

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA
PARA LA DELIMITACIÓN DE UN SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS EN EL SECTOR S.7

PROMOTOR: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA
EQUIPO REDACTOR: DGN ARQUITECTOS

FEBRERO 2024

INDICE:

1. OBJETO
2. SITUACIÓN URBANÍSTICA
3. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN
4. JUSTIFICACIÓN DEL INTERES GENERAL
5. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
6. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
7. CUMPLIMIENTO DEL ART. 127 LEY 5/2006 DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.
8. CUMPLIMIENTO DEL ART. 104 LEY 5/2006 DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.
9. JUSTIFICACIÓN DEL ART. 22 DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.
10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY ORGÁNICA 3/2007, DE 22 DE MARZO, PARA LA IGUALDAD EFECTIVA DE MUJERES Y HOMBRES
11. TRAMITACIÓN
12. FINAL.

ANEXO 1. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. OBJETO.

El Excelentísimo Ayuntamiento de Villamediana de Iregua con CIF: P2616900C y domicilio en Plaza Cándido Sarramián 1 de Villamediana de Iregua, La Rioja, encomienda al despacho de arquitectura DGN ascorbe-iñigo-yoldi ARQUITECTOS SLP, la redacción de la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua, La Rioja.

Este documento tiene por objeto proceder a la delimitación de un nuevo Sistema General incluido en el sector de suelo urbanizable delimitado S7 con el objetivo de poder urbanizar un nuevo vial con capacidad para acoger circulación rodada, peatonal y un carril ciclista que asegure la continuidad con el previsto desde el municipio de Logroño hasta el municipio de Villamediana de Iregua y siempre de conformidad con la Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

2. SITUACION URBANÍSTICA.

El municipio de Villamediana de Iregua cuenta en la actualidad con el instrumento de Plan General Municipal aprobado por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en sesión celebrada el 7 de junio de 2013 y publicado en el BOR nº 73 de 17 de junio de 2013.

Desde la aprobación definitiva del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua hasta este momento se han redactado 6 modificaciones puntuales siendo esta la número 7.

3. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.

A principios del mes de noviembre de 2022 el Gobierno de La Rioja presentó tres itinerarios de red ciclo-peatonal metropolitana para la unión de Logroño con los municipios de Lardero, Villamediana de Iregua y con el Polígono de Cantabria.

El objetivo de estas actuaciones, financiadas por el Fondo para la Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) a través del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, es el de descarbonizar las ciudades, mitigar el ruido y mejorar la calidad del aire y la salud de las personas.

Estas actuaciones suponen además la apuesta de las diferentes Administraciones por una movilidad verde, limpia, activa y sostenible que permita a la ciudadanía desplazarse de forma habitual y segura entre núcleos y áreas muy próximas sin la necesidad de recurrir a vehículos a motor y que reparta de forma justa el espacio público de estas poblaciones.

El Gobierno de La Rioja prevé que estos itinerarios vayan a tener continuidad con las actuaciones que los propios municipios realicen para enlazar con ellos.

El carril ciclo-peatonal previsto dentro del municipio de Logroño hasta enlazar con el municipio de Villamediana de Iregua tiene una longitud de 1.211 metros. Este itinerario parte de la zona de Puente Madre en Logroño junto al barrio de la Estrella, recorrerá el puente sobre el río Iregua, atravesará de manera subterránea la rotonda junto al acceso al polígono de la

Portalada en la LR-250, recorrerá la doble vía de la Senda de los Pedregales, pasará junto al polígono de Puente Madre y conectando con Avda. de los Templarios llegará hasta el nuevo paso ciclo-peatonal previsto sobre la autopista A-68 y paralelo al nuevo puente recientemente ejecutado sobre esta autopista.

Corresponde al Ayuntamiento de Villamediana de Iregua dar continuidad a este itinerario ciclo-peatonal hasta el núcleo urbano para asegurar una utilización efectiva de este recorrido entre ambas poblaciones.

En la actualidad, el suelo existente entre el paso sobre la autopista A-68 y el Suelo Urbano de Villamediana de Iregua esta ocupado por una extensión de suelo clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado designado por el PGM como sector S7.

El ayuntamiento de Villamediana de Iregua considera necesaria la redacción de la presente Modificación Puntual del PGM para delimitar un Sistema General de Infraestructuras incluido en este sector S7 que posibilite el diseño y ejecución de un vial que combine el tráfico rodado, el tránsito peatonal y que sirva para dar prolongación al itinerario ciclista proyectado desde Logroño hasta el puente sobre la A-68.

Una vez se garantice el itinerario a través del sector S7 el ayuntamiento podrá actuar en el suelo urbano asegurando el recorrido ciclo-peatonal hasta su núcleo urbano.

Este nuevo sistema general garantiza, al mismo tiempo, una alternativa al vial principal de circulación a través de Villamediana de Iregua, la carretera LR-250 y especialmente como ruta de acceso y salida al norte de núcleo urbano. En la actualidad existe un volumen importante de circulación tanto rodada como peatonal en unas condiciones de urbanización, sección de vial e infraestructuras que no garantizan la seguridad ni del peatón, ni de los vehículos rodados. Es por esto, que este nuevo sistema general garantiza la ejecución de un sistema de viales adecuados para la circulación de los vehículos, los peatones y los ciclistas.

4. JUSTIFICACIÓN del INTERES GENERAL.

De acuerdo al artículo 4.1 TR2015 de la Ley del Suelo:

1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.

El Ayuntamiento de Villamediana de Iregua redacta la presente Modificación Puntual precisamente con el objetivo de dar respuesta a un interés general claro, el asegurar la movilidad sostenible entre su municipio y el municipio de Logroño, área de influencia principal de esta localidad.

La construcción de este itinerario ciclo-peatonal, junto a la mejora del recorrido para vehículos, ya existente, pero de características muy precarias, supone la utilización potencial de ambas vías por parte de la totalidad de su población.

Esta intervención supondrá, a muy corto plazo, una mejora de las comunicaciones del municipio con Logroño con la aparición de una nueva variante de desplazamiento no existente hasta el momento y sin duda muy demandada en la actualidad por su carácter ecológico, saludable y sostenible.

Es por lo anterior que la redacción de esta Modificación Puntual queda claramente justificada desde el punto de vista del interés general.

5. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La presente modificación puntual atendiendo a lo expuesto anteriormente afecta a los siguientes aspectos concretos:

1. Delimitación de nuevo Sistema General de Infraestructura incluido en el sector S7.

6. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

Se describen a continuación la modificación concreta enumerada en el apartado anterior:

6.1 DELIMITACIÓN DE NUEVO SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS INCLUIDO EN EL SECTOR S7.

Se propone la delimitación de un nuevo Sistema General de Infraestructuras Viarias incluido en el sector S7 y utilizando como base para su delimitación y recorrido la ubicación actual de Avda. de los Caballeros Templarios dentro de la delimitación de este sector S7.

Este Sistema General propuesto se adecua a lo determinado en el *artículo 63 Determinaciones generales* de la LOTUR en cuanto a que formará parte de la estructura general y orgánica del territorio, integrada por lo elementos determinantes del desarrollo urbano, concretamente y de acuerdo al PGM de Villamediana de Iregua como Sistema General de Infraestructuras Viarias.

El nuevo Sistema General propuesto conectará el paso rodado sobre la autopista A-68 con el extremo de la Avda. de los Caballeros Templarios ya urbanizada en el límite del suelo urbano de Villamediana de Iregua.

Llegados a este punto se deberá garantizar tanto el enganche con el nuevo paso ciclo-peatonal sobre la autopista A-68, como la futura prolongación del recorrido ciclista hacia el núcleo urbano de la localidad.

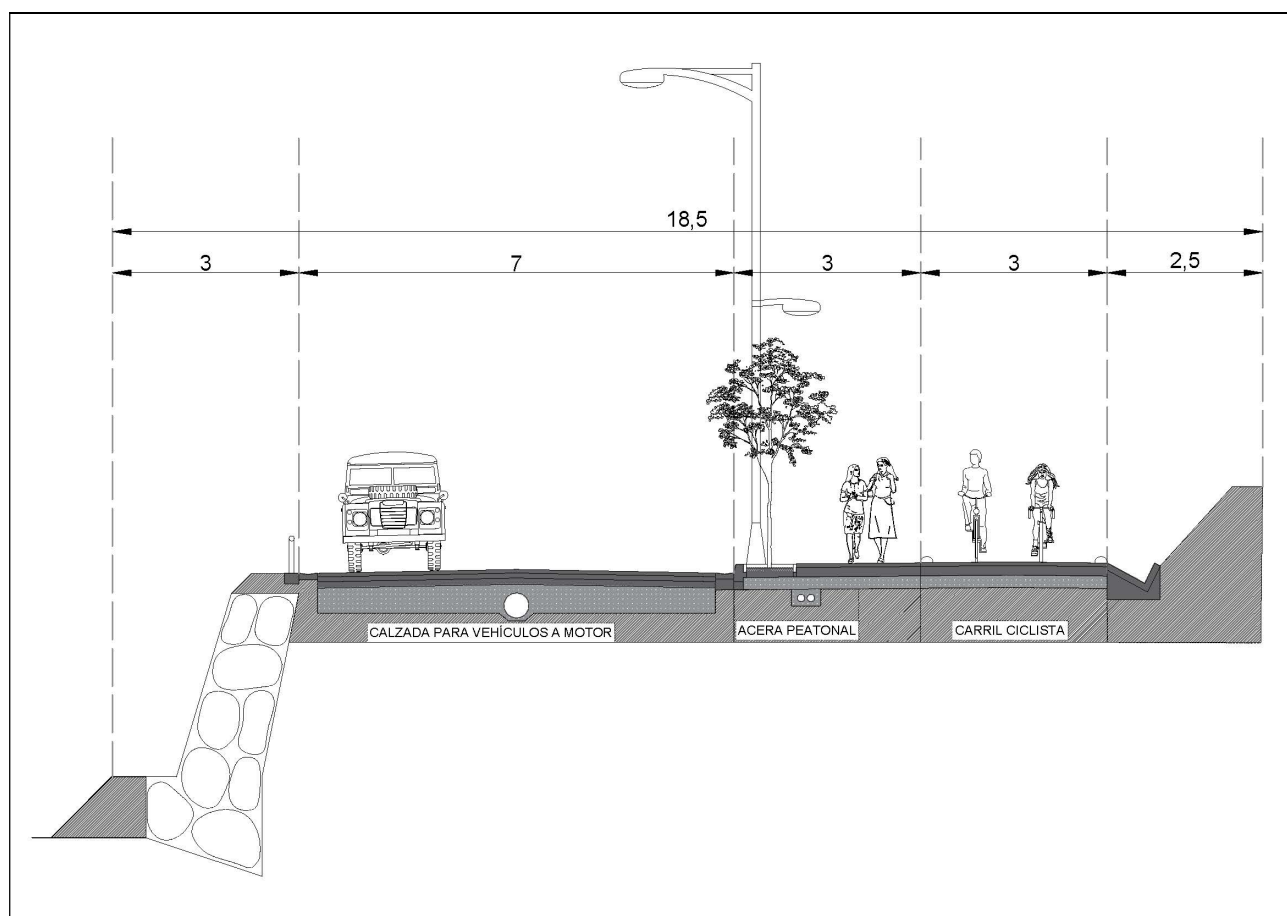
El ayuntamiento de Villamediana de Iregua estima que este futuro recorrido ciclista, una vez alcanzado el suelo urbano deberá transitar, como recorrido más favorable, por el vial semipeatonal existente en Avda. de los Caballeros Templarios.

Por lo tanto, el Sistema General propuesto debe garantizar tanto la correcta urbanización de su propio recorrido como la conexión con su futura prolongación dentro del suelo urbano.

Para el correcto diseño de su propia urbanización hay que considerar una serie de aspectos como son las necesidades reales en cuanto a tránsito, tanto ciclista, como peatonal y de vehículos a motor, así como la propia topografía de este recorrido.

A este respecto, se ha considerado la documentación topográfica de la zona para estudiar la delimitación más adecuada en relación con los distintos elementos preexistentes, taludes, acequias, infraestructuras, parcelas privadas, etc. y determinar la delimitación más adecuada.

Respecto a las necesidades de tránsito, se propone como sección tipo la que se adjunta a continuación y que sirve como estudio previo para garantizar la capacidad, de acuerdo a la topografía existente, de los distintos carriles y zonas de circulación (ciclista, peatonal y de vehículos a motor), aunque será el posterior proyecto de urbanización el documento que defina, con precisión, la ordenación definitiva de estas zonas de circulación y sus características constructivas:



Del anterior diseño (no vinculante) se desprende una necesidad de anchura para el establecimiento de las distintas zonas de circulación y remates perimetrales de 13 metros.

Además, se estima un sobre ancho de otros 5,5 metros para la creación de los taludes y escolleras generados por las necesarias labores de explanación del terreno y para salvar diferencias de cota con niveles inferiores, resultando una anchura total del Sistema General delimitado de 18,5 metros.

Igualmente, y para garantizar la ya mencionada prolongación del recorrido hacia el núcleo urbano de la localidad, será necesario ampliar como Sistema General una franja de terreno con una anchura aproximada de 5,00 a 6,50 metros junto a los viales ya urbanizados de Avda. de los Caballeros Templarios y calle Vadillos, y siempre dentro de la delimitación del sector S7. De esta manera se garantizará tanto una dimensión adecuada de acera como la implantación del recorrido ciclista hasta alcanzar el vial semipeatonal de Avda. de los Caballeros Templarios en el que se prevé la posterior adecuación del carril ciclista hacia el núcleo urbano.

Además del recorrido principal del Sistema General descrito se incluye una conexión con el Sistema General de Infraestructuras Viarias SGIF-1 aproximadamente en el punto medio del trazado de este nuevo Sistema General propuesto de manera que en el futuro exista continuidad entre los Sistemas Generales previsto en este ámbito.

Este ramal hasta el SGIF-1 tendrá una anchura prevista de 12 metros dado que no contendrá carril ciclista.

La posterior ejecución del nuevo Sistema General propuesto se realizará tras la obtención de estos terrenos mediante alguna de las opciones previstas en el artículo 164 de la LOTUR.

De acuerdo al artículo 71 de la LOTUR se aporta, dentro del *anexo 1 Estudio económico financiero*, la evaluación del coste de ejecución del nuevo Sistema General propuesto y justificando las previsiones que afecten a los recursos propios del ayuntamiento.

Dado que se delimita un nuevo Sistema General incluido en el sector S7 será necesaria la modificación de la ficha de Suelo Urbanizable Delimitado correspondiente a este sector. La ficha modificada contendrá la descripción del nuevo Sistema General.

Igualmente, al modificar esta ficha se incluirá dentro de *CONDICIONANTES OBLIGATORIOS* del apartado 3. *DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD*, una determinación relativa a la no necesidad de redactar una nueva Modificación Puntual en caso de que sean necesarios, en el momento de la redacción del proyecto de urbanización o de la ejecución de las obras, pequeños ajustes de la delimitación propuesta como consecuencia de la adecuación a la topografía o a algún elemento preexistente que pudiera condicionar de manera puntual el trazado propuesto.

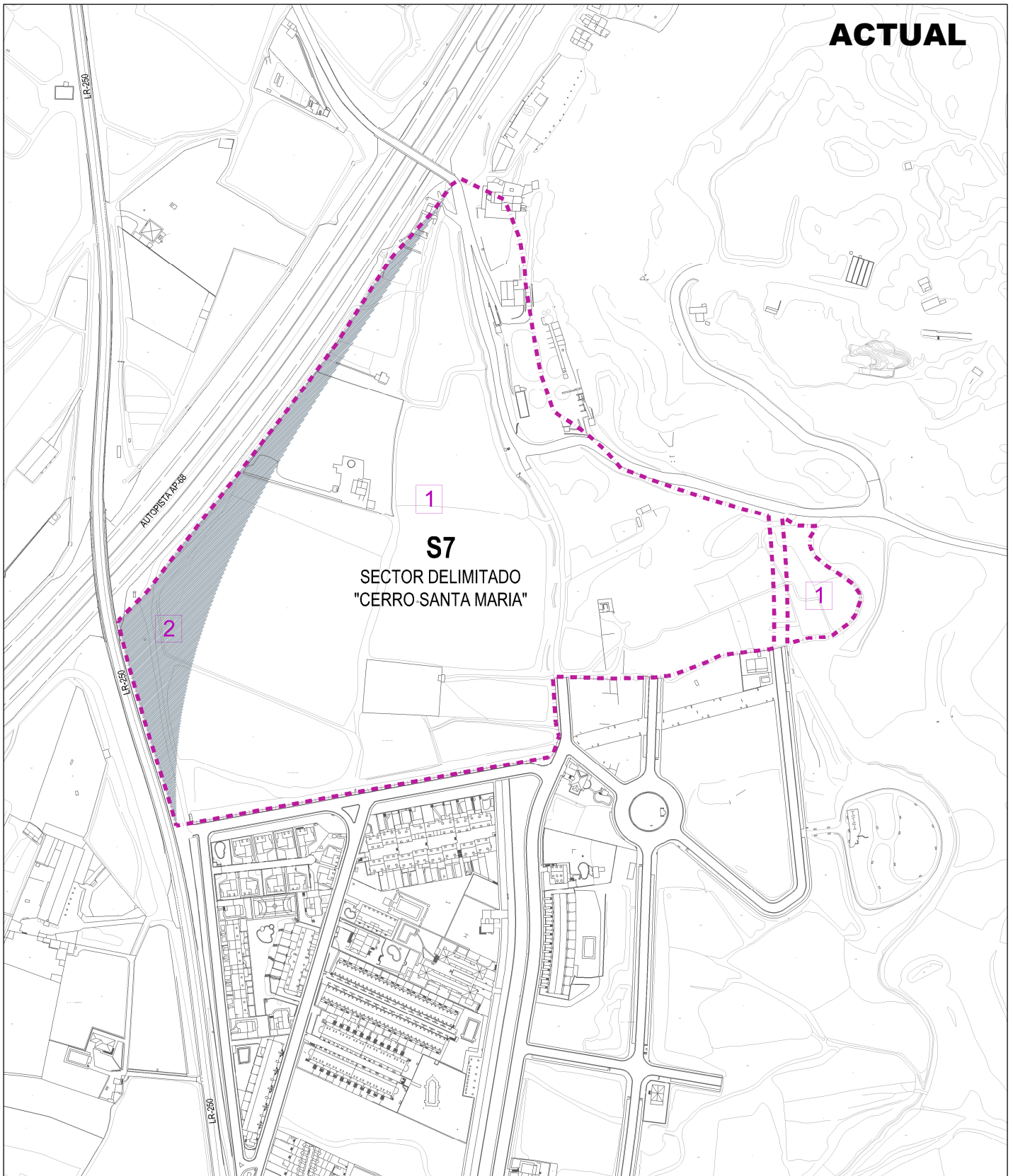
Se aportan los siguientes documentos:

- Ficha de Suelo Urbanizable Delimitado SECTOR COMERCIAL S-7. ESTADO ACTUAL.
- **Ficha de Suelo Urbanizable Delimitado SECTOR COMERCIAL S-7. MODIFICADO.**
- Documentación gráfica afectada por la Modificación Puntual:
 - Plano N01 SUELO URBANO Y URBANIZABLE DELIMITADO. ESTADO ACTUAL.
 - **Plano N01 SUELO URBANO Y URBANIZABLE DELIMITADO. MODIFICADO.**
 - Plano N02 SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES EXISTENTES Y PROPUESTOS. ESTADO ACTUAL.
 - **Plano N02 SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES EXISTENTES Y PROPUESTOS. MODIFICADO.**
 - Plano R14 ORDENACIÓN DEL NÚCLEO. USOS Y VOLUMENES EDIFICABLES. ESTADO ACTUAL.
 - **Plano R14 ORDENACIÓN DEL NÚCLEO. USOS Y VOLUMENES EDIFICABLES. MODIFICADO.**
 - Plano S14 ORDENACIÓN DEL NÚCLEO. USOS Y VOLUMENES EDIFICABLES. ESTADO ACTUAL.
 - **Plano S14 ORDENACIÓN DEL NÚCLEO. USOS Y VOLUMENES EDIFICABLES. MODIFICADO.**
 - Plano T02 CALIFICACIÓN DEL SUELO. ESTADO ACTUAL.
 - **Plano T02 CALIFICACIÓN DEL SUELO. MODIFICADO.**
- Planos justificativos (no normativo):
 - **Plano J01: Delimitación del Sistema General sobre topográfico.**
 - **Plano J02: Superposición de parcelas catastrales afectadas.**

FICHA SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR S-7:

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/4.000 (en A4) 0 40m 80m 120m 160m 200m



Límites

----- De Sector

Zonas

1 Zona 1
2 Zona 2

Sistemas Generales

▨ Viario

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**SECTOR COMERCIAL****S-7****1. DETERMINACIONES GENERALES**

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado	
NOMBRE DEL SECTOR	"CERRO SANTA MARIA"	
SUPERFICIE DEL SECTOR	127.125,00m ²	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		
	SPN-1	47.726,00m ²
SISTEMA GENERAL INCLUIDO		
	VIARIO	
		DIVISIÓN DE ZONAS
		2
		11.584,00m ²
USO DOMINANTE		Comercial
USO CARACTERISTICO		Comercial

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		
USO COMPLEMENTARIO		Residencial Unifamiliar Adosado/Aislado Dotacional Público Dotacional Privado
USOS PROHIBIDOS		Resto
RESERVA MINIMA SISTEMAS LOCALES		
		DIVISIÓN DE ZONAS
		3
EQUIPAMIENTO		12.712,5m ²
ESPACIOS LIBRES		25.425m ²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN		PB+3
EDIFICABILIDAD		
	EDIFICABILIDAD MAXIMA	114.353m ² t
CONDICIONANTES OBLIGATORIOS		
	<ul style="list-style-type: none"> • Se reservará como mínimo la superficie indicada en la ficha para cesión de Sistemas Locales y Sistemas Generales. • La localización tanto de la Zona 2 (Sistemas Generales) como de la Zona 3 (Sistemas Locales) indicada en la ficha es orientativa. El Planeamiento de desarrollo podrá establecer otra ordenación pero se respetará siempre y como mínimo la superficie reservada en m² en la presente ficha. • Se prevé una banda de protección de carreteras clasificada como Sistema General Viario incluido en el Sector a lo largo del límite norte del mismo, para la futura conexión de la AP-68 con la LR-250 cuando se transformen en autovías de circunvalación. • En la futura ordenación del sector se respetará la línea de edificación fijada en los planos de ordenación, prohibiéndose cualquier tipo de edificación por encima de esta línea. • Para los nuevos sectores urbanos próximos a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007. La concesión de nuevas licencias de construcción deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. En cualquier caso, el promotor ejecutará y costeará a su cargo los elementos necesarios (pantallas acústicas y otros) para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. • La zona sureste se ordenará con el uso residencial unifamiliar continuando así la trama del Sector R-11 ya desarrollado como urbano. 	

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	3º CUATRIENIO

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

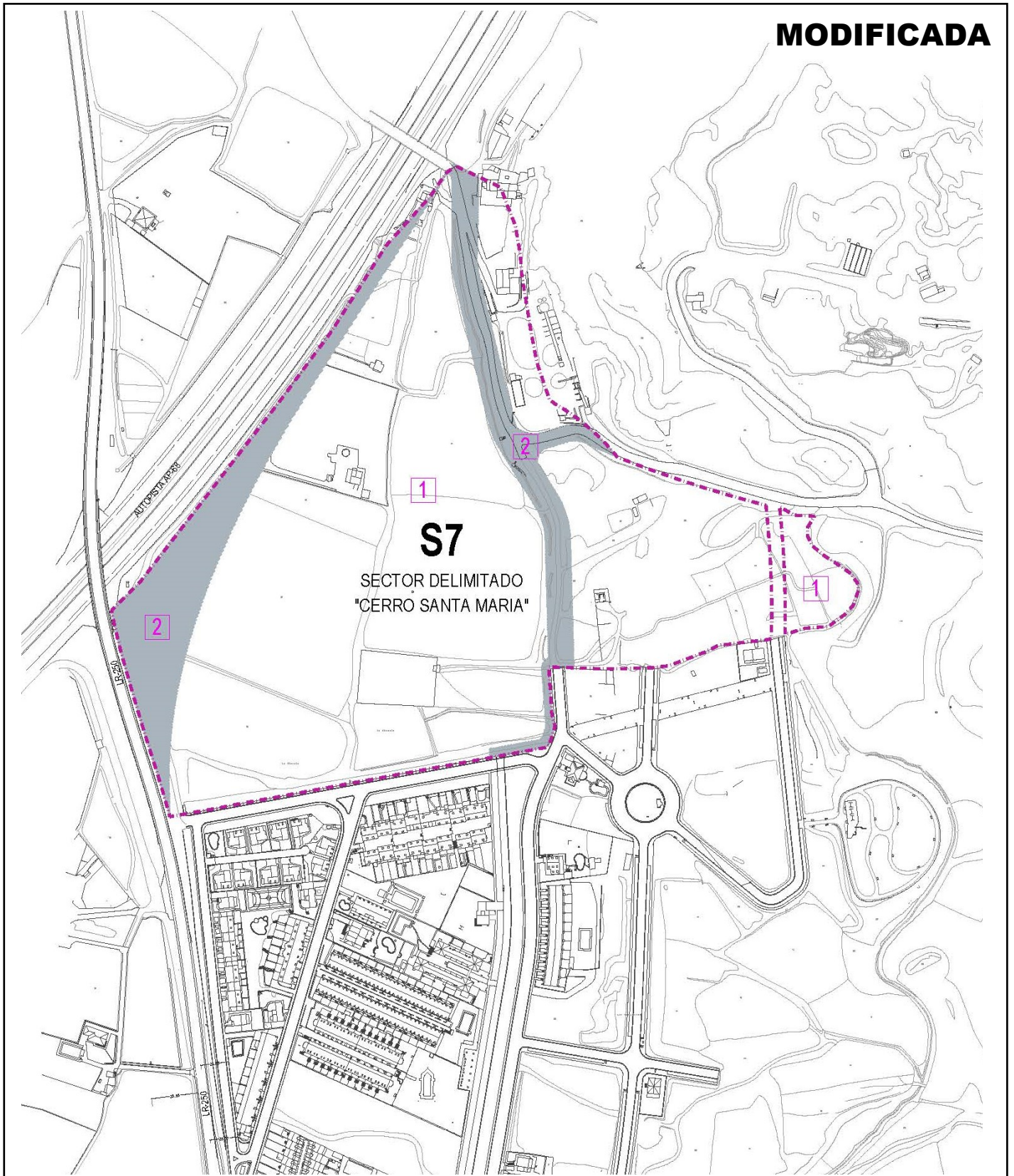
10% del Aprovechamiento medio del Ámbito (Art. 60.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO USO DOMINANTE SECTOR	114.352,70m ² t
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO RESPECTO USO CARACTERISTICO	79.758,13m ² t
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR	0,4551m ² t/m ² s

0. DETERMINACIONES GRAFICAS

e: 1/4.000 (en A4) 0 40m 80m 120m 160m 200m



Límites

----- De Sector

Zonas

1 Zona 1
2 Zona 2

Sistemas Generales

▨ Viario

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado	
NOMBRE DEL SECTOR	"CERRO SANTA MARIA"	
SUPERFICIE DEL SECTOR	127.125,00m ²	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	SPN-1	47.726,00m ²
SISTEMA GENERAL INCLUIDO	VIARIO	DIVISIÓN DE ZONAS 2
USO DOMINANTE	1	Comercial
USO CARACTERISTICO		Comercial

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

REGIMEN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	Residencial Unifamiliar Adosado/Aislado	
USO COMPLEMENTARIO	Dotacional Público Dotacional Privado	
USOS PROHIBIDOS	Resto	
RESERVA MINIMA SISTEMAS LOCALES	DIVISIÓN DE ZONAS 3	
EQUIPAMIENTO		12.712,5m ²
ESPACIOS LIBRES		25.425m ²

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PB+3	
EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MAXIMA	114.353m ² t
CONDICIONANTES OBLIGATORIOS	<ul style="list-style-type: none"> • Se reservará como mínimo la superficie indicada en la ficha para cesión de Sistemas Locales y Sistemas Generales. • La localización tanto de la Zona 2 (Sistemas Generales) como de la Zona 3 (Sistemas Locales) indicada en la ficha es orientativa. El Planeamiento de desarrollo podrá establecer otra ordenación pero se respetará siempre y como mínimo la superficie reservada en m² en la presente ficha. • Se prevé una banda de protección de carreteras clasificada como Sistema General Viario incluido en el Sector a lo largo del límite norte del mismo, para la futura conexión de la AP-68 con la LR-250 cuando se transformen en autovías de circunvalación. • En la futura ordenación del sector se respetará la línea de edificación fijada en los planos de ordenación, prohibiéndose cualquier tipo de edificación por encima de esta línea. • Para los nuevos sectores urbanos próximos a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007. La concesión de nuevas licencias de construcción deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. En cualquier caso, el promotor ejecutará y costeará a su cargo los elementos necesarios (pantallas acústicas y otros) para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. • La zona sureste se ordenará con el uso residencial unifamiliar continuando así la trama del Sector R-11 ya desarrollado como urbano. <p>* En caso de ser necesario, en el momento de la redacción del proyecto de urbanización del Sistema General de Infraestructuras Viario o durante la ejecución de las obras, algún ajuste de la delimitación propuesta como consecuencia de la adecuación a la topografía o a algún elemento preexistente que pudiera condicionar de manera puntual el trazado propuesto, no será necesaria la redacción de nuevo documento de modificación de planeamiento.</p>	

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTION Y DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PARTICULAR
PLAZOS	3º CUATRIENIO

5. DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO

10% del Aprovechamiento medio del Ámbito (Art. 60.c LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 127 LOTUR)

APROVECHAMIENTO USO DOMINANTE SECTOR	114.352,70m ² t
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO RESPECTO USO CARACTERISTICO	79.758,13m ² t
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR	0,4551m ² t/m ² s

7. CUMPLIMIENTO DEL ART. 127 LEY 5/2006 DE 2 DE MAYO, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Tal y como determina el artículo 127 de la LOTUR:

“5. Para el cálculo del aprovechamiento medio definido en los párrafos anteriores se computarán los terrenos destinados a sistemas generales incluidos o adscritos. Por el contrario, no se incluirán en la superficie a computar a que se refieren los párrafos anteriores los terrenos afectos a dotaciones de carácter general o local ya existentes que hubieran sido obtenidos por cesión gratuita.”

De acuerdo a lo anterior, la delimitación del nuevo Sistema General no modifica el aprovechamiento medio asignado al sector S7 ya que el mismo ha sido delimitado dentro de los límites de este sector y no supone por lo tanto un aumento de superficie que afecte al cálculo de dicho aprovechamiento.

8. CUMPLIMIENTO DEL ART. 104 LEY 5/2006 DE 2 DE MAYO, DE Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

- El presente documento identifica los elementos de ordenación y determinaciones como ordenación de planeamiento general.
- No existe incremento de la densidad de población, por lo que no se requiere la previsión de mayores espacios libres de dominio y uso público, en proporción de 5 metros cuadrados por habitante.
- No se propone la clasificación de nuevo Suelo Urbano.
- No se propone una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, dotaciones públicas y espacios libres de dominio y uso público existentes, y previstos en el plan.
- No se altera la reserva para vivienda protegida que pueda estar recogida en el PGM.

9. JUSTIFICACIÓN DEL ART. 22 DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.

La siguiente justificación se refiere a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, reguladas en el mencionado artículo 22 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

- La modificación está sometida a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo.
- Dado que la actuación urbanizadora no requiere de recursos hídricos fuera de los suministrados por la red municipal, ni se encuentra en zona de costa, ni esta afectada por carreteras cuya titularidad o gestión sean externas al Ayuntamiento de Villamediana de Iregua, no se considera preceptivo solicitar los informes indicados en el punto 3 del mencionado

artículo, aunque el Ayuntamiento podrá solicitar cualquiera de los mismos si lo considera necesario o aconsejable.

- Se aporta como **ANEXO 1** la Memoria de Viabilidad Económica y el Informe de Sostenibilidad Económica.

10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY ORGÁNICA 3/2007, DE 22 DE MARZO, PARA LA IGUALDAD EFECTIVA DE MUJERES Y HOMBRES

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres indica:

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.

Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

Una modificación de un ámbito tan reducido no afecta a las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, aunque se han tenido en cuenta a la hora de redactar la presente propuesta.

11. TRAMITACIÓN.

En virtud de lo señalado en los Art.102 y siguientes, y 81 y siguientes de la Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, la tramitación será la correspondiente a la modificación de elementos del nivel de planeamiento general:

1º.- Aprobación inicial por parte del Exc. Ayuntamiento de Villamediana de Iregua (Art. 87).

2º.- Información pública, durante un mes como mínimo, mediante anuncio en el B.O.R. y en un Diario de difusión local (Art. 87). Al mismo tiempo, en los supuestos de nueva redacción o de revisión, se remitirá el plan aprobado inicialmente a las Administraciones que

pudieran resultar afectadas, para su informe, tanto a efectos sustantivos como ambientales, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes salvo que la legislación sectorial establezca uno diferente. Transcurrido dicho plazo sin que se haya emitido el informe se entenderá cumplido el trámite.

3º.- No se considera necesario dar traslado a los Ayuntamientos de los municipios colindantes por no producirse incidencias de la presente Modificación Puntual del PGM de Villamediana de Iregua sobre sus respectivos términos municipales (Art. 87).

4º.- El Ayuntamiento, en vista del resultado de la Información, aprobará el Plan General Municipal Provisionalmente con las modificaciones que procediere. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública por veinte días, antes de otorgar la aprobación provisional (Art. 87).

5º.- Aprobado Provisionalmente, se remitirá el expediente completo a la Consejería competente en materia de urbanismo para su aprobación definitiva por el órgano competente (Art. 87).

6º.- De acuerdo al artículo 10.2.a) del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre por el que se por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja: *"Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación y planes mencionados en el apartado anterior.*

7º.- La Aprobación Definitiva corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (Art. 88).

12. FINAL.

El objeto de la Modificación Puntual se circunscribe a lo expuesto, por lo que no se altera el resto de la Normativa, quedando vigente en todo aquello aquí no contemplado.

Logroño, febrero de 2024

EL REDACTOR:



Daniel Ascorbe Martínez

DGN ARQUITECTOS

Arquitecto

ANEXO 1. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

A) DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS:

Estado actual y objeto de la actuación:

Se delimita un nuevo Sistema General de Infraestructura Viaria.

Su desarrollo correrá a cargo de la Administración que obtendrá los terrenos por algunos de los medios previstos en el artículo 164 de la LOTUR.

Se adjunta a continuación valoración estimativa de las obras de ejecución del Sistema General previsto y cuya urbanización ha sido descrita en el apartado 6.1 de la presente memoria. Esta valoración incluye una estimación de las compensaciones por la ocupación de terrenos de propiedad privada. Esta estimación deberá ser definida con mayor precisión en el momento en que se determine el método de obtención de los terrenos privados afectados por el Sistema General.

Coste de repercusión de suelo:

Estimación previa del Coste de urbanización:

Derribos: 36.525,00 €

Movimiento de tierras, bases y compactaciones: 287.500,00 €

Escolleras y taludes: 185.250,00 €

Soleras y pavimentaciones: 139.650,00 €

Acabados carril bici: 22.500,00 €

Protecciones y separadores carril bici: 31.200,00 €

Calzada, bordillos, cuneta y otros elementos: 222.750,00 €

Alcorques y arboles: 4.800,00

Saneamiento de Pluviales 33.800,00

Red de alumbrado e iluminación: 41.800,00 €

Conducción acequia: 24.000,00 €

Desplazamiento torre media tensión: 35.000,00

Mobiliario 10.250,00

Actuaciones de conexión con puntos urbanizados: 12.000,00

Gestión de Residuos 25.000,00 €

Seguridad y Salud: 8.500 €

Total Presupuesto estimado de Ejecución Material: 1.120.525,00 € €

Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%) = 212.899,75 €

Presupuesto estimado total: 1.333.424,75 €

Honorarios profesionales estimados: (honorarios de referencia COAR): **59.163,72 €**

Gasto total derivado de la ejecución del Sistema General: 1.392.588,47 €

Coste de ocupación de terrenos privados:

Para la estimación de los gastos derivados de la obtención de los terrenos particulares incluidos dentro del nuevo Sistema General propuesto se presupone como método de obtención de los mismos el de ocupación directa.

El método de ocupación directa para la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales supone el reconocimiento a su titular del derecho o aprovechamiento urbanístico en el sector al que se adscribe, en este caso el S7.

De este modo, la elección del método de ocupación directa no supone un pago dinerario por la obtención de los terrenos, si no el reconocimiento de unos derechos urbanísticos que serán satisfechos en el momento del desarrollo del sector o, en caso de no producirse este desarrollo en los plazos señalados por la legislación (artículo 48 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), estos derechos podrán derivar en el establecimiento de un justiprecio reconocido dentro de un procedimiento expropiatorio.

No obstante, y de acuerdo al artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa, se deberá indemnizar al propietario afectado por la ocupación por el tiempo que media entre dicha ocupación y la adjudicación del nuevo aprovechamiento.

De acuerdo al artículo 115 de la Ley de Expropiación Forzosa:

“Las tasaciones, en los casos de ocupación temporal, se referirán siempre a la apreciación de los rendimientos que el propietario hubiere dejado de percibir por las rentas vencidas durante la ocupación, agregando, además, los perjuicios causados en la finca, o los gastos que suponga restituirla a su primitivo estado. Nunca deberá alcanzar la tasación de una ocupación el valor de la finca, y la Administración, en los casos en que le parezca excesiva, podrá pedir la valoración de la expropiación pura y simple por los procedimientos que esta Ley determina, y optar por ella siempre que su importe no exceda de una mitad de la de los daños y perjuicios causados.”

En el caso que nos ocupa únicamente se deberá valorar el rendimiento que el propietario dejará de percibir en el plazo que la legislación establece para el desarrollo del sector y que como se ha mencionado anteriormente es de 4 años. Dado que estamos delimitando un Sistema General cuya ocupación por parte de la Administración supone la no restitución a su estado actual no se considera necesaria la valoración de dicha restitución.

A este respecto se deberá considerar la naturaleza de las fincas afectadas en cuanto al tipo de explotación existente, una valoración por m² de acuerdo a dicha naturaleza y un calculo total por parcela en función de la superficie afectada.

Para este primer calculo indemnizatorio se tendrá en cuenta la información obtenida del levantamiento topográfico aportado y su superposición a la información catastral.

Se adjunta a continuación cuadro resumen con las parcelas catastrales afectadas por la delimitación del nuevo Sistema General, así como la superficie de cada una de ellas contenida dentro de los límites del mismo:

PARCELA	REF. CATASTRAL	DESTINO	SUP. TOTAL	SUP. DENTRO DEL SG
1	26169A017000560000RR	OLIVOS DE REGADIO	1353	701,29
2	8291607WM4989S0001DM	IMPRODUCTIVO	529	109,99
3	8291605WM4989S0001KM	IMPRODUCTIVO	498	145,92
4	8291603WM4989S0001MM	IMPRODUCTIVO	494	75,78
5	8291602WM4989S0001FM	IMPRODUCTIVO	1931	571,01
6	26169A017000490000RF	OLIVOS REGADIO	999	59,72
7	8291601WM4989S0001TM	IMPRODUCTIVO	1296	371,91
8	8091608WM4989S0001GM	IMPRODUCTIVO	2204	395,86
9	8091609WM4989S0001QM	IMPRODUCTIVO	5440	51,77
10	26169A017000140000RP	LABRADIO REGADIO	883	64,07

VALORACIÓN DE LA OCUPACIÓN TEMPORAL DE LOS TERRENOS

Se toman como precios de referencia para los distintos cultivos los últimos *precios medios anuales de las tierras de uso agrario* publicados por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (año 2022).

Dado que estos índices no incluyen los cultivos de olivar en La Rioja e igualmente los precios publicados por la Consejería de Agricultura Ganadería y Medio Ambiente de La Rioja tampoco incluye el olivar como cultivo específico, se estima el precio medio en España de olivar de almazara por considerarlo como el precio más favorable a los intereses de los propietarios.

De cara a la valoración de suelos improductivos se tomarán los índices de *precios medios anuales de las tierras de uso agrario* publicados en septiembre de 2022 por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación para suelos de pastos en La Rioja.

Igualmente, para los terrenos de labradío de regadío, se tomarán los índices de *precios medios anuales de las tierras de uso agrario* publicados en septiembre de 2022 por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación para frutales.

Atendiendo a la jurisprudencia existente «es comúnmente aceptado que la metodología para calcular el valor de la indemnización por ocupación temporal pasa por fijar un 10% del valor del suelo ocupado, multiplicado por el número de años que ha durado la ocupación. De ahí que la Sala entienda que debe calcularse así siempre que no sobrepase el valor solicitado por el propietario en su hoja de aprecio» (sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía n.º 2282/2017, de 20 de noviembre o sentencia del Tribunal Supremo, rec. 9942/2004, de 19 de febrero de 2008).

No se considera pertinente establecer el premio de afección determinado en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa por no tratarse esta ocupación de una expropiación si no de una ocupación temporal en la que los propietarios conservan sus derechos urbanísticos.

Los índices de precios que nos afectan recogidos en la última publicación del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación son los siguientes:

- Olivar, aceituna de almazara: 38.906 €/Ha
- Improductivo (Prados y Praderas): 2.930 €/Ha
- Frutales: 37.280 €/Ha

Con estos índices, considerando una indemnización del 10% del valor del suelo ocupado y un periodo de ocupación de 4 años, resultan los siguientes valores de indemnización:

INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN TEMPORAL	PRECIO POR HECTAREA	OCUPACION TEMPORAL 10%	INDEMNIZACION POR m2	4 años
USO				
FRUTALES	37.280,00	3728	0,3728	1,4912
IMPRODUCTIVO (PRADOS Y PRADERAS)	2.930,00	293	0,0293	0,1172
ACEITUNA DE ALMAZARA (OLIVAR)	38.906,00	3890,6	0,38906	1,5562

Aplicando estos valores a las parcelas afectadas por la ocupación resultan las siguientes cantidades indemnizatorias:

PARCELA	REF. CATASTRAL	DESTINO	SUP. TOTAL	SUP. DENTRO DEL SG	VALORACION
1	26169A017000560000RR	OLIVOS DE REGADIO	1353	701,29	1.091,38 €
2	8291607WM4989S0001DM	IMPRODUCTIVO	529	109,99	12,89 €
3	8291605WM4989S0001KM	IMPRODUCTIVO	498	145,92	17,10 €
4	8291603WM4989S0001MM	IMPRODUCTIVO	494	75,78	8,88 €
5	8291602WM4989S0001FM	IMPRODUCTIVO	1931	571,01	66,92 €
6	26169A017000490000RF	OLIVOS REGADIO	999	59,72	92,94 €
7	8291601WM4989S0001TM	IMPRODUCTIVO	1296	371,91	43,59 €
8	8091608WM4989S0001GM	IMPRODUCTIVO	2204	395,86	46,39 €
9	8091609WM4989S0001QM	IMPRODUCTIVO	5440	51,77	6,07 €
10	26169A017000140000RP	LABRADIO REGADIO	883	64,07	95,54 €
TOTAL					1.481,70 €

2- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

Los gastos estimados para la Administración local consecuencia de la actuación propuesta serán los siguientes:

1. Ejecución del Sistema General de Infraestructuras
2. El mantenimiento de la urbanización y la prestación de los servicios urbanos.

Este Informe de Sostenibilidad Económica contiene únicamente los gastos derivados de los puntos anteriores.

Dado que la ejecución de un Sistema General por parte de la Administración supone un gasto destinado al desarrollo y mejora de la estructura general y orgánica de la ordenación del municipio y que de su ejecución no se obtiene un beneficio económico directo, no se puede considerar un ingreso derivado de la inversión.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras implantadas, como son, en este caso el mantenimiento de los viales e infraestructuras a urbanizar en el nuevo Sistema General de Infraestructuras propuesto.

IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Tal y como se ha explicado anteriormente, la Administración tiene la obligación de costear el Sistema General de Infraestructuras propuesto.

De acuerdo a los cálculos aportados anteriormente resultará un coste general de intervención de:

Urbanización Sistema General: **1.333.424,75 €**

Honorarios profesionales: **59.163,72 €**

Indemnizaciones previstas por ocupación temporal: **1.481,70 €**

Costes totales previstos: **1.394.070,17 €**

MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

- Infraestructuras viarias:

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumpla correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales

(cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se considera un valor de 1,00 €/m² anuales de mantenimiento de zonas verdes y viario.

Por tanto, el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie prevista asciende a: 8.365 €/año.

RESUMEN DE GASTOS:

- Mantenimiento infraestructuras viarias: 8.365 €/año

INGRESOS DERIVADOS DEL DESARROLLO DEL SECTOR S-7:

Aunque no se consideran ingresos directos derivados de esta actuación al tratarse únicamente de la ejecución de un Sistema General por parte de la Administración, sí que el ayuntamiento de Villamediana de Iregua obtiene un aprovechamiento con el desarrollo del sector en el que se incluye este Sistema General.

Concretamente el sector S-7 tiene un aprovechamiento señalado de 114.352,70 m² de uso dominante y de 79.758,13 m² de aprovechamiento homogeneizado respecto del uso característico.

De acuerdo a los artículos 60 y 128 de la LOTUR y a la ficha del sector S-7 del Plan General Municipal se deberá ceder obligatoriamente el 10% del aprovechamiento del sector. Esto supone una cesión de 7.975,81 m² de aprovechamiento homogeneizado respecto del uso característico del Plan General Municipal (residencial mixto).

Aunque es probable que parte del aprovechamiento obtenido por la administración se destine a la promoción de vivienda de protección pública, se realizarán los cálculos considerando la edificación característica del PGM dado que, en caso de promoverse cualquier tipología distinta de la vivienda libre, la aplicación de los coeficientes de ponderación compensará los distintos precios de construcción y venta.

Se considera un coste de construcción medio residencial de 900 €/m² incluyendo la parte proporcional de garajes y zonas libres que pudiera corresponder.

Según estas estimaciones los costes de construcción de las edificabilidades previstas son:

Edificabilidad residencial prevista libre x coste construcción = 7.975,81 m² x 900 €/m² = 7.178.229,00 €

Se consideran unos ingresos de venta del producto inmobiliario residencial construible de 1.700 € por metro cuadrado edificable para vivienda libre (incluyendo la parte de proporcional de sótanos con garajes y trasteros y zonas libres) resultando:

Ingresos vivienda libre = 7.975,81 m² x 1.700 €/m² = 13.558.877,00 €

Coste de honorarios de notaría, registro, planeamiento, urbanización y edificación:

Proyectos de Edificación 200.990,00 €

Dirección de Obras de Edificación (arquitecto + aparejador) 172.277,00 €

Notaría y Registro 20.000,00 €

TOTAL: 393.267,00 €

BALANCE ECONÓMICO ACTUACIONES EDIFICATORIAS POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN EN EL SECTOR S-7:

Gastos derivados de la actuación edificatoria y honorarios: 7.571.496 €

Beneficios derivados de la actuación edificatoria: 13.558.877,00 €

Balance beneficios menos gastos: **5.987.381 €**

BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras y edificatorias, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante de la diferencia entre el incremento de los gastos y los ingresos.

GASTOS DESARROLLO SISTEMA GENERAL:

Gastos por ejecución: **1.392.588,47 €**

Indemnizaciones ocupación temporal: **1.481,70 €**

Gastos anuales por mantenimiento: **8.365 €/año**

INGRESOS DESARROLLO EDIFICATORIO:

Beneficio desarrollo edificatorio: **5.987.381 €**

Balance: el desarrollo del Sistema General y del sector S-7 supone un beneficio global para la Administración de **4.593.310,83 €** y un gasto anual de **8.365 €**.

Como la actuación de desarrollo del Sistema General no se corresponde en el tiempo con la obtención del 10% del aprovechamiento y por tanto del desarrollo edificatorio, será necesaria la previsión presupuestaria para la ejecución de este Sistema General.

Se adjunta a continuación análisis presupuestario y análisis de la suficiencia de recursos del Ayuntamiento de Villamediana de Iregua.

Para la obtención de datos se han utilizado principalmente las publicaciones de las últimas 5 anualidades en el portal *rendiciondecuentas.es* del Tribunales de Cuentas y publicaciones del Ministerio de Hacienda.

Análisis del presupuesto:

Ingresos (últimos 5 años publicados):

Analisis del Presupuesto					
	2019	2020	2021	2022	2023
Ingresos:					
1. Impuestos directos	1.939.230,04	2.073.674,84	1.932.860,03	2.104.017,88	2.060.200,00
2. Impuestos indirectos	225.983,49	251.796,68	159.562,54	109.742,23	100.000,00
3. Tasas y otros ingresos	1.380.489,87	1.149.756,52	1.533.699,30	1.665.788,42	1.683.300,00
4. Transferencias corrientes	1.719.978,26	1.870.601,18	1.995.027,49	2.198.441,67	2.580.000,00
5. Ingresos patrimoniales	6.322,32	454,58	0	0	3.200,00
6. Enajenación de inversiones reales	0	0	0	0	580.295,00
7. Transferencias de capital	242.499,00	242.424,00	338.606,00	342.890,00	0,00
8. Activos financieros	0	0	0	0	0,00
9. Pasivos financieros	0	0	0	0	0,00
TOTAL	5.514.502,98	5.588.707,80	5.959.755,36	6.420.880,20	7.006.995,00

Gastos (últimos 5 años publicados):

	2019	2020	2021	2022	2023
Gastos:					
1. Gastos de Personal	1.057.602,46	1.004.295,00	1.167.973,16	1.304.132,59	1.403.534,00
2. Gastos en Bienes Corrientes y Servicios	3.527.245,92	3.189.105,14	3.435.227,68	4.196.272,15	4.254.736,00
3. Gastos Financieros	893,81	483,25	10.542,94	14.497,72	16.500,00
4. Transferencias corrientes	128.989,52	231.517,88	229.650,41	133.563,73	240.780,00
5. Fondo de contingencia	0	0	0	0	15.000,00
6. Inversiones Reales	569.816,79	599.733,37	478.941,21	888.026,27	1.076.445,00
7. Tansferencias de Capital	0	0	0	0	0,00
8. Activos financieros	0	0	0	0	0,00
9. Pasivos financieros	0	0	0	0	0,00
TOTAL	5.284.548,50	5.025.134,64	5.322.335,40	6.536.492,46	7.006.995,00

Análisis balance de los presupuestos:

	2019	2020	2021	2022	2023
TOTAL INGRESOS	5.514.502,98	5.588.707,80	5.959.755,36	6.420.880,20	7.006.995,00
TOTAL GASTOS	5.284.548,50	5.025.134,64	5.322.335,40	6.536.492,46	7.006.995,00
DIFERENCIA	229.954,48	563.573,16	637.419,96	-115.612,26	0,00

A excepción del año 2022 la diferencia entre ingresos y gastos ha sido positiva o se ha equilibrado

REMANENTES DE TESORERÍA:

REMANENTES DE TESORERIA	2018	2019	2020	2021	2022
Fondos liquidos	4.713.187,79	4.780.410,58	4.739.430,24	5.572.817,51	4.353.520,98
Remanente de Tesorería Total	7.648.824,18	7.878.687,79	8.441.830,24	9.032.189,68	8.922.605,35
Remanente de Tesorería para Gastos Generales	3.772.788,54	3.839.889,74	4.223.410,95	4.715.013,95	4.354.403,37

Se comprueba que el remanente de tesorería en los últimos 5 años publicados es positivo.

Esto manifiesta la capacidad de la Administración para financiar un gasto por acumulación de resultados presupuestarios de ejercicios anteriores.

El Remanente de tesorería refleja la situación de liquidez de la entidad al cierre del ejercicio, que se encuentra disponible para financiar gastos, resultando un indicador muy importante para valorar la solvencia financiera a corto plazo de la Entidad local. El Remanente de tesorería se obtiene como suma de los fondos líquidos más los derechos pendientes de cobro, deduciendo las obligaciones pendientes de pago y agregando las partidas pendientes de aplicación. En síntesis, es el indicador que presenta la situación financiera de la entidad si, a 31 de diciembre, tuviese que pagar todas sus deudas con sus recursos a corto plazo.

El Remanente de tesorería disponible para la financiación de gastos generales (Remanente de tesorería para Gastos Generales) es el resultado de deducir al remanente de tesorería los saldos de dudoso cobro y el exceso de financiación afectada (suma de las desviaciones con financiaciones afectadas, positivas y acumuladas a fin de ejercicio).

Cuando el Remanente de tesorería es positivo, con carácter general debe destinarse a reducir la deuda acumulada. Así, el destino del superávit será la reducción del endeudamiento neto de la entidad, la eventual realización de inversiones financieramente sostenibles o, en su caso, la realización de gastos en el ejercicio siguiente, siempre teniendo en cuenta el necesario cumplimiento del límite de la Regla de Gasto (no se pueden realizar gastos por encima de una tasa de crecimiento de los mismos, fijada según Acuerdo del Consejo de Ministros) .

Si el Remanente de tesorería es negativo, la legislación vigente es tajante al respecto. De acuerdo con lo establecido en el artículo 193 del TRLRHL, el Pleno de la Corporación deberá proceder a reducir el gasto del nuevo presupuesto por cuantía igual al déficit producido en la primera sesión que celebre. Esta reducción puede ser revocada por acuerdo plenario, a propuesta del Presidente y previo informe de la Intervención, cuando el desarrollo normal del presupuesto lo permita. (*rendiciondecuentas .es*).

SUFICIENCIA DE RECURSOS:

Esta magnitud nos muestra que los ingresos corrientes son suficientes para hacer frente a los gastos corrientes (capítulos del 1 al 5 de Ingresos menos capítulos del 1 al 4 de Gastos):

SUFICIENCIA DE RECURSOS	2019	2020	2021	2022	2023
INGRESOS CORRIENTES	5.272.003,98	5.346.283,80	5.621.149,36	6.077.990,20	6.426.700,00
GASTOS CORRIENTES	4.714.731,71	4.425.401,27	4.843.394,19	5.648.466,19	5.915.550,00
DIFERENCIA	557.272,27	920.882,53	777.755,17	429.524,01	511.150,00

Se comprueba que existe suficiencia de recursos no siendo necesario recurrir a ingresos de capital ni financieros para hacer frente a estos gastos.

CONCLUSIÓN:

Se puede concluir que existe un resultado presupuestario positivo en el periodo analizado.

Villamediana de Iregua dispone de un importante remanente de tesorería (4.354.403,37 € en 2022) y dispone de suficiencia de recursos. Por todo ello, no deben existir problemas en financiar la actuación prevista y en su posterior mantenimiento.

Considerando los importes estimados de las inversiones reales en los cinco años analizados, que van de 569.816,79 € en 2019 a 1.076.445,00 € en 2022, se recomienda plurianualizar la inversión en tres ejercicios, procediendo a la ocupación de los terrenos y a la redacción del proyecto en la primera anualidad y a la ejecución de las obras en las dos siguientes.

Se debe tener en cuenta también el importante ingreso que supondrá para la Administración el desarrollo urbanístico del sector S-7 cuando este se produzca.