.044,35	2,15
	11	FIRMES Y PAVIMENTOS	366.769,35	27,15
	12	MOBILIARIO URBANO	43.769,16	3,24
	13	SEÑALIZACIÓN VIARIA	40.121,73	2,97
	14	JARDINERÍA	67.545,00	5,00
	15	OBRAS COMPLEMENTARIAS	10.537,02	0,78
	16	CONTROL DE CALIDAD (1%)	13.238,82	0,98
	17	SEGURIDAD Y SALUD (1,5%)	19.858,23	1,47
		PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.350.900,00	
		GASTOS GENERALES (13%)	175.617,00	
		BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	81.054,00	
		SUBTOTAL	1.607.571,00	
		I.V.A. (18%)	289.362,78	
		TOTAL	**1.896.933,78**	
2. GASTOS COMPLEMENTARIOS		ELABORACIÓN DOCUMENTOS PLANEAMIENTO Y GESTIÓN - OTROS	100.000,00	
		SUBTOTAL	125.000,00	
		I.V.A. (18%)	22.500,00	
		TOTAL	**147.500,00**	
3. INDEMNIZACIONES		A PREVER EN EL P. DE ACTUACIÓN EN FUNCIÓN DEL SIST. ACTUACIÓN	0,00	
4. CONSERV. Y MANTENIMIENTO		No previsibles	0,00	
5. OTROS COSTES IMPUTABLES		Ninguno	0,00	
TOTAL COSTES		**TOTAL**	**2.044.433,78**	