



**AYUNTAMIENTO DE
CANDELEDA
ÁVILA
NORMAS URBANÍSTICAS
MUNICIPALES**

**DOCUMENTO NORMATIVO
DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO**

**APROBACIÓN DEFINITIVA
OCTUBRE 2021**



RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.
Jesús Rueda- M^o Ángeles Vega, arquitectos
www.ruedavega.com

**AYUNTAMIENTO DE
C A N D E L E D A
Á V I L A**

**N O R M A S
U R B A N Í S T I C A S
M U N I C I P A L E S**

**DOCUMENTO NORMATIVO
DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO**

APROBACIÓN DEFINITIVA

OCTUBRE 2021

ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN.....	1
1.	INTRODUCCIÓN.....	3
1.1	CONTENIDO.	3
1.2	CRITERIOS.	3
1.2.1	COSTES UNITARIOS.	3
1.2.2	ASIGNACIÓN DE COSTES.	3
2.	DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS.....	5
2.1	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.	5
2.2	OBTENCIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN.	5
3.	ACTUACIONES EN SUELO URBANO.....	7
3.1	URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.	7
3.2	URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUELO URBANO CONSOLIDADO EN UNIDADES DE NORMALIZACIÓN Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	7
4.	URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.....	11
4.1	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.	11
4.1.1	SECTORES SIN ORDENACIÓN DETALLADA.	11
4.1.2	SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA.	11
5.	VIABILIDAD DE LAS INVERSIONES.....	13
5.1	BALANCE ENTRE COSTES E INGRESOS	13
5.1.1	USO RESIDENCIAL.	13
5.1.2	USO INDUSTRIAL	19
5.1.3	HORIZONTE DE AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN	21
6.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	23
6.1	MARCO LEGAL.	23
6.1.1	ENCUADRE LEGAL	23
6.1.2	ASPECTOS ECONÓMICOS OBJETO DE ANÁLISIS	23
6.2	INGRESOS PREVISIBLES DERIVADOS DEL DESARROLLO DE LAS NUM.	23
6.2.1	CONCEPTOS CONSIDERADOS	23
6.3	INVERSIONES PÚBLICAS.	25
6.4	INVERSIONES DE PROMOTORES PRIVADOS.	25
6.4.1	URBANIZACIÓN INTERIOR EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y EN UNIDADES DE NORMALIZACIÓN.	25
6.4.2	URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUNC.	25
6.4.3	URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.	25
6.5	MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.	26
6.5.1	GASTOS CONSIDERADOS.	26
6.5.2	MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.	26

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene el Estudio Económico de las Normas Urbanísticas Municipales de Candeleda, Provincia de Ávila, cuya redacción ha sido encargada por el Ayuntamiento.

El documento recoge los contenidos indicados en el artículo 130-f) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, complementándose con el resto de documentación que integra las NUM.

El Estudio Económico incluye el Informe de Sostenibilidad Económica a que hace referencia el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre).

El trabajo ha sido realizado por Rueda y Vega Asociados, S.L.P., y en su redacción han intervenido las siguientes personas:

Jesús M^a Rueda Colinas, Arquitecto.

M^a Ángeles Vega González, Arquitecto.

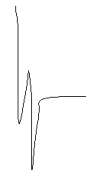
Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Laura Reca González, Arquitecto

Jesús Manuel Misiego Tejeda, Arqueólogo (Strato, S.L.)

AUDIOTEC, Ingeniería acústica.

Madrid, Octubre de 2021.



1. INTRODUCCIÓN.

1.1 CONTENIDO.

El presente informe de Sostenibilidad Económica recoge la valoración económica estimada para:

- La ejecución de las obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.
- La ejecución de las obras de urbanización interior de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.
- La asignación de la inversión al agente público o privado que, en cada caso, debe costear su ejecución.

La valoración incluida en el presente estudio es aproximada, debiendo precisarse en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

1.2 CRITERIOS.

1.2.1 COSTES UNITARIOS.

Para la estimación de los costes, se han tomado los siguientes valores unitarios y criterios generales de referencia:

CONCEPTO	PRECIO UNITARIO (€/UD)	UNIDAD
Urbanización interior de sectores residenciales (s/total de sector)	28	€/m ²
Urbanización interior de sectores industriales (s/total de sector)	22	€/m ²
Coste unitario de ejecución de elementos del Sistema Viario y aparcamientos (sólo pavimentación, sin redes locales de servicios).	40	€/m ² .
Coste unitario de ejecución de elementos del sistema de espacios Libres:	22	€/m ² .
Coste unitario de ejecución de viario de interurbano y redes de servicios	90	€/m ²
Coste unitario de ejecución de viario de carácter urbano y redes de servicios	66	€/m ²
Coste depuración	145	€/hab

1.2.2 ASIGNACIÓN DE COSTES.

Salvo indicación expresa, las asignaciones de inversión que se indican como “públicas” deberán entenderse adjudicadas, en principio, al Ayuntamiento de Candeleda. No obstante, estos costes podrán ser transferidos parcialmente o en su totalidad a otras administraciones con competencias y/o responsabilidades sobre las distintas materias, tales como la Diputación Provincial (planes provinciales), Consejerías de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, Ministerio de Fomento, etc.

2. DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

2.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.

Tanto Candeleda como El Raso cuentan con su propio depósito de agua, situados, en ambos casos, al norte de las localidades y, conforme a los datos facilitados por Aqualia, concesionaria del servicio, los depósitos existentes tienen las siguientes características:

NOMBRE	CANDELEDA
CAPACIDAD	2.700 m ³

NOMBRE	EL RASO
CAPACIDAD	462 m ³

El consumo medio diario en 2017 fue de 1.050 m³/día, siendo suficiente en principio la capacidad de los depósitos para la población actual.

Se consideran cubiertas las necesidades, en el caso de agotamiento del suelo urbanizable se estima un consumo de 3.839,92 m³/día, que excede a la capacidad actual de los depósitos, debiéndose estudiar posibles ampliaciones de los Depósitos existentes. Los costes de estas ampliaciones deberán repartirse proporcionalmente al aprovechamiento de cada Sector.

La depuradora de Candeleda puede absorber los crecimientos previstos en las NUM, debiendo únicamente materializar el proyecto de EDAR de El Raso.

Dado es escaso dimensionado de la ampliación es en El Raso, pueden incluirse en la actuación de la EDAR del núcleo urbano.

En el caso de ser necesaria la ampliación de la instalación de depuración por los nuevos desarrollos, la estimación aproximada de costes sería la equivalente 145 € por habitante.

2.2 OBTENCIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN.

La totalidad de las Dotaciones que no eran públicas previamente a la aprobación de las NUM se obtienen con cargo a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

Como criterio general, la asignación del coste de ejecución de los Espacios Libres y de la Red Viaria, incluido el viario estructurante interior a los ámbitos, se adjudica a los propietarios, mientras que la construcción de Equipamientos se asigna al Ayuntamiento o a la administración supramunicipal competente, en función del uso específico que se asigne al equipamiento, debiendo ser entregada la parcela completamente urbanizada.

La valoración de estas dotaciones se incluye en el capítulo de desarrollo de los ámbitos de SUNC y SUR.

3. ACTUACIONES EN SUELO URBANO

3.1 URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

En el Suelo Urbano consolidado se debe prever una partida para renovación y mantenimiento de las infraestructuras y la urbanización en general.

Para la renovación y urbanización nueva se prevén los siguientes costes.

NÚCLEO	SUP. EN MAL ESTADO O SIN URBANIZAR (m2)	COSTE UNITARIO (€/m2)	COSTE TOTAL (€)	SUP. PARA RENOVAR (m2)	COSTE UNITARIO (€/m2)	COSTE TOTAL (€)	ASIGNACIÓN
CANDELEDA	38.076	44,00 €	1.675.344,00 €	9.501	35,00 €	332.535,00 €	ADMINISTRACIONES
EL RASO	6.545	44,00 €	287.980,00 €	30	35,00 €	479.920,00 €	ADMINISTRACIONES

3.2 URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUELO URBANO CONSOLIDADO EN UNIDADES DE NORMALIZACIÓN Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Las siguientes tablas recogen una estimación de costes de urbanización interior para los distintos ámbitos en SU establecidos por las presentes NUM. La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos.

Para el acondicionamiento de espacios libres se utiliza un coste unitario de 18 €/m², mientras que para la urbanización interior, incluidas redes de servicios, se utiliza un coste estimativo de 66 €/m².

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los proyectos de actuación y/o urbanización que desarrollen cada sector entre otros motivos porque la superficie de viario es una estimación.

UN	SUPERFICIE VIARIO (m ² s)	COSTE VIARIO	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES (m ² s)	COSTE ESPACIOS LIBRES
UN-01	1.949	116.944,83 €	0	0,00 €
UN-02	1.114	66.720,00 €	0	0,00 €
UN-03	612	36.969,71 €	0	0,00 €
UN-04	1.235	74.081,42 €	0	0,00 €
UN-05	304	18.249,92 €	0	0,00 €
UN-06	456	27.380,40 €	0	0,00 €
UN-07	473	28.408,21 €	0	0,00 €
UN-08	660	39.605,27 €	490,41	10.789,02 €
UN-09	314	18.821,74 €	0	0,00 €
UN-10	2.797	167.830,20 €	196,11	4.314,42 €
UN-11	523	31.371,25 €	0	0,00 €
UN-12	546	32.751,00 €	0	0,00 €
UN-13	1.731	103.888,80 €	0	0,00 €
UN-14	453	27.206,40 €	0	0,00 €
UN-15	769	46.119,60 €	0	0,00 €
UN-16	1.423	85.402,20 €	0	0,00 €
UN-17	313	18.779,37 €	0	0,00 €
UN-18	339	20.364,92 €	0	0,00 €
UN-19	588	35.255,24 €	0	0,00 €
UN-20	737	44.193,60 €	0	0,00 €
UN-21	765	45.903,86 €	0	0,00 €
UN-22	689	41.344,20 €	0	0,00 €
UN-23	641	38.431,79 €	0	0,00 €
UN-24	366	21.945,91 €	0	0,00 €
UN-C25	2.087	125.238,30 €	0	0,00 €
UN-C26	58,60	3.517,20 €	0	0,00 €
TOTAL	21.943	1.316.725,34 €	686,52	15.103,44 €

SUNC	SUPERFICIE SECTOR (m ² s)	VIARIO LOCAL		ZONAS VERDES		USO	TOTAL COSTES URBANIZACIÓN
		SUPERFICIE (m ² s)	COSTE (€)	SUPERFICIE (m ² s)	COSTE (€)		
C01	6.807	1.702	112.308,19 €	340	6.125,90 €	Residencial	118.434,09 €
C02	11.169	2.792	184.287,18 €	558	10.052,03 €	Residencial	194.339,21 €
C03	2.606	652	43.005,80 €	130	2.345,77 €	Residencial	45.351,57 €
C04	4.919	1.230	81.160,04 €	246	4.426,91 €	Residencial	85.586,95 €
C05	12.803	3.201	211.246,62 €	640	11.522,54 €	Residencial	222.769,17 €
C06	9.475	2.369	156.339,09 €	474	8.527,59 €	Residencial	164.866,67 €
C07	8.578	2.145	141.542,77 €	429	7.720,51 €	Residencial	149.263,28 €
C08	7.866	1.966	129.784,47 €	393	7.079,15 €	Residencial	136.863,62 €
C09	9.825	2.456	162.119,09 €	491	8.842,86 €	Residencial	170.961,95 €
C10	7.520	1.880	124.078,31 €	376	6.767,91 €	Residencial	130.846,21 €
C11	12.021	3.005	198.344,98 €	601	10.818,82 €	Residencial	209.163,80 €
C12.1	7.317	1.829	120.735,03 €	366	6.585,55 €	Residencial	127.320,57 €
C12.2	5.121	1.280	84.491,51 €	256	4.608,63 €	Residencial	89.100,14 €

C13	7.116	1.779	117.410,01 €	356	6.404,18 €	Residencial	123.814,19 €
C14	6.844	1.711	112.920,91 €	342	6.159,32 €	Residencial	119.080,23 €
C15	7.094	1.774	117.053,21 €	355	6.384,72 €	Residencial	123.437,93 €
C16	11.288	2.822	186.251,21 €	564	10.159,16 €	Residencial	196.410,37 €
C17	7.575	1.894	124.986,42 €	379	6.817,44 €	Residencial	131.803,86 €
C18.1	3.822	956	63.069,11 €	191	3.440,13 €	Residencial	66.509,24 €
C18.2	2.716	679	44.806,17 €	136	2.443,97 €	Residencial	47.250,15 €
C19	6.862	1.716	113.226,57 €	343	6.175,99 €	Residencial	119.402,56 €
C20	4.268	1.067	70.426,61 €	213	3.841,45 €	Residencial	74.268,06 €
C21	8.528	2.132	140.706,21 €	426	7.674,88 €	Residencial	148.381,10 €
C22	3.325	831	54.859,63 €	166	2.992,34 €	Residencial	57.851,98 €
C23	5.805	1.451	95.780,18 €	290	5.224,37 €	Residencial	101.004,56 €
C24	9.855	2.464	162.610,04 €	493	8.869,64 €	Residencial	171.479,68 €
C25	17.518	4.380	289.055,17 €	876	15.766,65 €	Residencial	304.821,81 €
C26	10.268	2.567	169.419,97 €	513	9.241,09 €	Residencial	178.661,05 €
C27	14.718	3.679	242.845,91 €	736	13.246,14 €	Residencial	256.092,05 €
C28	7.273	1.818	120.005,22 €	364	6.545,74 €	Residencial	126.550,96 €
C29.1	10.830	2.707	178.693,47 €	541	9.746,92 €	Residencial	188.440,39 €
C29.2	6.748	1.687	111.345,77 €	337	6.073,41 €	Residencial	117.419,17 €
C30	11.803	2.951	194.753,04 €	590	10.622,89 €	Residencial	205.375,94 €
C31	7.388	1.847	121.900,65 €	369	6.649,13 €	Residencial	128.549,78 €
R01	4.461	1.115	73.598,99 €	223	4.014,49 €	Residencial	77.613,48 €
R02	2.478	619	40.878,96 €	124	2.229,76 €	Residencial	43.108,72 €
R03	11.953	2.988	197.230,11 €	598	10.758,01 €	Residencial	207.988,11 €
R04	3.657	914	60.342,26 €	183	3.291,40 €	Residencial	63.633,65 €
TOTAL	304.749	76.187	5.028.366,68 €	15.237	274.274,55 €		5.162.260,16 €

4. URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

4.1 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos sectores de Suelo Urbanizable establecidos por las presentes NUM. La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos.

4.1.1 SECTORES SIN ORDENACIÓN DETALLADA.

Para el acondicionamiento de espacios libres se utiliza un coste unitario de 18 €/m², mientras que para la urbanización interior, incluidas redes de servicios, se utiliza un coste estimativo de 66 €/m².

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los proyectos de actuación y/o urbanización que desarrollen cada sector entre otros motivos porque la superficie de viario es una estimación (en el entorno del 25%).

SECTOR	VIARIO LOCAL		ESPACIOS LIBRES LOCALES		TOTAL COSTE (€)
	SUPERFICIE (m ² s)	COSTE (€)	SUPERFICIE (m ² s)	COSTE (€)	
SUR-1	8.662	571.708	2.599	46.776 €	618.483,98 €
SUR-2	10.440	689.044	3.132	56.376 €	745.420,31 €
TOTAL	19.102	1.260.752	5.731	103.152 €	1.363.904,29 €

4.1.2 SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA.

El Sector Industrial es de propiedad e iniciativa municipal.

SECTOR	VIARIO LOCAL		ESPACIOS LIBRES LOCALES		TOTAL COSTE (€)
	SUPERFICIE	COSTE (€)	SUPERFICIE	COSTE (€)	
SUR-3	24.121	1.592.007	9.498	170.960 €	1.762.967,71 €

En el capítulo siguiente se detallan los costes y la viabilidad de la operación.

5. VIABILIDAD DE LAS INVERSIONES

5.1 BALANCE ENTRE COSTES E INGRESOS

5.1.1 USO RESIDENCIAL.

5.1.1.1 EXPECTATIVAS DE VENTA

Tal y como se ha detectado en el estudio de mercado efectuado, los precios del mercado inmobiliario en Candelede presentan unos valores medios de venta en Suelo Urbano en torno a los **886 €/m²**, **distinguiendo según tipologías y localización.**

Vivienda unifamiliar:	920 €/m ² c
Vivienda colectiva:	904 €/m ² c

Estos valores deberán en relación con los costes de edificación recogidos en la ordenanza reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO):

1. Residencial

1.1. Viviendas en bloque	424,00 €
1.2. Viviendas adosadas	438,00 €
1.3. Viviendas aisladas	459,00 €

La rentabilidad que justifica la viabilidad de la inversión privada necesaria para el desarrollo de la actuación se calcula como diferencia entre los ingresos previsibles recogidos en el epígrafe anterior, y los costes que deben satisfacerse para su materialización física. Dicho saldo no sólo deberá ser de signo positivo, sino que deberá superar ciertos valores de referencia. Para el presente análisis se utiliza como referencia la rentabilidad anual del Bono del Estado a 10 años, cifrada en un 1,40 % en 2018. Por debajo de este valor debe cuestionarse la viabilidad de la inversión desde el punto de vista financiero y empresarial.

En la siguiente tabla se detallan los costes de urbanización y edificación, así como los beneficios que se estima podrían obtenerse.

5.1.1.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DATOS ÁMBITO			COSTES URBANIZACIÓN				COSTES EDIFICACIÓN			VALORACIÓN DEL SUELO POR MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO					
Nº	SUP. BRUTA	EDIFICABILIDAD	PEM URBANIZ.	TOTAL VALOR URBANIZ.	TLR	PR	COSTE URBANIZ. TOTAL	MB O. MUNICIPAL ICIO PEM €/m²	PEM EDIFICACIÓN€/m²	TOTAL COSTE EJECUCIÓN (Vc)	Vc €/m² const.	Vv Precios venta €/m²c	COEF. K	VR Total €	Saldo residual €
C01	6.806,56	3.403,28	118.434,09 €	152.779,98 €	0,221%	8%	165.340,02 €	452,00 €	1.538.281,88 €	1.984.383,63 €	583,08 €	920,00	1,40	252.056,53	86.716,51 €
C02	11.168,92	5.584,46	194.339,21 €	250.697,58 €	0,221%	8%	271.307,43 €	452,00 €	2.524.175,94 €	3.256.186,97 €	583,08 €	920,00	1,40	413.601,07	142.293,64 €
C03	2.606,41	1.303,21	45.351,57 €	58.503,52 €	0,221%	8%	63.313,10 €	452,00 €	589.049,11 €	759.873,35 €	583,08 €	920,00	1,40	96.519,16	33.206,06 €
C04	4.918,79	2.459,40	85.586,95 €	110.407,16 €	0,221%	8%	119.483,74 €	452,00 €	1.111.646,59 €	1.434.024,09 €	583,08 €	920,00	1,40	182.149,83	62.666,09 €
C05	12.802,83	6.401,41	222.769,17 €	287.372,22 €	0,221%	8%	310.997,09 €	452,00 €	2.893.438,59 €	3.732.535,78 €	583,08 €	920,00	1,40	474.106,92	163.109,83 €
C06	9.475,10	4.737,55	164.866,67 €	212.678,01 €	0,221%	8%	230.162,27 €	452,00 €	2.141.371,74 €	2.762.369,55 €	583,08 €	920,00	1,40	350.876,35	120.714,08 €
C07	8.578,35	4.289,17	149.263,28 €	192.549,64 €	0,221%	8%	208.379,14 €	452,00 €	1.938.707,03 €	2.500.932,07 €	583,08 €	920,00	1,40	317.668,54	109.289,40 €
C08	7.865,73	3.932,86	136.863,62 €	176.554,07 €	0,221%	8%	191.068,58 €	452,00 €	1.777.653,92 €	2.293.173,55 €	583,08 €	920,00	1,40	291.279,04	100.210,46 €
C09	9.825,40	4.912,70	170.961,95 €	220.540,91 €	0,221%	8%	238.671,58 €	452,00 €	2.220.540,22 €	2.864.496,88 €	583,08 €	920,00	1,40	363.848,57	125.176,99 €
C10	7.519,90	3.759,95	130.846,21 €	168.791,62 €	0,221%	8%	182.667,98	452,00 €	1.699.496,81 €	2.192.350,89 €	583,08 €	920,00	1,40	278.472,54	95.804,57 €
C11	12.020,91	6.010,45	209.163,80 €	269.821,30 €	0,221%	8%	292.003,31 €	452,00 €	2.716.725,16 €	3.504.575,46 €	583,08 €	920,00	1,40	445.151,39	153.148,08 €
C12.1	7.317,27	3.658,64	127.320,57 €	164.243,54 €	0,221%	8%	177.746,00 €	452,00 €	1.653.704,01 €	2.133.278,18 €	583,08 €	920,00	1,40	270.969,12	93.223,12 €
C12.2	5.120,70	2.560,35	89.100,14 €	114.939,18 €	0,221%	8%	124.388,33 €	452,00 €	1.157.277,70 €	1.492.888,24 €	583,08 €	920,00	1,40	189.626,75	65.238,42 €
C13	7.115,76	3.557,88	123.814,19 €	159.720,30 €	0,221%	8%	172.850,91 €	452,00 €	1.608.161,31 €	2.074.528,09 €	583,08 €	920,00	1,40	263.506,68	90.655,77 €
C14	6.843,69	3.421,85	119.080,23 €	153.613,49 €	0,221%	8%	166.242,06 €	452,00 €	1.546.674,23 €	1.995.209,76 €	583,08 €	920,00	1,40	253.431,67	87.189,61 €
C15	7.094,13	3.547,07	123.437,93 €	159.234,93 €	0,221%	8%	172.325,63 €	452,00 €	1.603.274,24 €	2.068.223,77 €	583,08 €	920,00	1,40	262.705,91	90.380,28 €
C16	11.287,95	5.643,98	196.410,37 €	253.369,38 €	0,221%	8%	274.198,88 €	452,00 €	2.551.077,24 €	3.290.889,64 €	583,08 €	920,00	1,40	418.009,00	143.810,13 €
C17	7.574,93	3.787,47	131.803,86 €	170.026,98 €	0,221%	8%	184.004,89 €	452,00 €	1.711.935,15 €	2.208.396,35 €	583,08 €	920,00	1,40	280.510,64	96.505,75 €
C18.1	3.822,37	1.911,19	66.509,24 €	85.796,92 €	0,221%	8%	92.850,28 €	452,00 €	863.855,64 €	1.114.373,78 €	583,08 €	920,00	1,40	141.547,83	48.697,54 €
C18.2	2.715,53	1.357,76	47.250,15 €	60.952,69 €	0,221%	8%	65.963,61 €	452,00 €	613.708,81 €	791.684,36 €	583,08 €	920,00	1,40	100.559,80	34.596,19 €
C19	6.862,22	3.431,11	119.402,56 €	154.029,31 €	0,221%	8%	166.692,06 €	452,00 €	1.550.860,88 €	2.000.610,54 €	583,08 €	920,00	1,40	254.117,67	87.425,62 €
C20	4.268,28	2.134,14	74.268,06 €	95.805,79 €	0,221%	8%	103.681,99 €	452,00 €	964.631,08 €	1.244.374,09 €	583,08 €	920,00	1,40	158.060,47	54.378,49 €
C21	8.527,65	4.263,82	148.381,10 €	191.411,61 €	0,221%	8%	207.147,56 €	452,00 €	1.927.248,72 €	2.486.150,85 €	583,08 €	920,00	1,40	315.791,03	108.643,47 €
C22	3.324,83	1.662,41	57.851,98 €	74.629,05 €	0,221%	8%	80.764,30 €	452,00 €	751.410,72 €	969.319,83 €	583,08 €	920,00	1,40	123.123,06	42.358,76 €
C23	5.804,86	2.902,43	101.004,56 €	130.295,88 €	0,221%	8%	141.007,50 €	452,00 €	1.311.898,25 €	1.692.348,74 €	583,08 €	920,00	1,40	214.962,24	73.954,74 €
C24	9.855,15	4.927,58	171.479,68 €	221.207,78 €	0,221%	8%	239.394,36 €	452,00 €	2.227.264,76 €	2.873.171,54 €	583,08 €	920,00	1,40	364.950,42	125.556,07 €
C25	17.518,50	8.759,25	304.821,81 €	393.220,14 €	0,221%	8%	425.546,77 €	452,00 €	3.959.179,87 €	5.107.342,03 €	583,08 €	920,00	1,40	648.734,90	223.188,13 €
C26	10.267,88	5.133,94	178.661,05 €	230.472,76 €	0,221%	8%	249.419,93 €	452,00 €	2.320.540,13 €	2.993.496,77 €	583,08 €	920,00	1,40	380.234,14	130.814,22 €
C27	14.717,93	7.358,97	256.092,05 €	330.358,74 €	0,221%	8%	357.517,53 €	452,00 €	3.326.253,02 €	4.290.866,39 €	583,08 €	920,00	1,40	545.026,11	187.508,58 €
C28	7.273,04	3.636,52	126.550,96 €	163.250,74 €	0,221%	8%	176.671,59 €	452,00 €	1.643.707,92 €	2.120.383,22 €	583,08 €	920,00	1,40	269.331,21	92.659,62 €
C29.1	10.829,91	5.414,95	188.440,39 €	243.088,10 €	0,221%	8%	263.072,38 €	452,00 €	2.447.559,10 €	3.157.351,23 €	583,08 €	920,00	1,40	401.046,95	137.974,57 €
C29.2	6.748,23	3.374,11	117.419,17 €	151.470,73 €	0,221%	8%	163.923,14 €	452,00 €	1.525.099,62 €	1.967.378,51 €	583,08 €	920,00	1,40	249.896,54	85.973,39 €
C30	11.803,21	5.901,61	205.375,94 €	264.934,96 €	0,221%	8%	286.715,26 €	452,00 €	2.667.526,52 €	3.441.109,21 €	583,08 €	920,00	1,40	437.089,90	150.374,64 €
C31	7.387,92	3.693,96	128.549,78 €	165.829,21 €	0,221%	8%	179.462,03 €	452,00 €	1.669.669,54 €	2.153.873,70 €	583,08 €	920,00	1,40	273.585,17	94.123,13 €
R01	4.460,54	2.230,27	77.613,48 €	100.121,39 €	0,221%	8%	108.352,37 €	452,00 €	1.008.083,15 €	1.300.427,26 €	583,08 €	920,00	1,40	165.180,35	56.827,98 €
R02	2.477,51	1.238,76	43.108,72 €	55.610,25 €	0,221%	8%	60.181,97 €	452,00 €	559.917,92 €	722.294,11 €	583,08 €	920,00	1,40	91.745,84	31.563,87 €
R03	11.953,34	5.976,67	207.988,11 €	268.304,67 €	0,221%	8%	290.361,99 €	452,00 €	2.701.454,82 €	3.484.876,71 €	583,08 €	920,00	1,40	442.649,25	152.287,26 €
R04	3.657,11	1.828,55	63.633,65 €	82.087,41 €	0,221%	8%	88.835,82 €	452,00 €	826.506,09 €	1.066.192,86 €	583,08 €	920,00	1,40	135.427,88	46.592,06 €

5.1.1.1 SUELO URBANIZABLE

DATOS ÁMBITO			COSTES URBANIZACIÓN					COSTES EDIFICACIÓN			VALORACIÓN DEL SUELO POR MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO				
Nº	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PEM URBANIZ.	TOTAL VALOR URBANIZ.	TLR	PR	COSTE URBANIZ. TOTAL	MB O. MUNICIPAL ICIO PEM €/m²	PEM EDIFICACIÓN €/m²	TOTAL COSTE EJECUCIÓN (Vc)	Vc €/m² const.	Vv Precios venta €/m²c	COEF. K	VR Total €	Saldo residual €
SUR-1	34.648,96	17.324,48	618.483,98 €	797.844,34 €	0,221%	8%	863.435,12 €	452,00 €	7.830.665,53 €	10.101.558,53 €	583,08 €	920,00 €	1,40	1.283.100,58 €	419.665,46 €
SUR-2	41.760,24	20.880,12	745.420,31 €	961.592,20 €	0,221%	8%	1.040.644,69 €	452,00 €	9.437.814,56 €	12.174.780,78 €	583,08 €	920,00 €	1,40	1.546.441,40 €	505.796,70 €

5.1.2 USO INDUSTRIAL

En el municipio de Candeleda la oferta de nave industrial es bastante escasa, existiendo únicamente alguna pequeña zona al sur del núcleo urbano, en Suelo Rústico.

Así, se plantea la creación de un polígono industrial de iniciativa y titularidad municipal como única opción en el municipio para el desarrollo de actividades productivas.

5.1.2.1 EXPECTATIVAS DE VENTA

La oferta de naves industriales en el municipio es nula, así que para realizar un estudio de mercado se ha debido ampliar el ámbito de análisis.

Los precios de venta de naves industriales presentan los siguientes valores:

MUNICIPIO	PRECIO	SITUACIÓN / CALIDAD
Piedralaves	437 €/m ² c	CL-501, SU / buen estado
Ramacastañas	200 €/m ² c	CL-501, Polígono / buen estado
Arenas de San Pedro	160 €/m ² c	CL-501, Polígono / buen estado
El Barco de Ávila	461 €/m ² c	Polígono / buen estado
Sotillo de la Adrada	260 €/m ² c	Polígono / buen estado
Sotillo de la Adrada	500 €/m ² c	Polígono / buen estado
Sotillo de la Adrada	319 €/m ² c	SU / buen estado
Santa María del Tiétar	367 €/m ² c	Suelo Rústico
Losar de la Vera	571 €/m ² c	Polígono / buen estado
Jarandilla de la Vera	287 €/m ² c	Polígono / buen estado
Jaraíz de la Vera	240 €/m ² c	Cerca EX-203. Polígono / buen estado
Jaraíz de la Vera	520 €/m ² c	SU / Buen estado
Jaraíz de la Vera	240 €/m ² c	SU / Estado regular
Navaluenga	566 €/m ² c	SU / Buen estado

Viendo las características y antigüedad de las naves en venta se pueden hacer dos grupos, con los siguientes precios medios:

Naves con más de 15 años de antigüedad 260,00 €/m²c.

Naves recientes y de mayor calidad: 510,00 €/m²c

Para los usos terciarios las referencias de mercado son escasas para poder establecer un valor de mercado ajustado.

Piedralaves	998 €/m ² c	Hotel
Candeleda	788€/m ² c	Hotel SU para rehabilitar
Candeleda	957 €/m ² c	Uso mixto

Esta circunstancia, por otra parte, puede incrementar el precio de venta de la parcela terciaria por su singularidad. Considerando, además, su situación estratégica junto a la CL-501, que es obra nueva y con buenas calidades se puede establecer un precio de venta de 1.250 €/m²c.

Conforme a la ordenanza reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO) los valores de construcción de referencia son:

2. Industrial

2.1. Naves con distribución interior 211,00 €

2.2. Naves diáfanos 106,00 €

6. Turismo

6.1. Hoteles 593,00 €

La rentabilidad que justifica la viabilidad de la inversión privada necesaria para el desarrollo de la actuación se calcula como diferencia entre los ingresos previsibles recogidos en el epígrafe anterior, y los costes que deben satisfacerse para su materialización física. Dicho saldo no sólo deberá ser de signo positivo, sino que deberá superar ciertos valores de referencia. Para el presente análisis se utiliza como referencia la rentabilidad anual del Bono del Estado a 10 años, cifrada en un 1,40 % en 2018. Por debajo de este valor debe cuestionarse la viabilidad de la inversión desde el punto de vista financiero y empresarial.

Así, los datos económicos del SUR-3 son:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE						SUR-3		
NOMBRE		POLÍGONO INDUSTRIAL "LOS CARRASCALES"						
ORDENACIÓN DETALLADA - ESTUDIO ECONÓMICO								
COSTES DE URBANIZACIÓN								
CONCEPTO					PRESUPUESTO EJECUCIÓN			
					PRECIO UNITARIO €/m ²	Superficie m ²	€	
Viario completo					66,00	24.121,32	1.592.007,31	
Zona verde					18,00	9.497,80	170.960,40	
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL						33.619,12	1.762.967,71	
PROY. Y DIRECCIONES DE OBRA						10%	176.297	
GASTOS GENERALES						13%	229.186	
BENEFICIO INDUSTRIAL						6%	105.778	
TOTAL VALOR URBANIZACIÓN (G)					€/m ² s/Sector = 31,58		2.274.228,35	
TASA LIBRE RIESGO	TLR						0,221%	
PRIMA RIESGO	PR						8,000%	
COSTE URBANIZACIÓN TOTAL						G*(1+TLR+PR)	2.461.192,66	
COSTES DE EDIFICACIÓN								
USO	Epígrafe	VALORACIÓN DE SOLARES POR REPERCUSIÓN DE EDIFICABILIDAD			PRESUPUESTO EJECUCIÓN			
		MB O. MUNICIPAL ICIO PEM €/m ²	MB URBANIZACIÓN PARCELA €/m ²	TOTAL MB PEM €/m ²	Sup. construible m ²	€		
IN1 - Naves con distribución interior	2.1	211,00	30,00	211,00	11.302,50	2.384.827,50		
IN2 - Naves con distribución interior	2.1	211,00	30,00	220,00	9.680,00	2.129.600,00		
IN3 - Naves con distribución interior	2.1	211,00	30,00	223,00	10.818,69	2.412.567,20		
TS - Terciario Edificio	6	593,00	30,00	596,00	4.203,23	2.505.124,75		
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL						36.004,42	9.432.119,45	
PROY. Y DIRECCIONES DE OBRA						10%	943.212	
GASTOS GENERALES						13%	1.226.176	
BENEFICIO INDUSTRIAL						6%	565.927	
TOTAL COSTE EJECUCIÓN (Vc)					1,29	29%	12.167.434,09	
VALORACIÓN DEL SUELO POR MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO								
USO	VALORACIÓN DE SOLARES POR REPERCUSIÓN DE EDIFICABILIDAD				VALORACION SUELO BRUTO			
	Vc €/m ² const.	Vv Precios venta €/m ²	COEFICIENTE K	VR Total €	Coste Urbaniz. €	Saldo residual €		
IN1 - Naves con distribución interior	272,19	510,00	1,40	1.040.911,81				
IN2 - Naves con distribución interior	283,80	510,00	1,40	779.101,71				
IN3 - Naves con distribución interior	287,67	510,00	1,40	828.881,43				
TS - Terciario Edificio	768,84	1.250,00	1,40	521.272,51				
TOTALES				3.170.167,46	2.461.192,66	708.974,80		

5.1.3 HORIZONTE DE AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN

El desarrollo previsible de la actuación comprenderá las siguientes fases:

1. Gestiones previas: Actividades de tipo administrativo y técnico (tramitación de Planes, compras de suelo, formalización de aportaciones, proyectos técnicos, etc.)
2. Obras de urbanización: Con una duración de 9 meses desde su inicio.
3. Obras de edificación. Con una duración de año y medio desde su inicio, pudiéndose solapar con las de urbanización.
4. Comercialización y venta: Puede considerarse que la comercialización de la edificación comience con la edificación aún en construcción, 6 meses después de iniciadas sus obras, estimándose la conclusión de la venta de todo el producto inmobiliario 5 años después del inicio de la actuación, momento en que la inversión quedaría amortizada.

El siguiente cronograma recoge el desarrollo temporal de la secuencia descrita.

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
GESTIONES PREVIAS	[Barra de actividad]				
URBANIZACIÓN	[Barra de actividad]				
EDIFICACIÓN	[Barra de actividad]				
COMERCIALIZACIÓN Y VENTA	[Barra de actividad]				

6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

6.1 MARCO LEGAL.

6.1.1 ENCUADRE LEGAL

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental. Así, el artículo 22 de dicho texto refundido regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto en la vertiente ambiental como la económica, siendo éste último aspecto el desarrollado en el cuarto apartado. En él se introduce el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica como parte de los instrumentos de ordenación, con el siguiente tenor literal:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

6.1.2 ASPECTOS ECONÓMICOS OBJETO DE ANÁLISIS

El Informe de Sostenibilidad Económica debe, por tanto, ponderar el impacto de la actuación urbanizadora sobre las haciendas públicas que involucra. Ello implica el análisis de los aspectos económicos con repercusión presupuestaria para estas administraciones, concretado en los siguientes:

1. Ejecución de las obras.
2. Mantenimiento de la urbanización.
3. Prestación de los servicios públicos que han de ofrecerse una vez haya entrado en funcionamiento.

6.2 INGRESOS PREVISIBLES DERIVADOS DEL DESARROLLO DE LAS NUM.

6.2.1 CONCEPTOS CONSIDERADOS

A la hora de valorar los ingresos anuales que para la hacienda municipal puede implicar el desarrollo de las NUM, se considera el incremento de población previsto que, conforme a las estimaciones realizadas se puede resumir de la siguiente forma:

Estimaciones de población

CLASE DE SUELO		CAPACIDAD TEÓRICA Nº VIVIENDAS	CAPACIDAD TEÓRICA POBLACIÓN
URBANO CONSOLIDADO EDIFICADO	Viv. principales	2.140	5.002
	Viv. secundarias	2.430	5.686
		4.570	10.688
URBANO CONSOLIDADO REMANENTE	Viv. vacías	530	1.240
	Solares	150	351
		680	1.591
URBANO NO CONSOLIDADO		914	2.139
URBANIZABLE		229	536
TOTAL		6.393	14.955

El incremento de ingresos para el municipio se realizará a través de, al menos, los siguientes impuestos:

1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de las nuevas parcelas y edificios.
2. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), por las transmisiones de propiedad que puedan producirse en los nuevos suelos.
3. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) correspondiente a las obras de construcción.
4. Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTC), correspondiente a los vehículos registrados en el municipio.

Se obvia el estudio de las tasas públicas, como por ejemplo la tasa por la prestación de servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y el tratamiento de los mismos, tasa de licencia de funcionamiento y apertura de establecimientos, etc, pues (por definición) el coste del servicio deberá ser cubierto íntegramente por la tasa municipal correspondiente, por lo que el resultado para la Hacienda Pública Municipal es neutro (ingreso = gasto).

A esto habría que añadir los impuestos derivados de las licencias de obra de las Instalaciones destinadas a otros usos distintos al residencial, el IBI y el Impuesto de Actividades Económicas (IAE), si bien este último queda bastante reducido por las exenciones fiscales existentes, en virtud de las cuales quedan exentas del pago de este impuesto las empresas con facturación anual inferior a 1 millón de euros.

Para valorar la disponibilidad económica del Ayuntamiento se han recogido los datos de ingresos de los Presupuestos Municipales de los últimos ejercicios, estimando unos ingresos medios por habitante de 956 € considerando sólo la población estable, y **445 € considerando la segunda residencia, lo que supone un total de 4.753.078,75 €**, superior a las inversiones municipales a ejecutar en el periodo de desarrollo del Plan.

6.3 INVERSIONES PÚBLICAS.

La inversión directa que debe preverse para el desarrollo de las NUM se estima indicativamente conforme al desglose del siguiente cuadro:

ACTUACIÓN	COSTE (€)
Urbanización de viario	1.963.324,00 €
Renovación de pavimentación y redes	812.455,00 €
TOTAL	2.775.779,00 €

Dicha inversión podrá ir realizándose de forma segmentada, en tantas anualidades como la corporación estime conveniente, pudiéndose sufragar parcialmente con las aportaciones de otras administraciones (Diputación Provincial y Junta de Castilla y León) y a través de contribuciones especiales de los vecinos beneficiados.

6.4 INVERSIONES DE PROMOTORES PRIVADOS.

6.4.1 URBANIZACIÓN INTERIOR EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y EN UNIDADES DE NORMALIZACIÓN.

La totalidad de los gastos se asigna a los particulares implicados, no estimándose por tal concepto carga alguna asignada al Ayuntamiento.

Total costes de urbanización de UN: 1.327.448,00 €

6.4.2 URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUNC.

La totalidad de los gastos se asigna a los particulares implicados, no estimándose por tal concepto carga alguna asignada al Ayuntamiento.

Total costes de urbanización del SUNC: 5.302.641,23 €

6.4.3 URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

La totalidad de los gastos se asigna a los promotores implicados, siendo el Ayuntamiento el propietario y promotor del Sector Industrial.

Total costes de urbanización de los SUR de uso residencial: 2.659.242,99 €

Total costes de urbanización del SUR de uso industrial: 1.762.967,71 €

6.5 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.

6.5.1 GASTOS CONSIDERADOS.

Los costes de mantenimiento previsibles derivados del desarrollo de las NUM se agruparían en torno a los siguientes conceptos:

1. Mantenimiento de viario.

En lo relativo al mantenimiento de la urbanización del viario, hay que indicar en primer lugar que tanto la situación de las ampliaciones previstas como el diseño de las mismas se ha propuesto con un criterio de minimizar su superficie, persiguiendo tanto la optimización del aprovechamiento del suelo como la reducción al máximo de los posibles costes de mantenimiento.

2. Mantenimiento de zonas verdes.

En cuanto a las zonas verdes, las condiciones establecidas para su tratamiento por la normativa del Plan, obligan a la utilización de especies vegetales de bajo mantenimiento y consumo. En todo caso, una parte de estas zonas verdes se trata con criterios de mantenimiento de su estado natural actual por lo que cabe presumir un bajo coste de mantenimiento.

3. Mantenimiento de redes de infraestructuras.

Por otra parte, el mantenimiento de las nuevas redes de infraestructuras previstas no presenta costes significativos más allá de las reposiciones o reparaciones que muy ocasionalmente pudieran producirse.

4. Gestión y mantenimiento de equipamientos públicos.

En cuanto a la gestión y mantenimiento de los equipamientos públicos previstos quedan pendientes de su realización material, no pudiendo valorarse hasta conocer su destino concreto y plazo de ejecución. Su existencia en la ordenación no determina automáticamente ningún compromiso de inversión pública en relación con las parcelas de equipamiento previstas. Estas parcelas quedan como “reservas de suelo” con calificación de equipamiento público, que podrán ser utilizadas por el Ayuntamiento a medida que sean detectadas necesidades concretas con cargo a las administraciones competentes en razón de la naturaleza de cada dotación específica. La agrupación de bastantes de ellas en una única parcela optimiza tanto la inversión como el mantenimiento de las instalaciones.

En consecuencia, no se considera su repercusión económica a efectos de este análisis, si bien siempre podrá destinarse a estos fines el excedente de ingresos corrientes que pudieran obtener el Ayuntamiento sobre los gastos estimados, conforme a las conclusiones del presente informe.

6.5.2 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.

El modelo de ocupación del territorio previsto en las NUM, ampliación del núcleo existente, hace que sea posible el mantenimiento de los servicios con unos costes proporcionales al incremento de población y de actividad generada.

Las Ordenaciones Detalladas de los Sectores de SUNC y SUR deberán minimizar la superficie de viario y ejecutarse con materiales de calidad, conforme a las condiciones de urbanización de la Normativa de las NUM, para reducir al máximo los costes de mantenimiento.

En cuanto a las Zonas Verdes, las condiciones establecidas para su tratamiento obligan a la utilización de especies de bajo mantenimiento y consumo.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos sectores establecidos por el presente Plan General en el momento de la ejecución total del mismo. La totalidad de estos costes se asigna al ayuntamiento.

- Viario, una reposición del 2% del viario anual, con un coste ejecución material de 12,5 €/m² vial, 5 primeros años sin coste, posteriormente un IPC 1,% anual
- Zonas verdes: un coste anual de 1€ anual por m² de zona verde, con un IPC 1,% anual.
- Alumbrado y centros de transformación de cliente de equipamientos, contempla el mantenimiento, inspección, conservación y reposición de luminarias y centros de transformación de clientes que debe seguir el ayuntamiento.

Para establecer el número de luminarias, se ha partido del número actual de luminarias y una estimación por superficie extrapolable a los nuevos suelos. Se estima un coste unitario de mantenimiento de 40 € por unidad.

Así, la evolución de los gastos sería:

SUNC	AÑO 0	AÑO 4	AÑO 8	AÑO 12
VIARIO	0,00 €	6.689,66 €	15.171,84 €	16.966,70 €
ZONAS VERDES	0,00 €	5.351,73 €	12.137,47 €	13.597,36 €
ALUMBRADO Y EE	0,00 €	3.567,82 €	8.091,65 €	9.064,91 €

SUB	AÑO 0	AÑO 4	AÑO 8	AÑO 12
VIARIO	0,00 €	0,00 €	10.805,91 €	10.805,91 €
ZONAS VERDES	0,00 €	0,00 €	15.228,49 €	15.228,49 €
ALUMBRADO Y EE	0,00 €	0,00 €	5.763,15 €	5.763,15 €

TOTAL MANTENIMIENTO	AÑO 0	AÑO 4	AÑO 8	AÑO 12
VIARIO	0,00 €	6.689,66 €	25.197,75 €	27.802,61 €
ZONAS VERDES	0,00 €	5.351,73 €	27.365,96 €	28.825,85 €
ALUMBRADO Y EE	0,00 €	3.567,82 €	13.854,80 €	14.828,06 €
TOTAL	0,00 €	15.609,20 €	67.198,51 €	71.456,52 €

	2023	2027	2031
INCREMENTO Nº HABITANTES	103	2.190	205
Nº HABITANTES	5.105	7.294	7.499
INCREMENTO INGRESOS	45.694 €	974.405 €	91.211 €
INGRESOS PREVISTOS	4.829.674 €	5.804.079 €	5.895.290 €
INCREMENTO GASTOS PREVISTOS MANTENIMIENTO	15.609 €	67.199 €	71.457 €

Esta cifra es completamente asumible con los presupuestos actuales y el incremento de ingresos previstos.