

INDICE

T. I. OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIA	1
Cap.1 Introducción	1
Cap.2 Objetivos, directrices y estrategia	1
T. II. ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO ACTUAL/LIQUIDABLE.....	2
T. III. PROYECCIÓN ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	4
T. IV. BALANCE ECONÓMICO TEMPORAL (Cuadro resumen).....	7
T. V. CARGAS PLAN ARAGONES DE SANEAMIENTO Y DEPURACION	11
T. VI. SEGUIMIENTO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.....	12

T. I. OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIA

Cap.1 Introducción

El planeamiento, la edificación y la transformación del suelo en general tienen un importante valor económico, a parte del social y medioambiental ya referido en otros documentos del presente PGOU.

Es necesario analizar desde el punto de vista de la sostenibilidad económica las propuestas contenidas en los planes, de manera que se concrete el impacto que va a suponer la aplicación del documento aprobado en las arcas municipales. Por tanto en este estudio se pretende valorar el previsible impacto de las actuaciones propuestas en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y 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 y residenciales.

Una correcta valoración económica tanto de las actuaciones de crecimiento propuestas en función de la realidad existente y de la previsible necesidad de demanda de usos como de la capacidad real de las instituciones públicas de soportar el impacto de dichas actuaciones, tanto en relación al sistema de gestión seleccionado para los nuevos desarrollos como el mantenimiento de los nuevos espacios urbanizados, es la clave para un planeamiento eficaz y sostenible que resuelva y mejora el tejido urbano y social sin crear espacios innecesarios.

Cap.2 Objetivos, directrices y estrategia

Los objetivos principales del presente Plan General de Ordenación Urbana son:

- Clasificar la totalidad del suelo municipal, estableciendo normas de protección que favorezcan la regulación de los usos y construcciones a realizar sobre los mismos.
- Prever suelos de crecimiento suficientes para satisfacer las demandas previsibles del municipio, atendiendo a criterios de sostenibilidad y uso racional de los recursos naturales (principalmente de suelo).
- Establecer medidas para mantener el valor ambiental del casco antiguo y establecer criterios específicos de protección a las edificaciones más relevantes.
- Describir y mejorar la red viaria, a través del establecimiento de alineaciones.
- Describir y mejorar las infraestructuras existentes y establecer las condiciones necesarias para los nuevos desarrollos.

El presente plan centra su normativa de suelo urbano en la protección de su valor ambiental y en el establecimiento de unas normas que permitan regular las actuaciones sobre el parque

edificatorio existente, así como para la construcción de nuevas edificaciones. La finalidad principal reside en priorizar el desarrollo de las construcciones en ruina y solares no edificados dentro del suelo urbano, logrando una trama homogénea y completa y delimitar aquellas zonas de suelo urbano que no presentan la consolidación suficiente pero que su desarrollo es conveniente y adecuado al modelo desarrollo propuesto.

Biota cuenta con un considerable volumen de negocio agroindustrial que lo hacen un lugar propicio para el establecimiento de población y la explotación de los recursos existentes, ligados al territorio y al Canal de las Bardenas. También su proximidad núcleos importantes como Sádaba y Ejea pueden suponer un impacto en el desarrollo municipal. El núcleo de Malpica de Arba no presenta expectativas de crecimiento.

De acuerdo con el artículo 58 del Reglamento de Desarrollo parcial de la Ley Urbanística de Aragón, el estudio económico del Plan General debe contener:

a) Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios previstos para el suelo urbanizable delimitado.

b) La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan previsto para el suelo urbano.

c) Determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con especificación de las obras y servicios, que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los organismos o entidades públicas, que asumen el importe de la inversión.

T. II. ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO ACTUAL/LIQUIDABLE

Para valorar la capacidad económica del Ayuntamiento de Biota, partimos del análisis de las cuentas municipales de los últimos 3 años.

INGRESOS			
AÑO	2013	2014	2015
Impuestos directos	318.217	313.252	317.899
Impuestos indirectos	9.950	10.478	10.000
Tasas	172.957	214.158	173.400
Transferencias corrientes	380.496	391.640	322.157
Ingresos patrimoniales	35.082	39.725	37.489
Transferencias de Capital	145.013	414.143	260.000
Activos financieros	0	0	2.500
Total ingresos	1.061.718	1.383.398	1.123.445

GASTOS			
AÑO	2013	2014	2015
Gastos de personal	341.934	379.898	329.321
Gastos corrientes en bienes y servicios	446.018	410.672	401.771
Gastos financieros	1.398	1.106	1.600
Transferencias corrientes	73.790	59.647	120.800
Inversiones reales	163.802	423.697	267.452
Transferencias de Capital	33.888	33.350	
Activos financieros	0	0	2.500
Total gastos	1.060.832	1.308.373	1.123.445

Tal y como se extrae de estas tablas, cuya información ha sido de la página del gobierno de Aragón, los presupuestos del Ayuntamiento de Biota en los últimos tres años han sido más o menos regulares en los tres últimos ejercicios.

Como puede extraerse de las tablas anteriores, el mayor porcentaje de gastos se encuentra en los gastos corrientes de bienes y servicios (35,7%), seguido por el gasto de personal (29,3%), seguido por las inversiones reales (23,8%) y las transferencias corrientes (10,7%), siendo el resto de menor incidencia. Presenta un gasto de 64.500 € reparaciones de mantenimiento y conservación y 190.000 € en reposiciones de infraestructuras y bienes destinados al uso general, así como 70.000 € en la reposición asociada al funcionamiento operativo de los servicios. Estos tres apartados que corresponden a 324.500 € dentro del apartado de bienes y servicios van a incrementarse previsiblemente con el desarrollo del plan, ya que supondrá más suelo urbanizado.

Por tanto los gastos los de personal y los de gastos corrientes en bienes y servicios son los que tienen mayor influencia anual. Asumiendo estos datos podemos establecer una media de gastos de unos 1.200.000 € de presupuesto anual.

La capacidad municipal para la inversión, viene principalmente influenciada por los ingresos de recursos propios que tiene el ayuntamiento, es decir lo recaudado a través de impuestos directos o indirectos y tasas municipales. También se aprecia la clara influencia de la inversión pública, a través de transferencias corrientes y de capital, que suponen un alto porcentaje de los ingresos anuales

Estos datos hacen que no parezca que Biota tenga una imposibilidad de ahorro, ya que los ingresos se equiparan a los gastos en las diversas anualidades.

Hay que tener en cuenta que mantiene hasta el momento un buen nivel de servicios.

T. III. PROYECCIÓN ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Las bases del estudio económico, lógicamente se encuentran en la memoria justificativa, en la cual se establecen las superficies de suelo urbano, las superficies de crecimientos y las condiciones que se les asignan a cada una de ellas.

Hay que tener en cuenta que el Estudio Económico pretende por un lado, determinar un valor a las actuaciones que se derivan de la ejecución del plan y por otro, hacer una estimación de las inversiones que agentes públicos o privados pueden acometer en los ámbitos de desarrollo. Todo esto enfocado en un ámbito temporal determinado por la vigencia del plan pero que, a su vez, y de manera mucho más firme, influido por la situación económica en general y del mercado inmobiliario en particular, que no tiene en cuenta, ni a favor ni en contra, las necesidades reales de un municipio.

- En las unidades de ejecución de suelo urbano consolidado se proponen a través del sistema de compensación, por lo que los gastos correrán a costa de los propietarios unidos en Junta de compensación.
- En los sectores de suelo urbanizable el sistema de gestión será el determinado por el planeamiento de desarrollo, y deberá determinarse, entre otras cosas, en función de las capacidades municipales.
- Los gastos de mantenimiento de los servicios municipales, son las únicas inversiones reales que deberá hacer el municipio desde el punto de vista urbanístico, frente a la realización de unidades de ejecución y los sectores previstos. Estos no supondrán un aumento significativo ya que los crecimientos propuestos se localizan en suelos muy ligados con la trama urbana.

Las actuaciones propuestas son las siguientes:

- Inclusión en suelo urbano de parcelas que cuentan con los servicios necesarios y topografía adecuada que solo requerirían de licencia de edificación para desarrollarse.
- En las situaciones en las que los terrenos cedidos al Ayuntamiento de Biota para la ejecución de nuevos viales superen el 15 % fijado por la ley como cesión gratuita, se procederá a la compensación económica del mismo. Se adjunta tabla con los porcentajes a compensar económicamente de los viales sito en las parcelas con referencia catastral 50051A022001160000LH y 50051A022001250000LQ y 50051A022001260000LP. Cabe mencionar que el resto de superficie cedida se encuentra dentro de los límites del 15% de cesión gratuita que marca la ley.

	SUP CATASTRO	SUP PARCELA	SUP. EN SU	SUP. VIAL	CESIÓN TOTAL %	COMPENSA CIÓN €
PARCELA 50051A022001160000LH	3063 m2	3063,22 m2	3063,22 m2	648,44 m2	21,17%	6,17%

PARCELA 9305901XM4890E0001EM	2613 m2	2613,11 m2	2613,11 m2	349,51 m2	13,38%	0,00%
PARCELA 50051A022001250000LQ	916 m2	916,48 m2	493,15 m2	271,27 m2	55%	40%
PARCELA 50051A022001260000LP	1432 m2	1432,03 m2	872,68 m2	211,30 m2	24,21%	14,75%
PARCELA 50051D507052940000MT	1.023 m2	1023,09 m2	900,13 m2	67,65 m2	7,52 %	0,00%

- Ejecución de los nuevos viales propuestos en el PGOU en el suelo urbano consolidado. Se proponen dos viales, uno que conecta la calle San miguel con la calle Cuesta Baja, y otra que regulariza y amplía el vial parcialmente ya ejecutado de la calle Cuesta Baja. Ejecución de vial perpendicular a calle Herrería.
- Fomento de la edificación de los solares vacantes localizados en suelo urbano. También se prolonga el vial perpendicular a la calle Herrería.
- Creación de cuatro unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado, lo que supondrá el ingreso por el aprovechamiento urbanístico municipal y el gasto de mantenimiento de nuevo suelo urbano.
- Creación de un sector de suelo urbanizable delimitado, lo que supondrá el ingreso por el aprovechamiento urbanístico municipal y el gasto de mantenimiento de nuevo suelo urbano.
- Está previsto por el consistorio la creación de un nuevo depósito de agua que de servicio a las explotaciones ganaderas próximas al núcleo urbano y que elimine el problema de desabastecimiento puntual en época estival.

De esta manera, sobre las arcas municipales, el planeamiento influirá previsiblemente del siguiente modo.

- En relación a los ingresos:
 - Tasas por licencias e impuestos de construcción.
 - Recaudación de IBI de nuevas parcelas de suelo urbano.
 - Aprovechamiento generado por los nuevos desarrollos.
- En relación a los gastos:
 - Coste de compensación económica de los viales que superen la cesión gratuita del 15% fijada por la ley.
 - Ejecución de viario en Suelo Urbano Consolidado.
 - Mantenimiento de los nuevos suelos urbanos una vez desarrollados los nuevos suelos.

- Llevar a cabo las actuaciones en zonas de cesiones correspondientes objeto de los nuevos desarrollos.

La iniciativa privada forma parte, como se parecía del contenido de este documento, de las previsiones y ejecución material del planeamiento y de este estudio económico. El Plan general asigna a los propietarios de los terrenos derechos urbanísticos asumiendo también las cargas y deberes que esta condición les otorga. Corre a cargo de los propietarios, el desarrollo interior de las áreas de desarrollo, infraestructuras, servicios urbanos, zonas verdes y espacios públicos incluidos, además de las obras necesarias de conexión con las redes y vías exteriores a la misma. Además deberán asumir las cesiones que se indican en este planeamiento y que se determinen en el correspondiente proyecto de reparcelación y urbanización.

- Como resumen de lo anteriormente dicho y para hacer una valoración económica aproximada de las acciones decir, que no se prevén actuaciones en la estructura general, ni la ejecución de nuevos sistemas generales, salvo la ejecución de un nuevo depósito de aguas y dos nuevos viales en suelo urbano consolidado. Los viales se encuentran totalmente vinculados a la trama y a las infraestructuras existentes.
- Se prevé el coste de obtención de los viales proyectados e las parcelas 50051A022001160000LH y 50051A022001250000LQ y 50051A022001260000LP, ya que superan el 15% establecido en la ley vigente.
- En relación al desarrollo de los nuevos suelos, más allá de las obras necesarias para la ejecución de los nuevos suelos (todos ellos ,muy vinculados a la redes existentes) que corre a cargo de los particulares y las que puedan ser motivo de desarrollo ante una solicitud de licencia de obras de edificación y urbanización simultáneas para completar algún servicio para una edificación particular, a cargo del ayuntamiento sólo se prevén las que suponen el mantenimiento general de las infraestructuras existentes así como el mantenimiento de los nuevos suelos urbanos generados por el ámbito de suelo urbano no consolidado.
- En relación a los sistemas al servicio del Suelo Urbano No Consolidado debe quedar delimitado el mantenimiento de los nuevos suelos de zonas verdes y libres a partir del periodo de garantía a no ser que se llegue a otro tipo de acuerdo. Actualmente el municipio requiere de más espacios urbanos y no de edificaciones dotacionales.
- En relación a los sistemas al servicio del suelo urbano, las actuaciones que afecten al cambio o renovación de servicios o redes o de mejora de los mismos en el casco urbano se ejecutarán con cargo a los presupuestos municipales, mediante contribuciones o utilizando recursos ordinarios, tal y como se ha venido realizando hasta ahora, así como el mantenimiento de espacios libres y zonas verdes de titularidad municipal.

A este respecto, también está prevista la urbanización de una calle del Barrio de la Venta que se encuentra semi-pavimentada.

- En relación a las dotaciones existentes, se mantienen las obras de rehabilitación del Palacio de los Condes de Aranda.

T. IV. BALANCE ECONÓMICO TEMPORAL (Cuadro resumen)

Dado el crecimiento que se propone para el municipio con varias áreas de desarrollo se propone el siguiente planning temporal, dividiendo las actuaciones en lustros.

Las previsiones de crecimiento están muy ligadas a la ejecución de las infraestructuras necesarias (nuevo depósito) como a las suposiciones realizadas del crecimiento demográfico y laboral.

Actuaciones durante toda la vigencia del plan:

- o Rehabilitación de edificaciones en suelo urbano consolidado.
- o Edificación de solares existentes en suelo urbano consolidado.

Actuaciones en el primer lustro

- o Creación de un nuevo depósito.
- o Desarrollo de la UE1 de Suelo Urbano No consolidado, se trata de un ámbito que mejoraría las conexiones internas de Biota y dotaría a ese ámbito próximo a zonas de reciente crecimiento espacio dotacional.
- o Desarrollo de la UE4 de Suelo Urbano No Consolidado, se trata de consolidar el ámbito de uso agroindustrial, en un municipio como Biota el crecimiento poblacional va ligado al laboral y por tanto la implantación de actividades en el polígono sería un punto de partida para invertir el proceso demográfico.
- o Coste de obtención de los terrenos destinados a los viales sitios en las parcelas 50051A02200116000LH y 50051A02200125000LQ y 50051A02200126000LP. En total, la superficie que se debe compensar económicamente asciende a 514,98 m².
- o Ejecución de los dos viales propuestos, con una superficie de 1001,75 m² y 477,08 m² y 67,65 m² en calle perpendicular a Herrería. Superficie total de actuación de 1.546,48 m² de viario público.

Actuaciones segundo lustro:

- o Desarrollo del Sector 1 de Suelo Urbanizable Delimitado. Si bien este suelo, de ampliación de la cooperativa, puede desarrollarse en cualquier momento, se considera en una fase independiente ya que depende de las necesidades y voluntad de la misma. El desarrollo de la cooperativa implica el buen funcionamiento de la actividad agropecuaria de la zona y por tanto es beneficiosos para el municipio en cualquier momento de desarrollo.

Actuaciones tercer lustro:

- o Desarrollo de la UE2 de Suelo Urbano No consolidado, en función de la demanda se podrá desarrollar en dos fases. Es el ámbito de extensión de los nuevos suelos desarrollados.

Actuaciones cuarto lustro:

- o Desarrollo de la UE 3 de Suelo Urbano No Consolidado, se trata de un ámbito de suelo de propiedad municipal para la creación de vivienda protegida. Si bien se puede desarrollar en cualquier momento de vigencia del plan, parece probable que haga falta esperar a la mejora de la situación económica y al desarrollo de suelos agropecuarios. Además, el ayuntamiento aún cuenta con cinco parcelas para la edificación de la vivienda protegida.

La previsión es que el desarrollo de las áreas agroindustriales aporte nueva población y demanda residencial asociada al desarrollo de esos suelos.

ACTUACIÓN	PRESUPUESTO ESTIMADO	INVERSIÓN	PLAZO
Mantenimiento y mejora de infraestructuras y servicios existentes	Entorno a 324.500 € anuales	Pública	A lo largo de la vigencia del plan.
PRIMER LUSTRO			
Adecuación de edificaciones en ruina	En función de la actuación a realizar	Privada	Preferentemente en los primeros dos años.
Edificación de solares vacantes en el tejido urbano	En función de la actuación a realizar	Privada	Preferentemente en los primeros años.
Actuaciones de rehabilitación	En función de la actuación a realizar	Privada	Durante toda la vigencia del plan
Urbanización de la UE 1 Suelo Urbano no Consolidado		Privado	Desarrollo de la urbanización
Urbanización de la UE 4 Suelo Urbano no Consolidado		Privado	Desarrollo de la urbanización
Mantenimiento de los espacios públicos y libres de la nueva zona urbanizada.	En torno a 2.500 €/anuales	Público	Una vez pasado el plazo de garantía de la urbanización realizada.

Puesta en marcha de la residencia de ancianos	0	Público	Ya esta ejecutada a falta de concesionaria.
Coste de obtención del viales	60,00 €/m2 Superficie cedida a compensar de 514,98 m2. 30.898,8 €	Público	Desarrollo de la urbanización
Ejecución de los viales propuestos en el PGOU	150,00 €/m2 Superficie total ejecución de viario público de 1.546,48 m2 231.972 €.	Público	Desarrollo de la urbanización
SEGUNDO LUSTRO			
Adecuación de edificaciones en ruina	En función de la actuación a realizar	Privada	Continuar operaciones a realizar.
Edificación de solares vacantes en el tejido urbano	En función de la actuación a realizar	Privada	Continuar operaciones a realizar.
Actuaciones de rehabilitación	En función de la actuación a realizar	Privada	Durante toda la vigencia del plan
Edificación de los solares de la UE 1 y UE 4 tras la urbanización.		Privado	Durante toda la vigencia del plan
Plan Parcial y urbanización S1 Suelo Urbanizable delimitado		Privado	Desarrollo de la urbanización
Mantenimiento de los espacios públicos y libres de la nueva zona urbanizada.	En torno a 6.000 €/anuales	Público	Una vez pasado el plazo de garantía de la urbanización realizada.
TERCER LUSTRO			
Actuaciones de rehabilitación	En función de la actuación a realizar	Privada	Durante toda la vigencia del plan

Edificación de los solares del S1 SUD tras la urbanización.		Privado	Durante toda la vigencia del plan
Urbanización de la UE 2 Suelo Urbano no Consolidado		Privado	Desarrollo de la urbanización
Edificación de equipamiento si se considera.	En función de la actuación/ entorno 250.000 €	Público	
Mantenimiento de los espacios dotacionales de la nueva zona urbanizada.	En torno a 2.500 €/anuales	Público	Una vez pasado el plazo de garantía de la urbanización realizada.
CUARTO LUSTRO			
Ampliación de la concesión de agua de boca	En torno a 25.000 €/anuales	Público	
Actuaciones de rehabilitación	En función de la actuación a realizar	Privada	Durante toda la vigencia del plan
Edificación de los solares del UE 2 SUNC tras la urbanización.		Privado	Durante toda la vigencia del plan
Urbanización de la UE 3 Suelo Urbano no Consolidado		Privado	Desarrollo de la urbanización
Edificación de equipamiento si se considera.	En función de la actuación/ entorno 250.000 €	Público	
Mantenimiento de los espacios dotacionales de la nueva zona urbanizada.	En torno a 3.500 €/anuales	Público	Una vez pasado el plazo de garantía de la urbanización realizada.

Tal y como se ha venido diciendo, los mayores gastos que deberá afrontar el ayuntamiento, son la construcción de un nuevo depósito, el mantenimiento de los nuevos suelos urbanos, la compensación económica de los nuevos viales del suelo urbano y su ejecución, la ampliación de la concesión de agua de boca (ante un desarrollo integral del plan) y la ejecución de los equipamientos de los nuevos suelos si así se considera. Este plan propone en los suelos de desarrollo directo el uso de las reservas de suelos equipamentales para ampliar las zonas de

zonas libres (juegos infantiles, de mayores y similar), ya que no hay demanda de equipamientos actualmente y sí convendrían este tipo de espacios.

Lógicamente y tal y como muestran los presupuestos de Biota, será necesaria la subvención de entidades como el Gobierno de Estado, el Gobierno de Aragón, la Diputación Provincial, la propia Comarca de Cinco Villas o fondos europeos, para garantizar un funcionamiento municipal adecuado para el desarrollo del plan.

T. V. CARGAS PLAN ARAGONES DE SANEAMIENTO Y DEPURACION

De acuerdo con lo establecido en Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración, aprobado por Decreto 141/2009, de 21 de julio, del Gobierno de Aragón (BOA 03/08/2009), los propietarios de los terrenos, o en su caso, quienes ejerzan la iniciativa de urbanización de suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a redes municipales, tienen la obligación de asumir las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de las infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales urbanas de titularidad o gestión de la Comunidad Autónoma y, cuando proceda, de las instalaciones existentes y de la conexión con las mismas a través de las redes generales exteriores a la actuación de transformación urbanística que demande por su dimensión y características específicas.

Los costes de las cargas urbanísticas de saneamiento y depuración serán las resultantes de aplicar el importe de las cargas urbanísticas establecidas en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración; este dato viene contenido en el punto número 5 de las Ordenanzas y, conforme a él, los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a redes municipales existentes deben soportar, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas

- En suelos residenciales, 450 euros por vivienda.
- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, ó 150 euros por habitante equivalente."

Además, será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

Estas cargas deberán ser aportadas por los promotores urbanísticos al Ayuntamiento para su entrega al Instituto Aragonés del Agua, de conformidad con las obligaciones reguladas en los artículos 6 y 7 del Reglamento.

La falta de abono de las correspondientes cargas urbanísticas determinará la prohibición de conectar las actuaciones de transformación urbanística a la infraestructura de saneamiento, sin perjuicio de las acciones y recursos que procedan contra las licencias o autorizaciones para su declaración de nulidad y para la exacción de las cargas urbanísticas devengadas.

Las normas urbanísticas no podrán autorizar parámetros de vertido menos exigentes que los establecidos en el artículo 15 del Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, aprobado por Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón (BOA 10/03/2004) debiendo seguirse las prescripciones allí establecidas en cuanto a las autorizaciones de vertidos y su control por los Ayuntamientos.

Teniendo en cuenta los desarrollos urbanísticos previstos en este Plan General, las cargas urbanísticas, a cargo de los propietarios, serían las siguientes:

	Viviendas	Sup. industrial	Cargas
SUNC UE1	28		12.600,00 €
SUNC UE 4		20.629,49 m ²	99.021,55 €
SUNC UE2	31		13.950,00 €
SUNC UE3	36		16.200,00 €
SUZ-D-S1		14.028,28 m ²	67.335,75 €
TOTAL			209.107,30 €

T. VI. SEGUIMIENTO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Como se indica repetidamente todo crecimiento y desarrollo urbano debe ligarse a la solución del problema de suministro de agua en época estival.

Se recomienda que el ayuntamiento realice cada cinco años un estudio del cumplimiento de las actuaciones propuestas en el plan. Tal y como se establece en el apartado anterior, se pretende que durante los primeros cinco años la actividad se centre en los solares vacíos, de forma que se complete el tejido existente, mejorando además la imagen urbana, así como los ámbitos de suelo urbano no consolidado para los que se propone su desarrollo de forma directa con el fin de consolidar la trama existente.

El desarrollo posterior de la ampliación de la cooperativa podría servir de impulso a la demografía de la zona, por lo que se establece en el segundo lustro, si bien este desarrollo es conveniente en cualquier fase del plan.

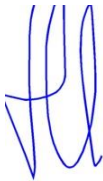
Una vez transcurridos los 10 primeros años, convendrá analizar, el grado de cumplimiento atendiendo a las nuevas edificaciones y rehabilitaciones realizadas, a la variación poblacional y demanda de vivienda (si ha existido) y a la situación económica global.

Finalmente, en los dos lustros siguientes se podrán desarrollar el resto de suelos residenciales, en función de la demanda, de la proyección demográfica y de las necesidades reales.

Con estos datos se podrán establecer criterios para programar la necesidad de plantear una revisión del plan, una vez cumplidos los 4 lustros, que implique un incremento de suelos puesto que se han colmatado los existentes. O, en el caso de un escaso cumplimiento del plan o de la aparición de algún elemento relevante que modifique las condiciones de partida con que se ha elaborados el presente plan, un estudio de causas y posibles actuaciones y propuestas que ayuden a su desarrollo.

En cualquier caso, son motivo de revisión o sustitución del planeamiento los previstos en la legislación, en general aquellas que supongan alteraciones relevantes del documento aprobado.

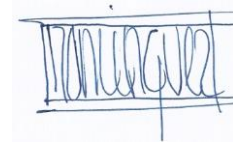
Los redactores



Juan Manuel Bernad Morcate
Ingeniero de Caminos, C. y P.



María Luisa Álvarez Casamayor
Arquitecto.



Alberto Domínguez Ayesa
Arquitecto