

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018

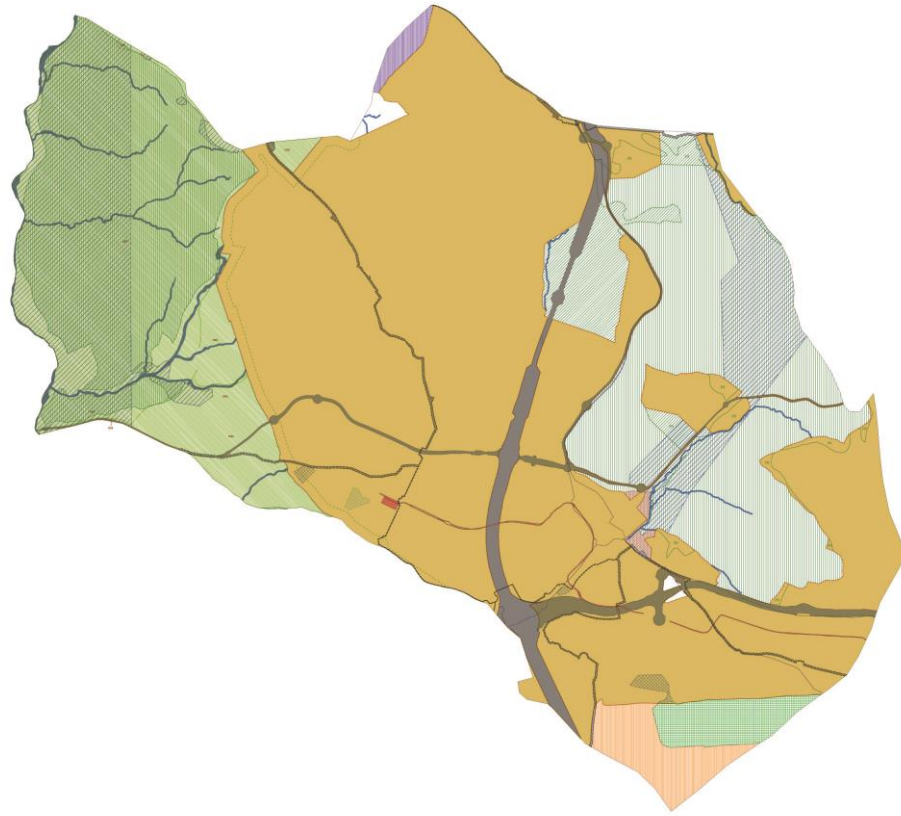
NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)

FECHA DE FIRMA: 25/07/2018

HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C8779EFC6FA0AA34A20AD

CSV: 28660ID0C2A7B63ADCC5CD3B4B90

SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)



# PLAN GENERAL DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)

JUNIO DE 2018

## DOCUMENTO V: 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.....20

Nombre: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)      Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018  
Fecha de firma: 25/07/2018      HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289821D2C9C8779EFC6FA0A43A20AD      CSV: 28660ID0C2A7B63ADCC5C3D3B4B90  
Secretaría General (firmado digitalmente)

NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN) Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018  
FECHA DE FIRMA: 25/07/2018 HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C8779EFC6FA0AA43A20AD CSV: 28660ID0C2A7B63ADC0C5C03B4B90  
SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)

## CONSIDERACIONES PREVIAS

## **0.- CONSIDERACIONES PREVIAS.**

Los aspectos económicos, derivados de las propuestas de ordenación, tanto a nivel de planeamiento general (P.G.O.U.), 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.

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018  
 NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)  
 FECHA DE FIRMA: 25/07/2018  
 HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C8799EFC6FA0A43A20AD  
 SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)  
 CSV: 28660ID0C2A7B68ADCC5C3D3B4B90

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).

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018

NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)

FECHA DE FIRMA:25/07/2018

HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C8779EFC6FA0A343A20AD

CSV: 28660IDOC2A7B68ADCC5CD3B4B90

SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)



Nombre: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)      Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018  
Fecha de firma: 25/07/2018      HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C8779EFC6FA0AA34A20AD      CSV: 28660ID0C2A7B63ADC5C5D3B4B90  
Secretaría General (firmado digitalmente)

## 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.

Nombre: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)  
Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018  
Fecha de firma: 25/07/2018  
Hash del certificado: 1FABB473289B21D2C9C8779EFC6FA0AA34A20AD  
CSV: 28660ID0C2A7B63ADCC5C3D3B4B90  
Secretaría General (firmado digitalmente)

## **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
4. En relación con el desarrollo general de los Ámbitos. ....	18
4.1. Suelo urbano y urbanizable sectorizado.....	18
4.2. Suelos ya obtenidos para uso público (Redes Generales).....	18

Nombre: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)      Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018  
Fecha de firma: 25/07/2018      HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C879EFC6FA0A343A20AD      CSV: 28660IDOC2A7B63ADCC5C3D3B4B90  
Secretaría General (firmado digitalmente)

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 forestales que constituyen el Monte de Boadilla. En relación con este objetivo, el Nuevo Plan General propone:

- La clasificación como suelo no urbanizable de protección de los ámbitos municipales La Milagrosa y SG Los Frenos.
- La calificación a espacio libre público de gran parte del SUR3 “Camino Bajo”.
- El cambio de uso de redes generales en suelo no urbanizable de protección de Montes, para su adecuada integración en el Monte de Boadilla.
- El cambio de uso de redes generales en suelo no urbanizable de protección situados en el entorno del Palacio, para la adecuada conservación del patrimonio histórico de Boadilla.

El 2º objetivo está relacionado con completar diferentes operaciones de obtención de suelos públicos correspondientes a Redes Generales (SG2 “Sur de Casco” y SG3 “Servicios Urbanos”) parcialmente sin gestionar, así como llegar a desarrollar el único suelo urbanizable sectorizado (Norte Bonanza) y calificar el suelo del SG4 “Boadilla Sur” como urbanizable no sectorizado.

La instrumentación de las propuestas descritas se lleva a cabo en suelo urbano mediante la delimitación de Actuaciones de Dotación (urbano consolidado) o de Urbanización (urbano no consolidado), en suelo urbanizable sectorizado (Sector para Plan Parcial Norte Bonanza) y en suelo urbanizable no sectorizado Boadilla Sur (Plan de Sectorización y Plan Parcial).

### **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 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.

Por otra parte, el PG conserva en todos sus aspectos la M-50, de competencia estatal, cuya condición de barrera física de división de la ciudad queda atenuada merced a su parcial soterramiento, que supone en cierta medida la continuidad de la trama urbana en sus márgenes.

Por tanto el modelo de ciudad se inserta adecuadamente sin afecciones relevantes sobre las infraestructuras regionales y estatales, 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, tal como se desprende, entre otras consideraciones, de los informes emitidos por los organismos sectoriales gestores de los servicios de aducción y abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y energía.

En cuanto a los costes de las infraestructuras de abastecimiento de agua y conexión de la red de saneamiento propia de los nuevos desarrollos privados a estación depuradora, será a cargo de los mismos los costes proporcionales a sus aprovechamientos. Todo ello conforme se establece en el Art. 21 de la L.S.C.M., y en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978 de 25 de Agosto).

La contribución privada será fijada mediante las oportunas adendas a los Convenios ya suscritos entre Canal de Isabel II Gestión y el Ayuntamiento.

La urbanización total del Sector del suelo urbanizable sectorizado (SUZS) y las actuaciones en SUC y SUNC correrán a cargo de las Juntas de Compensación correspondientes, lo que incluye la provisión de toda clase de servicios urbanos (energía, agua, gas, teléfono, ...).

La viabilidad del PG en relación con las infraestructuras sociales y energéticas, responde por una parte a la obligatoriedad de su implantación y por otra a la justificación de que las



cargas urbanísticas que suponen no impidan el normal desarrollo de las nuevas actuaciones previstas.

Por último cabe destacar, en relación con la sostenibilidad del modelo urbano en el territorio, el Informe de Impacto Territorial favorable emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN) Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018  
FECHA DE FIRMA: 25/07/2018 HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C8779EFC6FA0AA34A20AD CSV: 28660ID0C2A7B68ADCC5C3D3B4B90  
SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)

#### 4. En relación con el desarrollo general de los Ámbitos.

##### 4.1. Suelo urbano y urbanizable sectorizado.

Los parámetros de los distintos ámbitos son los siguientes:

Nombre	Uso Predominante	Tipología predominante	Superficie total (m2s)	Superficie lucrativa	Superficie redes públicas adscritas (m2s)			Superficie edificable (m2c)	
					Supramunicipales	Generales	Locales	Libre	Protegida
AD1 SUC	TERCIARIO	EDIF. AISLADA	60.460	41.210		11.860	7.390	26.089	
AD3 SUC	DOTACIONAL	EDIF. AISLADA	93.435	53.670		16.856	22.909	16.143	
AD4 SUC	TERCIARIO	EDIF. AISLADA	24.502	12.891			11.599	3.920	
AD5 SUC	DOTACIONAL	EDIF. AISLADA	13.519	6.470			7.049	6.470	
AD7 SUC	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	36.730	36.730			0	9.183	
AU1 SUNC	DOTACIONAL	EDIF. AISLADA	17.726	6.818	2.142	7.544	1.360	4.520	
AU2 SUNC	RESIDENCIAL	MULTIF. AISLADA	350.372	93.163	5.330	200.577	51.302	56.844	5.004
AU3 SUNC	TERCIARIO	EDIF. AISLADA	35.362	16.517		13.225	5.620	5.975	
SUZS1	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	190.017	172.802	115	6.840	10.260	21.601	9.258
<b>TOTALES</b>			<b>822.123</b>	<b>440.271</b>	<b>7.587</b>	<b>256.902</b>	<b>117.489</b>	<b>150.745</b>	<b>14.261</b>

##### 4.2. Suelos para uso público (Redes Generales).

- A) Los ámbitos denominados SG2 Sur-Casco y SG3 Servicios-Urbanos, cuya obtención completa de su suelo se propone llevar a cabo mediante la tramitación de la AU1, requieren su urbanización total, así como su edificación a cargo (aun parcialmente) por el sector público.

Redes Generales	Suelo (m2) y edificabilidad (m2c/m2)			
	(m2)	RV	ZV	Uso (ε m2c/m2) m2c
(2) Sur Casco	293.425	52.245	110.542	130.638 m2 suelo (EQ4) (0,30 m2c/m2) ≡ 39.191 m2c
(3) Servicios-Urbanos	53.687		21.768	31.913 m2 suelo (SE-1) (ε = 0,5) ≡ 15.956 m2c

(SUPERFICIES APROXIMADAS)

B) Los ámbitos obtenidos y recalificados a espacios libres públicos, integrados en el Parque Forestal del Monte de Boadilla, que siguen a continuación, podrán ser objeto de actuaciones acordes con su carácter, con ejecución a cargo de la iniciativa pública (Ayuntamiento y Comunidad de Madrid).

Superficie total.

Ámbito	
La Atalaya	
Los Fresnos	
Monte Boadilla	
Norte Convento	
Campo Fútbol	
Protección Palacio	1.520 Has
SG Este Los Fresnos	13,6 Has
La Milagrosa	11,27 Has
<b>TOTAL</b>	<b>1.544,87 Has</b>

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018  
 NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)  
 FECHA DE FIRMA: 25/07/2018  
 HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C8779EFC6FA0AA34A20AD  
 SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)  
 CSV: 28660IDOC2A7B63ADCC5C3D3B4B90

Nombre: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)      Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018  
Fecha de firma: 25/07/2018      HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C8779EFC6FA0AA34A20AD      CSV: 28660ID0C2A7B63ADCC5C3D3B4B90  
Secretaría General (firmado digitalmente)

## **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.....	22
2. VIABILIDAD ECONÓMICA RESPECTO DE LA INICIATIVA PRIVADA.....	24
2.1. Estimación de gastos.....	24
2.2. Estimación de ingresos.....	25
3. VIABILIDAD ECONÓMICA RESPECTO DE LA INICIATIVA PÚBLICA.....	26
3.1. Estimación de gastos.....	26
3.2. Estimación de ingresos.....	28
4. CONSIDERACIONES GLOBALES Y CONCLUSIONES.....	32

CSV: 28660IDOC2A7B63ADCC5CD3B4B90  
HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C679EFC6FA0A43A20AD  
SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018  
FECHA DE FIRMA: 25/07/2018  
NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)

## **1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.**

El estudio de Viabilidad, señalado en el Art. 43 de la Ley 9/2011 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 documento ambiental que forma parte integrante de la documentación del PG, así como el apartado A) 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 del sector de suelo urbanizable (Norte-Bonanza) será a cargo de la iniciativa privada (Junta de Compensación) incluyendo las redes generales y locales correspondientes.
- c) La urbanización y ejecución de las posibles edificaciones, con uso de equipamiento genérico (Sur-Casco) o servicios (Servicios-Urbanos), que se califican como redes generales, serán a cargo de las Administraciones (Ayuntamiento y Comunidad), en la proporción que corresponda, considerándose además en el presente estudio la posible intervención de la iniciativa privada, mediante concesión concertada.
- d) Las actuaciones a llevar a cabo en el gran Parque Forestal (1.544,87 Has) formado por el Monte de Boadilla y las zonas de suelo urbano reclasificado a no urbanizable ya obtenidas, (SG Los Fresnos y La Milagrosa), serán de iniciativa pública, así como la ejecución de actuaciones que faciliten su uso de interés público y social para los ciudadanos, incluso controladas edificaciones de apoyo a las actividades a implantar.

El Ayuntamiento podrá, en su caso, recabar la colaboración de la Administración Autonómica, principalmente en lo que se refiere a conservación, dada la entidad del Parque Forestal.

- 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 a fecha de junio 2018.
- g) El presente estudio no es vinculante para los presupuestos municipales. La viabilidad establecida mediante la demostración de que el valor del aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento es mayor que los gastos estimados de las acciones derivadas del PG, no significa que sea esa la forma de financiación de dichas acciones. Por tanto existen otras alternativas para dicha financiación, 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.

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018  
 NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)  
 FECHA DE FIRMA: 25/07/2018  
 HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C8779EFC6FA0AA343A20AD  
 SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)  
 CSV: 28660ID0C2A7B68ADCC5C3D3B4B90

## **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>

(Nota: No se considera necesario incrementar los anteriores valores unitarios, con respecto al PG2015, considerándose valores estimados válidos a la fecha de redacción del presente documento y a los efectos que el mismo supone).

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

Nombre	Uso Predominante	Tipología predominante	Superficie total (m2s)	Superficie edificable (m2c)	Obras urbanización (€/m2)	Otros gastos (€/m2)	Total gastos (€)
AD1 SUC	TERCIARIO	EDIF. AISLADA	60.460	26.089	604.600	423.220	1.027.820
AD3 SUC	DOTACIONAL	EDIF. AISLADA	93.435	16.143	934.350	654.045	1.588.395
AD4 SUC	TERCIARIO	EDIF. AISLADA	24.502	3.920	245.020	171.514	416.534
AD5 SUC	DOTACIONAL	EDIF. AISLADA	13.519	6.470	135.190	94.633	229.823
AD7 SUC	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	36.730	9.183	367.300	257.110	624.410
AU1 SUNC	DOTACIONAL	EDIF. AISLADA	17.726	4.520	531.780	354.520	886.300
AU2 SUNC	RESIDENCIAL	MULTIF. AISLADA	350.372	61.848	10.511.160	7.007.440	17.518.600
AU3 SUNC	TERCIARIO	EDIF. AISLADA	35.362	5.975	1.060.860	707.240	1.768.100
SUZS1	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	190.017	21.601	5.700.510	3.800.340	9.500.850
<b>TOTALES</b>			<b>822.123</b>	<b>155.749</b>	<b>20.090.770</b>	<b>13.470.062</b>	<b>33.560.832</b>



## 2.2. Estimación de ingresos.

Atendiendo a valores medios de mercado en el municipio, se adoptan, únicamente a efectos del presente estudio de viabilidad, los siguientes valores de repercusión de suelo urbanizado:

USO/TIPOLOGÍA	Vs (%/m <sup>2</sup> c)
R. MULTIFAMILIAR	1200
R.U. INTENSIVA	920
R.U. EXTENSIVA	805
T. COMERCIAL	660
VPPL	500
VPPB	350
DOTACIONAL PRIVADO	385
INDUSTRIAL	550

Aplicando los anteriores valores de repercusión de suelo urbanizado sobre los aprovechamientos patrimonializables de los ámbitos del NPG 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	660	15.496.866
AD3 SUC	DOTACIONAL	EDIF. AISLADA	93.435	16.143	16.143	385	6.215.055
AD4 SUC	TERCIARIO	EDIF. AISLADA	24.502	3.920	3.920	660	2.587.200
AD5 SUC	DOTACIONAL	EDIF. AISLADA	13.519	6.470	5.823	385	2.241.855
AD7 SUC	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	36.730	9.183	9.147	805	7.363.335
AU1 SUNC	DOTACIONAL	EDIF. AISLADA	17.726	4.520	4.068	385	1.566.180
AU2 SUNC	RESIDENCIAL	MULTIF. AISLADA	350.372	61.848	55.663	1200	66.795.840
AU3 SUNC	TERCIARIO	EDIF. AISLADA	35.362	5.975	5.378	660	3.549.150
SUZS1	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	190.017	21.601	19.441	805	15.650.021
<b>TOTALES</b>			822.123	155.749			121.465.502

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.**

##### Ejecución edificaciones dotaciones públicas:

- Valoración media estimada de contrata: 800 €/ m<sup>2</sup>c

##### 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>

##### Mantenimiento medio natural (Monte Boadilla):

- Valoración media estimada s/ m<sup>2</sup> de suelo bruto: - (incluido en el informe de sostenibilidad económica).

(Nota: No se considera necesario incrementar los anteriores valores unitarios, con respecto al PG2015, considerándose valores estimados válidos a la fecha de redacción del presente documento y a los efectos que el mismo supone).

A efectos de cálculo se ha considerado para las acciones relativas a la edificación de dotaciones públicas, únicamente el 30% de la edificabilidad, considerando que el 20% no llegará a materializarse (por los datos de materialización de edificabilidad estimados en las parcelas dotacionales consolidadas) y el 50% restante se imputará a la iniciativa privada mediante concesiones administrativas o bien mediante subvenciones estatales o regionales.

Se incluyen entre los gastos la valoración estimada de las expropiaciones pendientes de pago.

Se recogen como gastos las acciones derivadas del Estudio Ambiental Estratégico.

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

ACCIONES EN SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN					
CÓDIGO	ÁMBITO	ACTUACIÓN PÚBLICA	IMPORTE ESTIMADO	IMPORTE	
				AYUNTAM.	C.M.
AD1	SURESTE PRADO DEL ESPINO	-	0		
AD2	LA VEGA	-	0		
AD3	LAS LOMAS	EDIFICACIÓN PARCELA EQUIPAMIENTO	5.464.560	5.464.560	0
AD4	NAVES VIÑAS VIEJAS	-	0	0	0
AD5	MONTEPRÍNCIPE	-	0		
AD6	C/ VALLEFRANCO	-	0		
AD7	LAS LOMAS SUR	-	0		
AD8	LAS LOMAS NORTE	-	0		
AU1	SG2/SG3 SUR CASCO	URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DOTACIONES EXISTENTES	1.410.480	1.410.480	0
AU2	SG10/SG3/SUR3 CAMINO BAJO	-	0		
AU3	OESTE VP CERRO DE LA MORA	-	0		
SUZS1	NORTE BONANZA	-	0		
SUNC	VARIOS	EDIFICACIÓN DOTACIONES PARCELAS PENDIENTES OBTENCIÓN (30% EDIF.)	16.030.800	16.030.800	0
SUC	VARIOS	EDIFICACIÓN DOTACIONES SOLARES MUNICIPALES VACANTES (30% EDIF.)	36.000.000	36.000.000	0
SUNC	SUR SG-10	URBANIZACIÓN VIALES	3.255.675	3.255.675	0
		URBANIZACIÓN Z.VERDES	1.300.200	1.300.200	0
		EDIFICACIÓN DOTACIONES (30%EDIF.)	37.123.941	37.123.941	0
AH40	SUR CASCO	URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN REDES S/ P.E. A REDACTAR	38.182.320	38.182.320	0
	T.M.	MEDIDAS SOBRE MOVILIDAD SOSTENIBLE (1)	1.450.000	1.450.000	
	T.M.	ESTUDIO RIESGOS NATURALES	50.000	50.000	0
	S.U.	PLAN DE REDUCCIÓN DE LA EXPOSICIÓN A LA CONTAMINACIÓN ELECTRO	20.000	20.000	
	S.U.	PLAN DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN POR GAS RADÓN	20.000	20.000	
SNUP	NU5 PROTECCIÓN PALACIO	EXPROPIACIÓN	180.000	180.000	
RL	UES "JARDÍN DE LA IGLESIA"	EXPROPIACIÓN	340.620	340.620	
RL	ANTIGUA UE6	EXPROPIACIÓN	360.000	360.000	
<b>TOTAL</b>			<b>141.188.596</b>	<b>141.188.596</b>	<b>0</b>

(1) DESGLOSE MEDIDAS SOBRE MOVILIDAD SOSTENIBLE:

Directriz 1: restricción del aparcamiento. Se hablaba de extender la zona ORA (a cargo de concesionaria), pero también de la posibilidad de modificar secciones viarias (orientada también para permitir la coexistencia en vías de segundo orden). Esta segunda es mucho más cara, pero se le puede asignar un presupuesto municipal.

Directriz 2: construcción de intercambiador de transporte con amplio aparcamiento para turismos (disuasorio) y bicicletas.

Directriz 3: reorganización de las líneas interurbanas de autobús: inicialmente sin coste para el ayuntamiento. Solo impulso y coordinación con CRTM y concesionarias. Quizá se le podría asignar un presupuesto para reuniones, informes, etc.

Directriz 4: carril bus/VAO en M-513. a cargo del proyecto de ampliación. Se le podría asignar un presupuesto local para modificar viario local en puntos de enlace.

Directriz 5: reorganización de las líneas urbanas de autobús y mejora de flota. .

Directriz 6: delimitación de vías de coexistencia en toda la red viaria local. Se le asignaba un coste de 350.000 euros para señalización y trazado de los carriles dedicados.

Directriz 7: red de aparcamientos para bicicletas en el entorno de las paradas de autobús, metro ligero y centros comerciales. .

Directriz 8: promover la alta ocupación del vehículo privado. Necesidad de inversión dentro de la partida del propio PMUS y de sus planes transversales, incluida implantación (ver directriz 11).

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018  
 NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)  
 FECHA DE FIRMA: 25/07/2018  
 HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289821D2C9C8799EFC6FA0A343A20AD  
 SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)  
 CSV: 28660IDOC2A7B68ADCC5C3D3B4B90

Directriz 9: promover telecompra y reparto a domicilio. Requiere inversión pequeña y directa por parte del ayuntamiento para ofrecer recompensa a los locales que lo ofrezcan. .

Directriz 10: regular aparcamiento en centros escolares y promoción de rutas y recorridos seguros. Requiere inversión pequeña y directa por parte del ayuntamiento (señalización, monitores, campañas...).

Directriz 11: actualización del PMUS. Partida que incluye redacción en el año siguiente a la aprobación del PG y planes transversales, incluida implantación.

Directriz 13. Creación de una Oficina de Movilidad.

### **3.2. Estimación de ingresos.**

Tal como se señaló anteriormente, la siguiente valoración del aprovechamiento urbanístico atribuible al Ayuntamiento, tiene por objeto únicamente justificar la viabilidad económica de las acciones derivadas del desarrollo del Plan General. Por tanto no supone necesariamente que la financiación de las mismas deba llevarse a cabo mediante la enajenación o monetización (en caso de ser viable de acuerdo con la normativa urbanística) del aprovechamiento urbanístico.

Dicho lo anterior, 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 (m2c)	Valor de repercusión (€/m2c)	Valor total (€)
AD1 SUC	TERCIARIO	EDIF. AISLADA	60.460	26.089	452	660	298.363
AD3 SUC	DOTACIONAL	EDIF. AISLADA	93.435	16.143	0	385	0
AD4 SUC	TERCIARIO	EDIF. AISLADA	24.502	3.920	0	660	0
AD5 SUC	DOTACIONAL	EDIF. AISLADA	13.519	6.470	647	385	249.095
AD7 SUC	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	36.730	9.183	500	805	402.178
AU1 SUNC	DOTACIONAL	EDIF. AISLADA	17.726	4.520	6.389	385	2.459.842
AU2 SUNC	RESIDENCIAL	MULTIF. AISLADA	350.372	61.848	5.975	1200	7.170.000
AU3 SUNC	TERCIARIO	EDIF. AISLADA	35.362	5.975	598	660	394.350
SUZS1	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	190.017	21.601	2.160	805	1.738.891
<b>TOTALES</b>			822.123	155.749			12.712.719

- Importe con cargo a la Junta de Compensación de Viñas Viejas, inicialmente previsto para el desmontaje de las edificaciones del ámbito AA5 “Viñas Viejas” y que ante la no necesidad de dicha actuación, puede destinarse a la ejecución de las

siguientes infraestructuras correspondientes al ámbito Viñas Viejas: mejora de accesos desde la carretera M-513, vial general de conexión con el paso sobre la M-50, accesos al nuevo ámbito AD4, etc. Importe: 1.061.857,42 €.

- Importes con cargo a las juntas de compensación se los ámbitos SUR-2, SUR-3, UR-15, UE-12 y SUR-4, que se concretan en 288.820,83 € totales, con destino a obras de mejora de la carretera M-513 o bien para actuaciones de infraestructuras generales de estos ámbitos.
- Valor de las parcelas municipales con que actualmente cuenta el municipio, provenientes del desarrollo del planeamiento y que a la fecha no están enajenadas. Se considera este concepto debido a que las acciones a ejecutar por parte de la iniciativa pública se refieren no solo al PG sino también al planeamiento anterior. La valoración se establece en el siguiente cuadro:

NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN) Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018  
FECHA DE FIRMA: 25/07/2018 HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C979EFC6FA0A43A20AD  
SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente) CSV: 28660ID0C2A7B68ADCC5C3D3B4B90

**PARCELAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL DE CARÁCTER PATRIMONIAL**

CEDULA M2	NORMATIVA	EDIF	VRS ESTIMADO (€/m2c)	Vs ESTIMADO (€/m2c)
528	(RU-3)/(RU-4)	240	1025,00	246.000
715	(RU-3)/(RU-4)	240	1025,00	246.000
2.395	(RU-4)	1200	1025,00	1.230.000
4.418	(RU-4)	2400	1025,00	2.460.000
472	(RU-3)/(RU-4)	217	1025,00	222.425
570	(RU-3)/(RU-4)	260	1025,00	266.500
446	(RU-3)/(RU-4)	204	1025,00	209.100
414	(RU-3)/(RU-4)	200	1025,00	205.000
617	(RU-3)/(RU-4)	240	1025,00	246.000
548	(RU-3)/(RU-4)	240	1025,00	246.000
549	(RU-3)/(RU-4)	240	1025,00	246.000
552	(RU-3)/(RU-4)	240	1025,00	246.000
549	(RU-3)/(RU-4)	240	1025,00	246.000
543	(RU-3)/(RU-4)	240	1025,00	246.000
604	(RU-3)/(RU-4)	240	1025,00	246.000
690	(RU-3)/(RU-4)	240	1025,00	246.000
691	(RU-3)/(RU-4)	240	1025,00	246.000
725	(RU-3)/(RU-4)	279	1025,00	285.975
661	(RU-3)/(RU-4)	240	1025,00	246.000
580	(RU-3)/(RU-4)	240	1025,00	246.000
552	(RU-3)/(RU-4)	240	1025,00	246.000
757	(RU-3)/(RU-4)	280	1025,00	287.000
9.391	(RM)	8990	1155,00	10.383.450
2.800	(RU-3LC)	1161	1050,00	1.219.050
3.791	(RU-3LC)	1689	1050,00	1.773.450
9.255	(RU-3LC)	3838	1050,00	4.029.900
8.465	(RU-3LC)	3413	1050,00	3.583.650
23.718	(RU-3LC)	9027,45	1050,00	9.478.823
5.304	(RM-EE)	4341,81	1100,00	4.775.991
1.852	(RM-EE)	1415	1100,00	1.556.500
3.200	(RU-3P)	1472	950,00	1.398.400
5.149	(RU-3P)	2040	950,00	1.938.000
22.901	(RU-3P)	10621	950,00	10.089.950
1.600	(RU-3P)	667	950,00	633.650
5.555	(RU-3P)	2393	950,00	2.273.350
20.670	(RM-EV)	15418	1100,00	16.959.800
4.955	(RM-EV)	3965	1100,00	4.361.500

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018  
 NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)  
 FECHA DE FIRMA: 25/07/2018  
 HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C8779FEFC6FA0AA343A20AD  
 CSV: 28660ID0C2A7B68ADCC5C3D3B4B90  
 SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)

2.513	(RM-EV)	1801	1100,00	1.981.100
1.992	(RM-EV)	1447	1100,00	1.591.700
9.947	(RM-EV)	7355	1100,00	8.090.500
25.472	(RU-4V)	11643	975,00	11.351.925
3.000	(RU-4V)	1362	975,00	1.327.950
1.722	(RU-4V)	784,81	975,00	765.190
1.615	RU-5	1130,5	1025,00	1.158.763
1.441	RU-5	1008,7	1025,00	1.033.918
1.402	RM-1	1920	1155,00	2.217.600
162	RU-5	162	1025,00	166.050
5.250	RM-1	5250	1100,00	5.775.000
5.250	RM-1	5250	1100,00	5.775.000
13.709	(TC-2)	9.596,30	660	6.333.558
10.830	(TC-2)	7.581,00	660	5.003.460
6.860	(TC-2)	4.802,00	660	3.169.320
5.871	(TC-2)	4.109,70	660	2.712.402
11.018	(TC-1)	3.305,40	660	2.181.564
53.447	(TC-1)	16.034,10	660	10.582.506
10.082	(TC-1)	3.024,60	660	1.996.236
5.782	(TC-2)	3.180,10	660	2.098.866
19.137	(TC-2)	10.525,35	660	6.946.731
27.796	(TC-1)	8.059,00	660	5.318.940
9.417	(TC-1)	2.825,00	660	1.864.500
2.476	(TC-2E)	1.387,00	660	915.420
2.594	(TC-2)	1.815,60	660	1.198.296
2.375	TC-2	1.662,62	660	1.097.329
1.338	TC-2	936,77	660	618.268
179	TC-2	107,53	660	70.970
1.215	TC-2	850,33	660	561.218
1.611	TC-2	966,44	660	637.850
3.386	TC-2	2.031,76	660	1.340.962
3.984	TC-3	3.984,00	660	2.629.440
882	TC-3	882,00	660	582.120
258	IL-3	180,91	660	119.401
258	IL-3	180,52	660	119.143
256	IL-3	179,38	660	118.391
2.500	IL-1	1.750,29	660	1.155.191
1.007	IL-2	705,10	660	465.366
5.640	IL-1	3.948,04	660	2.605.706
SUMA TOTAL				186.743.313

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018  
 NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)  
 SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)  
 FECHA DE FIRMA: 25/07/2018  
 HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C8779EFC6FA0AA34A20AD  
 CSV: 28660IDOC2A7B63ADCC5C3D3B4B90

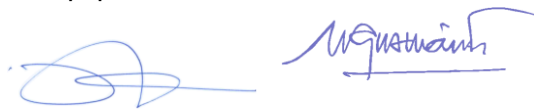
De acuerdo con los valores que arrojan los cuadros anteriores sobre gastos (141.188.596 €) e ingresos (200.806.710 €) estimados posibles, se estima que el Plan General es sostenible respecto al desarrollo urbano adoptado, así como respecto de las capacidades de iniciativa y gestión públicas.

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

En primer lugar hemos de referirnos a la fecha supuesta en que el 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 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.

El equipo redactor:



Manuel Guzmán Folgueras

Juan Guzmán Pastor

(GPA S.L.)



Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018

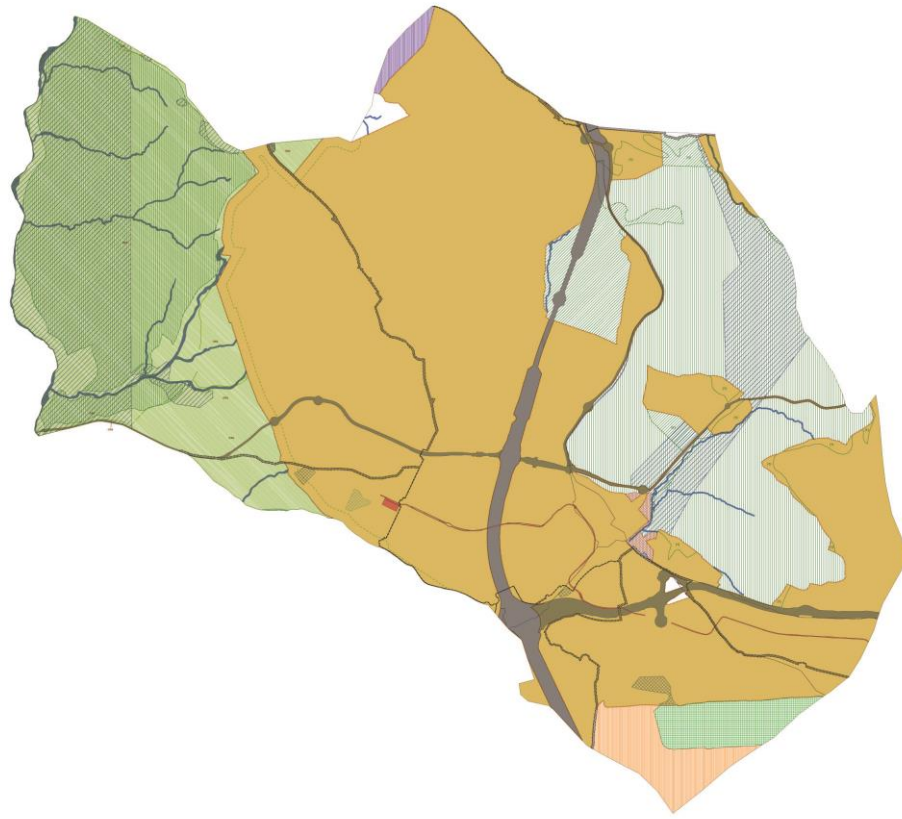
NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)

FECHA DE FIRMA: 25/07/2018

HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C8779EFC6FA0AA34A20AD

CSV: 28660ID0C2A7B63ADCC5C3D3B4B90

SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)



# **PLAN GENERAL DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)**

**JUNIO DE 2018**

## **DOCUMENTO V: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

# ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ALCANCE Y PROCEDIMIENTO .....</b>	<b>4</b>
<b>3. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO.....</b>	<b>6</b>
3.1. PARÁMETROS DE LOS ÁMBITOS DEL PLAN GENERAL.....	6
<b>4. ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL .....</b>	<b>8</b>
4.1. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS.....	8
4.2. CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO POR IMPUESTOS MUNICIPALES. .	10
4.3. RESULTADOS.....	14
<b>5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS.....</b>	<b>15</b>
<b>6. CONCLUSIONES Y OBSERVACIONES.....</b>	<b>16</b>

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018  
NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)      HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289821D2C3C379FEFC6FA0A343A20AD      CSV: 28660ID0C2A7B68ADCC5C3D3B4B90  
FECHA DE FIRMA: 25/07/2018      SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)

## **1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO**

### Introducción

El artículo 22.4. del TRLS 7/2015 establece lo siguiente: "*La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación 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.*"

Si bien no se considera estrictamente exigible la redacción del presente documento, ya que de la lectura del referido artículo del TRLS 7/2015 se desprende la obligatoriedad de redacción del informe únicamente en los instrumentos de ordenación de los ámbitos de desarrollo, se redacta el mismo a fin de que el PG incluya un apartado de sostenibilidad económica global que sirva de marco de referencia para el conjunto de los ámbitos que delimita y por tanto del desarrollo íntegro del PG.

**Con independencia del presente informe de sostenibilidad, en la redacción de las figuras de ordenación (plan parcial o plan especial) de cada uno de los ámbitos de planeamiento de suelo urbano y urbanizable, deberá incluirse el oportuno ISE, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.4 del TRLS 7/2015.**

### Objeto del documento

**Se redacta el presente ISE a nivel de planeamiento general con el objeto de analizar el impacto en la Hacienda Municipal de la totalidad de ingresos y costes presupuestarios en el horizonte de ejecución íntegra de las determinaciones del nuevo PG.** Es decir, se considera que las previsiones urbanísticas previstas en el nuevo planeamiento se han realizado y el municipio obtiene los ingresos derivados de las nuevas edificaciones, de la mayor población y de las actividades urbanas y soporta los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios.

En los Informes de Sostenibilidad de planeamientos con grandes crecimientos, el ISE debe realizarse analizando los ingresos y gastos de los capítulos del presupuesto municipal, principalmente los capítulos 1 a 4, así como distintos horizontes de desarrollo

y considerando el incremento poblacional, el del personal a cargo del Ayuntamiento y otros factores pormenorizados. Por el contrario estos cálculos profusos se consideran poco realistas en el caso de municipios como el que nos ocupa, de reducido tamaño, con crecimientos moderados y con programación temporal de difícil concreción.

Por tanto consideramos más operativo y realista analizar únicamente los factores realmente determinantes que intervienen en el impacto de las actuaciones en la administración local, que son los siguientes:

Para la estimación de gastos:

- Superficie de las nuevas redes viarias y de zonas verdes cuyo mantenimiento es imputable al Ayuntamiento:
  - o Red general de infraestructura viaria o local cuyo mantenimiento es imputable al Ayuntamiento.
  - o Red de espacios libres de conservación municipal.

Para la estimación de ingresos:

- Superficies construidas y netas de los nuevos desarrollos, tanto de uso residencial como de uso terciario, afectos de determinar el IBI de las nuevas parcelas.
- Estimación de dotación de vehículos demandados por los nuevos desarrollos, a los efectos de determinar el impuesto de vehículos y el de vados.
- Cuotas de las tasas municipales consideradas:
  - o Cuota media impuesto de vehículos (turismos): 50,70 € / vehículo, calculado en base a los datos de 2018 y teniendo en cuenta la bonificaciones aplicadas en aplicación de la ordenanza fiscal vigente.
  - o Cuota media IBI residencial aplicando el tipo mínimo del 0,40% establecido en la ordenanza fiscal vigente.

## **2. ALCANCE Y PROCEDIMIENTO**

### Alcance del documento

Se redacta el presente Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) a fin de analizar el impacto que producirá en la Hacienda Pública local el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de los ámbitos de planeamiento previstos en el plan general de ordenación urbana, que en parte incluye

desarrollos del PG vigente cuya urbanización y/o edificación aun no se han llevado a cabo.

El ámbito de aplicación se refiere únicamente a la administración municipal, considerándose que el posible impacto sobre las administraciones supramunicipales será en su caso analizado por dichas administraciones, no siendo por tanto objeto del presente documento.

### Procedimiento.

Para la redacción del Informe de Sostenibilidad Económica se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Análisis de las principales características del planeamiento general considerando como punto de partida el desarrollo actual del municipio y como estado final el desarrollo completo del planeamiento.

b) Estudio del Impacto en la Hacienda Pública Municipal.

Cálculo de gastos e ingresos de acuerdo con lo señalado en el anterior capítulo, determinando si el balance fiscal es positivo (informe de sostenibilidad económica favorable) o bien negativo (informe de sostenibilidad económica desfavorable).

La proyección de los gastos e ingresos y el cálculo del balance fiscal (diferencia de ingresos y gastos), se realiza sin incorporar condiciones temporales, considerando únicamente el supuesto del completo desarrollo del PG. Se realiza de este modo teniendo en cuenta que los desarrollos del PG (en cuanto a su planificación, gestión, urbanización y edificación) no están sujetos a parámetros de programación temporal, desconociéndose la forma en que se van a ir consolidando los distintos suelos, y por tanto considerándose que establecer escenarios de desarrollo temporales contaría con un grado muy elevado de discrecionalidad.

### **3. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO**

#### **3.1. PARÁMETROS DE LOS ÁMBITOS DEL PLAN GENERAL**

De los datos del documento del PG se recogen los parámetros principales de los ámbitos cuyo desarrollo completo (urbanización y edificación) no está concluido. son los expresados en el siguiente cuadro, que incluye los siguientes parámetros:

- Parámetros de ámbitos de suelo urbano o urbanizable, cuyo proceso de ejecución no ha concluido y que el nuevo PG incorpora con sus vigentes determinaciones o con modificaciones.
- Parámetros de nuevos ámbitos de desarrollo de suelo urbano consolidado (actuaciones de dotación), de suelo urbano no consolidado (actuaciones de urbanización) y de suelo urbanizable sectorizado.

CUADRO DE PARÁMETROS

PARÁMETROS ÁMBITOS									
DENOMINACIÓN	AH	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	Nº VIVIENDAS	HABITANTES ESTIMADOS	RED VIARIA RL + RG	ESPACIOS LIBRES RL+ RG	Nº PZAS APARC. RESIDENTES
UE-6 PARQUE E INF.	AH3	ZV	3.659					3.659	
UE-7 LAS ERAS	AH3	TC	13.500	9.450			3.000	3.000	
UE-14 LA MILAGROSA	AH43	(FORESTAL)	112.727						
SG FRESNOS+MONTEALINA	AH18	(FORESTAL)	263.699						
UE-20 CONV. BERNARDAS	AH23	RU	41.902	10.760	45	135	3.946	2.192	215
SG1-PARQUE DESUeltas	AH43	ZV	66.610					66.610	
SG2+SG3	AH40	DOT	348.679				45.689	130.762	
SG10 SUR CAMPUS	AH7	DOT	332.471				40.000	62.000	
SUR-1 PRADO DEL ESPINO	AH25	TC	450.999	151.212			81.925	73.322	
SUR-2 OLIVAR	AH26	RU/RM	294.250	86.070	649	1.947	42.787	75.524	1.721
SUR-3 CAMINO BAJO	AH27	ZV (FORESTAL)	251.706						
SUR-5.1 CORTIJO NORTE	AH30	RU	278.806	79.550	516	1.548	24.185	80.815	1.591
SUR-6.1 CORTIJO SUR	AH31	RU	446.754	115.224	748	2.244	107.703	58.967	2.304
SUR-8 LA CÁRCAVA	AH38	RU	391.350	105.265	683	2.049	83.713	61.263	2.105
SUR-9 EL ENCINAR	AH35	RM	290.270	105.821	1.498	4.494	48.495	45.686	2.116
SUR-10 ELPASTEL	AH37	RU	565.764	145.965	947	2.841	96.932	83.236	2.919
SUR-11 VALENOSO	AH38	RM	1.094.023	411.963	3.105	9.315	202.967	204.404	8.239
AD1 SE PRADO ESPINO	AH28	TC	60.460	26.809				19.250	
AD2 LA VEGA	AH1	RM	2.174	5.430	40	120	354		109
AD3 LAS LOMAS	AH11	DOT	93.435	16.143	8	24		140	323
AD4 NAVES VIÑAS VIEJAS	AH33	TC	24.502	3.920			11.611		
AD5 DOTAC. MONTEPRÍNCIPE	AH42	DOT	13.519	6.470			5.960	1.089	
AD6 C/VALLEFRANCO	AH10	RU	20.060	5.705	12	36	2.291		114
AD7 PARCELA 55.1	AH11	RU	36.730	9.183	16	48	0	0	184
AD8 LAS LOMAS NORTE	AH11	RU	22.434	5.388	10	30			
AU1 SG2/SG3 SUR CASCO	AH41	DOT	17.726	4.521			2.500	1.800	
AU2 SG10/SG3/SUR3 C. BAJO	AH7	RM	358.507	58.723	390	1.170	49.668	211.755	1.174
AU3 OESTE VP CERRO DE LA MORA	AH28	TC	35.362	5.975			3.610	15.235	
SUZS1 NORTE BONANZA	-	RU	190.017	21.601	129	387	10.260	6.840	432
TOTALES ESTIMADOS			6.122.095	1.391.148	8.796	26.388	867.596	1.207.549	23.548

## **4. ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

### **4.1. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS.**

Los nuevos desarrollos del PG prevén la implantación de los siguientes servicios urbanos:

- Red viaria.
- Red de saneamiento.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de gas natural.
- Red de canalizaciones de telecomunicación.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Para el cálculo de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras se estudian únicamente aquellas redes que gestiona el Ayuntamiento. El resto, al ser mantenidas por las empresas suministradoras correspondientes, no se tienen en cuenta en el presente estudio ya que no tendrán repercusión económica en la Administración Local. Concretamente las infraestructuras cuyo mantenimiento no corresponde al Ayuntamiento son las siguientes:

- Red de distribución de agua: Canal de Isabel II.
- Red de distribución de energía eléctrica: Iberdrola.
- Red de gas natural: Madrileña Red de Gas.
- Red de canalizaciones de telecomunicación: Empresas de telecomunicación.

Por tanto, las redes a estudiar en el presente informe serán las siguientes:

- Red viaria (red local y red general).
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano (red local y general de espacios libres).

En la siguiente tabla se definen los gastos de mantenimiento correspondientes a las infraestructuras de los nuevos desarrollos o en proceso de ejecución, sin finalizar, así como los gastos de mantenimiento de los espacios libres públicos. Los importes unitarios adoptados se refieren a gastos de mantenimiento medios estimados para las diferentes partidas, facilitados por los SS.TT. municipales.



DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS.

AMBITO	INFRAESTRUCTURAS				ZONAS VERDES				TOTAL MANTENIMIENTO
	RED VIARIA GENERAL Y LOCAL	Trabajos de pavimentación	Alumbrado Público	Red de Saneamiento	ZONAS VERDES DE CARÁCTER URBANO (ZONAS VERDES LOCALES)	Jardinería, Alumbrado, mobiliario urbano, etc.	ZONAS VERDES DE CARÁCTER FORESTAL	Jardinería, Alumbrado, mobiliario urbano, etc.	
		0,1	0,05	0,05	Superficie	3,50 €/m2	Superficie	0,05 €/m2	
Superficie	Mantenimiento	Mantenimiento	Mantenimiento	Superficie	Mantenimiento	Superficie	Mantenimiento		
UE-6 PARQUE E INF.		0,00	0,00	0,00	3.659	12.806,50			12.806,50
UE-7 LAS ERAS	3.000	300,00	150,00	150,00	3.000	10.500,00			11.100,00
UE-14 LA MILAGROSA		0,00	0,00	0,00			112.727	5.636,35	5.636,35
SG FRESNOS+MONTEALINA		0,00	0,00	0,00			263.699	13.184,95	13.184,95
UE-20 CONV.BERNARDAS	3.946	394,60	197,30	197,30	2.192	7.672,00			8.461,20
SG1-PARQUE DESUeltas		0,00	0,00	0,00	66.610	233.135,00			233.135,00
SG2+SG3	45.689	4.568,90	2.284,45	2.284,45	130.762	457.667,00			466.804,80
SG10 SUR CAMPUS	40.000	4.000,00	2.000,00	2.000,00	62.000	217.000,00			225.000,00
SUR-1 PRADO DEL ESPINO	81.925	8.192,50	4.096,25	4.096,25	73.322	256.627,00			273.012,00
SUR-2 OLIVAR	42.787	4.278,70	2.139,35	2.139,35	75.524	264.334,00			272.891,40
SUR-3 CAMINO BAJO		0,00	0,00	0,00		0,00	251.706	12.585,30	12.585,30
SUR-5.1 CORTIJO NORTE	24.185	2.418,50	1.209,25	1.209,25	80.815	282.852,50			287.689,50
SUR-6.1 CORTIJO SUR	107.703	10.770,30	5.385,15	5.385,15	58.967	206.384,50			227.925,10
SUR-8 LA CÁRCAVA	83.713	8.371,30	4.185,65	4.185,65	61.263	214.420,50			231.163,10
SUR-9 EL ENCINAR	48.495	4.849,50	2.424,75	2.424,75	45.686	159.901,00			169.600,00
SUR-10 EL PASTEL	96.932	9.693,20	4.846,60	4.846,60	83.236	291.326,00			310.712,40
SUR-11 VALENOSO	202.967	20.296,70	10.148,35	10.148,35	204.404	715.414,00			756.007,40
AD1 SE PRADO ESPINO		0,00	0,00	0,00	30.143	105.500,50			105.500,50
AD2 LA VEGA	354	35,40	17,70	17,70		0,00			70,80
AD3 LAS LOMAS		0,00	0,00	0,00	140	490,00			490,00
AD4 NAVES VIÑAS VIEJAS	11.611	1.161,10	580,55	580,55		0,00			2.322,20
AD5 DOTAC. MONTEPRÍNCIPE	5.960	596,00	298,00	298,00	1.089	3.811,50			5.003,50
AD6 C/VALLEFRANCO	2.291	229,10	114,55	114,55		0,00			458,20
AD7 PARCELA 55.1	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00			0,00
AD8 LAS LOMAS NORTE		0,00	0,00	0,00		0,00			0,00
AU1 SG2/SG3 SUR CASCO	2.500	250,00	125,00	125,00	1.800	6.300,00			6.800,00
AU2 SG10/SG3/SUR3 C. BAJO	49.668	4.966,80	2.483,40	2.483,40	211.755	741.142,50			751.076,10
AU3 OESTE VP CERRO DE LA MORA	3.610	361,00	180,50	180,50	15.235	53.322,50			54.044,50
SUZS1 NORTE BONANZA	10.260	1.026,00	513,00	513,00	6.840	23.940,00		0,00	25.992,00
<b>totales</b>	<b>867.596,00</b>	<b>86.759,60</b>	<b>43.379,80</b>	<b>43.379,80</b>	<b>1.218.442,00</b>	<b>4.264.547,00</b>	<b>628.132,00</b>	<b>31.406,60</b>	<b>4.469.472,80</b>

**TOTAL GASTOS DE MANTENIMIENTO** **4.469.472,80** €/año

## **4.2. CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO POR IMPUESTOS MUNICIPALES.**

A continuación se identifican los ingresos que obtiene la administración y que consecuentemente compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, la puesta en marcha y la prestación de los nuevos servicios.

En todo caso, a fin de asegurar la sostenibilidad y teniendo en cuenta la imposibilidad de conocer el desarrollo temporal de los distintos ámbitos, se establece un coeficiente reductor de 0.80, considerando que el desarrollo de la edificación no es completo.

Entre los ingresos que pueden derivarse del desarrollo de los ámbitos, desde la perspectiva de la Administración Local, se consideran únicamente los permanentes, o de cobro periódico (IBI e IVM ). Por el contrario no se tienen en cuenta los puntuales, que se realizan una sola vez (Licencias de obras, actividades, primera ocupación, aperturas, etc.), por coherencia con los gastos de mantenimiento de la urbanización, que son de carácter permanente.

Para la estimación de los ingresos que por este concepto percibirá el Ayuntamiento se considera lo establecido en las ordenanzas fiscales municipales.

En concreto se analizan los siguientes impuestos, dependientes de la ordenación:

- Impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana (IBI). Se considera únicamente el periodo tras la edificación de las parcelas previstas en los nuevos desarrollos. El Valor Catastral será la suma del valor del suelo y del valor de la construcción, que de acuerdo con la ponencia de valores, se hallará con la siguiente fórmula (según se establece en la ponencia vigente del año 2004 facilitada por el departamento de Gestión Tributaria del Ayuntamiento):
  - VALOR CATASTRAL PARCELAS = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión  $V_{rep}$  o unitario  $V_{unit}$  (€/m<sup>2c</sup> o €/m<sup>2</sup>, en función del polígono o zona de valor y la ordenanza de aplicación) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).
  - VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC) x Coeficiente en función de la

tipología de la edificación x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).

En los casos en que el polígono o zona de valor no recoja los valores de repercusión o unitarios por ordenanza (suelos urbanizables sin desarrollar) se adoptan valores de polígonos ya desarrollados de características similares.

Al anterior valor catastral se le aplica el tipo mínimo establecido en la ordenanza fiscal, del 0,40%.

- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM). Para la estimación de los ingresos que por este concepto percibirá el Ayuntamiento, se considera la media del impuesto en turismos del ejercicio 2018 (facilitada por el área de Intervención), considerando las bonificaciones aplicadas en aplicación de la ordenanza fiscal vigente. De ello resulta un valor medio de 50,70 €.

Por tanto los importes a ingresar por el Ayuntamiento serán los reflejados en las dos tablas siguientes:

**Tabla 1. Ingresos por IBI**

**CÁLCULO DEL I.B.I.**

**DATOS DE LA PONENTIA DE VALORACIÓN CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE 2004**

ÁMBITO	USO GLOBAL	m2c (*)	m2 LUCRATIVO (*)	POLIG.	POLIG. ADOPTADO	V.REP €/m2c	V.UNIT €/m2	VALOR DEL SUELO	G+B	MBC	COEFICIENTE USO	VALOR CONSTRUCCIÓN	COEFICIENTE MERCADO	VALOR CATASTRAL
UE-6 PARQUE E INF.	ZV			003	003									0
UE-7 LAS ERAS	TC	7.560		003	003	857,88		6.485.573	1,4	527,09	1,8	7.172.641	0,5	9.560.749
UE-14 LA MILAGROSA	(FORESTAL)			018										0
SG FRESNOS+MONTEALINA	(FORESTAL)			027										0
UE-20 CONV.BERNARDAS	RU	8.608	27415,2	031	014		250	6.853.800	1,4	527,09	1,45	6.578.927	0,5	9.402.909
SG1-PARQUE DESUeltas	ZV			019										0
SG2+SG3	DOT			019										0
SG10 SUR CAMPUS	DOT			020										0
SUR-1 PRADO DEL ESPINO	TC	120.970		021	024	1143,84		138.369.867	1,4	527,09	1,8	114.771.360	0,5	177.198.859
SUR-2 OLIVAR	RU/RM	68.856	125839,2	028	027		500	62.919.600	1,4	527,09	1,45	52.625.298	0,5	80.881.429
SUR-3 CAMINO BAJO	ZV (FORESTAL)			023										0
SUR-5.1 CORTIJO NORTE	RU	63.640	129393,6	025	027		500	64.696.800	1,4	527,09	1,45	48.638.811	0,5	79.334.928
SUR-6.1 CORTIJO SUR	RU	115.224	209338,4	026	027		500	104.669.200	1,4	527,09	1,45	88.063.456	0,5	134.912.859
SUR-8 LA CÁRCAVA	RU	84.212	191036	022	027		500	95.518.000	1,4	527,09	1,45	64.361.589	0,5	111.915.713
SUR-9 EL ENCINAR	RM	84.657		029	027	1048,52		88.764.348	1,4	527,09	1,2	53.546.103	0,5	99.617.316
SUR-10 EL PASTEL	RU	116.772	264780	030	027		500	132.390.000	1,4	527,09	1,45	89.246.563	0,5	155.145.594
SUR-11 VALENOSO	RM	329.570		031	027	1048,52		345.561.156	1,4	527,09	1,2	208.455.915	0,5	387.811.949
AD1 SE PRADO ESPINO	TC	21.447		024	024	1143,84		24.532.165	1,4	527,09	1,8	20.348.288	0,5	31.416.318
AD2 LA VEGA	RM	4.344		001	001	857,88		3.726.631	1,4	527,09	1,3	2.976.583	0,5	4.692.249
AD3 LAS LOMAS	DOT	12.914	42936	010	010		250/65	6.306.655	1,4	527,09	1,5	10.210.577	0,5	11.562.062
AD4 NAVES VIÑAS VIEJAS	TC	3.136		020	006	1143,84		3.587.082	1,4	527,09	1,2	1.983.545	0,5	3.899.439
AD5 DOTAC. MONTEPRÍNCIPE	DOT	5.176		016	016	857,48		4.438.316	1,4	527,09	1,5	4.092.327	0,5	5.971.450
AD6 C/VALLEFRANCO	RU	4.564	13040	009	009		250	3.260.000	1,4	527,09	1,45	3.488.176	0,5	4.723.723
AD7 PARCELA 55.1	RU	7.346	26184	010	010/027	1048,52	180	12.415.967	1,4	527,09	1,45	5.614.710	0,5	12.621.474
AD8 LAS LOMAS NORTE	RU	4.310		024	024	1143,84		4.930.408	1,4	527,09	1,8	4.089.544	0,5	6.313.966
AU1 SG2/SG3 SUR CASCO	DOT	3.617		019		714,9		2.585.650	1,4	527,09	1,5	2.859.569	0,5	3.811.653
AU2 SG10/SG3/SUR3 C. BAJO	RM	46.978		020	006	1239,16		58.213.754	1,4	527,09	1,2	29.714.214	0,5	61.549.578
AU3 OESTE VP CERRO DE LA MORA	TC	4.780		024	024	1143,84		5.467.555	1,4	527,09	1,8	4.535.082	0,5	7.001.846
SUZS1 NORTE BONANZA	RU	17.281	138241,6	032	032		250	34.560.400	1,4	527,09	1,45	13.207.378	0,5	33.437.445
(*) CONSIDERANDO UN COEFICIENTE DEL 80% DE EDIFICABILIDAD TOTAL MATERIALIZADA												<b>836.580.655</b>		<b>1.432.783.509</b>

GRAVAMEN IBI S/ ORDENANZAS FISCALES	0,40%
IBI CONJUNTO ÁMBITOS	<b>5.731.134</b>

Tabla 1. Ingresos por IVTM

CÁLCULO DEL I.V.T.M.

DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (*)	Nº VIVIENDAS	HABITANTES ESTIMADOS	Nº PZAS APARC.
UE-6 PARQUE E INF.	ZV	3.659				
UE-7 LAS ERAS	TC	13.500	9.450			
UE-14 LA MILAGROSA	(FORESTAL)	112.727				
SG FRESNOS+MONTEALINA	(FORESTAL)	263.699				
UE-20 CONV.BERNARDAS	RU	41.902	10.760	45	135	215
SG1-PARQUE DESUeltas	ZV	66.610				
SG2+SG3	DOT	348.679				
SG10 SUR CAMPUS	DOT	332.471				
SUR-1 PRADO DEL ESPINO	TC	450.999	151.212			
SUR-2 OLIVAR	RU/RM	294.250	86.070	649	1.947	1.721
SUR-3 CAMINO BAJO	ZV (FORESTAL)	251.706				
SUR-5.1 CORTIJO NORTE	RU	278.806	79.550	516	1.548	1.591
SUR-6.1 CORTIJO SUR	RU	446.754	115.224	748	2.244	2.304
SUR-8 LA CÁRCAVA	RU	391.350	105.265	683	2.049	2.105
SUR-9 EL ENCINAR	RM	290.270	105.821	1.498	4.494	2.116
SUR-10 ELPASTEL	RU	565.764	145.965	947	2.841	2.919
SUR-11 VALENOSO	RM	1.094.023	411.963	3.105	9.315	8.239
AD1 SE PRADO ESPINO	TC	60.460	26.809			
AD2 LA VEGA	RM	2.174	5.430	40	120	109
AD3 LAS LOMAS	DOT	93.435	16.143	8	24	323
AD4 NAVES VIÑAS VIEJAS	TC	24.502	3.920			78
AD5 DOTAC. MONTEPRÍNCIPE	DOT	13.519	6.470			
AD6 C/VALLEFRANCO	RU	20.060	5.705	12	36	114
AD7 PARCELA 55.1	RU	36.730	9.183	16	48	184
AD8 LAS LOMAS NORTE	RU	22.434	5.388	10	30	
AU1 SG2/SG3 SUR CASCO	DOT	19.655	4.521			
AU2 SG10/SG3/SUR3 C. BAJO	RM	358.507	58.723	390	1.170	1.174
AU3 OESTE VP CERRO DE LA MORA	TC	35.362	5.975			
SUZS1 NORTE BONANZA	RU	190.017	21.601	129	387	432
(*) CONSIDERANDO UN COEFICIENTE DEL 80% DE EDIFICABILIDAD TOTAL MATERIALIZADA						
TOTALES ESTIMADOS		6.124.024	1.112.918	8.796	26.388	23.626

ESTIMACIÓN MEDIA IVTM/VEHÍCULO (€/VEHÍC.)	50,70
IVTM CONJUNTO ÁMBITOS	1.197.862

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018  
 NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)  
 SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)  
 HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289821D2C9C8779EFC6FA0A43A20AD  
 FECHA DE FIRMA: 25/07/2018  
 CSV: 28660ID0C2A7B68ADCC5CD3B4B90

### **4.3. RESULTADOS**

Tal como se señaló en los primeros capítulos el presente ISE, al redactarse a nivel de planeamiento general, contempla únicamente el escenario teórico final, es decir, aquel en el que se ha producido el desarrollo completo de todos los ámbitos de desarrollo en él previstos, al 100% en lo referente a la urbanización (gastos de mantenimiento) y del 80% en lo referente a la edificación (ingresos por IBI e IVTM).

El resultado final, de acuerdo con el análisis de gastos e ingresos desarrollado en los capítulos anteriores, es el siguiente:

#### **BALANCE FISCAL PG BOADILLA**

<b>INGRESOS</b>	<b>INGRESOS</b>	
	I.B.I.	5.731.134,03
	I.V.T.M.	1.197.861,52
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>6.928.995,56</b>
<b>GASTOS</b>	<b>GASTOS</b>	
	GASTOS POR MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS	4.469.472,80
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>4.469.472,80</b>
	<b>DIFERENCIA INGRESOS - GASTOS</b>	<b>2.459.522,76</b>

## **5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS**

De acuerdo con el artículo 22.4. del TRLS 7/2015, además del informe de sostenibilidad económica debe analizarse "la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Consideramos los "usos productivos" los referidos a la creación de empleo, es decir, los urbanos dotacionales, industriales y de actividades terciarias y comerciales. En particular los localizados en suelo urbano, ya que el municipio de Boadilla del Monte no cuenta con suelos rurales destinados a actividades productivas (agrícolas, ganaderas, etc.).

Si bien el municipio es principalmente residencial, contando con numerosas urbanizaciones "históricas" unifamiliares (Bonanza, Valdecabañas, Las Lomas, Montepíncipe, etc.), también alberga grandes áreas destinadas a usos productivos que equilibran en gran medida los usos residenciales. En concreto cabe destacar las siguientes:

- Sectores 4.1. y 4.2. en los que se localiza la ciudad financiera del Banco del Santander, gran centro de actividad terciaria.
- Espacios comerciales dentro de los polígonos A y B, que conviven con los usos residenciales.
- Polígono industrial Prado del Espino, localizado bajo la M-501 y colindante con el T.M. de Alcorcón, contando con diversidad de actividades.
- Actividades dotacionales públicas y privadas repartidas por todo el área urbana: equipamientos deportivos, escolares, culturales, asistenciales, sanitarios, etc.

Los nuevos desarrollos en parte ya previstos en el vigente planeamiento, si bien son principalmente residenciales, presentan un equilibrio en cuanto a los usos residenciales y productivos (terciarios y dotacionales), de acuerdo con el siguiente cuadro de superficies y porcentajes referidos a usos globales:

ÁMBITOS POR USOS	PORCENTAJE	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
ÁMBITOS RESIDENCIALES	74,49%	4.061.055	1.165.647
ÁMBITOS TERCARIOS	10,73%	584.823	197.366
ÁMBITOS DOTACIONALES	14,78%	805.830	27.134
TOTALES	100,00%	5.451.708	1.390.147

Por otra parte muchos de los ámbitos de uso global residencial contemplan usos complementarios terciarios, encaminados a mejorar la suficiencia y adecuación de los usos productivos en el conjunto de usos previstos.

## **6. CONCLUSIONES Y OBSERVACIONES**

### **CONCLUSIÓN**

Atendiendo a los resultados indicados, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es **POSITIVO**, dado que los ingresos que genera al Ayuntamiento de Boadilla del Monte el desarrollo del nuevo PGOU son superiores a los gastos producidos, para el escenario final analizado. Por tanto se considera que **el Informe de Sostenibilidad Económica es favorable.**

### **OBSERVACIONES**

No se ha tenido en consideración el mantenimiento de las urbanizaciones por parte de los propietarios, mediante la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación o figuras similares, que en todo caso redundaría en un mayor balance fiscal, por la reducción de gastos que esta forma de conservación supondría para el Ayuntamiento.

Los datos finales obtenidos deben entenderse como orientativos, ya que tanto los ingresos como los gastos, y por tanto el balance fiscal, van a depender fundamentalmente de variables temporales. En todo caso el presente informe debe complementarse con los oportunos **informes de sostenibilidad económica a redactar por los instrumentos de desarrollo**, en aplicación del artículo 22.4 del TRLS 7/2015.

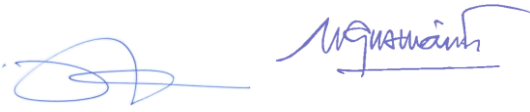
Considerando todas las variables temporales que intervienen, se deberá llevar a cabo un **seguimiento** del presente Informe de Sostenibilidad, debiendo adaptarse periódicamente de forma que recoja por un lado los datos reales del proceso de urbanización y edificación a lo largo del tiempo y por otro las posibles fluctuaciones de los datos de ingresos y gastos municipales. Todo ello en relación con lo establecido en el TRLS 7/2015.

Para la proyección de los distintos valores económicos en el tiempo considerado, no se han considerado incrementos de precios (IPC u otros índices), por varias razones. En primer lugar no es posible determinar la fecha de inicio de las obras de urbanización y edificación de los ámbitos del PG, punto de partida temporal del presente ISE, por lo que



no se pueden concretar los índices a aplicar. Además el incremento de los precios afectaría tanto a los ingresos como a los gastos, por lo que la diferencia entre ambos será similar considerando o no incremento de precios. En todo caso al ser mayores los ingresos en el escenario analizado, el balance fiscal obtenido sería mayor en caso de aplicar coeficientes de actualización de precios, por lo que trabajamos del lado de la seguridad.

El equipo redactor:



Manuel Guzmán Folgueras

Juan Guzmán Pastor

(GPA S.L.)

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 18 de julio de 2018

NOMBRE: JOSE LUIS PEREZ LOPEZ (E.P.DILIGENCIA DOCUMENTACIÓN)

FECHA DE FIRMA: 25/07/2018

HASH DEL CERTIFICADO: 1FABB473289B21D2C9C8779EFC6FA0AA34A20AD

CSV: 28660IDOC2A7B63ADCC5C5D3B4B90

SECRETARÍA GENERAL (firmado digitalmente)