

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL  
DE  
PRIEGO (CUENCA)**

**LOGICA SECUENCIAL DE LAS ACCIONES DE  
DESARROLLO DEL P.O.M.**

<b><u>1.- LÓGICA SECUENCIAL DE LAS ACCIONES DE DESARROLLO DEL P.O.M.</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>2.- OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>3.- PLAZOS DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO</u></b>	<b><u>5</u></b>
3.1.- PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN DE LAS DIFERENTES UNIDADES DE ACTUACIÓN:	5
3.2.- PLAZOS PARA CONVERTIR LA PARCELA EN SOLAR Y SOLICITAR LICENCIA DE EDIFICACIÓN CUANDO SE ACTÚE ASISTEMÁTICAMENTE.	5
<b><u>4.- ACCIONES EN SISTEMAS GENERALES</u></b>	<b><u>5</u></b>
4.1.- SISTEMA GENERAL VIARIO (SG-1)	5
4.2.- SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE EQUIPADO	6
4.3.- SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE	6
4.4.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	6
4.5.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	6
<b><u>5.- ACTUACIONES EN SISTEMAS LOCALES DE SUELO URBANO</u></b>	<b><u>7</u></b>
5.1.- RED VIARIA	7
5.2.- ESPACIOS LIBRES ( ZONAS VERDES )	7
<b><u>6.- ACCIONES EXPROPIATORIAS DE SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES</u></b>	<b><u>8</u></b>
6.1.- SISTEMAS LOCALES:	8
6.1.1.- ESPACIOS LIBRES:	8
6.1.2.- VIARIO	8
6.2.- SISTEMAS GENERALES	8
6.2.1.- ESPACIOS LIBRES	8
6.2.2.- INFRAESTRUCTURAS	8
<b><u>7.- AGENTES QUE INTERVIENEN EN LA FINANCIACIÓN DEL PLAN</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b><u>8.- SITUACIÓN DE LA HACIENDA PÚBLICA LOCAL</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b><u>9.- VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN</u></b>	<b><u>14</u></b>

---

<b>9.1.-</b>	<b>ESTÁNDARES Y PRECIOS. CRITERIOS DE VALORACIÓN .....</b>	<b>14</b>
9.1.1.-	URBANIZACIÓN .....	14
9.1.2.-	ESPACIOS LIBRES ( ZONAS VERDES).....	15
<b>9.2.-</b>	<b>RELACIÓN DE ACCIONES CON VALORACIÓN, ASIGNACIÓN DEL</b>	
	<b>AGENTE ACTUANTE. Y GRADO DE PRIORIDAD.....</b>	<b>15</b>
9.2.1.-	SISTEMAS GENERALES.....	15
9.2.2.-	SISTEMAS LOCALES .....	16
9.2.3.-	RESUMEN DE VALORACION DE ACCIONES POR AGENTES	
	ACTUANTES. ....	18

## **1.- LÓGICA SECUENCIAL DE LAS ACCIONES DE DESARROLLO DEL P.O.M.**

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 30.5 de la Ley 2/1998 de 4 de Junio:

“Los Planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución (como es el caso del Plan de Ordenación Municipal), deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio”.

La Ley 2/1998 ha restituido a la Corporación Municipal, en sus programas anuales, la capacidad de marcar los ritmos de ejecución del Plan de Ordenación en base a las necesidades que en cada momento se produzcan, cambiando así un Plan prepotente que programaba su ejecución rígidamente en base a hipótesis elaboradas a partir de la situación existente en el momento de su redacción y de su evolución anterior, por un Plan que define un modelo de desarrollo territorial que se irá consolidando al ritmo que defina el Ayuntamiento de acuerdo con las necesidades de la ciudad y las circunstancias socioeconómicas de cada momento.

No obstante lo anterior o, con independencia de ello, el Plan de Ordenación debe identificar las acciones necesarias para la progresiva consolidación del modelo, así como la gradación de su urgencia. Con este último fin el Plan establece tres niveles identificados con un dígito del 1 al 3, asignando el 1 a las acciones prioritarias y 3 a las menos urgentes.

Esta gradación se ha efectuado teniendo en cuenta los objetivos, directrices y estrategia del Plan que se describen a continuación.

## **2.- OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**

El Plan de Ordenación Municipal de Priego tiene como objetivo básico la Consecución de una Estructura Urbana legible para la ciudad. Este objetivo genérico implica:

1. La rehabilitación urbanística del Casco histórico.
2. La cohesión de los desarrollos urbanos .

Las acciones previstas en este Plan van encaminadas a la consecución de estos objetivos. El ritmo de las inversiones municipales en infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de agua y en urbanización de Sistemas Generales se plantea de manera que se desarrollen en primer lugar los ámbitos más próximos al casco urbano consolidado, para los que se definen unos condicionantes de estructura que buscan "coser" las tramas urbanas y encauzar la "centralidad" a través de ejes claros y "dirigidos".

Dado que Priego, es una realidad abierta, cualquier previsión debe ser tomada con precaución y en este sentido el Plan de Ordenación Municipal no se adentra a definir los ritmos de edificación de los equipamientos del Sector de Suelo Urbanizable, debiendo ser el Ayuntamiento en sus planes anuales quien "ponga en servicio" las diferentes reservas a medida que el crecimiento

económico del Municipio lo requiera, ya que su desarrollo depende de decisiones supramunicipales no controlables desde el Planeamiento Municipal.

Las inversiones públicas previstas se asignan a las diferentes administraciones en base a sus actuales competencias. Estas asignaciones deben servir de referencia para sus programas de inversión pero, lógicamente, no pueden entenderse como obligatorias, toda vez que no es competencia del Plan de Ordenación Municipal el diseño de los programas ministeriales.

Algunas acciones se describen e identifican pormenorizadamente, otras se referencian dejando a la decisión cotidiana del Ayuntamiento la fijación de ritmos concretos, es el caso de la reurbanización del Casco Urbano Consolidado

### **3.- PLAZOS DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO**

#### **3.1.- PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN DE LAS DIFERENTES UNIDADES DE ACTUACIÓN:**

De acuerdo con la estrategia de consolidación del Modelo Territorial los plazos máximos de ejecución de las diferentes Unidades son los siguientes:

Unidades que supongan afección de edificaciones existentes habilitadas, doce años contados a partir de la Aprobación Definitiva del Plan.

Resto de Unidades, ocho años a contar desde la Aprobación Definitiva del Plan General.

#### **3.2.- PLAZOS PARA CONVERTIR LA PARCELA EN SOLAR Y SOLICITAR LICENCIA DE EDIFICACIÓN CUANDO SE ACTÚE ASISTEMÁTICAMENTE.**

La atribución de aprovechamiento a las actuaciones asistemáticas se garantiza durante el plazo de ocho años a partir del momento en que las parcelas merezcan la calificación de solar. En consecuencia, pasado este plazo podrá modificarse sin que genere derecho a indemnización.

### **4.- ACCIONES EN SISTEMAS GENERALES**

#### **4.1.- SISTEMA GENERAL VIARIO (SG-1)**

Incluyen las acciones necesarias para la consecución de la estructura viaria estructurante del Modelo Territorial, capaz de soportar los crecimientos previstos en el Suelo Urbanizable

La única actuación prevista en el Sistema General Viario, es el nudo de conexión de la Carretera CM-2108, para dar acceso y servicio al Sector Industrial en Suelo Urbanizable, el cual está adscrito a ese ámbito y se desarrollará conjuntamente con su desarrollo y a costa del mismo.

#### **4.2.- SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE EQUIPADO**

Es el denominado como SG-4. Incluye la acción que consolidará el Sistema General de espacio libre- equipado al servicio de toda la ciudad.

Se trata de un ámbito de suelo de titularidad mayoritariamente Municipal, en el que se pretende el desarrollo de un espacio ajardinado con equipamientos públicos y su ejecución se realizará mediante Obras directas de Urbanización y Edificación

#### **4.3.- SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE.**

SG-3.1. Solar en la Carretera de Alcocer N° 7. Incluye dos acciones:

- a.) Obtención de la parcela en la Carretera de Alcocer N° 7 por expropiación o permuta
- b) Urbanización del ámbito con obras de ajardinamiento .

SG-3.2. Entorno de la Plaza de los Toros . Incluye dos acciones:

- a) Obtención del ámbito por expropiación o permuta
- b) Urbanización del ámbito con obras de ajardinamiento.

#### **4.4.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS**

SG-2.1 Plaza de toros: Obras de consolidación.y ampliación.

#### **4.5.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS**

Incluye las acciones necesarias para consolidar una red de infraestructuras de saneamiento y abastecimiento capaces de servir a los desarrollos previstos en el modelo de desarrollo.

SG-5.4 Bóveda de canalización del Barranco de las Monjas o del Corzo. Incluye las acciones de:

- a) Prolongación de la canalización existente hasta el cruce del actual desvío de la carretera .

SG-5.5. Depuradora . Incluye las acciones de :

- a) Expropiación de una parcela de 1.000 m<sup>2</sup> para su ubicación.
- b) Conexión de los dos puntos de vertidos existentes en la actualidad
- c) Instalación de la depuradora

SG-5.6 Aliviadero para prevenir las posibles crecidas del Arroyo de las Monjas ,irá desde la canalización del mismo en el límite del casco urbano hasta el barranco situado en el límite de las eras de San Juan.

## 5.- ACTUACIONES EN SISTEMAS LOCALES DE SUELO URBANO

Comprende un conjunto de acciones encaminadas a resolver problemas y/o déficits de la situación actual.

### 5.1.-RED VIARIA

- SLV.1 Reurbanización y peatonalización del casco urbano consolidado (a programar por Ayuntamiento)
- SLV.2 Ejecución de la urbanización, mediante obras de urbanización ordinarias ,de aquellas calles mayoritariamente ya previstas en el Planeamiento anterior ,aún sin urbanizar y dentro del suelo urbano, sirviendo de conexión con las Unidades de Actuación. (a programar por Ayuntamiento).
- SLV.3 Ejecución del viario interno a las UE-1.
- SLV.4 Ejecución del viario interno a las UE-2.
- SLV.5 Ejecución del viario interno a las UE-3.
- SLV.6 Ejecución del viario interno a las UE-4.
- SLV.7 Ejecución del viario interno a las UE-5.
- SLV.8 Ejecución del viario interno a las UE-6.
- SLV.9 Ejecución del viario interno a las UE-7.
- SLV.10 Ejecución del viario interno a las UE-8.
- SLV.11 Ejecución del viario interno a las UE-9.
- SLV.12 Ejecución del viario interno a las UE-10.
- SLV.13 Ejecución del viario interno a las UE-11.

Nota. La ejecución del viario interno a las Unidades de Actuación forma parte de las cargas a asumir por cada una de estas Unidades de Actuación.

### 5.2.- ESPACIOS LIBRES ( ZONAS VERDES )

#### Sistemas locales de Espacios libres no incluidos en Unidades de Actuación ( UE)

- EL.1.1 Zona este y norte en el entorno del Cementerio . Ejecución(1).
- EL.18 Expropiación o permuta y Ejecución del solar situado en la confluencia de las calles San Juan y San Martín. (1).
- EL.17 Zona verde en la Subida a la Piscina. Ejecución

#### Sistemas locales de Espacios Libres dentro de las correspondientes unidades de Ejecución :

- EL.1.3 Urbanización espacio libre UE-1.
- EL.1.2 Urbanización espacio libre UE-2.
- EL.4 y EL.5 Urbanización espacio libre UE-3 .
- EL.9.1 Urbanización espacio libre UE-4.
- EL.9.2 Urbanización espacio libre UE-5 .
- EL.10 y EL-15 Urbanización espacio libre UE-6
- EL.16 Urbanización espacio libre UE-7
- EL.11 y EL.12 Urbanización espacio libre UE-8
- EL.14 Urbanización espacio libre UE-9
- EL.2 Urbanización espacio libre UE-11

## **6.- ACCIONES EXPROPIATORIAS DE SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES**

Las acciones expropiatorias necesarias para la ejecución de las acciones urbanizadoras enumeradas en los puntos anteriores, es la siguiente:

### **6.1.-SISTEMAS LOCALES:**

#### **6.1.1.- ESPACIOS LIBRES:**

EL.18 . Solar situado en la confluencia de las calles de San Juan y San Martín

#### **6.1.2.- VIARIO**

Expropiación de suelo necesario para la apertura de nuevo viario y prolongación de parte de aquellas calles, mayoritariamente ya previstas en el Planeamiento anterior ,aún sin urbanizar y dentro del suelo urbano que sirven principalmente de conexión con las Unidades de Actuación.

Denominadas en el plano P-3 como:

V-2.1 : Conexión de la U.E 2 con la Carretera de Alcocer

V-2.2: Conexión de la Carretera de Alcocer con al C/ Gorgonio de la Llana

V-2.3: Conexión de la Carretera de Alcocer con las U.E. 3 y 4

V-2.4: Conexión de los dos ámbitos de la U.E. 5

V-2.5: Situada al Este de la plaza de los Toros

V-2.6 Conexión de la Carretera de Alcantud con la U.E.-6

V-2.7 Conexión dentro del casco urbano consolidado de las calles Plaza de la Loma con la calle Dr. Nicolas Herraiz.

V-2.8 Trasera de la Plaza de Toros.

### **6.2.-SISTEMAS GENERALES**

#### **6.2.1.- ESPACIOS LIBRES**

SG-3.1 Solar situado en la Carretera de Alcocer Nº 7, para zona verde-. Forma parte del sistema general

No se incluyen las expropiaciones a realizar por el Ministerio de Fomento y la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo ,ya programadas, por no necesitar la cobertura jurídica del Plan de Ordenación Municipal.

#### **6.2.2.- INFRAESTRUCTURAS**

SG-5.5. Depuradora: Expropiación de una parcela de 1.000 m2 para su ubicación.

SG-5.6 Aliviadero



## 7.- AGENTES QUE INTERVIENEN EN LA FINANCIACIÓN DEL PLAN

En las distintas actuaciones previstas, necesarias para llevar a cabo las determinaciones del Plan, alcanzar sus objetivos y consolidar el modelo de ciudad propuesto, intervienen agentes públicos y privados. El Programa de Actuación señala los plazos en que, en su caso, deben desarrollarse las acciones en que se concreta la intervención de cada uno de ellos.

Los agentes incluidos son los siguientes:

- Ministerio de Fomento
- Ministerio de Educación y Ciencia
- Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha:
  - Consejería de Obras Públicas
  - Consejería de Sanidad
  - Consejería de Cultura
  - Consejería de Agricultura
- Ayuntamiento de Priego
- Diputación Provincial de Cuenca
- Organismos/Empresas públicas o mixtas:
  - Iniciativa privada:
    - Telefónica
    - Unión Fenosa
    - Juntas de Compensación
    - Promotores privados.

El Plan de Ordenación Municipal no puede resolver todos los problemas de coordinación que sin duda se presentarán en el curso de su gestión, ni siquiera la proporción exacta de la intervención de la Administración Supramunicipal en actuaciones conjuntas, dado que son decisiones coyunturales que los organismos correspondientes adoptan en sus respectivos Planes de Inversiones cuyo contenido depende de muchas variables y cuyo control escapa al Plan de Ordenación Municipal y al nivel local. A efectos orientativos se efectúan hipótesis de trabajo que permiten garantizar la coherencia necesaria para el cumplimiento de los objetivos del Plan.

La Administración Pública Local interviene en la ciudad ofreciendo servicios públicos, invirtiendo en suelo, urbanización e instalaciones, y controlando la actuación del sector privado.

Dentro de los servicios públicos pueden incluirse las actuaciones en materia de vivienda cubriendo la demanda de los sectores más desfavorecidos de la población, bien mediante viviendas en alquiler, bien con viviendas en propiedad pero de Promoción Pública realizadas por la Consejería de Obras Públicas.

El estudio analítico de las implicaciones financieras del P.O.M. debe valorar las inversiones necesarias, asignar el agente que las debe acometer y fijar la priorización de las mismas sugiriendo las posibles fuentes de financiación que justifiquen la viabilidad de las propuestas.

## 8.- SITUACIÓN DE LA HACIENDA PÚBLICA LOCAL

En relación al comportamiento de la Hacienda Municipal, se pueden hacer los siguientes comentarios de síntesis:

### CUADRO N° 1.PRESUPUESTOS - DEUDA

AÑO	PRESUPUESTO ( Pts. ).	DEUDA VIVA ( Pts )
1.992	78.309.282	61.300.000
1.993	112.110.000	60.800.000
1.994	82.976.900	58.500.000
1.995	91.605.000	57.200.000
1.996	70.050.280	54.100.000
1.997	118.917.242	57.500.000
1.998	82.000.000	54.300.000
1.999	118.000.000	62.000.000
2.000	165.000.000	45.000.000
2.001	140.000.000	¿?

El periodo comprendido entre 1990 y 1995 ha supuesto la adaptación de ingresos y gastos a las nuevas normas contables,.

Desde 1.992<sup>a</sup> 1.999 el presupuesto ha ido alternativamente aumentando y disminuyendo. Así ha pasado de los 78.309.282 pts. Del año 1992 a los 118.000.000.- pts del año 1.999

Todas estas variaciones dependen de un conjunto de elementos externos al propio Ayuntamiento y a la política municipal, salvo la acomodación a la reestructuración contable, que van desde el crecimiento demográfico hasta el hecho de que la política de inversiones depende del comportamiento de otras administraciones.

En cuanto al capítulo de Deuda Viva, en 1.992 suponía respecto al presupuesto de ese año el 78% del mismo, con una carga financiera relativamente baja.

A lo largo del periodo comprendido entre los años 1.992 y 1.998, la deuda disminuyó pasando a ser respecto al presupuesto del 1.998 un 66%.

En 1.999 la deuda aumentó debido a inversiones patrimoniales ( cuadro 2 ) , pasando a ser en ese año del 52.5 % del presupuesto.

Las inversiones del Ayuntamiento se centraron, a lo largo del periodo, en obras de urbanización - pavimentación, en equipamientos sociales y infraestructuras básicas y zonas verdes. A este respecto, hay que decir que el volumen presupuestado de inversiones se ajustó a los pagos y que, cada año, dicho volumen fue destinado a políticas concretas, pero diferenciadas

## CUADRO N° 2 INVERSIONE PATRIMONIALES

AÑO	CONCEPTO	IMPORTE Pts.
1.996	Dr. Nicolas Herraiz 55. ( Transformador )	1.400.000
1.997	Zona verde Gorgonio de la Llana	7.000.000
1.998	Solar viv. Tutelada	500.000
1.999	Solar para ubicar nuevo equipamiento	10.000.000
	<b>TOTAL</b>	<b>18.900.000</b>

En el Capítulo de Inversiones Patrimoniales , desde 1.996 a 1.999 se han invertido cerca de diecinueve millones, siendo las más importantes las correspondientes a la zona verde y al solar para ubicar el nuevo instituto. Estas inversiones se amortizarán a lo largo de 10 años.

Los siguientes cuadros presentan el desglose de capitulos de los proyectos de presupuestos tanto para 1.998 y 1.999

## CUADRO N° 3. RESUMEN PRESUPUESTO DE 1.998

CAP.	CONCEPTO	IMPORTE
1	Gastos Personal	23.481.678
2	Gastos Corrientes	36.283.322
3	Deuda Pública – Gastos financieros	2.490.000
4	Transferencias corrientes de Capital	13.670.000
5	Inversiones Reales	13.670.000
6	Transferencias de Capital	3.250.000
	<b>Total Presupuesto</b>	<b>82.000.000</b>

## CUADRO N° 4. RESUMEN PRESUPUESTO DE 1.999

CAP.	CONCEPTO	IMPORTE
1	Gastos Personal	33.732.102
2	Gastos Corrientes	32.330.000
3	Deuda Pública – Gastos financieros	2.000.000
4	Transferencias corrientes de Capital	3.100.000
5	Inversiones Reales	40.167.528
6	Transferencias de Capital	3.500.000
7	Pasivos Financieros	3.500.000
	<b>Total Presupuesto</b>	<b>118.000.000</b>

La estructura interna de gastos y de ingresos muestra un presupuesto basado en operaciones corrientes, relativamente equilibrado y poco proclive a acudir a los mercados financieros. En el transcurso de estos años, tanto la capacidad de gestión del presupuesto como el nivel de realización de ingresos y gastos, han venido mostrando una notable capacidad de gestión interna (ingresos y gastos que dependen exclusivamente de recursos propios).

La carga financiera del 1.999 según se recoge del presupuesto de este año es alta, teniendo en cuenta la estabilidad contable entre ingresos y gastos. Por lo tanto, a pesar de la

posibilidad legal de acudir a los mercados financieros, la posibilidad material de hacer frente

a una mayor carga financiera es muy pequeña.

Pero como se observa, en el presupuesto del 1.999 para el capítulo de Inversiones reales se destina un 34 % del presupuesto total. De aquí se deduce la vocación del Ayuntamiento en mantener la política que viene desarrollando desde 1.996, en cuanto a las inversiones, tanto de patrimonio municipal, como de mantenimiento, mejora y desarrollo de las instalaciones y servicios del Municipio.

Además de estas cifras, debe contarse con la financiación proveniente de otras fuentes que se señalan a continuación:

#### **A) Cesión de aprovechamiento.**

Se incluyen a continuación los ingresos provenientes de las cesiones de aprovechamiento correspondientes tanto a los Planes Parciales como a las Unidades de Actuación del Suelo Urbano.

##### **A.1 Suelo Urbano.**

Unidades de Actuación.

UNIDAD DE ACTUACION	SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO m2	APROV.TIP O m2/m2	CESION DE APROV. 10% AT. M2	USO CARACTERISTICO
<b>UE-1</b>	15.479	0.7127	1.103	Productivo-Comercial
<b>UE-2</b>	15.724	0.3065	482	Residencial Unifamiliar Aislada
<b>UE-3</b>	11.308	0.3862	437	Residencial Unifamiliar Aislada
<b>UE-4</b>	10.704	0.4673	500	Residencial Unifamiliar Aislada
<b>UE-5</b>	10.619	0.4688	498	Residencial Unifamiliar Aislada
<b>UE-6</b>	26.492	0.3023	801	Residencial Unifamiliar Aislada
<b>UE-7</b>	13.365	0.4717	630	Residencial Unifamiliar Aislada
<b>UE-8</b>	41.353	0.6870	2.841	Residencial Unifamiliar Adosada o en hilera
<b>UE-9</b>	13.069	0.4218	551	Residencial Unifamiliar Adosada o en hilera
<b>UE-10</b>	8.070	0.6074	490	Residencial Unifamiliar Adosada o en hilera
<b>UE-11</b>	13.109	0.3166	415	Residencial Unifamiliar Aislada

## VALORACIÓN DE CESION DE APROVECHAMIENTO EN UNIDADES DE ACTUACION

	USO CARACT.	CESION m2	Precio unitario Pts/m2 ( repercusión)	TOTAL Pts.
UE-1	Productivo- comercial	1.103	3500	3.860.500
UE- 2/3/4/5/6/7/11	Residencial unifamiliar aislada	3.763	6.000	22.578.000
UE-8/9/10	Residencial unifamiliar adosada	3.882	8000	31.056.000
<b>TOTAL</b>				<b>57.494.500</b>

A.2 Suelo Urbanizable.

## Sector SAU-I.1

El suelo de este sector es de titularidad municipal. El desarrollo se realizara por convenio entre el propio Ayuntamiento, propietario del suelo y otras administraciones públicas , o empresas mixtas o urbanizador. Por lo tanto se estima que el aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento será del 25 % del aprovechamiento tipo asignado al sector (140.675 M2 )

35.169 m2 de Aprovechamiento (uso característico industrial).

*Valoración.-*  $35.169 \text{ m}^2 \times 5.500 \text{ pts./m}^2 \times 0.65 = 125.729.175 \text{ Pts.}$

## Contribución de Urbanización del Suelo Urbanizable.

No se consideran como ingresos las actuaciones en los sistemas generales del suelo urbanizable por ser solo necesarios para el funcionamiento de este sector.

## **9.- VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN**

### **9.1.- ESTÁNDARES Y PRECIOS. CRITERIOS DE VALORACIÓN**

#### **9.1.1.- URBANIZACIÓN**

La urbanización se ha valorado considerando las siguientes características de los elementos que integran la urbanización. costes por m<sup>2</sup>:

Pavimentación:

Acerados: Acera con baldosa de terrazo sobre solera de hormigón H-200 y sub-base de arena de miga

Calzadas: calzada y aparcamiento constituida por : explanada mejorada de 50 cms., sub-base granular en zahorra natural de 20 cms., base de grava cemento de 25 cms. y 2 capas de aglomerado 5+5 cms.

Movimiento de tierras:

movimiento de tierras con una estimación de 2,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Señalización y mobiliario:

señalización y repercusión de mobiliario sobre superficie vial

Saneamiento:

Repercusión de red de saneamiento sobre superficie viaria, tubería de hormigón vibropresado, pozo de registro en fábrica de ladrillo, movimiento de tierras

Distribución de agua:

Repercusión de red de distribución de agua sobre superficie viaria, tubería de fundición, piezas según Normas, movimiento de tierras

Energía eléctrica:

Repercusión de red de energía eléctrica, sobre superficie vial, media y baja tensión, centros de transformación subterráneos y movimiento de tierras

Alumbrado público:

Repercusión de red de alumbrado público sobre superficie vial, canalizaciones, centros de mando, puntos de luz y movimiento de tierras

Canalización telefónica:

Repercusión de canalización telefónica sobre superficie vial, canalizaciones, arquetas, cámaras y movimiento de tierras

RESUMEN:

Coste m<sup>2</sup> superficie vial con todos los servicios en función de la repercusión de movimiento de tierras oscila entre las 9.000 Pts./m<sup>2</sup> y 15.000.- pts/m<sup>2</sup>

**9.1.2.- ESPACIOS LIBRES ( ZONAS VERDES)**

El ajardinamiento de zonas verdes depende de la extensión y del tratamiento superficial, oscilando entre las 4.500 y las 2.000 Pts./m<sup>2</sup>, incluyendo pavimentos, zonas arenosas, red de riego, mobiliario, pistas y plantaciones.

(NOTA

Para la valoración de aprovechamientos edificatorios se han tenido en cuenta los precios de mercado.)

**9.2.- RELACIÓN DE ACCIONES CON VALORACIÓN, ASIGNACIÓN DEL AGENTE ACTUANTE. Y GRADO DE PRIORIDAD.****9.2.1.- .SISTEMAS GENERALES**

S.G	SUP.SUELO M2	ACTUACIÓN	COSTE UNIT. PTS/M2	COSTE TOTAL PTS.	AGENTE ACTUANTE	GRADO PRIORIDAD.
SG-2.1	3.187 ( 1.159 m2 Edificado)	Consolidación y Ampliación	25.000 50.000	29.000.000 58.000.000 87.000.000	Particular y Ayuntamiento por convenio	2
SG-3.1	9.455	Ajardinamiento	1.500	14.000.000	Ayuntamiento	2
SG-3.2	4.563	Ajardinamiento	1.500	6.800.000	Ayuntamiento	2
SG-4	13.752	Ajardinamiento	1.500	20.700.000	Ayuntamiento	3
SG-4	11.787	Pistas dep., juegos y recreo	5.000	59.000.000	Ayuntamiento	3
SG-4	13.752 (10.000 m2 edificabilidad)	Equipamientos sin especificar	50.000	500.000.000	Adm. públicas sin especificar o particulares por convenio	2
SG-2.7	736	Acondicion. cementerio	25.000	18.400.000	Ayuntamiento	1
SG-5.4	240	Canalización Bóveda	45.000	10.800.000	Ayuntamiento	2
SG-5.5	-	Depuradora	-	15.000.000	Ayuntamiento	1
SG-5.6	300 ml.	Aliviadero	15.000 pts/ml	4.500.000	Ayuntamiento	1
<b>TOTAL</b>				<b>736.200.000</b>		

**EXPROPIACIONES DE SISTEMAS GENERALES**

DENOMINACION	SUP. SUELO .M2	ACTUACIÓN	COSTE UNITARIO PTS/M2	COSTE TOTAL PTS.	AGENTE ACTUANTE	GRADO PRIORIDAD
SG-3.1	625	Expropiación	10.000	6.250.000	Ayuntamiento	2
SG-5.5	1.000	Expropiación	2.500	2.500.000	Ayuntamiento	1
<i>TOTAL</i>				<i>8.750.000</i>		

**9.2.2.- SISTEMAS LOCALES**1. RED VIARIA, marcadas en el Plano P-3 y situadas fuera de unidades de ejecución

DENOMINACION	SUP. SUELO .M2	ACTUACIÓN	COSTE UNITARIO PTS/M2	COSTE TOTAL PTS.	AGENTE ACTUANTE	GRADO PRIORIDAD
SL.V-2	11.613	Nuevo viario	8.250	95.807.250	Ayuntamiento	*

(\*) A programar coincidiendo con las U.E. a las que conectan.

2. ACTUACIONES URBANIZADORAS DE RED VIARIA EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

DENOMINACION	SUP. SUELO .M2	ACTUACIÓN	COSTE UNITARIO PTS/M2	COSTE TOTAL PTS.	AGENTE ACTUANTE	GRADO PRIORIDAD
SL.V-3 ( UE-1 )	1.505	Nuevo viario	9.500	14.297.500	U.A:	1
SL.V-4 ( UE-2 )	1.211	“	9.500	11.504.500	“	3
SL.V-5 ( UE-3 )	2.149	“	11.500	24.713.500	“	3
SL. V-6 ( UE-4 )	1.414	“	11.500	16.261.000	“	3
SL. V-7 ( UE-5 )	1.358	“	11.500	15.617.000	“	3
SL. V-8 ( UE-6 )	5.510	“	11.500	63.365.000	“	3
SL. V-9 ( UE-7 )	1.236	“	11.500	14.214.000	“	2
SL. V-10 ( U.E.-8 )	12.428	“	13.500	167.778.000	“	2
SL. V-11 ( U.E.-9 )	3.664	“	11.500	42.136.000	“	2
SL. V-12 ( UE-10)	1.608	“	9.500	15.276.000	“	2
SL. V-13 ( UE-11 )	1.337	“	9.500	12.701.500	“	2
<i>TOTAL</i>	<i>33.420</i>			<i>397.842.000</i>		



3. ESPACIOS LIBRES DE SISTEMAS LOCALES

DENOMINACION	SUP. SUELO .M2	ACTUACIÓN	COSTE UNITARIO PTS/M2	COSTE TOTAL PTS.	AGENTE ACTUANTE	GRADO PRIORIDAD
EL.1.1	3.715	Ajardinamiento	2.000	7.430.000	Ayuntamiento	2
.EL.18	74	Ajardinamiento Expropiación	6.000 12.000	444.000 888.000	“	1
EL-17	550	Ajardinamiento	3.000	1.650.000	“	2
<i>TOTAL</i>				<i>10.412.000</i>		

4 ACTUACIONES URBANIZADORAS DE ESPACIOS LIBRES EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

DENOMINACION	SUP. SUELO .M2	ACTUACIÓN	COSTE UNITARIO PTS/M2	COSTE TOTAL PTS.	AGENTE ACTUANTE	GRADO PRIORIDAD
EL.2 + EL.1.3 ( UE-1 )	1.364	Ajardinamiento	2.000	2.728.000	U.A.	1
EL.1.2 ( UE-2 )	3.156	“	2.000	6.312.000	“	3
EL.4 + EL.5 ( UE-3 )	1.860	“	2.000	3.720.000	“	3
EL.9.1 ( UE-4 )	616	“	2.000	1.232.000	“	3
EL.9.2 ( UE-5 )	616	“	3.000	1.232.000	“	3
EL.10 + EL.15 ( UE-6 )	3.627	“	2.000	7.254.000	“	3
EL.16 ( UE-7 )	700	“	2.000	1.400.000	“	2
EL.11+EL.12 ( U.E.-8 )	3.840	“	3.000	7.680.000	“	2
EL.14 ( U.E.-9 )	2.750	“	2.000	5.500.000	“	2
EL.2 ( U.E.11 )	2.548	“				2
<i>TOTAL</i>	<i>21.077</i>			<i>37.058.000</i>		

**5. EXPROPIACIONES DE VIARIO DE SISTEMAS LOCALES**

Dentro del viario de sistemas locales denominado SL.V-2, a obtener por expropiación y que está señalado en el Plano P-3, son las siguientes

DENOMINACION	SUP. SUELO .M2	ACTUACIÓN	COSTE UNITARIO PTS/M2	COSTE TOTAL PTS.	AGENTE ACTUANTE	GRADO PRIORIDAD
V-2.1	406	Expropiación	5.000	2.030.000	Ayuntamiento	*
V-2.2	441	“	“	2.205.000	“	1
V-2.3	375	“	“	1.875.000	“	*
V-2.4	455	“	“	2.275.000	“	*
V-2.5	564	“	“	2.820.000	“	*
V-2.6	340	“	“	1.700.000	“	*
V-2.7	224	“	“	1.120.000	“	1
V-2.8	364	“	“	1.820.000	“	1
<i>TOTAL</i>				<i>15.845.000</i>		

( \*) A programar coincidiendo con el desarrollo de las PAU de las unidades de Actuación a las que conectan

**9.2.3.- RESUMEN DE VALORACION DE ACCIONES POR AGENTES ACTUANTES.**

En los cuadros adjuntos se resume la valoración de las Acciones del Plan para cada uno de los agentes públicos actuantes , diferenciándolas en función del grado de prioridad.

AGENTE	SISTEMAS LOCALES	SISTEMAS GENERALES	TOTAL
Ayuntamiento			
Prioridad 1	6.477.000	40.400.000	
Prioridad 2	9.080.000	124.850.000	
Prioridad 3 y *	106.507.000	79.700.000	
	<u>122.064.000</u>	<u>244.950.000</u>	367.014.000
Otras Adm. Públicas			
Prioridad 2		500.000.000	500.000.000
		<u>744.950.000</u>	<u>867.014.000</u>