



**PLAN GENERAL DE EL BOALO (MADRID)  
(EL BOALO, CERCEDA Y MATAELPINO)  
DOCUMENTO DE AVANCE. DIC 2016**

**VOLUMEN 1. PLANEAMIENTO**

**DOCUMENTO 2: ESTUDIO DE VIABILIDAD**



## **ESTUDIO DE VIABILIDAD**

### **ÍNDICE:**

CONSIDERACIONES PREVIAS.....	3
INTRODUCCIÓN.....	9
A.- VIABILIDAD DEL NUEVO PLAN GENERAL RESPECTO AL DESARROLLO URBANO ADOPTADO.....	13
B.- VIABILIDAD DEL NUEVO PLAN GENERAL RESPECTO A LAS CAPACIDADES DE INICIATIVA Y GESTIÓN Y POSIBILIDADES ECONÓMICO-FINANCIERAS PÚBLICAS Y PRIVADAS. ....	18



## **CONSIDERACIONES PREVIAS**



## **0.- CONSIDERACIONES PREVIAS**

Los aspectos económicos, derivados de las propuestas de ordenación, tanto a nivel de planeamiento general (PG), como de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) que quedaron incluidos en la Ley del Suelo 1975 (Texto Refundido 1976) y su Reglamento de Planeamiento (RD 1978), no obstante haberse tenido en cuenta en toda la legislación Urbanística hasta la actualidad, han sido objeto de importantes modificaciones respecto a su inclusión vinculante en el planeamiento y en la intervención del sector público o privado.

### **0.1.- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (RD 1978).**

#### **0.1.1.- Planeamiento General.**

En el Reglamento de Planeamiento y respecto a la programación y justificación económica de las determinaciones de planeamiento general, son de señalar los siguientes artículos:

Art. 19-c: Programación en dos cuatrienios del desarrollo del Plan. Coordinación de las inversiones públicas y privadas, de acuerdo con los planes y programas de los distintos Departamentos Ministeriales.

Art. 26-3: Actuaciones públicas y privadas en suelo urbanizable programado.

Art. 29/j: En suelo urbano evaluación económica para implantación de servicios y ejecución de obras de urbanización.

Art. 38/j: La Memoria de Información de los Planes Generales contendrán:

Obras programadas y política de inversiones públicas que puedan influir en el desarrollo urbano, en especial las previstas en el Plan Nacional de Ordenación, la planificación económica y social y, en su caso, en el Plan Director Territorial de Coordinación, así como las de cualquier otro Plan o Proyecto de los Órganos de la Administración del Estado, o de los entes locales, o institucionales, que tengan relación con el territorio objeto de planeamiento.

Art. 41: Contenido del Programa de Actuación:

1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.

4. Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.

Art. 42: Estudio Económico Financiero. Contenido:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondiente a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19, 1.b) (Sistemas Generales, del presente Reglamento) y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.
2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

### **0.1.2.- Planeamiento de Desarrollo (Documentación Planes Parciales)**

Art. 45-h): Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Art. 45-i): Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de la edificación.

Art. 46: Iniciativa particular:

b) Compromisos entre urbanizador y Ayuntamiento.

1º) Plazos de ejecución.

2º) Construcción, en su caso, de edificios dotacionales.

3º) Conservación de la urbanización.

c), d) Garantías y medios económicos.



## **0.2.- LEY 6/1998 DE 13 DE ABRIL.**

### **0.2.1.- Exposición de Motivos.**

1. "Las sucesivas reformas de nuestra legislación urbanística han ido incrementando la complejidad de este sector del ordenamiento jurídico al multiplicar, a veces innecesariamente, las intervenciones administrativas en las distintas fases de los procesos de desarrollo urbano..."

La Ley 8/90 (Texto Refundido 1/92) que fue objeto de sentencia TC de 20-III-97, llevó esta línea de tendencia a sus últimas consecuencias y su fracaso, que hoy es imposible ignorar, reclama una enérgica rectificación cuyo norte no puede ser otro que la búsqueda de una mayor flexibilidad que, de un lado, elimine los factores de rigidez que se han ido acumulando y, de otro, asegure a las Administraciones públicas responsables de la política urbanística una mayor capacidad de adaptación a una coyuntura económica cambiante, en la que los ciclos de expansión y recesión se suceden con extraordinaria rapidez.

"... El régimen urbanístico del suelo prescinde así de imponer a los propietarios un sistema de actuaciones programadas por la Administración, sin datos ni garantías efectivas que aseguren su ejecución, que ésta solo está en condiciones de ofrecer en relación a sus propias actuaciones".

## **0.3.- LEY 9/2001 DE 17 DE JULIO DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**

### **0.3.1.- Exposición de motivos.**

VIII- Siguiendo las pautas de la cultura urbanística existente, en el Título III de la presente Ley se desprograma el planeamiento urbanístico y, por el contrario, se programa la gestión y ejecución urbanística. La finalidad de este cambio tiene por objeto evitar que el modelo de ordenación urbanística quede obsoleto por incumplimiento de los antiguos programas de actuación de la legislación urbanística, consiguiendo, por el contrario, que se desarrolle el suelo según las necesidades sociales (mediante la creación de la figura del promotor).

### **0.3.2.- (Artículo 43/b) Estudio de Viabilidad.**

b) Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

## **0.4.- LEY 7/2015 DE 30 DE OCTUBRE (ESTATAL)**

### **0.4.1.- Artículo 22/4**

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización (SUZS (PP)), de reforma o renovación de la urbanización (SUNC (AU)) y de las actuaciones de dotación (SUC (AD)) deberá 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.

### **0.4.2.- Artículo 22/5**

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación (...)

## **0.5.- RESUMEN.**

La relación cronológica de legislación, aplicable desde 1.978 (Reglamento de Planeamiento) hasta la actualidad (Ley 7/2015 Estatal actualizada a junio 2013), permite apreciar cómo han ido variando los agentes públicos y privados en su grado de intervención en el proceso de ejecución de la urbanización (y edificación, en su caso) y la posterior conservación de la misma.

EN el Reglamento de Planeamiento 1.978, dejando aparte la programación del suelo urbanizable en dos etapas de 4 años, es de señalar la diferenciación exigida del carácter público o privado de las inversiones (indicando los organismos o entidades públicos que las asumen), la referencia a la evaluación económica de las obras de los Sistemas Generales, así como del suelo urbano y del urbanizable programado. En cuanto a Entidades Públicas se alude desde los “distintos Departamentos Ministeriales” hasta al Plan Nacional de Ordenación (Art. 38/j).

Tan extensa programación vinculante llevó, en la Ley Estatal 1998, a prescindir de este estricto sistema de actuaciones (ver apartado 0.2.1.- Exposición de Motivos. Último párrafo). La Ley 9/2001 (L.S.C.M.) trata de asumir la desprogramación del planeamiento y programar solo la gestión, como quedó expresado en su Exposición de Motivos.

De aquí que:

- Los Planes Generales han de contener un “Estudio de viabilidad” que debe incorporar, entre otra, la documentación que el art.42 del Reglamento de Planeamiento exige para el estudio económico financiero, Además, de forma no obligatoria pero sí recomendable, informe de sostenibilidad económica del conjunto de las actuaciones, que servirá de base para la de los instrumentos de ordenación de cada ámbito, estos si exigibles por el TRLS 7/2015.
- Los Planes Parciales (y en general, cualquier planeamiento de desarrollo, incluso en suelos urbano consolidado) un Informe de Sostenibilidad Económica y oro de viabilidad económica,, que debería incluir el contenido que los artículos 45.h y 45i del Reglamento de Planeamiento exigen para los planes parciales.

Si bien el planeamiento de desarrollo (u ordenación pormenorizada) puede concretar inversiones en ejecución de obras de urbanización y conservación de las mismas, el planeamiento general requiere un encuadre más global, debe admitir cierto grado de flexibilidad y no debe imponer decisiones temporales o económicas a las Administraciones Estatales o Comunitarias (ni, por supuesto, al propio Ayuntamiento condicionando los presupuestos anuales municipales).



## INTRODUCCIÓN



## **INTRODUCCIÓN**

El denominado “Estudio de viabilidad” requerido en su Art. 43 por la L.S.C.M. como uno de los documentos que forman parte del contenido del PG ha de enmarcarse en los criterios que el RDL 7/2015 (Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRS)) señala como principios fundamentales del “desarrollo sostenible”.

El desarrollo sostenible integra tres componentes:

- Dimensión ambiental: protección y promoción del medio ambiente.
- Dimensión económica: mantenimiento o mejora de los niveles de bienestar económico y calidad de vida.
- Dimensión social: lucha contra los problemas de desigualdad económica y social.

La innovación más significativa del RDL 7/2015 (TRLRS) es la introducción del concepto de “sostenibilidad económica” diferenciándolo del que ha venido siendo denominado como “viabilidad económica”. Los antiguos Estudios Económico Financieros de los Planes Generales tenían la finalidad de evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de nuevas piezas de la ciudad sin merma de la calidad urbana anteriormente consolidada.

La justificación de que los costes eran asumibles por el sector público (Ayuntamiento y otros organismos de nivel superior) implicaba la asignación del gasto correspondiente, tanto en los presupuestos anuales municipales (con el consiguiente estudio sobre la capacidad de endeudamiento del Ayuntamiento, en su caso), como sobre las previsiones, también presupuestarias, de Entidades Estatales o Autonómicas (lo cual era, al menos, aleatorio).

A nivel de Planeamiento General el Estudio de Viabilidad Económica evalúa la disponibilidad de recursos necesarios generados por las propias propuestas para llevar a cabo las mismas. De aquí que, el contenido del “Estudio de Viabilidad” del PG (exigido en el Art. 43/b de la L.S.C.M.) debe incidir, a nuestro entender, en la justificación de dos aspectos:

- a) Que el desarrollo propuesto por el PG sea “sostenible”, es decir, que el consumo de los recursos naturales de todo tipo, necesarios para la colonización propuesta del territorio, no representen el agotamiento y destrucción irreversibles de los mismos.

- b) Que las propuestas del Plan sean asumibles, desde el punto de vista económico por los agentes urbanizadores. Es decir, que los costes no representen una carga insalvable para la ejecución del Plan, teniendo en cuenta las posibilidades reales de financiación y gestión de dichos operadores (públicos o privados) a quien se asigne el gasto.

Por otra parte, tal como se justifica en la memoria del PG, la sostenibilidad del “Modelo adoptado” sigue los principios básicos, que la Ley 9/2001, en su Art. 3, señala como “rectores” de toda Ordenación Urbanística y que son los siguientes:

- 1. Son principios rectores de la ordenación urbanística:
  - a) Los previstos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.
  - b) El de subordinación al interés general de toda la riqueza, cualquiera que sea su forma y titularidad, garantizando la utilización sostenible del territorio y la cohesión social.
  - c) Los de ejercicio de las potestades administrativas y los derechos subjetivos de forma tempestiva y conforme a las exigencias de la buena fe y de la confianza legítima, que obliga también a los sujetos privados respecto de las Administraciones urbanísticas.
  - d) El de participación ciudadana. En la formulación, gestión y ejecución de la actividad urbanística, la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos deberán fomentar e impulsar la participación, así como velar por los derechos de iniciativa e información de los ciudadanos y de las entidades que les representan.

A tal efecto, garantizarán el acceso de los ciudadanos, en los términos legalmente establecidos, a los documentos que integran los instrumentos de planeamiento y ejecución, durante el proceso de su redacción y con posterioridad a su aprobación.

El Art. 22 del TRLS de 2015 incide en la evaluación económica y social únicamente de las denominadas Actuaciones de nueva Urbanización, Reforma o Renovación de la Urbanización y Actuaciones de Dotación, exigiendo la inclusión en el correspondiente instrumento de desarrollo de ordenación de un informe o memoria de sostenibilidad económica en que se ponderará:

- a) El impacto de la actuación en la Hacienda Pública afectada (en nuestro caso el Ayuntamiento).

Se trata de evaluar, en el momento de inicio de la tramitación de la figura de planeamiento de desarrollo, si la futura conservación de las nuevas infraestructuras y redes públicas, una vez construidas y recibidas por el Ayuntamiento, implican para



éste una carga asumible. Si el balance fiscal (diferencia entre ingresos corrientes y gastos de funcionamiento) es positivo la Actuación puede considerarse sostenible.

b) La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En términos de creación de empleo en el mismo municipio, facilitando asimismo una reducción de “viajes” a la futura población residente mediante la existencia de otros usos terciarios e industriales que acompañen al residencial.

Por tanto, los planes de desarrollo de estos ámbitos deben justificar la sostenibilidad económica, elaborando en su momento el oportuno Informe de Sostenibilidad Económica, con independencia del Informe del elaborado para el PG.

De acuerdo con lo expuesto a continuación se justifica: A) la viabilidad del PG respecto al desarrollo urbano adoptado y B) la viabilidad del PG respecto de las capacidades de iniciativa y gestión públicas y privadas.

La viabilidad respecto a la sostenibilidad ambiental del modelo territorial se justificará en el Documento Ambiental Estratégico.



## **A.- VIABILIDAD DEL NUEVO PLAN GENERAL RESPECTO AL DESARROLLO URBANO ADOPTADO**

**ÍNDICE**

**A.- VIABILIDAD DEL NUEVO PLAN GENERAL RESPECTO AL DESARROLLO URBANO**  
**ADOPTADO**

1. En relación con la legislación sectorial. ....15
2. En relación con las infraestructuras de comunicaciones. ....16
3. En relación con las infraestructuras sociales y energéticas. ....16

El Nuevo Plan General incluye dos tipos de propuestas relacionadas con el desarrollo del Municipio, que se enmarcan en dos objetivos principales:

El 1º consiste en priorizar la conservación y puesta en valor de los extensos suelos protegidos, pertenecientes a la Sierra del Guadarrama, la Cuenca Alta del Manzanares, montes preservados, vías pecuarias, red de cauces públicos, etc.

El 2º objetivo está relacionado con plantear un desarrollo contenido de los desarrollos ya previstos por las vigentes NN.SS., de forma que el modelo final sea más compacto que el anterior, localizando las actuaciones urbanizadoras en continuidad con la trama urbana existente y preservando los terrenos naturales que quedan más desligados de dicha trama.

De acuerdo con los principios anteriores, las superficies de las distintas clases de suelo son las siguientes:

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUPERFICIE		PORCENTAJE
URBANO	CONSOLIDADO	4.549.814	4.831.743	12,29%
	NO CONSOLIDADO Y EN TRAMITACIÓN	281.929		
URBANIZABLE SECTORIZADO	SECTORES	487.933	611.298	1,56%
	REDES ADSCRITAS	123.365		
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	31.204.147	33.861.987	86,15%
	POR EL PLAN GENERAL	2.657.840		
TOTAL			39.305.028	100,00%

Tal como puede comprobarse, la superficie de suelo adscrita a los nuevos desarrollos representa un mínimo porcentaje de la superficie total, lo cual garantiza la sostenibilidad del modelo territorial, al preservar la inmensa mayoría del suelo como no urbanizable de protección, tanto en la categoría de suelos protegidos por legislación sectorial como los restantes que protege el propio Plan General, a fin, principalmente, de garantizar la utilización racional del territorio, como recurso natural.

### **1. En relación con la legislación sectorial.**

Las propuestas contenidas en el Nuevo Plan General tratan de ser absolutamente respetuosas con la legislación vigente en materia medioambiental y urbanística, lo cual deriva en la seguridad de que el desarrollo propuesto, cuya ejecución queda controlada en sus diferentes y numerosos aspectos, por el sometimiento del mismo a dicha legislación, pueda considerarse “sostenible”.

## **2. En relación con las infraestructuras de comunicaciones.**

El Avance del Nuevo Plan General no plantea propuestas respecto a las vías de comunicación de competencia de la Comunidad de Madrid, que estructuran el territorio, que pudieran implicar impactos negativos en el medio natural. El PG renuncia a actuaciones radicales como variantes o grandes enlaces, por sus potenciales efectos negativos sobre el el paisaje y los espacios naturales.

Por tanto el modelo de ciudad se inserta adecuadamente sin afecciones relevantes sobre las infraestructuras regionales, que a su vez confieren a la trama urbana la necesaria accesibilidad y soporte para su correcta movilidad.

## **3. En relación con las infraestructuras sociales y energéticas.**

Las infraestructuras hidráulicas y energéticas del municipio soportan adecuadamente el modelo territorial presente y futuro.

Además de lo indicado en el presente capítulo, las infraestructuras de gua y su suficiencia se recogen en el estudio hidrológico que forma parte del Plan General.

No existen líneas aéreas de alta tensión que discurran por el municipio y cuyos costes de desvío o soterramientos supongan costes inasumibles, tanto en términos económicos como medioambientales.

Respecto de la depuración, cabe señalar que la EDAR de Santillana cuenta con capacidad suficiente para asumir los vertidos de los desarrollos propuestos. En efecto, con motivo de la la aprobación de las NNSS98 se suscribió el oportuno convenio de depuración considerando todos los nuevos desarrollos, que como se ha señalado anteriormente son similares a los que plantea el presente Plan General. Por tanto, de esta forma quedaría garantizada la viabilidad de depuración de los sectores propuestos. Además el presente PG recoge exigencias de consumo de agua que sin duda supondrán una reducción de los caudales que deban tratarse en la EDAR.

En cuanto a la red de saneamiento de aguas residuales, el municipio cuenta con un emisario supramunicipal con capacidad suficiente para absorber los caudales generados por los desarrollos, teniendo en cuenta lo ya señalado en el punto anterior. Además el municipio cuenta con redes generales de saneamiento y las pendientes adecuadas para su correcto funcionamiento, estando todos ellos conectados con el emisario supramunicipal, cuya competencia es de Canal de Isabel II Gestión.

La aducción y distribución de agua, gestionada por Canal de Isabel II Gestión (salvo en algunas urbanizaciones históricas consolidadas), garantiza la viabilidad de suministro y servicio en las debidas condiciones de caudal y salud pública. En el municipio existe una infraestructura adecuada que incluye todos los elementos necesarios: conducciones de aducción, de distribución, depósitos de agua, etc.

Por tanto las infraestructuras necesarias para la puesta en funcionamiento de todos los nuevos desarrollos es viable técnica y económicamente, sin necesidad de llevar a cabo grandes infraestructuras complementarios y por tanto sin que el impacto económico sea desproporcionado.

En todo caso deberán adecuarse el convenio/adenda relativo a la participación de los desarrollos previstos en el coste de las infraestructuras hidráulicas necesarias para garantizar el suministro y servicio en las debidas condiciones.

En todo caso la viabilidad en relación con las infraestructuras, el medio ambiente y el modelo territorial, se verificará mediante los oportunos informes sectoriales y de las compañías suministradoras.





**B.- VIABILIDAD DEL NUEVO PLAN GENERAL  
RESPECTO A LAS CAPACIDADES DE INICIATIVA Y  
GESTIÓN Y POSIBILIDADES ECONÓMICO-  
FINANCIERAS PÚBLICAS Y PRIVADAS**

**ÍNDICE**

**B.- VIABILIDAD DEL NUEVO PLAN GENERAL RESPECTO A LAS CAPACIDADES DE INICIATIVA Y GESTIÓN Y POSIBILIDADES ECONÓMICO-FINANCIERAS PÚBLICAS Y PRIVADAS.**

1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.....	20
2. VIABILIDAD ECONÓMICA RESPECTO DE LA INICIATIVA PRIVADA.....	22
2.1. Estimación de gastos.....	22
2.2. Estimación de ingresos.....	23
3. VIABILIDAD ECONÓMICA RESPECTO DE LA INICIATIVA PÚBLICA.....	24
3.1. Estimación de gastos.....	24
3.2. Estimación de ingresos.....	25
4. CONSIDERACIONES GLOBALES Y CONCLUSIONES.....	28

## **1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.**

El estudio de Viabilidad, señalado en el Art. 43 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid entre los documentos que integran el contenido de los Planes Generales, ha de justificar, tanto la sostenibilidad de la propuesta, como su viabilidad, en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

En cuanto a la sostenibilidad del modelo territorial adoptado, el Estudio de Incidencia Ambiental o Estratégico que se adjunta formando parte integrante de la documentación del PG, así como el apartado precedente, cumplimentan de forma suficiente el requerimiento de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid a efectos de la sostenibilidad del desarrollo propuesto.

En cuanto a la viabilidad económico-financiera de la propuesta y en especial respecto a los agentes públicos y privados responsables del gasto, es de señalar:

- a) La urbanización completa de los ámbitos de suelo urbano comprende la ejecución de zonas verdes y equipamientos, además de los viarios interiores a que dé lugar su ordenación. Todo ello a cargo de la iniciativa privada.
- b) La urbanización completa de los sectores de suelo urbanizable será a cargo de la iniciativa privada (Junta de Compensación) incluyendo las redes públicas interiores, supramunicipales, generales y locales correspondientes.
- c) La ejecución de las posibles edificaciones, con uso de equipamiento, que se califican como redes generales, serán a cargo de las Administraciones (Ayuntamiento y/o Comunidad de Madrid), en la proporción que corresponda.
- d) La mayor parte de las actuaciones a llevar a cabo dentro de las propuestas del Plan General, salvo las imputables legalmente a los propietarios, serán de iniciativa pública, mediante inversión municipal y subvención supramunicipal, principalmente regional (PRISMA y ayudas para la rehabilitación). Son principalmente las siguientes:
  - Enlace sobre la M-608
  - Mejora de la conexión del enlace entre la M-608 y la M-617 de acceso a El Boalo
  - Conexión peatonal de los equipamientos escolar y deportivo a lo largo del río Samburiel.

- Mejora de la conexión de Cerceda y El Boalo por la colada de Cerceda a El Boalo.
  - Actuaciones de urbanización de la Red de Conexión de Urbanizaciones (RCU)
  - Actuaciones de mejora de la red general de infraestructura viaria
  - Actuaciones de mejora en la conectividad de la red de vías pecuarias.
  - Actuaciones mejora sobre las infraestructuras viarias de los centros históricos.
  - Medidas medioambientales a definir en el Estudio Ambiental Estratégico.
- e) La valoración estimada de los suelos urbanizados de cesión al Ayuntamiento, con capacidad para poder edificar el 10% del aprovechamiento total de la Actuación que corresponda a incorporar al patrimonio municipal del suelo.
- f) El valor estimado del suelo de las parcelas de titularidad municipal de carácter patrimonial.
- g) El presente estudio no es vinculante para los presupuestos municipales. La estimación de gastos e ingresos son una posible hipótesis, en base a la cual se justificaría la viabilidad económica del PG. Por tanto pueden existir otras alternativas igualmente válidas y diferentes a las aquí planteadas. En todo caso las acciones a ejecutar a lo largo del desarrollo temporal del PG, deberán ir incorporándose a las distintas partidas de los presupuestos municipales, en la forma en que el Ayuntamiento estime conveniente para el interés general y en función de las circunstancias económicas y sociales de cada momento.

## **2. VIABILIDAD ECONÓMICA RESPECTO DE LA INICIATIVA PRIVADA**

### **2.1. Estimación de gastos.**

#### Ejecución de obras de urbanización:

- Valoración media estimada s/ m<sup>2</sup> de viario: 150 €/m<sup>2</sup>
- Valoración media estimada s/ m<sup>2</sup> de suelo bruto: 30 €/m<sup>2</sup>

#### Ejecución zonas verdes públicas:

- Valoración media estimada s/ m<sup>2</sup> de zona verde: 25 €/m<sup>2</sup>

#### Otros gastos (de gestión, financieros, proyectos, licencias, impuestos, etc.)

- Repercusión media estimada sobre m<sup>2</sup> de repercusión de suelo urbanizado: 20 €/m<sup>2c</sup>

Aplicando estos valores unitarios sobre los ámbitos previstos en el PG obtendríamos las siguientes cifras:

Nombre	Uso Predominante	Tipología predominante	Superficie total (m2s)	Superficie edificable (m2c)	Obras urbanización (€/m2)	Otros gastos (€/m2)	Total gastos (€)
AU-1B	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	5.694	1.361	170.820	28.470	199.290
AU-4M	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	47.309	17.362	1.419.270	236.545	1.655.815
S-2B	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	67.165	21.321	2.014.950	335.825	2.350.775
S-5B	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	109.520	35.710	3.285.600	547.600	3.833.200
S-4C	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	47.339	12.665	1.420.170	236.695	1.656.865
S-6C	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	31.733	8.365	951.990	158.665	1.110.655
S-7C	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	23.135	6.032	694.050	115.675	809.725
S-3M	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	24.020	6.880	720.600	120.100	840.700
S-8M	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	49.457	14.538	1.483.710	247.285	1.730.995
S-9M	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	45.930	6.698	1.377.900	229.650	1.607.550
S-10C	ACTIVIDADES	EDIF. AISLADA	43.862	17.120	1.315.860	219.310	1.535.170
S-11C	ACTIVIDADES	EDIF. AISLADA	45.772	17.789	1.373.160	228.860	1.602.020
<b>TOTALES</b>			<b>540.936</b>	<b>165.841</b>	<b>16.228.080</b>	<b>2.704.680</b>	<b>18.932.760</b>

## **2.2. Estimación de ingresos.**

En primer lugar se han analizado los valores de repercusión de suelo de las distintas tipologías y en los tres núcleos de población, obteniéndose de dicho estudio unos valores unitarios medios de repercusión de los usos globales (residencial unifamiliar media densidad y actividades terciarias). Aplicando los valores estimados de repercusión de suelo urbanizado, sobre los aprovechamientos patrimonializables de los ámbitos del PG, obtenemos los siguientes valores (ingresos):

Nombre	Uso Predominante	Tipología predominante	Superficie total (m2s)	Superficie edificable (m2c)	Superficie patrimonializ (m2c)	Valor de repercusión (€/m2c)	Valor total (€)
AD1 SUC	TERCIARIO	EDIF. AISLADA	60.460	26.089	23.480	350	8.218.035
AD2 SUC	RESIDENCIAL	MANZ. CERRADA	2.800	5.430	5.065	1000	5.065.000
AD3 SUC	DOTACIONAL	EDIF. AISLADA	93.435	16.143	16.143	350	5.650.050
AD4 SUC	TERCIARIO	EDIF. AISLADA	24.502	3.920	3.920	600	2.352.000
AD5 SUC	DOTACIONAL	EDIF. AISLADA	13.519	6.470	5.823	350	2.038.050
AD6 SUC	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	20.060	5.705	5.135	700	3.594.150
AD7 SUC	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	64.744	8.182	8.246	700	5.772.270
AD8 SUC	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	22.434	5.388	5.388	600	3.232.800
AU1 SUNC	DOTACIONAL	EDIF. AISLADA	17.726	4.520	4.068	800	3.254.400
AU2 SUNC	RESIDENCIAL	MULTIF. AISLADA	358.507	58.723	52.851	600	31.710.420
AU3 SUNC	TERCIARIO	EDIF. AISLADA	35.362	5.975	5.378	700	3.764.250
SUZS1	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	190.017	21.601	19.441	700	13.608.714
<b>TOTALES</b>			903.566	168.146			88.260.139

Sobre el conjunto de estos valores habría de añadir en el apartado de gastos el coste de adquisición inicial de los terrenos, que en condiciones normales estimarse en un porcentaje medio del entre el 30% y el 40% del valor de venta. De acuerdo con ello y a la vista de ambos cuadros, pueden considerarse asumibles los desarrollos planteados en el PG en condiciones normales de mercado.

### **3. VIABILIDAD ECONÓMICA RESPECTO DE LA INICIATIVA PÚBLICA**

#### **3.1. Estimación de gastos.**

Se relacionan y valoran en este capítulo las distintas actuaciones de iniciativa municipal que habrán de llevarse a cabo en aplicación de las determinaciones de planeamiento y ejecución del Plan General.

Del coste total de las acciones que deben llevarse a cabo, se consideran imputables al municipio la mayor parte de las mismas, si bien se ha estimado que parte de las mismas podrán ser financiadas por organismos supramunicipales, vía subvención, plan PRISMA, fondos europeos, ayudas estatales para la rehabilitación, etc.

Se recogen como gastos un importe aproximado correspondiente a las medidas que sobre distintos aspectos ambientales serán concretadas en el Estudio Ambiental Estratégica, dirigidas a movilidad sostenible, gestión de residuos, medidas de protección acústica, etc.

Aplicando estos valores unitarios sobre las principales acciones a llevar a cabo por la iniciativa pública en los distintos ámbitos y zonas del PG obtendríamos las siguientes cifras:

Actuación	Longitud de la actuación (m)	Superficie de la actuación (m <sup>2</sup> )	Coste estimado unitario	Coste estimado total (€)	Financiación municipal (*)
Enlace sobre la M-608		10.000	85	850.000	680.000
Mejora de la conexión del enlace entre la M-608 y la M-617 de acceso a El Boalo		4.000	43	170.000	136.000
Conexión peatonal de los equipamientos escolar y deportivo a lo largo del río Samburriel.		13.800	22	303.600	212.520
Mejora de la conexión de Cerceda y El Boalo por la colada de Cerceda a El Boalo.	2.000	18.000	27	486.000	486.000
Actuaciones de urbanización de la Red de Conexión de Urbanizaciones (RCU)	8.344	72.788	36	2.620.368	1.572.221
Actuaciones de mejora de la red general de infraestructura viaria de los núcleos urbanos		42.200	22	928.400	928.400
Actuaciones de mejora en la conectividad de la red de vías pecuarias.	1.000	14.000	11	154.000	107.800
Actuaciones mejora sobre las infraestructuras viarias de los centros históricos.		13.800	40	552.000	331.200
Medidas medioambientales a definir en el Estudio Ambiental Estratégico.			300.000	300.000	300.000
Obtención suelo RG-1B		37.200	5	186.000	186.000
Obtención suelo conexión peatonal de los equipamientos escolar y deportivo		13.800	5	69.000	69.000
Equipamientos en SUZS		14.650	400	5.860.000	4.102.000
<b>Total</b>				<b>12.479.368</b>	<b>9.111.141</b>

(\*) Resto financiación privada o supramunicipal

**3.2. Estimación de ingresos.**

Dentro de la estimación de ingresos se consideran, a los efectos del presente estudio de viabilidad, los siguientes:

- Ingresos correspondientes a la obtención del % de aprovechamiento lucrativo de los distintos ámbitos de SUNC y SUZS, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Nombre	Uso Predominante	Tipología predominante	Superficie total (m2s)	Superficie edificable (m2c)	Superficie cesión aprovech. (m2c)	Valor de repercusión (€/m2c)	Valor total (€)
AU-1B	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	5.694	1.361	136	350	47.630
AU-4M	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	47.309	17.362	1.736	350	607.684
S-2B	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	67.165	21.321	2.132	350	746.221
S-5B	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	109.520	35.710	3.571	350	1.249.857
S-4C	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	47.339	12.665	1.267	350	443.277
S-6C	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	31.733	8.365	836	350	292.770
S-7C	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	23.135	6.032	603	350	211.116
S-3M	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	24.020	6.880	688	350	240.801
S-8M	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	49.457	14.538	1.454	350	508.823
S-9M	RESIDENCIAL	EDIF. AGRUPADA	45.930	6.698	670	350	234.416
S-10C	ACTIVIDADES	EDIF. AISLADA	43.862	17.120	1.712	250	428.011
S-11C	ACTIVIDADES	EDIF. AISLADA	45.772	17.789	1.779	250	444.723
<b>TOTALES</b>			540.936	165.841			5.455.329

- Valor de las parcelas municipales con que actualmente cuenta el municipio, provenientes principalmente del desarrollo de las NNSS98 y que a la fecha no están enajenadas. La valoración se establece en el siguiente cuadro:



## PARCELAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL DE CARÁCTER PATRIMONIAL

Nº	USO		Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor Repercusión (€/m <sup>2</sup> )	Valoración estimada (€)
4	SIN EDIFICAR	M	172	300	51.600
5	SIN EDIFICAR	M	174	300	52.200
9	SIN EDIFICAR	C	476	300	142.800
10	SIN EDIFICAR	C	487	300	146.100
11	SIN EDIFICAR	C	478	300	143.400
12	INDUSTRIAL	C	715	200	143.000
13	SIN EDIFICAR	C	719	300	215.700
14	SIN EDIFICAR	C	709	300	212.700
15	SIN EDIFICAR	C	626	300	187.800
23	SIN EDIFICAR	C	265	300	79.500
24	SIN EDIFICAR	C	410	300	123.000
26	SIN EDIFICAR	C	271	300	81.300
27	SIN EDIFICAR	C	274	300	82.200
31	SIN EDIFICAR	C	337	300	101.100
32	SIN EDIFICAR	C	410	300	123.000
33	SIN EDIFICAR	C	405	300	121.500
34	SIN EDIFICAR	C	406	300	121.800
35	SIN EDIFICAR	C	414	300	124.200
36	SIN EDIFICAR	C	400	300	120.000
37	SIN EDIFICAR	C	416	300	124.800
38	SIN EDIFICAR	C	386	300	115.800
39	SIN EDIFICAR	C	402	300	120.600
42	SIN EDIFICAR	C	477	300	143.100
43	SIN EDIFICAR	C	279	300	83.700
44	SIN EDIFICAR	C	285	300	85.500
45	SIN EDIFICAR	C	285	300	85.500
46	SIN EDIFICAR	C	285	300	85.500
47	SIN EDIFICAR	C	285	300	85.500
48	SIN EDIFICAR	C	285	300	85.500
49	SIN EDIFICAR	C	285	300	85.500
50	SIN EDIFICAR	C	285	300	85.500
51	SIN EDIFICAR	C	285	300	85.500
52	SIN EDIFICAR	C	285	300	85.500
53	SIN EDIFICAR	C	285	300	85.500
54	SIN EDIFICAR	C	285	300	85.500
55	SIN EDIFICAR	C	285	300	85.500
56	SIN EDIFICAR	C	285	300	85.500
63	SIN EDIFICAR	B	580	300	174.000
64	SIN EDIFICAR	B	577	300	173.100
65	SIN EDIFICAR	B	569	300	170.700
66	SIN EDIFICAR	B	518	300	155.400

69	SIN EDIFICAR	B	351	300	105.300
70	SIN EDIFICAR	B	436	300	130.800
71	SIN EDIFICAR	B	1.175	300	352.500
72	SIN EDIFICAR	C	400	300	120.000
73	SIN EDIFICAR	C	400	300	120.000
74	SIN EDIFICAR	C	400	300	120.000
75	SIN EDIFICAR	C	354	300	106.200
76	SIN EDIFICAR	C	405	300	121.500
77	SIN EDIFICAR	C	400	300	120.000
78	SIN EDIFICAR	C	400	300	120.000
80	SIN EDIFICAR	B	571	300	171.300
81	SIN EDIFICAR	B	568	300	170.400
82	SIN EDIFICAR	B	1.080	300	324.000
83	SIN EDIFICAR	B	1.064	300	319.200
84	SIN EDIFICAR	B	938	300	281.400
87	SIN EDIFICAR	B	512	300	153.600
88	SIN EDIFICAR	B	476	300	142.800
89	SIN EDIFICAR	B	476	300	142.800
90	SIN EDIFICAR	B	477	300	143.100
91	SIN EDIFICAR	B	477	300	143.100
92	SIN EDIFICAR	B	478	300	143.400
95	SIN EDIFICAR	B	161	300	48.300
96	SIN EDIFICAR	B	2.635	300	790.500
97	SIN EDIFICAR	B	1.103	300	330.900
100	SIN EDIFICAR	B	2.178	300	653.400
101	SIN EDIFICAR	B	540	300	162.000
102	SIN EDIFICAR	B	529	300	158.700
103	SIN EDIFICAR	B	571	300	171.300
105	SIN EDIFICAR	B	687	300	206.100
106	SIN EDIFICAR	B	505	300	151.500
107	SIN EDIFICAR	B	436	300	130.800
108	SIN EDIFICAR	B	429	300	128.700
109	SIN EDIFICAR	B	218	300	65.400
110	SIN EDIFICAR	B	450	300	135.000
111	SIN EDIFICAR	B	279	300	83.700
112	SIN EDIFICAR	B	541	300	162.300
113	SIN EDIFICAR	B	398	300	119.400
114	SIN EDIFICAR	B	394	300	118.200
115	SIN EDIFICAR	B	398	300	119.400
116	SIN EDIFICAR	B	406	300	121.800
119	SIN EDIFICAR	M	12.812	300	3.843.600
120	SIN EDIFICAR	M	459	300	137.700
121	SIN EDIFICAR	M	485	300	145.500
122	SIN EDIFICAR	M	471	300	141.300
123	SIN EDIFICAR	M	483	300	144.900
124	SIN EDIFICAR	M	489	300	146.700
TOTAL					16.714.100

De acuerdo con los valores que arrojan los cuadros anteriores sobre gastos (9.111.141 €) e ingresos (22.169.429 €) estimados, se estima que el Plan General es sostenible respecto al desarrollo urbano adoptado, así como respecto de las capacidades de iniciativa y gestión públicas.

#### **4. CONSIDERACIONES GLOBALES Y CONCLUSIONES.**

En primer lugar hemos de referirnos a la fecha supuesta en que el Nuevo Plan General entre en vigor, ya que serán las determinaciones, finalmente aprobadas, las que deban cumplir los requerimientos de sostenibilidad del modelo adoptado y ser viables en lo que respecta a su ejecución, desde el punto de vista económico-financiero. Es decir, es preciso señalar que, las circunstancias actuales podrán no ser las mismas que las correspondientes a fechas posteriores a la aprobación definitiva del Nuevo Plan General.

De aquí que, el sometimiento del presente documento a un test de viabilidad en los momentos actuales implica tan solo una aproximación desde el punto de vista económico, no solo por las circunstancias actuales, sino principalmente por falta de seguridad en la proyección de hipótesis posteriores en el futuro, por lo que este documento deberá estar sometido a un seguimiento periódico a partir de la aprobación definitiva del PG y su vigencia.

Madrid, diciembre de 2016

El equipo redactor:



Juan Guzmán Pastor

(GPA S.L.)