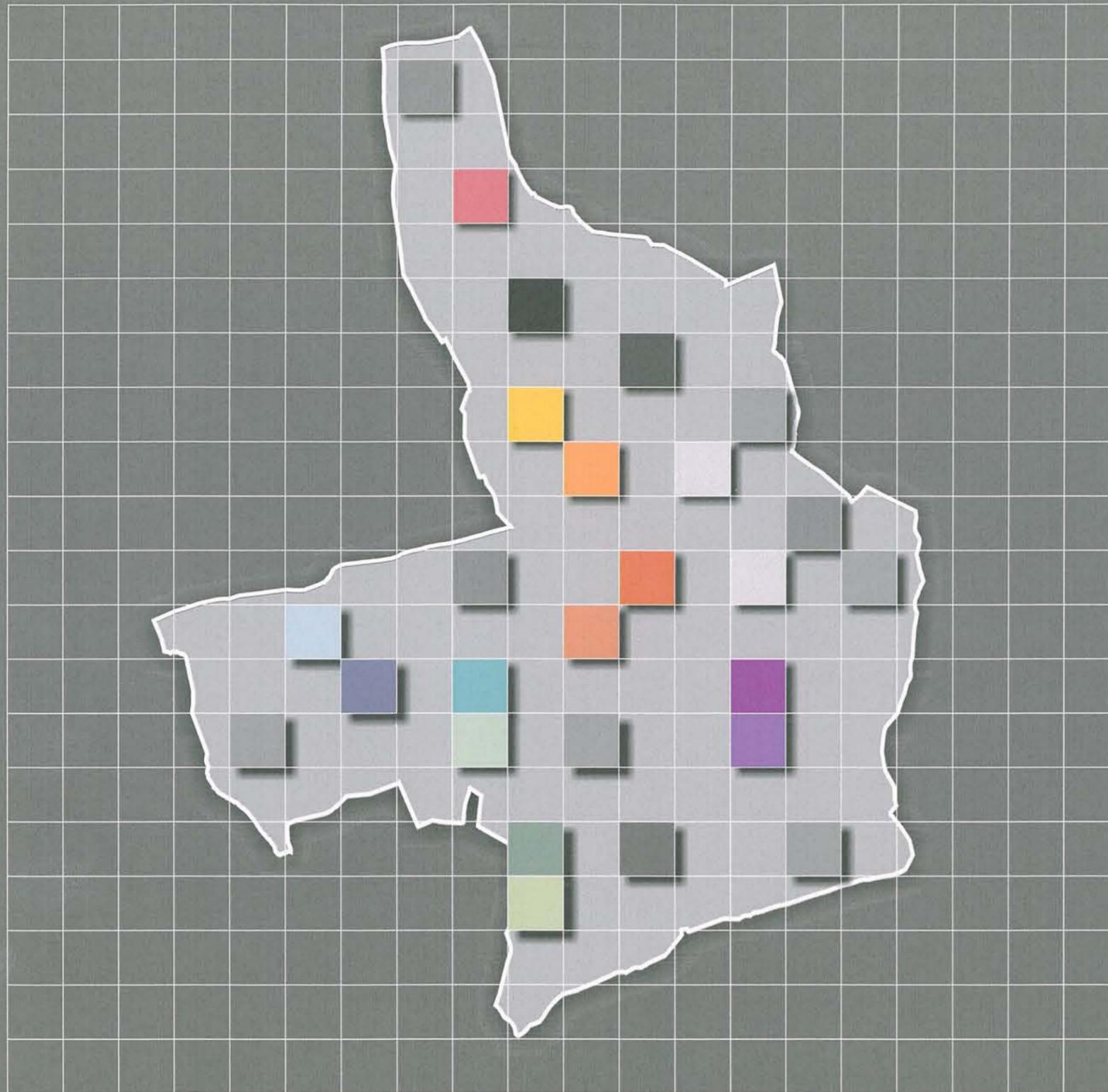




EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE LEÓN



TOMO 7/7.
ESTUDIO ECONÓMICO
FINANCIERO

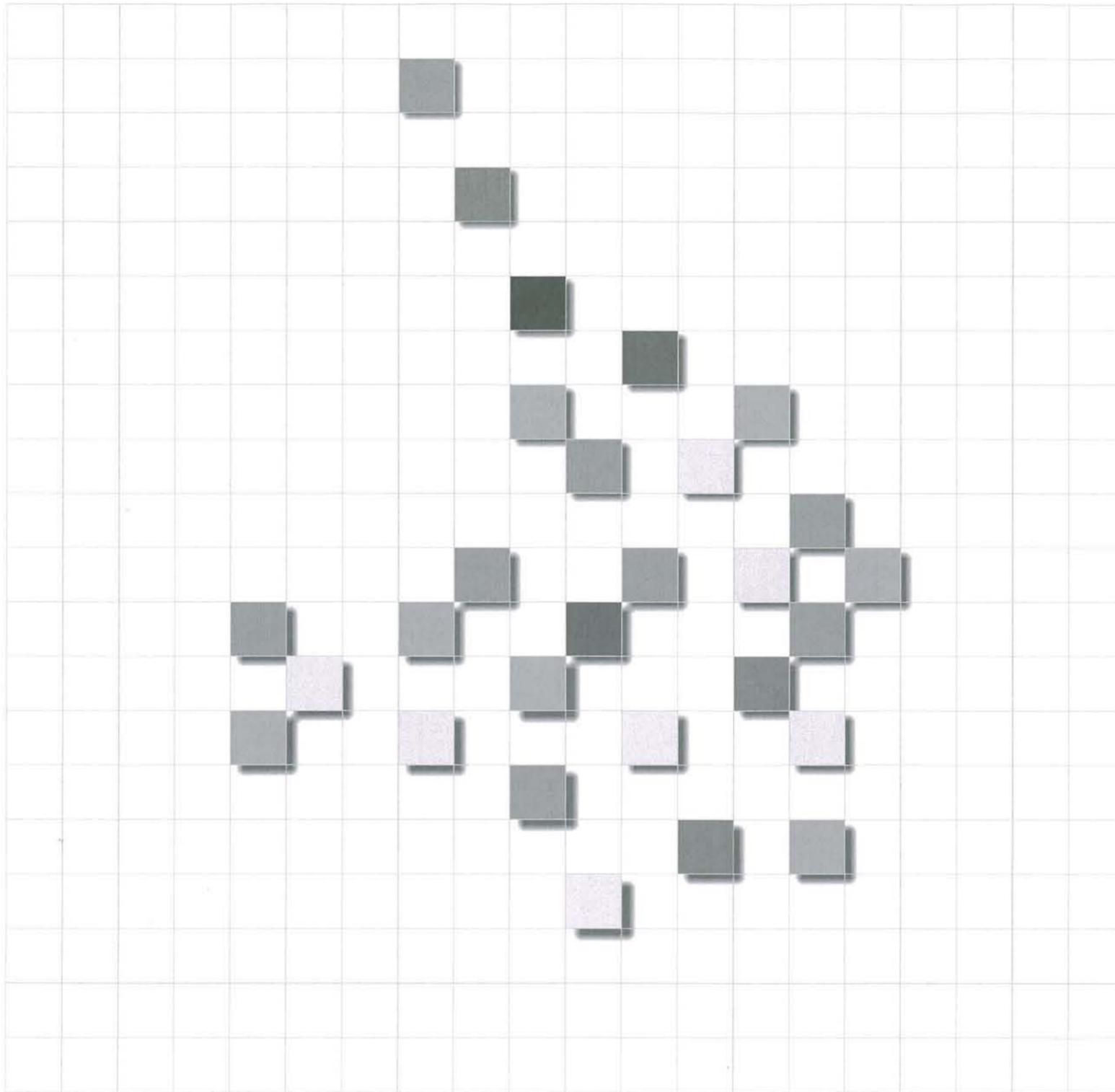
PLAN **G**ENERAL DE **O**RDENACIÓN **U**RBANA

APROBACIÓN DEFINITIVA

AÑO 2004



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE LEÓN



ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

MEMORIA**ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

1. Introducción	2
2. Marco Normativo	5
3. Estrategia de desarrollo del Plan	6
3.1. Introducción.....	6
3.2. Priorización de las Actuaciones Públicas	7
4. Inversiones previstas para el Desarrollo del Plan	8
5. Viabilidad económica del Plan	16
5.1. Viabilidad de las inversiones previstas	16
5.2. Viabilidad económica de las determinaciones del Plan sobre las distintas Clases de Suelo.....	16

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

1. INTRODUCCIÓN.

La elaboración del Estudio Económico del planeamiento urbanístico general presenta siempre serias dificultades al estar llenas las ciudades de externalidades que dificultan notablemente la asignación óptima de recursos. Al mismo tiempo, muchos de los servicios que prestan las ciudades son ajenos al mercado o carecen incluso de mercado, precisándose para su financiación inversiones públicas no recuperables que derivan las más de las veces de decisiones políticas externas a ellas. Adicionalmente, el dinamismo del crecimiento urbano al extender a la ciudad en el espacio y en el tiempo, introduce un conjunto tal de variables interrelacionadas que dificulta, por no decir que imposibilita, que el mercado determine libremente el uso óptimo del suelo, determinando así la rigidez que caracteriza el mercado de suelo urbano. Como el mercado, ante ello, no puede solucionar por sí solo los problemas derivados de sus propias decisiones y menos la complejidad que a ellos introducen las decisiones que determinan las inversiones urbanas, se obliga a la planificación urbana a ejercer una serie de funciones que el mercado no puede por sí mismo realizar o, al menos, no de una manera correcta.

En consecuencia, a la planificación urbanística general se le exige que, además de multidimensional en el sentido de que ha de poner en juego un amplio conjunto de diseños y formas en el objetivo final de organizar el espacio, atienda además a su organización en cuanto a prioridades, lo que implica que ha de abarcar además por lo menos otros dos campos de definición:

- Metas y objetivos, es decir, análisis y decisiones de valor sobre la prevalencia en la satisfacción de las diversas necesidades humanas puestas en juego,
- Asignación de recursos, y para ello empleo de criterios de validación desde principios de eficacia económica.

Indudablemente estos tres campos se interrelacionan estrechamente entre sí. Ahora bien, al hablar de ordenación de las ciudades no puede olvidarse que son muchas y relevantes las razones que operan sobre el bienestar de la comunidad y la calidad de vida de sus ciudadanos, la mayoría de las cuales son esencialmente ignoradas por el mercado, dando lugar a que la asignación de criterios de eficacia no pueda ser el único factor a considerar por el planificador urbano. De hecho, el análisis económico no da en absoluto respuesta a las razones que llevan a asignar recursos repartidos entre inversiones públicas e inversiones privadas en las ciudades.

Los vínculos potenciales entre la economía y la planificación urbana derivan en la necesidad de utilización de instrumentos o técnicas tales como los de análisis de umbrales, los análisis de relación coste – beneficio y los análisis de sistemas.

- Los análisis de umbral permiten al planificador centrarse en los costes de capital del desarrollo urbano, haciendo hincapié en las indivisibilidades en los proyectos de inversión urbana, puesto que a medida que se escapan de una zona de la ciudad, nos acercamos a un límite: el umbral de desarrollo de la misma.
- Las técnicas de coste – beneficio por su parte, se utilizan más cada día, si bien presentan en el caso de su aplicación a las ciudades una gran complejidad al incluir estos proyectos gran cantidad de costes y beneficios difícilmente mensurables.
- Finalmente, el análisis de sistemas deriva hacia una parte del problema de los estudios de coste – efectividad, si bien en su aplicación a las actuaciones urbanas presentan su mayor singularidad en el hecho de que han de basarse no sólo en los tradicionales modelos cuantitativos, sino que tienen un alto componente de intangible juicio humano.

La notable influencia que las externalidades ejercen sobre los procesos de crecimiento y desarrollo de las ciudades, la complejidad que caracteriza los fenómenos urbanos y la multiplicidad de interrelaciones que conlleva cualquier actuación estructural sobre las ciudades, hacen preciso una especialmente intensa coordinación de las actuaciones e intervenciones de los distintos agentes que intervienen en tales procesos, y especialmente de las políticas urbanísticas con otras políticas gubernamentales.

Por ello, antes de profundizar en las variables configuradoras del estudio económico del Plan General de Ordenación Urbana de León, conviene detenerse y meditar en el origen de la actual situación.

La convulsión económica que significó la puesta en práctica de las teorías económicas liberales generó una rápida concentración de la población en las ciudades. Esta convulsión tuvo posteriormente nuevos momentos álgidos de los cuales interesa ahora hacer referencia tan sólo a las nuevas oleadas humanas recibidas por nuestras ciudades en la década de los 50 y primeros años de la de los 60 del siglo pasado.

Consecuencia de las continuadas convulsiones sufridas por las ciudades durante más de un siglo, se derivó al sector público la necesidad de prever y organizar el espacio urbano para atender adecuadamente a tales fenómenos de rápida concentración de la población en las ciudades. Las ciudades se aprestaron así a organizar su espacio desde un único objetivo básico: acoger a los importantes efectivos de población que a ellas acudirían en busca de trabajo. Surgen así los primeros esbozos de planificación urbanística en forma de planes de Ensanche, planes cuyo único objetivo era el de posibilitar la construcción de viviendas, dejando notablemente desatendidas otras necesidades de los ciudadanos, no sólo de los ya en ella radicados, sino también las de las nuevas poblaciones que a ella acudían. La perversión que los juegos de intereses introdujeron adicionalmente sobre estos planes (en muchos casos con el beneplácito de las propias

administraciones públicas), puso en evidencia la incapacidad de tales técnicas para atender a cuestiones tan esenciales como la disponibilidad de viviendas sociales o la resolución de las carestías de equipamientos.

Como consecuencia inmediata surgieron no pocos problemas de inadecuación de las propias estructuras urbanas para acoger en sus marcos los nuevos desarrollos, suscitándose así a los poderes públicos un conjunto de nuevos campos de acción e inversión relacionados con la incapacidad de las infraestructuras para atender a los importantes incrementos de la demanda generados.

En los años 50 y 60 del siglo XX se suscita una profundísima modificación del sistema legal y los modos de hacer, estableciéndose las bases de lo que aún hoy en día sigue siendo el hacer público en materia de urbanismo.

En aquél nuevo marco legal recién definido, el planeamiento urbanístico de los años 60 y 70 se caracterizó por un extremado afán expansivo, convencido de que su papel principal era el de organizar el espacio para acoger a nuevas masas de población que acudirían a las ciudades en busca de trabajo y una sustancial mejora de su nivel de vida, tendiendo estos planes hacia unas cifras en las cuales las previsiones de crecimiento poblacional superarían, a medio plazo, el de la población total existente entonces.

Sin embargo ya a finales de la década de los 70 tal tendencia cambió de signo, reduciéndose tanto el crecimiento demográfico como el económico, al tiempo que se modificaban las corrientes migratorias y las zonas metropolitanas perdían una cuota significativa de su importancia relativa como centros de crecimiento económico. Como consecuencia inmediata, surgieron una serie de problemas adicionales a los ya de por sí típicos problemas del urbanismo, incrementándose las dificultades y costes de implementación de las infraestructuras y otros servicios públicos exigidos legalmente y, en especial, la solución a los déficits de equipamientos y espacios libres que existían en el centro de las ciudades.

Se afronta así a mediados de aquella década una modificación del marco legal del sistema urbanístico en el objetivo de compaginar, entre otras cuestiones sustanciales, las determinaciones del planeamiento con las posibilidades económicas de los distintos agentes que intervienen en los procesos urbanos.

En las décadas de los 80 y 90, al hacerse más acompasada la expansión urbana, cambian los problemas, y se afronta un nuevo marco dominado por tres escenarios:

- Establecer normas de calidad para el planeamiento adecuando sus decisiones e influyendo en el volumen, ritmo de crecimiento, localización o configuración de los nuevos desarrollos evitando en lo posible los inconvenientes inherentes a decisiones tomadas sin control por el sector privado hasta determinar un mejor reparto de

costes y beneficios atendiendo a principios de equidistribución, apoyados en normas cada vez más sofisticadas, aunque lejanas a la realidad y a la incidencia en el urbanismo de los ciclos económicos.

- Garantizar los compromisos de los distintos agentes privados en la ejecución de las nuevas infraestructuras y mejora de las existentes, apoyándose para ello en una definición detallada y claramente diferenciada del régimen jurídico de la propiedad inmobiliaria,
- Tender hacia un crecimiento sostenible en que los valores medioambientales toman un mayor liderazgo.

Se trata en fin de ejecutar intervenciones orientadas a alcanzar un mejor ordenamiento urbano: absorber el exceso de población, frenar la construcción de viviendas no planificadas y la pérdida de terrenos agrícolas, proteger espacios de mayor valor ecológico, acercar los lugares de trabajo al domicilio por medio de la mejora de los medios de transporte público, asegurar una mayor rentabilidad de las infraestructuras existentes o favorecer una composición más equilibrada de los diversos barrios que configuran la ciudad.

Para alcanzar tales objetivos sin embargo se plantea el problema de quién ha de sufragar la financiación de las intervenciones en las ciudades, a causa del coste diferencial que esa intervención pública determina en el crecimiento. En el caso de los proyectos urbanísticos se requieren fondos que deben ser aportados por una amplia gama de agentes, públicos y privados, que sufragan las obras de infraestructuras claves para el desarrollo de la ciudad.

La realidad es que es el sector público quien está soportándolo ya que la actuación urbanística privada se limita, por lo general, a llevar las infraestructuras al suelo más o menos urbanizado, no participando en los costes de renovar e incrementar los servicios existentes ampliando su capacidad y su calidad técnica que son los aspectos originadores, básicamente, de los costes diferenciales.

Desde esta realidad no resulta del todo inocuo que tales sobrecostes sean absorbidos por el Estado, la Comunidad Autónoma, o los Ayuntamientos. Es ésta una opción a tener en cuenta dado que conlleva que la tasa de crecimiento de la población sea o no eficiente, puesto que si cada ciudad soportara el total de los costes, el nivel de presión fiscal necesario constituiría un mecanismo automático que garantizaría que dicho crecimiento no sobrepasara su nivel óptimo, mientras que las ayudas estatales y autonómicas distorsionan el sistema en la medida en que éste se hace discriminatorio.

De hecho, el principio tradicional de separación de funciones entre el Estado y las Comunidades Autónomas, o entre el Estado y las Corporaciones Locales, o incluso el más reciente, entre las Comunidades Autónomas y las Corporaciones Locales, respondía fielmente a la neutralidad

económica del ente dominante, sobre todo el Estado, en el plano urbanístico, de forma que los costes de crecimiento debía soportarlos en solitario la ciudad que se desarrollaba. Sin embargo el Estado de las Autonomías ha desembocado en la praxis de una fructífera sucesión de funciones y competencias compartidas en el que el Estado actúa aplicando el principio de la subsidiariedad en sentido amplio, solucionando problemas derivados de las conexiones viarias con los grandes ejes transnacionales y nacionales del transporte y aún mejorando instalaciones o infraestructuras concretas en polígonos industriales o inversiones educativas.

Se hace preciso, pues, coordinar la política urbanística con otras políticas gubernamentales de forma que los poderes públicos inciden cada vez más en la evolución demográfica, social y económica.

2. MARCO NORMATIVO.

La importancia del Programa de Actuación y su correspondiente Estudio Económico Financiero como documentos integrantes del planeamiento general no ha hecho, en los últimos tiempos, más que disminuir. No desde el punto de vista teórico o de la racionalidad del Plan, sino tanto por la multitud de niveles administrativos que intervienen en la ejecución de las principales acciones estructurales de las ciudades sobre las que el Plan no tiene capacidad para orientar la asignación de sus recursos, como por la necesidad de su sometimiento a las temporalidades propias del sistema político que demanda unos grados de libertad en la asignación de recursos parejos a los períodos de gobierno.

Otro tanto cabe decir por lo que se refiere a la adecuación de los desarrollos previstos con los crecimientos poblacionales o las expectativas de desarrollo socioeconómico. Las políticas estatales de suelo han introducido una significativa alteración teleológica sobre el sistema urbanístico tradicional español hasta el punto de que, aquella justificación de presunta racionalidad entre la superficie clasificada para su incorporación a los procesos urbanos y los previsibles crecimientos poblacionales ha quedado sustituida por la necesidad de justificar la racionalidad en la exclusión de suelos de cualquier expectativa urbanística.

Esta alteración responde obviamente a profundos cambios sociales que hacen impredecible la evolución de las demandas sociales ni tan siquiera a medio plazo. Cuestiones tales como la evolución de la composición numérica de los hogares –la media familiar española ha pasado en los últimos veinte años de 3,3 miembros por hogar a tan sólo 2,7, situándose la media europea en 2,2 en 1996-, con la incidencia que ello tiene en la evolución cualitativa de la vivienda; la aceleración de los procesos de emancipación familiar, con una alta incidencia en el aspecto cuantitativo de la demanda de vivienda; la alarmante disminución de población infantil y el notable incremento de la esperanza de vida con la profunda alteración de las demandas de asistencia social; etc., son elementos que hacen tan difícilmente predecible la evolución de las demandas sociales que, satisfaga más o menos a los planificadores urbanos, soportan sobradamente tales alteraciones del sistema.

De hecho estas situaciones han venido reconociéndose reiteradamente, comentándose por algunos autores que con el Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero se trata tan sólo de “verificar que lo que el desarrollo del Plan pide o requiere de las distintas administraciones –local, provincial, autonómica y estatal- no está dentro del mundo de los imposibles o de la desproporción”.

Esta es finalmente la posición que parece haber adoptado el legislador autonómico en Castilla y León.

La exigencia normativa actual respecto de estos contenidos del planeamiento general en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, se limita al momento en la vigencia declarada del artículo 42 del Reglamento de Planeamiento¹.

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

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

¹ Decreto 223/1999 de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

3. ESTRATEGIA DE DESARROLLO DEL PLAN.

3.1. Introducción.

Como ha puesto de manifiesto la información urbanística y el correspondiente diagnóstico de situación² ni las previsiones de crecimiento poblacional ni el comportamiento de los indicadores económicos autorizan a pensar que la ciudad de León pueda experimentar un gran crecimiento en los próximos años. Y esto es así tanto por lo que a las necesidades de suelo residencial se refiere como para los usos industriales o de actividades económicas.

Sin embargo es cierto que la ciudad de León no es ajena a los cambios sociales y legislativos que hemos referido en el apartado anterior, por lo que la estimación de las necesidades de suelo no sólo no puede plantearse como algo estricto, sino que tampoco puede hacerse como algo esencial. Adicionalmente, y en el objetivo de introducir un mínimo resquicio de racionalidad a la propuesta de desarrollo implícita en este Plan General, hay que dar cabida a numerosos factores que pueden alterar sensiblemente la situación.

Es evidente que la ciudad de León se ha quedado atrás en los últimos años en elementos tan esenciales para su desarrollo como las infraestructuras viarias de conexión exterior. Ya en el diagnóstico de situación se destaca la evidencia de que León es la única capital de provincia española con más de 100.000 habitantes que a día de hoy aún no está conectada al sistema de los grandes ejes del transporte, por ejemplo. No hemos de referir la influencia que estas infraestructuras tienen en el desarrollo de las ciudades. Sin embargo es lo cierto que, al momento actual, están en ejecución algunos de los elementos más relevantes de estas infraestructuras, teniendo los restantes financiación suficientemente comprometida para su ejecución.

Es legítimo que el Plan, apoyándose en estos hechos, no sólo interiorice las expectativas que la sociedad leonesa tiene en ello depositadas, sino que además le es exigible procure obtener la máxima rentabilidad social de tales inversiones potenciando y ordenando el desarrollo urbanístico al menos de los suelos colindantes con tales infraestructuras.

- El Plan General adopta una estrategia programática para la consecución del modelo territorial desde él definido basada en los siguientes principios básicos:
 - Priorización de las actuaciones públicas desde su relevancia en la configuración del modelo final adoptado, evaluando tal relevancia desde los efectos inductores sobre el desarrollo socioeconómico y urbanístico de la ciudad que a cada una de ellas se le confía y que de cada una de ellas se espera.

- Viabilidad para las actuaciones de la iniciativa privada desde el criterio de máxima rapidez y eficiencia en la rentabilización social -y evidentemente urbana- de las inversiones públicas.
- Asimismo, y en conexión con las bases sobre las que se apoya el desarrollo urbanístico definido por la ciudad de León, el Plan General adopta una estrategia programática para la configuración del modelo territorial o físico desde él definido que se basa en seis campos de actuación principales:
 - Mejora sustancial de la accesibilidad y relación con los grandes ejes del sistema de transportes,
 - Integración urbana de los elementos básicos de los sistemas ferroviarios,
 - Desarrollo de los suelos estratégicos previstos para la implantación de actividades económicas,
 - Mejora general de la accesibilidad a los distintos barrios y de la relación entre ellos,
 - Mantenimiento de la potencialidad de desarrollo de la Universidad y el Complejo Sanitario,
 - Mejora general del medio ambiente urbano.
- En el apartado siguiente se refiere el orden preferencial que, en desarrollo de las estrategias y prioridades enunciadas, se considera adecuado seguir en la ejecución de las actuaciones previstas desde este Plan General sobre los distintos Sistemas Generales.
- Por lo que a la obtención de los suelos calificados como Sistemas Generales se refiere, cabe decir que la estrategia del Plan ha sido principalmente la de su incorporación a las distintas clases y categorías de suelo con el fin de obtenerlos a través de su cesión gratuita desde el desarrollo de los distintos sectores.

Sin embargo, el Plan no ha sido ajeno a los problemas de toda índole que esta técnica de obtención de suelos deriva no sólo a la actividad urbanística, sino incluso al propio modelo de desarrollo.

En efecto, la aplicación intensiva de esta técnica obliga por una parte a clasificar suelos que no tienen una correspondencia clara con el modelo, pero que resulta necesario encajar en el mismo por razones ajenas al propio modelo. Por otra parte,

² PARTE 1: MEMORIA INFORMATIVA. Tomo I/III. Apartado 3.3. Actividades Económicas.

cualquiera que sea la adecuación primigenia de tales suelos al modelo adoptado, interfiere en la asignación de los usos y sus intensidades, y ello desde la necesidad de garantizar la viabilidad económica de cada una de las actuaciones a que se adscriben tales suelos. Por último, condiciona notablemente la satisfacción de necesidades puramente urbanas, al dificultar la adscripción a estos sectores de otras cargas de justificación más endógena.

Ello es tanto más gravoso para los objetivos puramente urbanísticos del Plan cuanto más territoriales sean las infraestructuras a las que se pretende atender mediante la utilización extensiva de estas técnicas. Sin embargo ha de reconocerse que esta metodología de acción está no sólo cada vez más extendida, sino que es cada vez más demandada por las administraciones sectoriales para atender a las demandas de las ciudades.

Por ello el Plan ha adoptado una posición intermedia, utilizando esta técnica de la obtención gratuita como carga urbanística de los suelos necesarios para los Sistemas Generales de modo muy tasado, aplicándola tan sólo a aquellas actuaciones justificadas desde una doble asignación: su adecuación sin forzamientos de cualquier intensidad al modelo adoptado, y su necesidad desde objetivos puramente endógenos.

Resultado de esta matización, el Plan determina la obtención por expropiación de los suelos necesarios para la ejecución de todos los elementos del Sistema General Viario de carácter marcadamente territorial, y en concreto para la variante sur y sus ramales de conexión con los elementos existentes de este mismo rango y carácter; el nuevo acceso sur; y el área central del nuevo enlace ferroviario. Determina por el contrario la obtención por cesión gratuita de los suelos necesarios para los restantes Sistemas Generales cualquiera que sea el uso específico a que se destinan, mediante su inclusión en los distintos Sectores a que se transfiere su aprovechamiento.

Los plazos y valoración estimada de todas y cada de las actuaciones a acometer por la iniciativa pública se refieren en el apartado correspondiente a las Inversiones previstas.

- Por lo que respecta a las determinaciones temporales relativas a los desarrollos de los sectores delimitados en suelo urbano y urbanizable, la asignación de plazos concretos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos se establece desde la priorización en la ejecución de los elementos de los Sistemas Generales y Sistemas Locales que cada uno de ellos tiene asignado o con que está íntimamente relacionado, habiéndose seguido para ello las mismas estrategias y criterios de priorización definidos anteriormente.

Por lo que se refiere a lo que puedan parecer desajustes entre los plazos previstos para la ejecución de los Sistemas Generales y los plazos establecidos para el

desarrollo de los Sectores que llevan adscrita como carga urbanística la cesión gratuita de los suelos correspondientes a aquellos, cabe referir que este Plan General ha tenido en cuenta la posibilidad legal que tiene la administración de ocupar anticipadamente tales suelos.

- Con respecto a las actuaciones sobre servicios urbanos cabe referir que en este Estudio Económico y Financiero no se incluyen las actuaciones que, aun siendo actuaciones netamente determinantes del modelo adoptado, su naturaleza jurídica las sitúa sin embargo fuera del ámbito de decisiones de la administración municipal, y ello cualquiera que sea el grado de afección o influencia sobre el desarrollo urbano que pretende este Plan. Tal es el caso de, por ejemplo, la mejora de los sistemas de telecomunicaciones, de abastecimiento de energía eléctrica, gas, etc. Señalamos especialmente estos tres campos, aun no siendo los únicos, por la claridad de su relevante influencia en el desarrollo y competitividad de los suelos previstos para la implantación de actividades industriales, eje esencial del modelo de desarrollo urbano previsto.

Dada la existencia efectiva de la infraestructura general correspondiente a cada uno de estos servicios, la implantación efectiva de los mismos en los distintos sectores o polígonos se deberá gestionar desde el desarrollo de cada uno de ellos.

3.2. Priorización de las Actuaciones Públicas.

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

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

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

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

4. INVERSIONES PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN.

Las tablas siguientes contienen la relación pormenorizada de las actuaciones previstas con la estimación de su coste en millones de euros y la asignación por agentes que soportarán su financiación. La valoración incluye el coste de los terrenos necesarios cuando ellos no están adscritos a Sectores para su obtención gratuita en concepto de carga urbanística.

FRAGMENTO 1

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Variante de la Carretera de Carbajal (incluido el enlace con la ronda)			3,13		Convenio con la Diputación Provincial de León	x		
2. SG EL: banda de 30 m paralela a la Crtra. de Carbajal			0,6		Diputación Provincial de León	x		
3. Modificación de la glorieta de Hospitales y viales de conexión.				0,5	ULD01-04 y NC01-02 (Convenio)	x		
4. Prolongación de la Ronda Norte. Tramo: Rotonda Hospitales - Enlace Ronda Norte- Crtra Asturias. (Incluido el enlace y la conexión y refuerzo a SG de los sectores situados al Sur y al Norte de dicha prolongación de la ronda Norte)			2,4	5,12	Mº Fomento (convenio), ULD01-01 (35,73%), ULD01-02 (24,39 %) y ULD01-03 (39,88%)	x		
5. Prolongación de la Ronda Norte. Tramo: Crtra. Carbajal- Crtra Caboalles.	0,75	1,75			Excmo. Ayuntamiento de León (30%) y Junta de Castilla y León (70%). (Convenio)	x		

FRAGMENTO 2

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Acceso Ronda Norte-C/ San Antonio. Vía de cintura del Complejo Hospitalario				0,9	ULD02-02	x		
2. Aparcamiento de Hospitales	0,45		5,55		Ayto (7,5 %) Otros (92,5%) (Concesión y convenio)	x		
3. Ensanche de la C/ San Antonio desde la Ronda Interior a la C/ Peña Labra	0,128			1,152	AA02-01 (Expropiación y contribuciones especiales)			x
4. Ensanche de la C/ San Antonio frente Complejo Hospitalario	0,50				Excmo. Ayuntamiento de León.	x		
5. Prolongación hacia el suroeste de la Ronda Interior	0,08				Ayuntamiento de León. AA02-02 (Expropiación)		x	
6. Apeadero y aparcamiento localizado en la calle Sentiles y Melluque. Reorganización C/ Peñalabra y Vegarada	3,23			0,20	Sector FEVE 3ª Fase. AA02-03 (Expropiación y contribuciones especiales)		x	
7. Prolongación hacia el noroeste de la C/ Nazaret				0,16	ULD02-01			x
8. Ensanche y prolongación de la C/ Peña Ubiña	0,18				ULD02-02. AA02-04 y AA02-05 (expropiación)			x
9. Centro 3ª Edad, consultorio médico y centro de asociación de vecinos en el Bº de la Asunción	0,48		0,43		Ayto (52,8%) Otros (47,2%)	x		

FRAGMENTO 3

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Acondicionamiento Parque Lineal de la Ribera del Bernesga	1	1,5	9,5		Ayto (10%), JCYL (15%) y CEE (75%)	x		
2. Vía de acceso directo Avda. Padre Isla - Avda. de Asturias	0,22				Excmo. Ayuntamiento de León (NC03-02)	x		
3. Prolongación Ronda Norte hacia Carretera de Caballes.		4,2			Junta de Castilla y León.	x		

FRAGMENTO 4

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Acondicionamiento urbano Paseo de Salamanca. Modificación del entorno del Puente de San Marcos.	0,45		1,05		Ayto (30%) FEDER-POL (70%)	x		

FRAGMENTO 5

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Aparcamiento en la parcela existente al Este del Auditorio				0,1	Auditorio (Concesión)	x		
2. Guardería en Eras de Renueva	0,1			0,9	Ayuntamiento de León y otros (Concesión)			x

FRAGMENTO 6

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Remodelación de la Plaza Juan de Austria.	0,35				Sector FEVE 2ª Fase (Convenio)		x	
2. Remodelación de estación, depresión de vías entre Plaza Juan de Austria y Estación (depresión, soterramiento, cubrición y urbanización).	1	1,5	7,5		Sector FEVE 2ª Fase (Convenio)		x	
3. Modificación de la calle prevista para facilitar el tráfico entre la Avda. Padre Isla y Federico Echevarría.	0,04	0,06	0,3		Sector FEVE 2ª Fase (Convenio)		x	
4. Demolición de apeadero en C/ Peligros.	0,05	0,075	0,375		Sector FEVE 2ª Fase (Convenio)		x	
5. Remodelación línea FEVE a continuación de la Plaza Juan de Austria.	0,5	0,75	3,75		Sector FEVE 2ª Fase (Convenio)		x	
6. Vía de acceso directo desde la Avda. Alvaro López Núñez a la C/ Ramón y Cajal.	0,15	0,225	1,125		Sector FEVE 2ª Fase (Convenio)		x	
7. Apertura de la C/ Peña Cincho.	0,003			0,03	Ayuntamiento de León. AA06-01 (Expropiación y contribuciones especiales)		x	
8. Prolongación de la C/ Gijón hasta entroncar con la Ronda interior	0,3				Ayuntamiento de León. AA06-02 (Expropiación)		x	
9. Prolongación de la C/ Ventas hasta entroncar con la Ronda interior	0,07				Ayuntamiento de León. AA06-03 (Expropiación)		x	
10. Prolongación de la C/ Lázaro del Valle	0,12				Ayuntamiento de León. AA06-04 (Expropiación)		x	
11. Actuación Aislada para conseguir la alineación definida en los planos de ordenación.	0,18				Ayuntamiento de León. AA06-05 (Expropiación)		x	
12. Prolongación de la C/ Benito Arias	0,36				Ayuntamiento de León.		x	
13. Paso elevado sobre la Ronda Interior, prolongación N de la C/ Dama de Arintero.	1,5				Ayuntamiento de León		x	
14. Urbanización de la C/ General Portocarrero	0,25				Ayuntamiento de León	x		
15. Vía de acceso directo desde la Avda. Alvaro López Núñez a la C/ Ramón y Cajal.	1				Sector FEVE 2ª Fase (Convenio)		x	
16. Equipamientos y acondicionamiento del entorno de Almansa	2				Ayuntamiento de León	x		

FRAGMENTO 7

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Prolongación al este de la C/ Posadera Aldonza	0,19				Ayuntamiento de León. AA07-01 (Expropiación).			x
2. Apertura de vial entre las C/ Valencia de Don Juan y Padre Getino	0,73				Ayuntamiento de León. AA07-03 (Expropiación).			x
3. Expropiación y demolición del edificio existente en la C/ Palomera N° 30	0,44				Ayuntamiento de León. AA07-05 (Expropiación).			x
4. Urbanización entre Fernando I y Alfonso el Justiciero			3,6		AA07-06. Convenio Ministerio de Defensa			x
5. Entronque de la C/ Caridad y Santa Teresa de Jesús.	0,36				Ayuntamiento de León. AA07-07 (Expropiación).			x
6. Remodelación del entronque Duque de Rivas-Plácido Herrero de Prado	0,8				Ayuntamiento de León.			x
7. Ejecución de una nueva vía desde el acceso este a la Universidad y la Avda. Príncipe de Asturias.	0,5				Ayuntamiento de León.			x
8. Prolongación al este de la C/ Plácido Herrero de Prado hasta la Avda. de la Universidad.	0,4				Ayuntamiento de León.			x
9. Actuación de mejora urbana: C/ Caridad entronque con la C/ La Serna.	0,47				Ayuntamiento de León. AA07-08 (Expropiación).			x

FRAGMENTO 8

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Remodelación del enlace de Ronda Norte con Avda. Mariano Andrés. Nuevo acceso a la Universidad		0,4			Ayuntamiento de León, Junta de Castilla y León (Convenio)	x		
2. Remodelación del camino del "Cuco"				0,6	ULD08-01	x		
3. Acondicionamiento de la presa "Vieja" en el tramo de Universidad. Sistema General de presa y aliviaderos de Espacios Libre.	0,45				Ayuntamiento de León. (SPA08-02, ULD08-01)			x
4. Tramo entre Ronda de Universidad- cierre Sureste de la Avda. Manuel Hidalgo	0,6				Ayuntamiento de León. (SPA08-02, NC08-05)			x
5. Modificación y traslado del colector VI	0,21		0,49		Ayto (30%) Fondos ed Cohesión (70%)	x		
6. Polideprotivo en PP "La Torre"	1,5				Ayuntamiento de León. SPA08-02			x
7. Parque Tecnológico	2	1,5	6,5		ULD08-01, Ayto y otras Admos (Convenio)			x
8. CARD		2,99		3,51	CSD (46%), JCyL (46%), Universidad (8%) y Ayto (Convenio)	x		
9. Acondicionamiento y mejora del tramo comprendido entre C/ La Serna y Pº La Granja				0,4	ULD08-01	x		
10. Nuevos edificios universitarios.	1,2	1,8	9		Ayuntamiento de León, Junta de Castilla y León y otras Administraciones.	x		

FRAGMENTO 10

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Modificación de la traza del tamo sur de la Ronda Este	0,55	0,825	4,125		Ayto (10%), Mº Fomento (75%) y JCyL (15%). Convenio			x
2. Compleción de la Ronda interior. Remodelación de la Plaza Rollo de Santa Ana, Moisés de León y Pendón de Baeza	0,05			0,43	Ayuntamiento de León. AA10-04 (Expropiación y contribuciones especiales)	x		
3. Adecuación del entronque de las calles Cabeza de Vaca, Reino de León, Santo Tirso y Baltasar Gutiérrez.	0,07				Ayuntamiento de León. AA10-02 (Expropiación)	x		
4. Actuación encaminada a dar salida a la C/ Álvarez Posadilla.	0,18				Ayuntamiento de León. AA10-03 (Expropiación)	x		
5. Prolongación de la Avda. José Mº Fernández	1,6				Ayuntamiento de León.	x		
6. Ampliación Parque de La Granja	0,4				Ayuntamiento de León.	x		
7. Acondicionamiento Sistema General Espacios Libres - Recinto Ferial	0,99		2,01		JCyL (66%) y Ayto (33%). (Convenio)		x	
8. Sistemas Generales de Espacios Libres entre Ronda Este y el río Torio	0,3			0,3	Ayuntamiento de León y ULD10-01 (convenio)			x
9. Acondicionamiento de márgenes del Río Torio.	0,1	0,15	0,75		Ayuntamiento de León, Junta de Castilla y León y otras Administraciones.	x		
10. Reurbanización de la Rotonda "Europa"	0,3				Ayuntamiento de León.	x		
11. Piscina Cubierta en "El Egido"	2				Ayuntamiento de León.			x
12. Guardería y centro de mayores en el Polígono X	0,99		2,01		Ayto (33%) y otras Adms. (67%) (Convenio)			x

FRAGMENTO 11

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Unidades de Actuación en la C/ Era del Moro	1,04				Ayuntamiento de León (Expropiación).	x		
2. Urbanización de la calle Las Cercas	0,17		0,40		Ayto (30%) FEDER-POL (70%)	x		
3. Acondicionamiento del Mercado del "Conde Luna"		1			Junta de Castilla y León	x		
4. Palacio del "Conde Luna"	1,5		1,5		Ayto (50%) y Mº Fom (50%)	x		
5. Tratamiento exterior de San Pedro	0,12				Ayuntamiento de León	x		
6. Urbanización y peatonalización de C/ San Francisco, Juan II, Cadómiga y Trastamara	0,15		0,35		Ayto (30%) FEDER-POL (70%)	x		

FRAGMENTO 12

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Centro Alzheimer		1			Junta de Castilla y León.	x		
2. Reurbanización Boulevard de la C/ Fernandez Ladreda	0,18		0,42		Ayuntamiento de León y otras administraciones.		x	
3. Polideportivo entorno "La Puenteçilla"	0,96		0,64		Ayto (60%) FEDER-POL (40%)	x		

FRAGMENTO 13

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Actuación aislada encaminada a la obtención de los suelos del "Pasaje del Cine Mari".	0,2				Ayuntamiento de León	x		
2. Aparcamiento en la Plaza Cortes Leonesas	0,3				Ayuntamiento de León	x		

FRAGMENTO 14

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. RENFE. - Traslado de los Talleres de Material Motor y Remolcado y de las Instalaciones de Mantenimiento de Infraestructura e eliminación de otras instalaciones en desuso.	1	1,5	7,5			x		
2. Palacio de Congresos y Recinto Ferial.	12,33	3,96	3,96		Ayuntamiento de León y otras Administraciones (Convenio EBRO)	x		
3. Acondicionamiento urbano Paseo de Salamanca	0,08		0,23		Ayto (30%) y FEDER POL (70%)	x		
4. Acondicionamiento Avda. Doctor Fleming (Glorieta Michaisa-Avda. Astorga)	0,36	0,54	2,7		JCyL, Ayto y otras Adms.	x		
5. Desdoblamiento Avda. Astorga (Avda. Palencia y Quiñones de León)	3				Ayuntamiento de León. AA14-02 (Expropiación)			x
6. Reurbanización de calles frontales a RENFE	0,25				Ayuntamiento de León		x	
7. RENFE. - Modificación ed la rasante ferroviaria, deprimiendo el nuevo haz de vías de la estación, para facilitar la permeabilización de la travesía. - Soterramiento de la travesía ferroviaria en la zona de la Avda. del Doctor Fleming, para suprimir el paso a nivel y facilitar la conexión de la trama urbana. - Nueva estación de viajeros. - Permeabilización de la travesía mediante nuevos pasos rodados y peatonales y reordenación del viario del entorno de la estación.	73,5	9,5	36,5				x	
8. Vía de conexión entre Ing. Sáinz de Miera y Doctor Fleming bajo el ferrocarril. RENFE.	0,5				Ayuntamiento de León			x
9. Conexión entre la C/ Astorga y la C/ Gómez Salazar.	2,6		1,4		Ayuntamiento de León y otras Administraciones (Convenio EBRO)			x

FRAGMENTO 15

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Renovación de trazado de colectores	0,32			1,28	Ayuntamiento de León y CEE		x	
2. Paso inferior a través de la traza ferroviaria entre los fragmentos 15 y 16.				0,4	ULD15-02 y ULD16-05 (carga urbanística compartida en porcentajes equivalentes).	x		

FRAGMENTO 16

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Conexión enlace de Ronda Sur con Avda. Portugal	0,18				Ayuntamiento de León		x	
2. Adecuación y mejora Camino de Alfajeme (Agustinos-Camino de La Raya)	0,21				Ayuntamiento de León		x	
3. Adecuación y mejora Camino de Alfajeme (Parque Empresarial-Agustinos). Incluye paso subterráneo en Ronda Interior. N-120	0,55				Ayuntamiento de León		x	
4. Paso bajo Avda. Portugal entre la Fanfalcia y La Maza	0,69				Ayuntamiento de León		x	
5. Acondicionamiento presa del Bernesga	0,45				Ayuntamiento de León.	x		
6. Colector general en la Fanfalcia	1,73		3,52		Ayto (33%) Fondos de Cohesión (77%)	x		

FRAGMENTO 17

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Plan de Recuperación del Camino de Santiago	1,15		1,15		Ayto (50%) y Mº Fomento (50%)		x	
2. Construcción de acceso Aeropuerto	0,14	0,21	1,05		Ayuntamiento de León, Junta de Castilla y León y otros.		x	
3. Desvío y remodelación Colector de la Fontanilla	0,3		1,3		Ayuntamiento de León y otros.		x	
4. Ronda Sur. Tronco y acceso al Polígono de San Andrés.			11,99		Ministerio de Fomento	x		

FRAGMENTO 18

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Sistema de Espacios Libres Cornisa de Oteruelo.	0,6				Ayuntamiento de León.			x
2. Sistema de Espacios Libre Cornisa Barranco "La Fontanilla"	0,41				Ayuntamiento de León.			x
3. Ronda Sur. Tronco.			2,34		Ministerio de Fomento	x		
4. Ronda Sur. Ramal al oeste al FFCC.			1,61		Ministerio de Fomento	x		
5. Acceso Parque Tecnológico-Ronda Sur y a Oteruelo	1,5				Ayuntamiento de León.	x		
6. Acondicionamiento presa del Bemessa	0,18				Ayuntamiento de León.	x		
7. Residencia de ancianos en Oteruelo	0,6	0,6			Ayuntamiento de León y Junta de Castilla y León.	x		
8. Ampliación y mejora del entorno del cementerio de Oteruelo	0,2				Ayuntamiento de León.			x
9. Actuaciones aisladas encaminadas a remodelar las calles Principal, Muro y Mirador	0,11				Ayuntamiento de León. AA18-01 (expropiación).			x

FRAGMENTO 19

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Paso inferior de conexión entre los fragmentos 14 y 19	0,25				Ayuntamiento de León.			x
2. Paso inferior FF.CC. Palencia-La Coruña. Conexión entre los fragmentos 18 y 19.				0,5	GESTURCAL	x		
3. Supresión de Paso a Nivel de Armunia Norte.			0,4		Mº Fomento	x		
4. Actuaciones aisladas	0,54				Ayuntamiento de León. AA19-01, AA19-02 y AA19-03 (expropiación).		x	
5. Conexión del Centro Integral de Tte de Viajeros con la Avda. Antibióticos y enlace con Avda. Fernandez Ladreda	0,14				Ayuntamiento de León.	x		
6. Nuevo acceso a talleres de RENFE	0,3				Ayuntamiento de León.			x
7. Reurbanización de Avda. Antibióticos	0,6				Ayuntamiento de León.	x		

8. Equipamiento Deportivo en Armunia	1,7				Ayuntamiento de León.		x	
9. Acondicionamiento presa del Bemessa	0,85				Ayuntamiento de León.	x		
10. Inversión Parque Científico	10				Ayuntamiento de León.		x	
11. INTECO	5		108,00	12	Administración Central Ayuntamiento de León y Otros	x		
12. Ronda Sur. Tronco.			2,07		Ministerio de Fomento	x		

FRAGMENTO 20

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Paso inferior de conexión entre los fragmentos 14 y 20	0,25				Ayuntamiento de León.			x
2. Compleción y mejora de la carretera de Vilecha (Mercaleón-Variante Sur)	2				Ayuntamiento de León.	x		
3. Acondicionamiento presa del Bemessa	0,2				Ayuntamiento de León.	x		
4. Acondicionamiento SG-EQ/EL Ronda Sur.	1				Ayuntamiento de León.		x	

FRAGMENTO 21

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Mejoras "Camino de Santiago" (Puente Castro)	0,12	0,12	0,12		Ayuntamiento de León, Junta de Castilla y León y otras Administraciones.	x		
2. Acondicionamiento Parque de La Lastra	1	1,5	7,5		Ayuntamiento de León, Junta de Castilla y León y otras Administraciones.	x		
3. Puente de conexión fragmentos 20 y 21	3,5				Ayuntamiento de León.	x		

FRAGMENTO 22

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Mejora de la accesibilidad a la Ronda Este	0,4				Ayuntamiento de León.	x		
2. Nuevo paso sobre la N-601.	0,5				Ayuntamiento de León.	x		
3. Compleción y mejora del tramo Puente Castro - Santa Ana	1,2		1,2		Ayuntamiento de León (50%) y Mº Fomento (50%).	x		
4. Peatonalización del puente sobre el Río Torío y del tramo de la Avda. de Madrid entre el puente y la Iglesia de San Pedro	0,3		0,3		Ayuntamiento de León (50%) y Mº Fomento (50%).	x		
5. Puente conexión fragmentos 21 y 22.	1				Ayuntamiento de León.	x		
6. Conexión con La Lastra	0,35				Ayuntamiento de León.	x		
7. Adaptación a las necesidades urbanas de la estructura formal del tejido existente.	0,45				Ayuntamiento de León. AA22-07 y AA22-08 (expropiación y contribuciones especiales), AA22-09, AA22-14 y AA22-15 (expropiación).	x		
8. Dotar al ámbito de una red de movilidad y relación acorde con la nueva estructura de accesibilidad que se configura para el núcleo.	0,03				Ayuntamiento de León. AA22-10 (expropiación y contribuciones especiales).	x		
9. Actuación de mejora urbana, consistente en ensanches y aperturas de viales.	1,40				Ayuntamiento de León. AA22-01 y AA22-06 (expropiación y contribuciones especiales) y AA22-05 y AA22-13 (expropiación).	x		
10. Apertura de pasaje en calle Progreso nº 40 y Progreso nº 46 al objeto de mejorar la accesibilidad y conectar la red viaria existente con los desarrollos urbanísticos previstos.				0,3	ULD22-01. (AA22-02 y AA22-03)	x		
11. Apertura de una nueva vía paralela a la carretera N-601 y nueva vía en prolongación con la calle Sagitario al objetivo de conectar la estructura viaria existente con los desarrollos urbanísticos previstos.				0,2	ULD22-03. (AA22-12 y AA22-16)	x		
12. Centro educativo de Puente Castro	1				Ayuntamiento de León.	x		

FRAGMENTO 23

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Acceso Sur de la Ronda	0,17				Ayuntamiento de León.	x		
2. Dos colectores de dirección Norte-Sur	0,41				Ayuntamiento de León.		x	

FRAGMENTO 24

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Ampliación del tramo de la Crtra. de Villarroaño en su acceso al Cementerio	0,17				Ayuntamiento de León.		x	

FRAGMENTO 25

DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1. Paso subterráneo desde la N-630 a la C/ Calvo Sotelo				0,3	Desarrollos urbanísticos ULD25-01 (78%) y ULD25-04 (22%)			x
2. Nuevo acceso Sur	3,3				Ayuntamiento de León.		x	
3. Apertura de calles en el núcleo de Trobajo del Cerecedo.	0,20				Ayuntamiento de León. AA25-04, AA25-06, AA25-07, AA25-10 y AA25-11 (expropiación y contribuciones especiales) y AA22-03 y AA22-05 (expropiación).		x	
4. Equipamiento deportivo en Trobajo	1,2				Ayuntamiento de León.	x		
5. Compleción y mejora de la pasarela de Trobajo	0,6				Ayuntamiento de León.	x		
6. Sustitución de la actual pasarela peatonal de la C/ El Caño.	0,2				Ayuntamiento de León.	x		
7. Acondicionamiento Crtra. de Vilecha	0,5				Ayuntamiento de León.	x		
8. Acondicionamiento presa del Bernesga	1,25				Ayuntamiento de León.	x		

FRAGMENTO 26

	DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN DEL COSTE (millones de €)				SISTEMAS DE FINANCIACIÓN	PRIORIDADES		
		Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados		1	2	3
1.	Mejora entronque N-630 - LE-V-4133	0,5				Ayuntamiento de León.			x
2.	Ronda Sur. Tronco.			1,09		Ministerio de Fomento	x		
3.	Acondicionamiento acceso Sur	0,5				Ayuntamiento de León.			x
4.	Desvío y remodelación Colector General I	0,75		1,5		Ayto (33%) Fondos de Cohesión (77%)		x	
5.	Desvío y remodelación Colector General II	0,43		0,87		Ayto (33%) Fondos de Cohesión (77%)		x	
6.	RENFE. - Enlace Sur de las vías de Palencia y Monforte. - Mejora de la permeabilidad: supresión de pasos a nivel.	1	1	10		CEE, Ministerio de Fomento y otros.	x		
7.	Acceso Norte al núcleo de Trobajo entronque a camino de Armunia-Villacedré	0,7				Ayuntamiento de León.	x		
8.	Paso inferior. Mejora accesibilidad del núcleo de Trobajo (entronque N-630)	0,2				Ayuntamiento de León.	x		
9.	Modificación del entronque con la N-630	0,05				Ayuntamiento de León.	x		
10.	Apertura de vial.	0,1				Ayuntamiento de León. AA26-01 (expropiación)		x	

5. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.

5.1. Viabilidad de las Inversiones previstas.

Las inversiones incluidas en los apartados anteriores totalizan por etapas previstas y agentes, los siguientes importes (en millones de euros):

INVERSIONES					
	TOTAL	Excmo. Ayto de León	Junta de Castilla y León	Otros agentes públicos	Privados
PRIORIDAD 1	308,06	58,79	24,01	200,30	24,95
PRIORIDAD 2	117,92	69,24	7,57	39,60	1,51
PRIORIDAD 3	104,43	58,66	7,08	35,89	2,81
TOTAL	530,41	186,69	38,66	275,78	29,27

Por lo que a las inversiones en Sistemas Generales atribuidas a la Administración Central del Estado y otros órganos de este nivel (UE, RENFE, FEVE, etc.), así como a las atribuidas a la Junta de Castilla y León, ha de manifestarse la existencia de convenios y acuerdos suscritos por los que se comprometen la totalidad de inversiones a ellos.

Por lo que a las inversiones en Sistemas Locales atribuidas a estos mismos agentes, lo exiguo de los importes resultantes obvia cualquier justificación de su viabilidad.

Por lo que a las inversiones atribuidas al Excmo. Ayuntamiento de León se refiere, los datos recabados en la Información Urbanística y las síntesis incluidas en la Memoria, cuantifican su capacidad inversora estándar total a medio y largo plazo en torno a los 18 – 21 millones de euros anuales, de los que se reservan para urbanismo e infraestructuras en torno a los 12 – 18 millones de euros anuales.

De las cifras anteriores, el Plan atribuye al Excmo. Ayuntamiento de León una inversión anual equivalente a 14,70 millones de euros para las actuaciones calificadas de Prioridad 1 (equivalente a los cuatro primeros años de vigencia del Plan), y 17,31 millones de euros para las actuaciones calificadas de Prioridad 2 (equivalente a los cuatro años siguientes), y una inversión de 14,66 millones de euros para las actuaciones de Prioridad 3, en cualquier caso inferior a la capacidad inversora anual estimada.

Por lo que a las inversiones atribuidas a los agentes privados se refiere, la totalidad de las mismas lo son en calidad de costes de urbanización de los propios Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable. En el apartado siguiente se incluye el análisis de la viabilidad económica de un Sector estándar de los definidos en este Plan.

5.2. Viabilidad económica de las determinaciones del Plan sobre las distintas Clases de Suelo.

Una vez comprobada la viabilidad económica del Plan en cuanto al esfuerzo inversor que su desarrollo demanda de las administraciones públicas, se incluye en este apartado un ejercicio teórico de comprobación de la viabilidad económica del Plan en su vertiente de la promoción privada de los suelos según las determinaciones de este Plan.

El análisis se realiza sobre un Sector imaginario, cuyos parámetros urbanísticos se ajustan a la situación media establecida para cada clase de suelo en el Plan.

5.2.A. Estudio de viabilidad de un Sector de Suelo Urbanizable.

Datos del Sector

- Uso global del sector residencial. Uso predominante del sector plurifamiliar.
- Se supone una zonificación del 15% para usos compatibles con el predominante en parcela exclusiva y un 5% en PB (viviendas libres)
- Superficie total del Sector, en Suelo Urbanizable, 254.811 m2s.
- La densidad edificatoria tipo tomada para esta clase de suelo es del 0,50 m2t/ m2s.
- Densidad de uso de 35 viv/ha.
- Se consideran los siguientes índices de variedad:
 - Índice de variedad de usos (mínimo) del 20%: 25.481 m2t.
 - Índice de variedad tipológica (mínimo) de 20%.
 - Índice de variedad social entre el 10% y el 50%: Se cumple al destinar un 50% del aprovechamiento residencial a viviendas acogidas a alguno de los regímenes de protección pública.
- Coste medio de urbanización por metro cuadrado estimado en 40 €/m2 (sobre superficie total) para uso residencial, dicho valor recoge el sobrecoste estimado por el suplemento que supone incluir en la urbanización el posible refuerzo de Sistemas Generales existentes.

- Finalmente el tipo de interés de referencia para la financiación de la promoción se considera en un 4% (basado en Euribor +1,62% de 12/03).
- Los gastos generales y de promoción se fijan en 3 €/m2t.
- Se consideran unas cargas urbanísticas debido a expropiaciones, demoliciones y traslados de 5 €/m2t.

Cálculo de aprovechamientos lucrativos.

- La densidad de edificación máxima (edificabilidad) sería de 127.406 m2t (Superf. Sector x Ie = 254.811 m2s x 0,50 m2t/ m2s).
- De estos 127.406 m2t, el 20% mencionado como hipótesis (25.481 m2t), se destinaría a uso comercial... (o a cualquier otro de los usos compatibles según el Régimen general). De esos usos comerciales, el 75% (15% Total) se ubicarán en manzana exclusiva – zonificación – y el otro 25% (5% Total en planta baja de las edificaciones residenciales libres).
- El resto de la edificabilidad del sector, 101.924 m2t se destinaría a viviendas -lo que corresponde a un total de 892 unidades con una superficie media de 114,29 m2 construidos y aproximadamente 87,91m2 útiles-.
- Aprovechamiento lucrativo:
 - Residencial "Libre": 101.924 x 0,5 = 50.962 m2t.
 - Residencial "VPP": 101.924 x 0,5 = 50.962 m2t.
 - Otros usos (15% zonificación) "Libre": 25.481 x 0,75 = 19.111 m2t.
 - Otros usos (edificación residencial) 50% vinculada en PB "Vivienda Libre": 127.406 x 0,1 x 0,5 = 6.370 m2t.
- Tenemos una relación locales/edificación residencial en vivienda libre de: 6,7 x 100 / 0,7 = 10,61% (5% otros usos no zonificados).

Cálculo de la repercusión de por vivienda y distribución VL/VPP:

- Superficie media por vivienda: 114,29 m2. (89,29 m2 útiles).
- Superficie construida media estimada VPP: 105 m2 (82,03 m2 útiles).
- Superficie construida media estimada VL: 125,37 m2 (97,95 m2 útiles).
- Nº viviendas VPO: 485.
- Nº viviendas libres: 406.

- Cálculo de la repercusión por vivienda VPP (régimen general):

	SUPERF UTIL	MODULO (REG GENERAL)	TOTAL
VIVIENDA	82,03	1.012,41	83.049
ANEXOS (LOCALES)	6	607,45	3.645
ANEXOS (GARAJE)	20	607,45	12.149
			98.843

Valor máximo de la repercusión por vivienda VPP:

- Repercusión del suelo <= 25% del precio de venta máximo:
98.843 x 0,25 = 24.711 €.

- Cálculo de la repercusión por vivienda VL:

	SUPERF UTIL	€/ m2	TOTAL
VIVIENDA	89,29	1.300	116.071
ANEXOS (GARAJE)	20	607,45	12.141
			128.220

Valor máximo de la repercusión por vivienda VL:

- Repercusión del suelo = 30% del precio de venta: 128.220 x 0,30 = 38.466 €.

Estimación de ingresos.

Repercusión por m2 cons de local libre:	450,00 €.
Repercusión por vivienda libre (urbanizado):	40.414,29 €.
Repercusión por vivienda VPP (urbanizado):	30.068,96 €.
Módulo anexos del régimen general VPP:	607,45 €.

Repercusión por m2 útil:

Vivienda libre: 38.466 / 125,37 = 306,81€/m2
VPP: 24.711 / 105,00 = 235,34 €/m2

	m2 CONST	VIVIENDAS	INGRESOS
AP LUCRATIVO RES LIBRE	50.962,2	406	15.635.874,05 €
AP LUCRATIVO RES VPP	50.962,2	485	11.993.463,30 €
AP LUCRATIVO LOCAL LIBRE	19.110,83		11.466.495,00 €

Se considera como ingresos el 90% patrimonializable,
 $39.095.832,35 \times 0,9 = 35.186.249,11 \text{ €}$

Estimación de costes totales.

- Los costes urbanísticos considerados son la urbanización de los terrenos y su comercialización. Posteriormente se incluirá el coste financiero para un cálculo más preciso.
- La Urbanización de los terrenos (que incluyen posibles refuerzos de Sistemas Generales) ascenderá a 10.192.440 €, resultado de multiplicar los 254.811 m²s por 40,00 €/m²s.
- Los cargas urbanísticas debidas a expropiaciones, demoliciones y traslados ascienden a 1.274.055,00 €.
- Los Gastos Generales y de promoción ascenderán a 764.433,00 €, conforme a la hipótesis de partida.
- Se estiman unos costes financieros de 1.232.000,00 €.
- Los costes totales de urbanización considerados representan 13.462.928 €.

Balance de ingresos y gastos.

Considerando unos costes totales de urbanización de 13.462.928 €. y un beneficio de la operación de la gestión del suelo de partida del 15% aproximadamente, tendríamos:

Ingresos debidos a la venta del suelo apto para edificación:

Valor venta	35.186.249,11 €	(Vv)
-------------	-----------------	------

Gastos derivados de la operación:

Coste inicial del suelo	(Cs)
Gastos de adquisición del suelo (Notaría y procesos registrales, A.J.D., I.T.P., varios)	(Ga) = 10% (Ci)
Costes totales de urbanización	(Urb)

De estas premisas se deduce:

$$(Cs + Ga + \text{URB}) * (1+Bi) = Vv$$

El coste inicial del suelo sería de 15.576.191 €, lo que supondría un coste de 61,13 €/m² de suelo y una repercusión por vivienda de 17.465,23 €/viv.

Lo que demuestra la viabilidad económica de las determinaciones adoptadas desde este Plan General para el desarrollo de un sector tipo.

5.2.B. Estudio de viabilidad de un Sector de Suelo Urbano No Consolidado.

Datos del Sector

- Uso global del sector residencial. Uso predominante del sector plurifamiliar.
- Se considera una ordenación en PB+V+BC, con un destino de locales en PB del 10% del total de la edificación.
- Superficie total del Sector, en No Consolidado, 254.811 m²s.
- La densidad edificatoria tipo tomada para este ejemplo y esta clase de suelo es de 0,70 m²t/ m²s.
- Densidad de uso de 50 viv/ha.
- Se considera un índice de variedad de usos (mínimo) del 10%: 17.837 m²t.
- Coste medio de urbanización por metro cuadrado estimado en 40 €/m² (sobre superficie total) para uso residencial.
- Finalmente el tipo de interés de referencia para la financiación de la promoción se considera en un 4% (basado en Euribor +1,62% de 12/03).
- Los gastos generales y de promoción se fijan en 3 €/m²t.
- Se consideran unas cargas urbanísticas debido a expropiaciones, demoliciones y traslados de 2.548.110,00 €. (suponiendo 10,00 €/m² debido a que es previsible suponer mas usos disconformes con el planeamiento y posibles indemnizaciones).

Cálculo de aprovechamientos lucrativos.

- La superficie edificable sería de 178.368 m²t

(Superf. Sector x le = 254.811 m2s x 0,70 m2/ m2s).

- De estos 178.368 m2t, el 10% mencionado como hipótesis (17.837 m2t), tendría carácter comercial... (u otros usos compatibles con el régimen de usos) y el resto, 160.531 m2t se destinarían a viviendas -lo que corresponde a un total de 1.274 unidades -.
- Aprovechamiento lucrativo:
 - Residencial "Libre": 160.531 m2t.
 - Otros usos (10% usos comerciales en PB): 17.837 m2t.
- Tenemos una relación locales/edificación residencial de: $6,7 \times 100 / 0,7 = 10,61$.

Cálculo de la repercusión de por vivienda y distribución VL:

- Superficie media por vivienda: 126 m2 (98,44m2 útiles).
- Nº viviendas libres: 1.274

Cálculo de la repercusión por vivienda VL:

	SUPERF UTIL	€/ m2	TOTAL
VIVIENDA	98,44	1.300	127.969
ANEXOS (GARAJE)	20	607,45	12.149
			140.118

Valor máximo de la repercusión por vivienda VL:

- Repercusión del suelo = 30% del precio de venta: $140.118 \times 0,30 = 42.035 \text{ €}$.

Estimación de ingresos.

Repercusión por m2 cons de local libre: 450 €.
 Repercusión por vivienda libre (urbanizado): 42.035 €.
 Repercusión por m2 cons de vivienda libre: $42.035 / 126 = 333,61 \text{ €/m2}$

	m2 CONST	VIVIENDAS	INGRESOS
AP LUCRATIVO RES LIBRE	160.530,93	1.274	53.555.315,99
AP LUCRATIVO LOCAL LIBRE	17.836,77		8.026.546,50

Suponiendo como patrimonializable el 90% del total de ingresos:

$$61.581.862,49 \times 0,9 = 55.423.676,24 \text{ €}.$$

Estimación de costes totales.

- Los costes urbanísticos considerados son la urbanización de los terrenos y su comercialización. Posteriormente se incluirá el coste financiero para un cálculo más preciso.
- La Urbanización de los terrenos (que incluyen posibles refuerzos de Sistemas Generales) ascenderá a 10.192.440 €, resultado de multiplicar los 254.811 m2s por 40,00 €/m2s.
- Los cargas urbanísticas debidas a expropiaciones, demoliciones y traslados ascienden a 2.548.110 €.
- Los Gastos Generales y de promoción ascenderán a 764.433,00 €, conforme a la hipótesis de partida.
- Se estiman unos costes financieros de 1.960.000,00 €.
- Los costes urbanísticos considerados representan un total de 15.464.983 €.

Balance de ingresos y gastos.

Considerando unos costes totales de urbanización de 15.464.983 € y un beneficio de partida del 18% (ya que se estima una mayor inversión y una mayor prima de riesgo para el promotor, tendríamos:

Ingresos debidos a la venta del suelo apto para edificación

Valor de venta 61.581.862,49 €. (Vv)

Gastos derivados de la operación:

Coste inicial del suelo (Cs)

Gastos de adquisición del suelo (Ga) = 10% (Ci)

(Notaría y procesos registrales, A.J.D., I.T.P, varios)
Costes totales de urbanización (Urb)

De estas premisas se deduce:

$$(Cs + Ga + URB) * (1+Bi) = Vv$$

El coste inicial del suelo sería de 28.640.212 €, lo que supondría un coste de 112,40 €/m2 de suelo y una repercusión por vivienda de 22.479,57 €/viv.

Lo que demuestra la viabilidad económica de las determinaciones adoptadas desde este Plan General para un sector tipo.