

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DE BENETUSSE

ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

I N D I C E

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

- 1.- INTRODUCCION.-
 - 2.- REGULACION LEGAL Y REGLAMENTARIA
 - 3.- COSTES DE URBANIZACION
 - 4.- OTROS COSTES DE EQUIPAMIENTO.
 - 4.1.- Equipamiento docente
 - 4.2.- Equipamiento deportivo
 - 4.3.- Otros equipamientos.
 - 4.4.- Inversiones en vialidad
 - 4.5.- Acondicionamiento de espacios libres
 - 4.6.- Inversiones en ejecución de equipamiento de uso público.
 - 5.- FINANCIACION.-
 - 5.1.- Propietarios de suelo.
 - 5.2.- Administración supramunicipal
 - 5.3.- Administración municipal.
-

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BENETUSSER

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1.- INTRODUCCION.-

El documento previo denominado AVANCE DE PLANEAMIENTO; incluía la exposición de un modelo urbano como selección de alternativas, que ha obtenido la aceptación de todos los agentes implicados en el proceso de Urbanización, desde la Corporación y los vecinos, hasta los propietarios de suelo, técnicos, constructores, y promotores, y los estamentos superiores de la Administración, que aceptaron plenamente las conclusiones de la Información Urbanística, y las alternativas de planeamiento contenidas en el AVANCE.

El comentario anterior no es gratuito dentro del contexto económico, pues indica hasta qué punto los distintos agentes de la Urbanización, son conscientes de la necesidad de hacer un verdadero contraste de mercado con las diferentes opciones factibles dentro de una realidad urbanística en proceso de consolidación.

Es imprescindible que las distintas capas del tejido social, tomen conciencia de que la ordenación que se propone es fundamentalmente un instrumento que debe permitir que cada uno de los agentes del planeamiento consiga sus objetivos, sin dar como resultado el deterioro urbano que se arrastra desde tiempo, quizá debido a la falta de un planeamiento operativo a nivel de término municipal.

Se trata por tanto de abrir un proceso similar al que se produce en el mercado de mercancías, donde cada uno de los interesados ha de exponer con claridad -- sus preferencias y terminar finalmente de común acuerdo, - en una situación de equilibrio.

Se considera prioritario en este juego, que cada una de las partes implicadas o agentes de la Urbanización, adopten la solución obtenida como propia, pues de lo contrario, la viabilidad y aplicación del Plan, estarán desde su principio en entredicho .

Se trata de encontrar la solución de equilibrio entre los distintos agentes del planeamiento, y - abordar de forma rigurosa la solución técnica del modelo urbano seleccionado.

Los agentes de la Urbanización, tanto públicos como privados (Ayuntamiento, Técnicos, Propietarios de Suelo, Promotores, Constructores, y como usuarios del Urbanismo los propios vecinos), forman parte del proceso anterior, y el presente estudio debe destilar el profundo -- respeto que se siente por cualquiera de las alternativas urbanísticas y finalmente la selección del modelo urbano, conjugando los puntos de vista de todos los agentes implicados en la Urbanización.

El contenido de la exposición, tiene tres apartados escalonados: Coste del planeamiento, agentes que lo financian, y viabilidad del planteamiento. Para ser más explícitos, se trata de dar respuesta a tres preguntas fundamentales. ¿Cuánto cuesta? ¿quién lo paga? y finalmente, ¿puede pagarlo?. Para todas estas respuestas, conviene apoyarse en la regulación legal y reglamentaria, pues no se conciben respuestas puramente económicas, de espaldas al equilibrio económico establecido en la Ley del Suelo, según el cual debe cumplirse el principio jurídico de beneficio

por carga y a su vez, el segundo principio no menos importante que el primero, de reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

2.- REGULACION LEGAL Y REGLAMENTARIA.-

Se pretende de una parte, establecer con rigor el coste económico de implantación de lo proyectado, y de otra, cumplir estrictamente el articulado de la Ley del Suelo y del Reglamento de Planeamiento.

El documento específico que debe contener el Plan General, se regula en el artículo 37, apartado 5 del Texto Reglamentario en desarrollo del artículo 12,3. e) de la Ley del Suelo. A su vez, el presente documento desarrolla la norma del artículo 12.1.c) de la Ley, en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas y la política de inversiones públicas a que se refiere el párrafo j) del artículo 38 del Reglamento de Planeamiento.

De todos los textos citados se infiere que la eficacia del planeamiento depende en gran medida de la correcta previsión de los medios económico-financieros con que se cuenta, adecuando el planeamiento a las posibilidades económicas reales. La correspondencia entre lo planificado y los medios económicos con que se cuenta, es un aspecto fundamental a considerar en la elaboración del Plan, para evitar que el modelo seleccionado devenga ineficaz por falta de previsión de su ejecución y de apoyatura económica para realizar lo proyectado.

En la redacción de este documento, se ha tenido en cuenta fundamentalmente lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento, que establece con precisión las determinaciones específicas del contenido del Estudio Económico. Financiero, de los Planes Generales,

debiendo contener lo siguiente:

- 1.- La evaluación económica de la ejecución de las obras de Urbanización, correspondientes a los Sistemas Generales del suelo urbanizable programado.
- 2.- La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se encuentran programadas para el suelo urbano.
- 3.- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar con especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado, e indicación de los Organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

En el presente Plan General, al no existir suelo urbanizable en ninguna de sus dos categorías, no resulta de aplicación el punto 1 de dicho artículo 42, debiendo ceñirse el presente documento a las previsiones del suelo urbano.

En cumplimiento del citado artículo se ha realizado un detenido estudio o evaluación económica de servicios, en el que se valoran las obras de urbanización necesarias para completar la implantación de servicios urbanos, en todo el suelo urbano, estudio que se recoge seguidamente para exponer a continuación las inversiones a realizar, especificando las correspondientes al sector público y privado.

3.- COSTES DE URBANIZACION.-1.- Movimientos de tierras.-

- m2.excavación mecánica en terreno compacto a cielo abierto,(espesor mínimo 20 cms.).	71'20 ptas.m2.
- m2.extendido y compactado de zahorras, espesor 15 cms.	177'50 "
<hr/>	
TOTAL M2	248'70 Ptas.
=====	

2.- Pavimentaciones.-2.1.- Calzada:

- m2. solera de hormigón de 15 cms. de espesor.	987'--pts.m2.
- m2.riego de imprimación MC-0	63'-- " "
- m2. de capa intermedia de 5 cms. de espesor.	300'-- " "
- m2.riego de adherencia sobre capa intermedia.	37'-- " "
- m2. capa de rodadura de 5 cms. -	555'-- " "
<hr/>	
TOTAL PAVIMENTACION CALZADA....	1.742'-- " "
=====	

2.2.- Aceras.-

- m2. solera de hormigón de 15 cms.
de espesor. 987'--m2.
- Parte proporcional de bordillo pre-
fabricado sobre solera de hormigón
(ml./m2.). 674'--m2.
- Parte proporcional de rigola de
hormigón sobre solera de hormigón
(ml./m2.). 315'-- "
- m2. colocación de baldosa hidráulica
antideslizante, recibida con mor-
tero de agarre de c.p. 575'-- "

TOTAL PAVIMENTACION ACERAS. . . 2.551'-- "

=====

3.- RED DE ABASTECIMIENTO:-

3.1.- Red general.-

- ml. de excavación de zanja de
0'80 x 0'40 m. con medios mecánicos... 430'--pts.m
- ml. conducción reforzada de fibroce-
mento Ø 200 mm. incluidas juntas y
uniones, terraplenado y compactación.. 5.100'-- " "

TOTAL. 5.530'-- " "

=====

3.2.- Red de distribución.-

- Ml. excavación en zanja de 0'45 x 0'40 n, con medios mecánicos.	241'74 pts./m	
. Ml. tubería de distribución Ø 50 mm. incluida colocación uniones, piezas especiales y terraplenado... 1.000'--	" "	
<hr/>		
TOTAL.	1.241'74	" "
=====		

4.- RED DE SANEAMIENTO:4.1.- Red general: colectores.-

- Ml. excavación mecánica en zanja de 1'50 x 0'90.	1.815'--pts./m	
- ml. tubo ovoide de 1 m. de altura, anillado con corchetes de hormigón incluyendo terraplenado, compacta- ción y parte proporcional de pozo de registro.	5.100'--	" "
<hr/>		
TOTAL.	6.915'--	" "
=====		

4.2.- Red de distribución secundaria.-

- m2. excavación en zanja de
1 x 0'60 m. con medios mecánicos 805'80 pts.
- Ml. de tubería de hormigón \neq
40 cms. anillada con corchete
de hormigón, incluido terraple-
nado y compactación, más parte
proporcional de imbornol y aco-
metidas a sumidero. 1600'-- "

TOTAL. 2405'80 "

=====

5.- ALUMBRADO PUBLICO.-

- m2. red de circuito eléctrico
con luminaria de 250 w. (reper-
cusión por m2. de urbanización) 200'-- "
- m2. obra civil para la instala-
ción eléctrica (repercusión) 150'-- "

TOTAL. iluminado...350'-- Pts.

=====

Ud. de centro de transformación 3,500.000'--pts.

=====

<u>Costes de la Infraestructura</u>	<u>Superf.6</u> <u>Unidades</u>	<u>Valor</u>
<u>A. Infraestructura general</u>		
- Red de saneamiento	475	3,269.849'--
- Red de abastecimiento	555	3,069.150'--
- Red de alumbrado público		
Centros de transformación	5	17,500.000'--
- Ud. de depuración	1	45,000.000'--
		<hr/>
Total infraestructura general...		68,838.999'--

B.-Infraestructura secundaria.-

- Movimiento de tierras	40.000	9.948.000'--
- Pavimentación calzadas	28.000	48,776.000'--
- Bordillos y aceras	12.000	30,612.000'--
- Red de abastecimiento	4.000	4.966.960'--
- Red de saneamiento	4.000	9,623.200'--
- Alumbrado público	40.000	14,000.000'--

TOTAL INFRAESTRUCTURA SECUNDARIA 117,926.160'--

=====

TOTALES (infraestructura general
y secundaria). 186,765.159'--

=====

4.- OTROS COSTES DE EQUIPAMIENTOS.-

De la diversidad de inversiones que procede realizar en el término municipal, unas pueden ser controladas por el planeamiento urbano, y otras, dependen de la inversión sectorial por cada uno de los organismos o departamentos con competencia propia en la materia. En unas el suelo se obtiene en virtud de mecanismos reparcelatorios, y en otras, la inversión es íntegramente de cargo de los Presupuestos Generales del Estado.

Sin embargo, gran parte de las obras de Urbanización del equipamiento urbano, dependen directamente del municipio sin perjuicio de su correspondiente repercusión.

4.1.- Equipamiento docente.-

Ocho unidades de E.G.B., con un total alzado de 1.196 m². de construcción, a razón de 26.250'--ptas./m². asciende a un total de 31,395.000'--ptas.,

Doce unidades de E.G.B, con un total alzado de 2.513'..m². de construcción, a razón de 26.250'--ptas./m². asciende a un total alzado de 65,996.250'--ptas.

Cuatro unidades de Preescolar, con un total alzado de 350 m². de superficie construida, a razón de 26.250 ptas. m²., un total de 9,187.500'--ptas.

4.2.6. Equipamiento deportivo.-

La inversión en equipamiento deportivo es muy variable en función de las unidades que se proyecten, de-

biendo tenerse en cuenta que existe en funcionamiento un equipamiento deportivo, y que la previsión contenida en este planeamiento, consiste en la ampliación de las dotaciones, al ampliarse la zona deportiva y zona verde colindante, por lo que el esponjamiento de las instalaciones produce su mejor utilización. 5.600'--m². a razón de 1.000'--ptas/m²., de acondicionamiento, un total de 5,600.000'..ptas.

4.3.- Otros equipamientos.

Adecuación de equipamiento asistencial 250 m²., a razón de 16.750'--ptas./m². un total alzado de 4,187.500'--ptas.

Ampliación del Cementerio Municipal, con una superficie de 3.963'16 m²., a razón de 9.197'..-ptas./m²., supone una inversión en la unidad técnica del servicio Cementerio de 36,450.000'--ptas.

4.4.- Inversiones en vialidad.-

Los valores que se van a dar a continuación son meramente indicativos, sin que tengan en absoluto vinculación alguna de carácter público, debido a la necesidad de hacer un cálculo alzado, del coste de inversiones, sin que pueda atribuirse a este cálculo alzado, entidad suficiente para vincular en cuanto a las valoraciones.

No podría ser de otra forma, ya que todos los valores que se apuntan en este estudio, se realizan con carácter estático en la fecha de redacción del planeamiento, y sin embargo, el programa de su ejecución, está, en muchos casos, en función de la iniciativa pública o privada que acomete la obra, en función de los precios que rijan en el momento de la ejecución, y otras muchas variables imposibles de determinar en el planeamiento.

Debe tenerse en cuenta que, debido al agotamiento del suelo urbano, las previsiones se realizan para el año horizonte, fecha límite de agotamiento del modelo, sin que pueda pensarse que en dos cuatrienios se agotará el modelo, ni por tanto se agotarán las inversiones, debido al carácter intemporal con que se programa la consolidación del suelo urbano y las correspondientes inversiones totales de equipamiento en el mismo.

Los valores que se dan a continuación, son meramente indicativos, tanto los de este epígrafe como los valores de los epígrafes siguientes.

Las inversiones previstas en vialidad, son las siguientes:

Apertura Calle Pàrroco Ballester a Plaza Cardenal Benlloch, (incluyendo demolición) un total de 140 m²., a un valor alzado de 5.000'--ptas./m². un total de 700.000'--ptas.

Apertura de pasajes en manzana con vaciado interior, un total de 414 m². a un valor alzado de 5.000'--ptas./m². un total alzado de 2,070.000'--ptas.

Apertura calle García Zapater, 122'50 m². a un total de 5.000'--ptas. m² un total de 612.500'--ptas.

4.5.- Acondicionamiento de espacios libres.-

- Pavimentaciones y acondicionamiento de plazas, un total de 8.596 m²., a razón de 2.120'--ptas./m² , un total de 18,223.520'--ptas.
- Arbolado, jardinería y acondicionado de zonas verdes, incluido el mobiliario urbano , sin perjuicio

de las ayudas de CODENA y del ICONA, y de los Viveros de la Diputación Provincial, en relación con dichos organismos, para un total de 53.349'21 m2., a razón de 500'--ptas./m2. un total alzado de 26,674.605'--ptas.,

4.6.-Inversiones en ejecución de equipamiento de uso público.-

Tal como se dijo en el punto 4.4, los valores que se apuntan son de carácter meramente indicativo, debido a que se incluyen los justiprecios en caso de expropiación, o valor de adquisición y ejecución del equipamiento. Tomando los precios de la edificación en función de los precios mínimos de 1.985, del Colegio Oficial de Arquitectos, según cada tipo de edificación, nos dará un valor que puede ser meramente indicativo, debido a los m2. que efectivamente se construyan o se acondicionen, al tiempo de su ejecución, y fundamentalmente a las ayudas o subvenciones económicas de los distintos organismos oficiales para la ejecución de los distintos equipamientos que con carácter alternativo pueden implantarse en cada uno de los emplazamientos que se relacionan a continuación:

- Vivienda unifamiliar LA CHAPA, superficie construída 216'm2.
- Edificio principal en la manzana calle Constitución, con una superficie total en m2.construídos de 1173 m2
- Edifici del Molí , con una total superficie en m2. de 1.591'74 m2.
- Ejecución de equipamiento público en interior de las manzanas vaciadas, con un total de 448'--m2 de equipamiento.

- Equipamiento público en plaza del Ayuntamiento, incluyendo demolición de una superficie total de 221 m². y ejecución del equipamiento en una superficie de 663 m².

Cualquier valor unitario que se aventure para la ejecución de estos equipamientos, está en función de los precios oficiales o mínimos para 1.985, del Colegio Oficial de Arquitectos, según el tipo de edificación, pudiendo apuntar un valor alzado entre sesenta y noventa millones, y para el caso no improbable de obtener subvenciones y ayudas económicas de los departamentos sectoriales con competencia en la materia, y previendo una aportación municipal del 33% de la inversión total, en el peor de los casos o superior coste, supone una inversión total municipal de 30 millones de pesetas, calculando un tercio del coste total.

5.- FINANCIACION.-

De acuerdo con lo previsto en los artículos 83 y siguientes de la Ley del Suelo, y artículos 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, la financiación de los costes de Urbanización, corren a cargo de los propietarios afectados.

Según dichas disposiciones, los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística, viene obligados a ceder gratuitamente al municipio, los terrenos calificados como de cesión obligatoria para cada clase de suelo. Según el artículo 46 del Reglamento de Gestión Urbanística, en el suelo urbano las cesiones de suelo consistirán en :

- Viales
- Zonas verdes
- Centros de E.G.B.

Asimismo, los propietarios de suelo urbano vienen obligados a costear la urbanización. El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios según lo especificado en el artículo 59 del Reglamento de Gestión urbanística, comprende los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas construcción y encintado de aceras,,y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.
- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

Hasta aquí la transcripción prácticamente literal del artículo 59 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de la transcripción del artículo 60 del propio Reglamento que textualmente dice:

Correrán igualmente a cargo de los titulares de terrenos y en la proporción señalada en el artículo 58, las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendata-

que hayan de derribarse para la correcta ejecución del Plan, así como las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones, incompatibles con el Plan que se ejecute."

No obstante la clara exposición contenida en la legislación urbanística, conviene precisar con toda claridad que los costes anteriormente expuestos, en los apartados precedentes, deben ser asumidos fundamentalmente, por los diferentes agentes del planeamiento, básicamente las entidades públicas supramunicipales, el propio Ayuntamiento mediante su presupuesto, y los propietarios de suelo urbano.

Falta solamente tratar la viabilidad económica de la financiación del coste del modelo urbano, por cada uno de los agentes de la Urbanización, y en el caso concreto de los particulares, se debate un problema de rentabilidad, que se plantea fundamentalmente en los siguientes términos:

¿Deja margen suficiente de beneficio la renta de un terreno, teniendo en cuenta el coste de adquisición y todos los gastos imputables al mismo?.

La labora del planeamiento no es tanto exponer cuál es la estructura costo-beneficio que se produce en cada una de las zonas que son objeto de actuación, sino remarcar la existencia de factores de rentabilidad en el planeamiento que se intenta aplicar. A pesar de que la Ley del Suelo deja bien explícito que son los propietarios del suelo los que deben sufragar los costes de urbanización, la puesta en marcha del planeamiento, no se dará por iniciativa privada si no existe ningún interés para el particular, salvo que se imponga coactivamente por la Administración. Ahora bien, si el margen de beneficios existe y es razonable. (no especulativo) siempre existe la posibilidad ante la retención de terrenos por parte de particulares, de la entrada en juego a ése mercado, de otros *agentes económicos*

interesados en realizar el beneficio correspondiente. Bajo esta concepción claramente de mercado, y , ceñida a la realidad económica en la que se mueve nuestra sociedad, el análisis de las actuaciones para los diferentes agentes de la Urbanización, que propone el Plan, es el siguiente:

5.1.-Propietarios de suelo.-

En el epígrafe 3, referente a costes de urbanización, se han separado los costes relativos a la infraestructura general y los relativos a la infraestructura secundaria. Los primeros ascienden a 68,858.999'--ptas. y los segundos a 117,926.160'--ptas.

Aunque la totalidad de los costes de urbanización corren a cargo de los propietarios del suelo urbano en virtud del artículo 59, del Reglamento de Gestión Urbanística, se ha distinguido la infraestructura general de la infraestructura secundaria, en función de que es frecuente por parte de la Administración, minorar la carga urbanística de los particulares, financiando parte de la infraestructura general.

No se está hablando de sistemas generales de infraestructura, sino de infraestructura general que afecta a todo el término municipal, calificado como suelo urbano.

La minoración de cargas que la Administración suele efectuar en favor de los propietarios de suelo, se realiza en cuanto a la infraestructura general, no tanto porque se traten de sistemas generales, sino porque afectan a todo el suelo urbano, y resulta más difícil de repercutir dichos costes.

Por eso, la Administración municipal suele gestionar ayudas económicas, subvenciones y créditos a largo plazo, que facilitan la ejecución de dichas obras, y en el

caso de obtener créditos del Banco de Crédito Local, supone una repercusión en el tiempo, ya que los plazos largos de amortización, se enjugan con los presupuestos ordinarios, con cargo a la población activa de años sucesivos, con lo cual la repercusión económica se hace mucho más soportable.

El importe total de los costes de infraestructura general, asciende a 68,838.999'--ptas. La superficie total edificable del suelo urbano, es de 403.019'17 m²., Efectuando la repercusión individual del coste de infraestructura general por m². edificable del suelo urbano, supone una repercusión individualizada de 170'80 ptas., por m². de solar bien entendido que la infraestructura general se calcula en cuanto a su repercusión sobre todo en suelo urbano.

La viabilidad económica de soportar 171'--pts. por m²., viene demostrada por los siguientes criterios:

Si se calcula un plazo de ejecución de infraestructura general de 10 años, supone una repercusión de 17'--ptas. por m². de solar y año. Si la Administración a través de ayudas económicas de Planes Provinciales, obtiene una minoración de la carga, y otra parte de la carga se financia mediante créditos del Banco de Crédito Local, a largo plazo, la repercusión económica por m². de solar y año puede ser de la mitad o de un tercio del coste total, pudiendo afirmar que es verdaderamente soportable la carga sobre la propiedad urbana, que puede calcularse en una media de 10'--ptas. por m² de solar y año, repercutido sobre toda la propiedad urbana edificable.

La infraestructura secundaria tiene un coste total de 117,926.160'--ptas. La superficie total de suelo no edificado, o sea, no consolidado por la edificación, es de 69.205'58 m². La repercusión del coste de infraestructura secundaria por los m². de suelo no consolidado, es el siguiente:

$$\frac{117.926.160 \text{ Ptas.}}{69.205'38 \text{ m}^2} = 1.704' \text{--ptas./m}^2 \text{ de solar.}$$

La incidencia de los gastos de urbanización por m². de suelo urbano calculando la media entre suelo residencial e industrial, es perfectamente soportable por la propiedad, y asumible por las plusvalías derivadas del proceso urbanizador, quedando demostrada la viabilidad económica del planeamiento y la asunción de los costes de la Urbanización por la propiedad del suelo por los siguientes razonamientos:

Debe tenerse en cuenta que la repercusión se ha calculado considerando que todos los costes de urbanización corren íntegramente a cargo de la propiedad. Si se obtienen ayudas económicas de los Planes Provinciales de Obras y Servicios, o financiación mediante créditos del Banco de Crédito Local, o bien se realizan las obras por iniciativa pública mediante aplicación de contribuciones especiales, se minoran considerablemente la carga.

A título indicativo, y sin que suponga valoración alguna a efectos de justiprecio, y tan solo a efectos de porcentajes, si se calcula hipotéticamente la media del valor del suelo urbano a 10.000'--ptas./m². la incidencia de los costes de urbanización es de 1.704'--ptas./m². de solar, o sea, que repercute en un 17% sobre el valor del suelo.

Debe tenerse en cuenta la repercusión en el tiempo, ya que todas las obras previstas, no deben realizarse en un solo año, sino que se cuenta con un período inicial de ocho años, sin perjuicio de programar para el año horizonte, por lo que la ejecución de las obras previstas, supone una carga para la propiedad del suelo que oscila

alrededor de las 215'..ptas./m². de solar edificable, por año, carga perfectamente asumible por la propiedad.

Si además se tiene en cuenta, que pueden obtenerse una media del 30% de financiación a cargo de los Planes Provinciales de obras y servicios, o financiación con cargo al Banco de Crédito Local, cuya cuota de amortización se sufraga por el propio presupuesto municipal ordinario, la repercusión del coste se minora desde 1.704'--ptas./m².de solar, a su 70% , o sea, 1.192'--ptas./m². de solar, que repartido entre los ocho años de previsión en la ejecución, supone una carga de unas 150'--ptas por m².y año de solar edificable.

Debe tenerse en cuenta, que en dicho coste están incluidos todos los servicios de infraestructura de dotación de agua potable, alcantarillado público, alumbrado público y encintado de aceras, bordillos y pavimentación.

Aventurar un reparto de cargas entre la financiación pública y la financiación privada en cuanto a los costes de infraestructura general y secundaria, es arriesgado por estar supeditado a gran cantidad de variables, pues son decisiones a adoptar en la fase de ejecución del planeamiento al acometer cada uno de los proyectos de urbanización, y a los distintos porcentajes de ayudas económicas que el Ayuntamiento obtenga de los Planes Provinciales de Obras y servicios, o porcentaje de financiación con cargo al Banco de Crédito Local que supone minoración de carga para la propiedad del suelo al sufragar el presupuesto municipal ordinario los costes de amortización. Debe hacerse constar que de acuerdo con la legislación vigente, en principio, la financiación corresponde íntegramente a los propietarios de suelo, sin embargo, debe ponderarse la minoración de la carga, según la costumbre adquirida de incluir obras de infraestructura en los Planes Provinciales.

5.2.- Administración supramunicipal.-

Cada uno de los Planes sectoriales de la Administración sufraga parte de los costes que se contienen en el modelo urbano seleccionado. Las ocho unidades de E.G. B. con un total de 1.196' m². y una media de 26.250' --ptas. m². de construcción, supone un total de 31,395.000' --ptas a ejecutar íntegramente por la Administración supramunicipal por tratarse las construcciones escolares de competencia estatal o autonómica.

Las doce unidades de E.G. B. con un total de 2.513 m²., a una media de 26.250' --ptas./m². que supone un total alzado de 65,996.250' --ptas., deben ser también, totalmente financiados por la Administración supramunicipal por ser materia de competencia sectorial.

Las cuatro unidades de preescolar, con un total de 350 m²., a una media de 26.250' --ptas./m²., suponen una inversión total de 9,187.500' --ptas., materia de competencia supramunicipal, sin perjuicio de que existe iniciativa privada para cubrir el servicio público, y sin perjuicio de acometer, en su caso, el propio municipio, la construcción de Unidades Preescolares.

También con cargo a la Administración supramunicipal, y por tanto sin percutir directamente sobre la población de Benetusser, es la inclusión en los Planes Provinciales de Obras y Servicios, y con cargo a los fondos de cooperación del Estado con la Administración Local, que minoran considerablemente la carga de financiación pública impuesta sobre el Ayuntamiento para la ejecución del modelo previsto.

Resulta verdaderamente difícil efectuar un rastreo por todos y cada uno de los departamentos ministeriales u Organismos dependientes de la Comunidad Autónoma, en orden a la financiación sectorial de cada uno de los ser-

vicios de los cuales son competentes por razón de la materia: Obras de infraestructura sanitaria, ayudas económicas para la construcción de Casas de Cultura, Bibliotecas, Centros Sanitarios, Hogares Infantiles y Hogares de Ancianos, otros centros culturales, y un largo etc., de ayudas económicas y subvenciones con cargo a la financiación pública. Todo ello sin contar las ayudas que reciben los municipios para paliar el paro obrero, a invertir en obra pública, que minoran la carga urbanística del municipio.

Cualquier cifra que se aventure, sea cifra absoluta o porcentaje sobre el coste de ejecución de la infraestructura o del equipamiento urbano, es verdaderamente arriesgada, pues depende de la capacidad de gestión del municipio y del porcentaje de ayuda económica que concede cada Organismo en su programa sectorial.

Un programa de inversión pública por parte de la Administración supramunicipal, en el período de ejecución del planeamiento, está en función de la orientación de financiación de servicios sociales y de que el municipio dé contenido a cada uno de los equipamientos previstos, de una parte con la necesidad de cada equipamiento por la población, y de otra, con la coyuntura económica de financiación por parte de la Administración supramunicipal, para ir ubicando cada uno de los equipamientos de los que se obtenga financiación, en los terrenos o edificios previstos con carácter opcional en el planeamiento.

5.3.- Administración municipal.

De las partidas de inversión pública municipal, conviene efectuar un desglose en tres concretos apartados:

5.3.1.- El equipamiento deportivo con una superficie de 5.600'..m2., y una inversión alzada de 5,600.000'..ptas., deberá efectuarse con fondos públicos municipales, sin perjuicio de obtener ayudas económicas de entidades supra-municipales, dependientes de la Comunidad Autónoma, o bien repercutir parte del importe en el tiempo, mediante crédito a largo plazo del Banco de Crédito Local. La cuantía no resulta excesiva para ser afrontada mediante inversión pública municipal, en el plazo de ejecución del equipamiento que se cifra en ocho años, lo cual supone una repercusión sobre el presupuesto ordinario municipal de 700.000'..ptas anuales, cantidad totalmente soportable en función de la prioridad que se otorgue a la finalidad del equipamiento deportivo.

5.3.2.- En cuanto a los servicios de mercado y cementerio, con una inversión prevista de 4,187.500'..ptas., para el primero y una inversión de 56,450.000'--para el segundo, el mayor capítulo lo absorbe la ampliación del servicio de cementerio, que está previsto para el año límite u horizonte del modelo urbano. Con la actual tarifa o precio de venta de nichos, puede afirmarse que el servicio se autofinancia, no solo porque lo imponga el Ayuntamiento de Benetusser,, sino comparativamente con el resto de municipios de la comarca, en los cuales la prestación del servicio de cementerio, se sufraga con aportación de los particulares, sin que se requiera inversión pública pues la que se realiza se repercute sobre el usuario. Sin embargo, debe entenderse correctamente esta previsión financiera, pues aun efectuando el Ayuntamiento una verdadera labor social, rebajando el precio de coste de los nichos de mayor altura, la propia preferencia por una u otra tramada, establece una autofinanciación del servicio en función del precio de coste , y del precio de preferencia según la altura. Por lo cual, aún estableciendo

un precio del servicio por debajo del coste para la última tramada, se obtiene una autofinanciación del servicio.

La partida de inversión pública en la ampliación del cementerio, queda autocompensada por la repercusión económica, teniendo además en cuenta que la inversión se prevé para el año horizonte, por lo que resulta una partida irrelevante o autofinanciada.

5.3.3.- las inversiones en vialidad, con un importe total de 3,382.500'--ptas., acondicionamiento de espacios libres, con un importe alzado de 44,898.125'..ptas y las inversiones en ejecución de equipamiento de uso público con una partida alzada de 90,000.000'--de ptas., que hacen un total de 143,880.625'--ptas., deben considerarse como inversión pública municipal a medio plazo.

Sin embargo, el capítulo correspondiente a la ejecución del equipamiento de uso público, es el más propenso a obtener financiación de entidades supramunicipales.

En efecto, en dicho capítulo se contiene la ejecución del equipamiento de uso público en las siguientes ubicaciones: Vivienda unifamiliar La Chapa, edificio principal en la manzana calle Constitució, edifi del Molí, ejecución de equipamiento público en interior de las manzanas vaciadas, y finalmente, equipamiento público en plaza del Ayuntamiento.

Se ha calculado el coste alzado de inversión, teniendo en cuenta que los usos y destinos del citado equipamiento, son susceptibles de obtener financiación por parte de la distinta administración sectorial, sea Bibliotecas, Casa de Cultura, otros centros Culturales, Salas de Expo-

siciones etc., que se prestan a la obtención de ayudas económicas por parte de las distintas Administraciones sectoriales, motivo por el cual más arriba se ha calculado un montante de inversión municipal del orden del 50% por lo que puede calcularse un montante de cuarenta y cinco millones de pesetas.

El capítulo de inversiones en vialidad, acondicionamiento de espacios libres, y equipamiento de uso público, puede cifrarse alrededor de los 95 millones de pesetas.

Se ha incluido el capítulo de acondicionamiento de espacios libres entre las inversiones públicas municipales por la dificultad que existe en repercutir su importe por contribuciones especiales, sin embargo, el cumplimiento estricto del artículo 59.1.e) del Reglamento de Gestión Urbanística, establece que los costes de jardinería y arbolado en Parques, Jardines y Vías Públicas, corre a cargo de los propietarios del suelo urbano, por lo cual al Ayuntamiento le corresponde la opción de repercutir o asumir parte del coste de los 45 millones de pesetas que supone la citada inversión.

Haciendo un resumen de la inversión pública municipal que debe tenerse en cuenta para prever su inversión, se pueden establecer dos opciones:

- a) la primera, la más desfavorable consistente en sumar la inversión en vialidad, acondicionamiento de espacios libres, ejecución de equipamiento de uso público y equipamiento deportivo que supone un total de 150 millones.
- b) La segunda, consistente en obtener una ayuda económica de entidades supramunicipales de un tercio de la inversión, por lo que queda una inversión municipal de 100 millones de pesetas.

En ambos casos, procede dividir la inversión pública por el número de años previsto para la ejecución, y en el caso de dos cuatrienios, supone en el caso más desfavorable dividido por ocho años, una aportación municipal anual de 18'07 millones de pesetas, y en el caso más desfavorable (obtención del 35% de ayudas económicas) una inversión anual municipal de 12'05 millones de pesetas,

Para conocer las posibilidades económicas municipales de afrontar el gasto público, conviene efectuar un breve repaso de la evolución del presupuesto municipal en los últimos años.

1.970.	6,514.200'--ptas.
1.975.	26,819.800'-- "
1.980.	76,200.000'-- "
1.984.	229,577.444'-- "

El porcentaje medio de aumento presupuestario anual es alrededor de un 8%, que comparativamente con otros índices de incremento, puede cifrarse de ponderado.

En el supuesto más favorable para la ejecución del planeamiento, de inversión pública municipal de un 40% del presupuesto ordinario municipal, como viene siendo en los años precedentes, los medios económicos disponibles para la inversión pública, serían teóricamente, los siguientes:

<u>Año</u>	<u>Pesetas en millones</u>
1.986	107'018
1.987	115'579
1.988	124'826
1.989	134'812
1.990	145'597

<u>Año</u>	<u>Pesetas en millones</u>
1.991	157'245
1.992	169'824
1.993	183'412

En el caso menos favorable de presupuesto de inversión del 20%,deberán minorarse las cantidades en un 50%.

En uno y otro caso, queda totalmente garantizada la ejecución de la inversión pública municipal, pues la cantidad destinada a inversiones en el presupuesto ordinario municipal, supera con mucho la inversión prevista en ejecución del planeamiento.

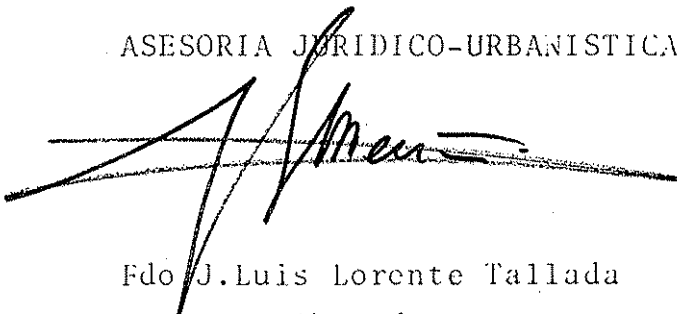
Consecuentemente, queda plenamente garantizada la ejecución del Plan por disponerse de medios económicos suficientes que garantizan la viabilidad de lo proyectado.

Con esto se da por terminado el ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO, del presente Plan General de Ordenación Urbana de BENETUSSEK.

Benetusser, Junio de mil novecientos ochenta y ocho

ASESORIA JURIDICO-URBANISTICA

POR EL EQUIPO REDACTOR:


Fdo. J. Luis Lorente Tallada
Abogado


Fdo. Pascual Martínez Perelló
Arquitecto