

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997 EN LA PARCELA DO 190 DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 16.11 "CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS"

Distritos de Hortaleza y Barajas



INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD

ÍNDICE

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO/ VIABILIDAD ECONOMICA.....	5
1 MARCO LEGISLATIVO	6
2 CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONÓMICO	7
3 CARACTERÍSTICAS DE LA MPG PARA DEFINICIÓN DE ACTUACIÓN EN PARCELA DO-190 DEL ÁMBITO APE 16.11 “CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS”	9
4 IDENTIFICACION DE LOS SUJETOS EJECUTORES	10
5 EVALUACION ECONOMICA DE LAS ACCIONES	10
5.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS ACCIONES.....	10
5.1.1 CESIONES	11
5.1.1.1 <i>Participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística</i>	11
5.1.1.2 <i>Cesiones superficie para ejecución de incremento de redes públicas</i>	11
5.1.2 URBANIZACIÓN Y REDES DE SERVICIOS URBANOS	12
5.1.2.1 <i>Redes de servicios urbanos</i>	12
5.1.2.2 <i>Urbanización interior</i>	13
5.2 COSTE ECONÓMICO DE LAS ACCIONES.....	14
5.2.1 COSTE ECONÓMICO DEL SUELO.....	14
5.2.2 COSTE DE LA PARTICIPACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN EN LAS PLUSVALÍA GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA.....	15
5.2.3 COSTE DE LAS CESIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL INCREMENTO DE LAS REDES PÚBLICAS.....	15
5.2.3.1 <i>Coste de la red pública de zonas verdes</i>	15
5.2.3.2 <i>Coste de la red viaria</i>	16
5.2.3.3 <i>Adecuación de los servicios existentes</i>	17
5.2.3.4 <i>Coste de la acción exterior</i>	18
5.2.4 COSTE DE LA ACTUCIÓN PRIVADA	18
5.2.4.1 <i>Ejecución de espacios privados de uso público</i>	18
5.2.4.2 <i>Urbanización interior perimetral</i>	19
5.2.5 EDIFICACIÓN DE LA PARCELA DOTACIONAL.....	19
5.2.6 EDIFICACIÓN DE LA PARCELA LUCRATIVA PRIVADA DO-190.....	19
6 FUENTES DE FINANCIACIÓN. DISPONIBILIDAD FINANCIERA	22
6.1 INVERSIONES MUNICIPALES.....	22
6.2 INVERSIONES DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA DE LA MPG.....	23
6.3 PLAZOS Y FASES	24
7 EQUILIBRIO ENTRE LOS BENEFICIOS Y LAS CARGAS	24
8 ADECUACIÓN A LOS LÍMITES DEL DEBER LEGAL DE CONSERVACIÓN	25
9 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DEL MODELO TERRITORIAL	25

10	VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA MPG EN RELACION CON EL MEDIO NATURAL.	25
11	VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA MPG EN RELACION CON LAS COMUNICACIONES PEATONALES Y VEHICULARES.	26
12	VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA MPG EN RELACION CON EL PATRIMONIO Y LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.	27
13	VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA MPG EN RELACION CON LAS REDES LOCALES.	28
14	VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA MPG EN RELACION CON LA GESTION Y FINANCIACION DE SU DESARROLLO.	29
15	VIABILIDAD EN TÉRMINOS DE RENTABILIDAD.	30
15.1	RESUMEN DE INGRESOS Y GASTOS PARA EL INVERSOR PRIVADO	31
15.2	ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN	32
	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	35
1	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	36
2	ALCANCE Y MARCO LEGISLATIVO.	36
3	CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	37
4	REFERENCIAS DEL MUNICIPIO Y EL DISTRITO DE BARAJAS.	38
5	INFORMACIÓN CONTABLE DEL MUNICIPIO.	40
6	INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL	41
7	ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES.	42
7.1	PRINCIPALES PARTIDAS AFECTADAS:	43
7.1.1	IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS E IMPUESTOS ESPECIALES.	43
7.1.2	IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)	44
7.1.2.1	CÁLCULO DE LA BASE IMPONIBLE:	44
7.1.3	IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM).	46
7.1.4	IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU)	48
7.1.5	IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)	49
7.1.6	IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO).	50
7.1.7	IVA E IMPUESTOS ESPECIALES	51
7.1.8	INGRESOS POR TASAS Y OTROS INGRESOS PATRIMONIALES.	52
7.1.9	INGRESOS POR CESIONES APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL	52
7.1.10	ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO DE GASTOS CORRIENTES MUNICIPALES.	53
7.1.11	SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.	60
7.1.12	ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL POR DESARROLLO DEL ÁMBITO.	62

7.1.12.1	PLAZOS DEL DESARROLLO DEL ÁMBITO.....	62
7.1.12.2	VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL	62

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO/ VIABILIDAD ECONOMICA

1 MARCO LEGISLATIVO

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 43.b) que, entre la documentación integrante de los instrumentos de planeamiento general, debe incorporarse un Estudio de Viabilidad. Dicho documento tiene por objeto justificar la sostenibilidad del modelo territorial y de desarrollo urbano propuesto, así como acreditar su viabilidad en atención a las capacidades de iniciativa y gestión existentes y a las posibilidades económicas y financieras, tanto públicas como privadas, dentro del término municipal:

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.

Asimismo, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, contempla en su artículo 37 la obligatoriedad de incluir un Estudio Económico-Financiero dentro de la documentación del planeamiento general, por ende, también sus modificaciones. El contenido mínimo de este documento se encuentra definido en el artículo 42 del citado Reglamento, que exige:

- 1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19, 1.b) 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 al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.*

Por otro lado, la jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras la Sentencia 278/2017, de 17 de febrero (Recurso 1125/2016), ha venido admitiendo equivalentes, en cuanto a su finalidad y contenido, los distintos estudios económicos, financieros y de viabilidad exigidos por la normativa urbanística.

Por otro lado, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, regula en su artículo 22 la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, así como la garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano. Esta norma incorpora expresamente los principios de rentabilidad y sostenibilidad como criterios esenciales para la valoración de dichas actuaciones.

En particular, el apartado 5 del referido artículo establece que la ordenación y ejecución de actuaciones sobre el medio urbano, con independencia de que constituyan o no actuaciones de transformación urbanística, requiere la elaboración de una memoria de viabilidad económica. Esta memoria debe acreditar la rentabilidad de la actuación, su adecuación a los límites del deber legal de conservación y la existencia de un equilibrio razonable entre los beneficios y las cargas que la actuación genera para los propietarios comprendidos en su ámbito.

No obstante, en relación con el contenido de dicha memoria, debe tenerse en cuenta que las letras a) a la e) del apartado 5 del artículo 22 fueron declaradas inconstitucionales por la Sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, circunstancia que ha de considerarse en la interpretación y aplicación de este precepto.

2 CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONÓMICO

En atención a lo expuesto y de conformidad con las determinaciones establecidas por la legislación urbanística aplicable y la doctrina jurisprudencial vigente, procede desarrollar a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante, MPG), relativa a la definición de una actuación de dotación en la parcela DO-190 del ámbito APE 16.11 "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas", situada en los distritos de Hortaleza y Barajas, un Estudio Económico que dé cumplimiento a los requisitos y contenidos previstos en el marco normativo de referencia.

A tal efecto, el Estudio Económico se estructura en los siguientes apartados:

- Identificación de los agentes responsables de la ejecución de las actuaciones previstas, distinguiendo entre los de naturaleza pública y los de carácter privado.
- Evaluación económica de las actuaciones contempladas en la MPG, incluyendo:

- La estimación de las inversiones necesarias para su ejecución.
 - La identificación de las fuentes de financiación previstas.
 - La programación temporal estimada para el desarrollo y materialización de las actuaciones.
- Justificación de la viabilidad económica de la propuesta, valorando su rentabilidad, su adecuación a los límites derivados del deber legal de conservación y el equilibrio entre beneficios y cargas para los agentes afectados.
 - Justificación de la sostenibilidad del modelo territorial y urbano propuesto.

Asimismo, resulta oportuno señalar que la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 2017 (recurso de casación nº 646/2016) distingue entre el Estudio Económico-Financiero (EEF) o estudio de viabilidad económica y el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE), al atribuir a cada uno de ellos finalidades diferenciadas.

El primero se orienta a acreditar la viabilidad económica de la actuación urbanística, mediante la evaluación de los costes de ejecución previstos y la identificación de los recursos financieros necesarios para su materialización. Por su parte, el Informe de Sostenibilidad Económica tiene por objeto analizar las repercusiones que las nuevas actuaciones urbanísticas pueden generar sobre las haciendas públicas competentes, valorando tanto los costes derivados del mantenimiento y conservación de las infraestructuras, dotaciones y servicios resultantes como los ingresos que dichas actuaciones puedan generar para la Administración.

Desde una perspectiva temporal, el Estudio Económico-Financiero se centra en la fase de ejecución de la actuación, evaluando las inversiones necesarias y las fuentes de financiación disponibles para su desarrollo. En cambio, el Informe de Sostenibilidad Económica proyecta su análisis a largo plazo, al valorar la capacidad de las administraciones públicas para asumir de forma sostenible los costes de conservación, mantenimiento y prestación de los servicios asociados a los nuevos desarrollos urbanos durante toda su vida útil, garantizando que la actuación no comprometa el equilibrio financiero de las haciendas públicas afectadas.

3 CARACTERÍSTICAS DE LA MPG PARA DEFINICIÓN DE ACTUACIÓN EN PARCELA DO-190 DEL ÁMBITO APE 16.11 "CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS"

Las características urbanísticas de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en la parcela DO-190 del APE 16.11 "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas", así como la descripción del ámbito de actuación, los objetivos y criterios de la ordenación, la justificación y motivación de la propuesta y el análisis del cumplimiento de los deberes derivados de la actuación de transformación urbanística, se desarrollan de forma detallada en el documento de Memoria de la Modificación Puntual. Cuya síntesis es la siguiente:

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN PARCELA DO 190 DEL APE 16.11	
Clase y categoría de suelo del ámbito de la actuación de dotación	Urbano consolidado
Área homogénea a la que pertenece	APE 16.11 Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas
Superficie del ámbito de la actuación de dotación	1.200.187 m ² s
SUELO LUCRATIVO (PARCELA DO 190 RESULTANTE)	
Superficie de parcela lucrativa DO 190	975.729,53 m ² s
Usos cualificados	Dotacional equipamiento privado, servicios terciarios y deportivo privado.
Superficie edificable homogeneizada máxima	364.404,54 m ² eug
Superficie edificable máxima	532.550 m ² e
Distribución de la superficie edificable por usos	
Equipamiento privado	276.000 m ² e
Servicios Terciarios	172.550 m ² e (mínimo 50% uso Oficinas)
Deportivo privado	84.000 m ² e
REDES PÚBLICAS	
Red supramunicipal Dominio público hidráulico	2.452,37 m ² s
Red pública general	
Zonas verdes y espacios libres	129.951,89 m ² s
Vía pública	8.603,92 m ² s
Red pública local	
Zonas verdes y espacios libres	36.363,96 m ² s
Equipamiento	35.311,51 m ² s
Vía pública	11.773,82 m ² s

4 IDENTIFICACION DE LOS SUJETOS EJECUTORES

La materialización de las actuaciones derivadas de la MPG objeto del presente estudio económico requieren de la realización de inversiones de naturaleza tanto pública como privada, cuya ejecución corresponderá, en función de su objeto y alcance, al Ayuntamiento de Madrid y al Real Madrid Club de Fútbol, respectivamente.

Las inversiones de carácter privado estarán vinculadas al desarrollo edificatorio de la parcela lucrativa y a la implantación de las actividades previstas por la ordenación. Sin perjuicio de que, en el futuro, puedan intervenir otros operadores o promotores en la ejecución de las actuaciones, la presente evaluación atribuye dichas inversiones al actual titular registral de la parcela que constituye el ámbito de la MPG que es el Real Madrid Club de Fútbol.

Por su parte, las inversiones de carácter público corresponderán al Ayuntamiento de Madrid, sin perjuicio de las distintas modalidades de gestión que permita la normativa vigente. En este sentido, el Ayuntamiento podrá asumir directamente la ejecución y gestión de las actuaciones y dotaciones públicas resultantes de la modificación o, alternatively, recurrir a fórmulas de gestión indirecta, tales como la concesión administrativa u otros instrumentos previstos en la legislación aplicable.

Asimismo, la gestión y explotación del equipamiento público que pueda desarrollarse sobre la parcela dotacional resultante podrá llevarse a cabo mediante cualquiera de las modalidades de gestión admitidas por el ordenamiento jurídico, garantizando en todo caso la adecuada prestación del servicio y la satisfacción del interés público.

5 EVALUACION ECONOMICA DE LAS ACCIONES

5.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS ACCIONES

Las actuaciones derivadas de la presente Modificación Puntual del Plan General (MPG) comprenden un conjunto de obligaciones de cesión y ejecución urbanística destinadas a garantizar la adecuada participación pública en los beneficios generados por la actuación y el refuerzo de las dotaciones y espacios libres del ámbito.

5.1.1 CESIONES

La presente MPG se configura como una actuación de dotación en suelo urbano consolidado, de conformidad con la legislación urbanística vigente.

5.1.1.1 *Participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística*

Conforme se establece en la Memoria de la MPG objeto del presente estudio económico, la cesión en concepto de plusvalía resulta 17.400,147 m² edificables en el uso característico (residencial / terciario), ya que se produce un incremento de la edificabilidad media ponderada en el ámbito de 348.002,94 m²euc (364.404,54 m²euc – 16.401,60 m²euc), por lo que, en aplicación del porcentaje del 5%:

$$348.002,94 \text{ m}^2\text{euc} * 0,05 = 17.400,147 \text{ m}^2\text{eug}.$$

5.1.1.2 *Cesiones superficie para ejecución de incremento de redes públicas*

Conforme se establece en la Memoria de la MPG objeto del presente Estudio Económico, se producen las siguientes cesiones de superficie por el propietario de la parcela DO-190 para el incremento de las dotaciones públicas indicadas:

- Red pública local de zonas verdes = 36.363,96 m²s
- Red pública general de zonas verdes para dar continuidad al Bosque Metropolitano = 129.951,89 m²s
- Nuevo viario local = 11.773,82 m²s
- Ampliación del viario general perimetral borde noreste = 8.603,92 m²s
- Adecuación de los servicios existentes
- Acción exterior $\simeq$ 1.275 m²
- Red pública local de equipamientos = 35.311,51 m²s

Si a estas cesiones de superficies de redes se suman los 2.452,37 m²s de dominio público hidráulico correspondientes al Arroyo de la Plata que han sido calificados como Red Supramunicipal para su cesión al organismo de cuenca competente (que no se urbaniza, ni valora), la superficie cedida asciende a 224.457,47 m²s., que deberán ser entregadas completamente urbanizadas y ajardinadas.

5.1.2 URBANIZACIÓN Y REDES DE SERVICIOS URBANOS

5.1.2.1 Redes de servicios urbanos

1) Mejora de conexiones viarias existentes y servicios existentes

Según se ha justificado en la Memoria Informativa de la MPG la parcela DO-190 del APE 16.11 es un suelo urbano que cuenta con acceso rodado y redes de infraestructuras urbanas en todo su perímetro. En conclusión, la parcela DO 190 está rodeada en todo su perímetro por viario público y redes de infraestructuras que posibilitan el acceso y conexión a los servicios desde la mayor parte de sus límites actuales; gran parte de la superficie del ámbito de actuación se corresponde con el equipamiento deportivo existente, que ya dispone de todos los accesos y acometidas necesarias para su funcionamiento, servicios que no se van a ver alterados; para la implantación de la nueva edificabilidad y los nuevos usos no se requiere de la modificación de las redes perimetrales existentes en el entorno de la parcela DO 190 siendo posible la conexión desde prácticamente cualquier punto de la misma.

No obstante, se ha entendido conveniente en esta MPG ordenar nuevos puntos de conexión principales entre espacio público y privado; para ello, y para permitir el acceso y conexión a las nuevas redes públicas se proyectan dos pequeños tramos viarios rematados en glorieta que, a su vez, contemplan en subsuelo las infraestructuras de conexión con las redes perimetrales existentes.

- Uno de ellos se sitúa al este, en conexión con la calle Carlos Arniches Moltó y resuelve el acceso y conexión a las nuevas zonas verdes públicas de manera ordenada respecto al viario perimetral. Este viario será también punto de conexión preferente de la parcela DO 190 con las redes exteriores por el este (8.603,92 m²s).
- Y, el otro, en la zona sur de la parcela, como prolongación de la glorieta de la calle Ariadna, de conexión con la M 11, para conectar las zonas verdes al sur, mejorar las condiciones de servicio de la glorieta existente, posibilitar el retranqueo del colector existente por vía pública y, finalmente, ordenar también en este punto los flujos de acceso a la parcela DO 190 por el sur (11.773,82 m²s)

Se relaciona en el Anexo a la Memoria *"Análisis de Infraestructuras y de servicios de la parcela DO 190 del APE.16.11"* la capacidad de las redes de infraestructuras existentes para dar servicio a la actuación propuesta, considerado el cambio de uso y el incremento de superficie edificable que se proyecta. Los incrementos de caudal, potencia e intensidad de servicio

previstos propios de la actuación de dotación son muy reducidos y no requieren ni la modificación, ni el aumento de su superficie física ocupada, ni la reconfiguración integral de las redes existentes, siendo el suministro de energía eléctrica el único que requiere, de forma aislada, de nuevos tendidos de línea (cableado) en canalizaciones ya existentes y en otras dos nuevas. Se concluye que las redes existentes tienen capacidad suficiente para absorber la demanda de los nuevos usos y de las nuevas superficies edificables.

2) Adecuación de los servicios existentes

Tal y como establece el apartado 8.2 de la Memoria y se recoge en el Anexo a la Memoria *“Análisis de Infraestructuras y de servicios de la parcela DO 190 del APE.16.11”* se ha identificado la necesidad de la adecuación del trazado de un colector de saneamiento existente al sur de la parcela, siguiendo la nueva ordenación mediante una alcantarilla visitable tipo III, según se describe en el plano *O-6.7 Planta de Adecuación de trazado de colector de saneamiento existente* que forma parte de la MPG de referencia ; se trata de un ovoide de 1,40 m de anchura y 2,10 m de altura, cuya longitud dentro de la parcela es de 280 m de los 1.610 m totales de su trazado.

3) Acción exterior

Conforme referencia el apartado 8.3 de la Memoria de la MPG objeto del presente Estudio Económico en el Estudio de Movilidad y Tráfico de la MPG de referencia, se concluye la necesidad de ampliar el ramal de incorporación a la M-11 desde la glorieta de Sintra mediante la habilitación de un segundo carril en un tramo inicial, favoreciendo así la fluidez de la circulación y facilitando la evacuación de los vehículos desde la glorieta. Se estima que esta superficie es de 1.275 m².

5.1.2.2 Urbanización interior

1) Espacios Libres privados de uso público.

En la Memoria de referencia se establece que los Espacios Libres Privados interiores, de acceso y uso público (en adelante, ELPI) tienen una extensión de 182.458,75 m²s.

2) Espacios Libres de uso privado.

En las Normas Urbanísticas de la MPG objeto del presente Estudio, define a los espacios privados de uso privado como la superficie de la parcela DO-190 no ocupada por la edificación sobre rasante y sin la condición de ELPI, por lo

que la transposición con las superficies de cada Área de Movimiento serían las siguientes:

ÁREAS DE MOVIMIENTO	SUPERFICIE m ²	ESPACIO LIBRE PRIVADO		Consideraciones
		%	m ²	
AM1	528.414,95	70%		369.890,46 m ² de suelo ya están consolidados
AM2	48.844,57	40%	19.537,82	
AM3	21.932,00	40%	8.772,80	
AM4	39.863,47	40%	15.945,38	
AM5	34.553,75	40%	13.821,50	
AM6	48.353,96	40%	19.341,58	
AM7	10.313,39	40%	4.129,95	Cesión al Ayto. en concepto de plusvalía
AM8	26.263,45	40%	10.505,38	
AM9	31.332,77	40%	12.533,10	
AM10	3.398,47	40%	1.359,38	
TOTAL	793.270,78		105.946,89	

La valoración de la urbanización interior de cada parcela se incorpora en los presupuestos de edificación de cada uso recogido en el ANEXO 2

3) Viario interior

En los planos de “Imagen Indicativa”, y en base a los criterios de ordenación de campus y preferencia de movilidad blanda que evite al máximo posible la circulación interior, se ha hecho una consideración de un posible viario interior en base a la documentación técnica analizada, que permite estimar en 47.675 m² el viario interior de interconexión perimetral de la zona sur.

5.2 COSTE ECONÓMICO DE LAS ACCIONES

5.2.1 COSTE ECONÓMICO DEL SUELO.

Dado el tiempo transcurrido desde la adquisición del suelo por su actual propietario, que ha desarrollado en la parcela una actividad consolidada durante cerca de veinte años mediante la implantación y explotación de la ciudad deportiva del Real Madrid CF, se considera que el criterio más objetivo para determinar el coste del suelo de la parcela lucrativa resultante consiste en asignarle un valor equivalente al que se deriva de su Valor de Repercusión

del Suelo (VRS) correspondiente a los usos previstos por la nueva ordenación, conforme a los estudios de mercado incorporados al expediente.

El valor del suelo sobre el que se materializan las nuevas inversiones debe contemplar una evaluación homogénea de la viabilidad económico-financiera de la actuación. Asimismo, posibilitar la rentabilidad del activo inmobiliario resultante en condiciones equiparables a las del mercado, atendiendo a parámetros objetivos y contrastables.

USO		Superficie edificable m ² e	Valor repercusión €/m ² e	TOTAL
Dotacional	E p	276.000	485	133.860.000,00 €
	D p	84.000	485	40.740.000,00 €
Servicios Terciarios		172.550	1.075	185.491.250,00 €
TOTAL		532.550	676	360.091.250,00 €

Se justifica valor unitario en Anexo 2

Aplicando dicho criterio de valoración, el valor del suelo resultante tras la modificación asciende a 360.091.250 €.

5.2.2 *COSTE DE LA PARTICIPACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN EN LAS PLUSVALÍA GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA*

La cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas se determina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la LSCM, en el 5 % del incremento de la edificabilidad media ponderada derivado de la presente modificación.

Considerando una edificabilidad media ponderada total de 348.002,94 m²ug, la cesión por plusvalía asciende a: 17.400,147 m²eug.

Según la memoria de la presente Modificación Puntual, el aprovechamiento no es objeto de monetización.

5.2.3 *COSTE DE LAS CESIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL INCREMENTO DE LAS REDES PÚBLICAS*

5.2.3.1 *Coste de la red pública de zonas verdes.*

La materialización de la zona verde proyectada se considera incluida en el deber de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Madrid de los suelos

destinados a red pública, los cuales deben entregarse debidamente urbanizados y en condiciones adecuadas para su uso y conservación.

Por ello, los costes derivados de su ejecución y acondicionamiento tienen la consideración de carga urbanística de la actuación y corresponden íntegramente al propietario, como parte de las obligaciones establecidas por la legislación urbanística aplicable.

La superficie destinada a zona verde está conformada por 2 superficies diferenciadas, la perimetral del Bosque Metropolitano y las contiguas al Arroyo de la Plata que articulan la zona verde central, que suman 166.315,86 m². Según los estudios de costes que forman parte de este Estudio, el coste unitario de acondicionamiento y urbanización se estima en 92,75 €/m² presupuesto por contrata (PEC), por lo que el coste de la ejecución de la urbanización y ajardinamiento de las zonas verdes públicas resulta los siguientes importes:

ZONA VERDE PÚBLICA	Superficie (m ²)	Coste unitario PEC €/m ²	Valoración (€)
Zona Verde Local	36.363,97	92,75	3.372.758,21 €
Bosque Metropolitano	129.951,89	92,75	12.053.037,79 €
TOTAL	166.315,86	92,75	15.425.796,00 €

Se justifica valor unitario en Anexo 2

5.2.3.2 Coste de la red viaria.

Las superficies destinadas a viario público derivadas de la ejecución de la ordenación serán objeto de cesión al Ayuntamiento de Madrid una vez completadas las correspondientes obras de urbanización, debiendo entregarse plenamente ejecutadas y en condiciones adecuadas para su puesta en servicio.

A efectos de valoración económica, se adopta un coste unitario de urbanización de 335 €/m² (PEC) de suelo, que incluye la ejecución de pavimentaciones de alta calidad como adoquinado, redes de servicios urbanos, alumbrado, drenaje, señalización y demás infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento del viario, de acuerdo con precios actualizados de mercado.

Los costes de urbanización se estiman mediante la aplicación de módulos unitarios de referencia, obtenidos a partir de ratios de costes habitualmente utilizados en actuaciones de características similares. Dichos módulos se

expresan en función de la superficie, longitud, unidad de obra o ámbito de actuación, según la naturaleza de cada intervención.

La utilización de estos ratios, permiten realizar una estimación económica suficientemente representativa y ajustada a la fase de planeamiento en la que se encuentra la actuación, dado que todavía no se dispone de proyectos de urbanización y de obras plenamente desarrollados, con mediciones detalladas, soluciones constructivas definitivas y especificaciones completas de materiales y calidades.

Hay que tener en cuenta que los importes obtenidos deben entenderse como estimaciones razonables de coste, adecuadas para evaluar la viabilidad económica de la actuación y el equilibrio entre las cargas y los beneficios derivados de la ordenación propuesta, sin perjuicio de los ajustes que resulten de la posterior redacción de los correspondientes proyectos de ejecución.

En aplicación de dicho módulo, el coste estimado de las obras de urbanización asciende a:

VIARIO PÚBLICO	Superficie (m²)	Coste unitario PEC €/m²	Valoración (€)
BORDE NORESTE	8.603,92	335,00	2.882.313,20 €
RESTO CONEXIONES	11.773,82	335,00	3.944.229,70 €
TOTAL	20.377,74	335,00	6.826.542,90 €

Se justifica valor unitario en Anexo 2

5.2.3.3 Adecuación de los servicios existentes.

Con el objeto de garantizar el suministro de los servicios básicos a las nuevas edificaciones previstas, se contempla la ejecución de cuatro líneas eléctricas de media tensión (15 kV), así como de una conducción de abastecimiento de 200 mm de diámetro. Así como de suministro de gas y telecomunicaciones.

SERVICIO	COSTE PEC (€)
ABASTECIMIENTO DE AGUA	178.350 €
RED DE AGUA REGENERADA	651.900 €
SANEAMIENTO	1.765.050 €
ENERGÍA ELÉCTRICA	1.845.000 €
ALUMBRADO PÚBLICO	338.250 €
RED DE GAS	135.300 €
TELECOMUNICACIONES	184.500 €
RETRANQUEO DE COLECTOR EXISTENTE	799.500 €
TOTAL	5.897.850 €

Fuente: Anexo a la memoria "Análisis de infraestructuras y de servicios de la parcela DO 190"

5.2.3.4 Coste de la acción exterior.

Con el fin de mejorar las condiciones de funcionamiento del enlace, se proyecta la ampliación del ramal de incorporación a la M-11 desde la glorieta de Sintra mediante la ejecución de un segundo carril en su tramo inicial. Se estima que la superficie de esta acción es de 1.215 m² y el coste unitario de 275 €/m² de viario sencillo.

VIARIO PÚBLICO	Superficie (m ²)	Coste unitario PEC €/m ²	Valoración (€)
RAMAL M-11	1.215,00	275,00	334.125,00 €

Se justifica valor unitario en Anexo 2

5.2.4 COSTE DE LA ACTUACIÓN PRIVADA

5.2.4.1 Ejecución de espacios privados de uso público.

El propietario de la parcela DO-160 asume el compromiso de ejecutar las actuaciones de acondicionamiento y adecuación de un total de 182.458,75 m² de espacios libres y zonas verdes de titularidad privada y uso público.

Estos espacios complementarán la red de zonas verdes públicas prevista en la presente Modificación Puntual, contribuyendo a la configuración de un sistema continuo de espacios abiertos, al refuerzo de la infraestructura verde del ámbito y a la mejora de su calidad ambiental, paisajística y funcional.

La ejecución de dichos espacios correrá a cargo del propietario como parte de las actuaciones asociadas al desarrollo de la ordenación propuesta, garantizando su adecuada integración con las zonas verdes públicas y su plena accesibilidad para el uso y disfrute de la ciudadanía.

La superficie destinada a zonas verdes privadas de uso público asciende a 182.458,75 m². Considerando un coste unitario de acondicionamiento y urbanización de 159 €/m² (PEC), correspondiente a espacios ajardinados de alta calidad paisajística y dotados de las infraestructuras necesarias para garantizar su funcionalidad, accesibilidad, conservación y mantenimiento privado, el coste estimado de ejecución de esta actuación asciende a:

ESPACIOS PRIVADOS DE USO PÚBLICO	Superficie (m ²)	Coste unitario PEC €/m ²	Valoración (€)
ELPI'S	182.458,75	159	29.010.941,25 €

Se justifica valor unitario en Anexo 2

5.2.4.2 Urbanización interior perimetral.

Se estima que los viarios que den servicio al interior de las parcelas tienen una superficie de 47.674,98 m² y un coste unitario de 335 €/m² (PEC) lo que supone un presupuesto de:

$$47.674,98 \text{ m}^2 \times 335 \text{ €/m}^2 = 15.971.118,30 \text{ €}$$

5.2.5 EDIFICACIÓN DE LA PARCELA DOTACIONAL.

Las actuaciones edificatorias asociadas a la dotación pública no constituyen el objeto del presente estudio económico – se recoge en el informe de sostenibilidad – pero resulta de interés destacar que, tanto por su superficie edificable como por el volumen potencial de inversión que podría generar, la entidad de esta dotación reviste una especial relevancia desde el punto de vista urbanístico y económico.

5.2.6 EDIFICACIÓN DE LA PARCELA LUCRATIVA PRIVADA DO-190.

En la Memoria descriptiva y justificativa objeto del presente estudio económico de viabilidad económico financiero se recoge la siguiente tabla de “Síntesis de los principales parámetros de la actuación de dotación”:

SITUACIÓN PROPUESTA (MPG)	
SUELO LUCRATIVO (PARCELA DO 190 RESULTANTE)	
Superficie de parcela privada DO 190 resultante	975.729,52 m2s
Usos cualificados parcela DO 190	Dotacional equipamiento privado, servicios terciarios y deportivo privado.
Superficie edificable homogeneizada máxima parcela DO 190	373.032,04 m2eug
Superficie edificable máxima	532.550 m2e
Distribución de la superficie edificable por usos	
Equipamiento privado	276.000 m2e
Servicios Terciarios	172.550 m2e
Deportivo privado	84.000 m2e

Conforme la citada distribución de la superficie edificable por usos resulta necesario estructurar un escenario de proyección de implantación de usos y actividades que permitan desarrollar el “business case” del proyecto; esta proyección es meramente orientativa, y tiene el único propósito de poder hacer las estimaciones económicas y financieras preceptivas para cumplir los objetivos del presente estudio, sin ninguna vinculación jurídica ni funcional para la materialización real posterior. Cumpliendo con las determinaciones de los parámetros establecidos, buscando el mayor y mejor uso, y combinando las tipologías de usos cualificados y asociados permitidos, a continuación se desglosa la propuesta global para la Parcela DO-190 del Área de Planeamiento Específico APE 16.11 “Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas”.

En cuanto al uso DEPORTIVO PRIVADO, a las edificaciones ya construidas que conforman la Ciudad Deportiva del Real Madrid, y que alcanzan los 64.007 m²e., se sumarán la reserva prevista para las necesidades identificadas, constituidas fundamentalmente por nuevos campos de fútbol y las instalaciones de vestuarios y servicios vinculados (10.000 m²e) y un Club Deportivo. (9.993 m²e)

Respecto a los SERVICIOS TERCIARIOS el destino mayoritario sería para los headquartes de compañías de tecnología e innovación de implantación mundial, priorizando los espacios de investigación, junto a otro tipo de espacio de trabajo colaborativo dirigido a startups y otras empresas de menor tamaño (100.000 m²e). Para completar este uso atendiendo a los criterios de mixticidad de usos, multiplicidad de actividades, evitar desplazamiento y favorecimiento de atracción de talento, también se ha planteado espacios de actividades recogidas por el uso de “Resto de Terciario” (72.550 m²e), como actividades de comercio de proximidad, hospedaje y recreativo.

Para el uso de EQUIPAMIENTO PRIVADO, consideramos que los dos ejes fundamentales son el sanitario, en el que se podrán implantar actividades de Laboratorios de Investigación, Life Science, Hospital Universitario, Biomedicina, etc... (100.000 m²e) y el educativo, dirigido a centros universitarios, actividades de formación especializada, centros de investigación y tecnología, etc... (106.000 m²e). De igual forma, y para conseguir la mixticidad de usos y convivencia planteada, se propone la integración de espacios de ocio y cultura, dentro de un entorno interconectado, con una pieza singular de Auditorio (20.000 m²e) que albergue la celebración de todo de tipo de eventos corporativos del Centro de Innovación Tecnológica como congresos, conferencias, formación, etc., y la dotación de otros espacios culturales (36.000 m²e).

Usos	Escenario de actividades	Edificabilidad (m²)	TOTAL POR USO
DEPORTIVO	Edificabilidad consumida	64.007	84.000
	Instalaciones deportivas reserva	10.000	
	Club Deportivo	9.993	
SERVICIOS TERCARIOS	Terciario-Oficinas	100.000	172.550
		58%	
	Resto de Terciario: Comercio proximidad, hospedaje, recreativo, etc...	72.550	
		42%	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	Sanitario	110.000	276.000
	Educativo	110.000	
	Auditorio	20.000	
	Resto Cultural	36.000	
TOTAL			532.550

a) Deportivo privado.

En este contexto, se considera viable la configuración de un complejo deportivo orientado a la práctica deportiva, la salud, el bienestar, la investigación aplicada al deporte y el alto rendimiento, integrado por una combinación de instalaciones complementarias que podrían incluir el siguiente programa indicativo de usos que acompañe a la actual Ciudad Deportiva del Real Madrid CF, con un presupuesto estimado de 51,9 millones de euros:

Uso deportivo	m² edificables	Valor unitario PEC (€/m²)	Presupuesto de inversión
Club deportivo	9.993	3.000	29.979.000,00 €
Instalaciones deportivas	10.000	2.200	22.000.000,00 €
Ciudad Deportiva (Consumida)	64.007		0
TOTAL	84.000		51.979.000,00 €

Se justifica valor unitario en Anexo 2

b) Servicios Terciarios.

Esta estructura funcional resultaría complementarios con la implantación de los equipamientos universitarios, sanitarios y culturales que podrían implantarse, favoreciendo la creación de un ecosistema de innovación, investigación y transferencia de conocimiento. Asimismo, permite reforzar la actividad económica del ámbito mediante una presencia significativa de usos terciarios empresariales sin renunciar a una oferta de hospedaje temporal que contribuya a la vitalidad y funcionamiento del campus durante todo el año. Se estima un presupuesto aproximado de construcción de 388,2 millones de euros.

USOS TERCIARIOS	m ² edificables	Valor unitario PEC (€/m ²)	Presupuesto de inversión
Terciario – Oficinas	100.000	2.400,00	240.000.000,00 €
Resto Terciarios	72.550	2.043,25	148.237.500,20 €
TOTAL	172.550		388.237.500,00 €

Se justifica valor unitario en Anexo 2

c) Equipamiento privado.

Aplicando módulos de coste representativos para cada uno de los usos considerados, se obtiene un Presupuesto de Ejecución Material estimado de 795 millones de euros:

Uso	Superficie construida (m ²)	Valor unitario PEC (€/m ²)	Presupuesto de inversión
Educativo	110.000,00	2.200,00	242.000.000,00 €
Sanitario	110.000,00	3.500,00	385.000.000,00 €
Auditorio	20.000,00	3.000,00	60.000.000,00 €
Resto Cultural	36.000,00	3.000,00	108.000.000,00 €
TOTAL	276.000,00		795.000.000,00 €

Se justifica valor unitario en Anexo 2

6 FUENTES DE FINANCIACIÓN. DISPONIBILIDAD FINANCIERA

6.1 INVERSIONES MUNICIPALES.

La ejecución de las actuaciones edificatorias previstas sobre la parcela destinada a equipamiento público corresponderá, en principio, al Ayuntamiento de Madrid, sin perjuicio de las distintas modalidades de gestión directa o indirecta que, en cada momento, permita la legislación vigente.

Las actuaciones públicas que, en desarrollo de las determinaciones de la presente Modificación Puntual, puedan llevarse a cabo sobre dicha parcela tendrán la consideración de actuaciones ordinarias de iniciativa municipal y podrán materializarse mediante cualquiera de las fórmulas de gestión previstas por el ordenamiento jurídico.

Su financiación podrá realizarse con cargo a los presupuestos municipales, previa acreditación de su viabilidad económica y de la correspondiente disponibilidad financiera, o mediante fórmulas de colaboración público-privada que permitan la participación de operadores privados en el diseño, construcción, mantenimiento o explotación de los equipamientos resultantes, de conformidad con la normativa aplicable.

La presente Modificación Puntual no presupone una modalidad concreta de gestión ni un calendario determinado de ejecución, quedando la materialización de los equipamientos públicos vinculada a las decisiones de programación municipal que se adopten en cada momento, en función de las necesidades públicas, las prioridades de inversión y las disponibilidades presupuestarias existentes.

6.2 INVERSIONES DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA DE LA MPG

En relación con la urbanización de las zonas verdes, tanto públicas como privadas de uso público, así como de los viarios previstos por la ordenación; su ejecución corresponderá al propietario de los terrenos en el marco de los deberes urbanísticos inherentes a la actuación de transformación urbanística. Dichas infraestructuras deberán ser entregadas al Ayuntamiento de Madrid plenamente urbanizadas.

Por su parte, la ejecución de las actuaciones edificatorias correspondientes a la parcela destinada a usos lucrativos dotacionales y terciarios será asumida por la iniciativa privada, correspondiéndole la financiación, construcción e implantación de los usos previstos por la ordenación.

Sin perjuicio de las garantías que deban constituirse ante la Administración en el marco de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística que resulten de aplicación, la financiación de las obras de urbanización y de las edificaciones previstas, se realizará mediante recursos propios del propietario y, en su caso, mediante financiación externa obtenida a través de los mecanismos ordinarios del mercado financiero y de inversión.

Por todo ello, la ejecución de las actuaciones derivadas de la presente Modificación Puntual no requiere la asunción de cargas económicas directas

por parte de la Administración municipal, correspondiendo su financiación, con carácter general, a la iniciativa privada, sin perjuicio de las inversiones públicas que, en su caso, pudieran asociarse al desarrollo y gestión de las dotaciones públicas resultantes.

6.3 PLAZOS Y FASES

La presente Modificación Puntual incorpora un Plan de Etapas estimativo para la ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas en su ámbito. Se han recogido como hipótesis los siguientes plazos para la elaboración de este informe:

- 2026-2027 Tramitación urbanística
- 2028-2030 Ejecución de obras de urbanización objeto de cesión y los espacios privados de uso público.
- 2029-2035 Edificación

7 EQUILIBRIO ENTRE LOS BENEFICIOS Y LAS CARGAS

La presente Modificación Puntual se configura como una actuación de transformación urbanística en la modalidad de actuación de dotación, a desarrollar sobre terrenos en situación básica de suelo urbanizado y clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano consolidado.

La ejecución de la actuación no requiere la realización de obras de urbanización integral del ámbito, limitándose las intervenciones urbanizadoras previstas a la ejecución y adecuación de las redes públicas generales y locales necesarias para dar servicio a la nueva ordenación y garantizar su correcta integración funcional y territorial.

En particular, las actuaciones de urbanización se centran en la materialización de los espacios libres, zonas verdes y viarios contempladas por la ordenación, sin que resulte necesario acometer procesos de reforma o renovación integral de la urbanización existente.

Todo ello resulta coherente con la naturaleza de actuación de dotación que caracteriza a la presente Modificación Puntual, al incrementarse la edificabilidad y diversificarse los usos sobre suelo ya urbanizado.

8 ADECUACIÓN A LOS LÍMITES DEL DEBER LEGAL DE CONSERVACIÓN

Las determinaciones contenidas en la presente Modificación Puntual no comportan la imposición de deberes de conservación adicionales ni generan cargas extraordinarias respecto de las obligaciones legalmente exigibles a los propietarios de los terrenos y edificaciones afectados.

Las actuaciones previstas se desarrollan dentro del régimen ordinario de derechos y deberes inherente a la propiedad del suelo, sin que la nueva ordenación implique obligaciones de conservación distintas o superiores a las establecidas por la legislación urbanística vigente.

9 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DEL MODELO TERRITORIAL

La actuación incorpora un incremento de edificabilidad respecto del planeamiento vigente, derivado de la nueva ordenación propuesta. Dicho incremento de aprovechamiento urbanístico ha sido objeto de análisis y justificación específica, resolviéndose conforme a las determinaciones y mecanismos previstos por la legislación urbanística de aplicación.

Asimismo, la Modificación Puntual introduce una reordenación de los usos urbanísticos permitidos, incorporando nuevos usos cualificados y configurando un modelo funcional más diversificado, orientado a la implantación de actividades vinculadas a la innovación, la formación, la investigación, la salud, el deporte y los servicios avanzados.

Por otra parte, el ámbito afectado por la actuación presenta una dimensión reducida en relación con la superficie total del municipio, del suelo urbano consolidado, del distrito y del propio ámbito de referencia en el que se integra, por lo que la incidencia territorial y urbanística de la modificación resulta limitada y plenamente asumible.

Del mismo modo, los parámetros urbanísticos resultantes mantienen una proporción adecuada respecto de los previstos para el área de reparto y el entorno urbano en el que se localiza la actuación, sin generar desequilibrios significativos en la estructura territorial, dotacional o funcional del ámbito.

10 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA MPG EN RELACION CON EL MEDIO NATURAL.

El Documento Ambiental Estratégico de la presente Modificación Puntual analiza las posibles repercusiones ambientales derivadas de la nueva ordenación

propuesta en un ámbito integrado en suelo urbano consolidado y perteneciente al Área de Planeamiento Específico APE 16.11 “Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas”.

Con esta finalidad, se han evaluado los potenciales efectos de la actuación sobre los principales factores ambientales, incluyendo la calidad acústica, la calidad del aire, la geología y geomorfología, los suelos, la hidrogeología, la vegetación y los usos del suelo, la fauna, el paisaje, las figuras de protección ambiental existentes, los riesgos para la población y el medio ambiente, la movilidad sostenible, la capacidad de acogida del territorio y el arbolado presente en el ámbito.

El análisis realizado concluye que los efectos ambientales asociados a la ejecución de la Modificación Puntual son compatibles con las características del entorno y que la actuación resulta ambientalmente viable, siempre que se adopten las medidas preventivas, correctoras y de seguimiento previstas en la documentación ambiental.

En este sentido, la propuesta incorpora un conjunto de medidas destinadas a garantizar el mantenimiento y la mejora de la sostenibilidad ambiental del ámbito durante las fases de ejecución y funcionamiento de la actuación. Entre ellas destaca la creación de una extensa superficie de espacios libres y zonas verdes para su integración en el Bosque Metropolitano, contribuyendo al refuerzo de la infraestructura verde municipal y a la mejora de la conectividad ecológica y paisajística del territorio.

La integración de estos terrenos en el Bosque Metropolitano permitirá avanzar en la consolidación del gran corredor verde que circunvala la ciudad de Madrid, basado en criterios de restauración ecológica, naturalización urbana y mejora de la biodiversidad, mediante la utilización preferente de especies autóctonas y soluciones compatibles con la preservación de los valores ambientales del entorno.

La Modificación Puntual incorpora actuaciones que generan una mejora ambiental neta respecto de la situación actual, reforzando la estructura verde de la ciudad y contribuyendo a la consecución de los objetivos de sostenibilidad y calidad urbana promovidos por el Ayuntamiento de Madrid.

11 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA MPG EN RELACION CON LAS COMUNICACIONES PEATONALES Y VEHICULARES.

El Estudio de Movilidad y Tráfico incorporado al Documento Ambiental Estratégico de la presente Modificación Puntual analiza los efectos que la nueva

ordenación producirá sobre las condiciones de movilidad y circulación en el ámbito y en su entorno de influencia.

Para ello, se ha evaluado la situación futura derivada del desarrollo de la actuación, considerando tanto la generación de nuevos desplazamientos asociados a los usos previstos como la puesta en servicio de las nuevas conexiones viarias contempladas por la ordenación y su interacción con la red viaria existente.

El análisis realizado incluye la evaluación de los niveles de servicio de las principales infraestructuras viarias y de los nodos de conexión afectados, tomando en consideración las condiciones actuales de movilidad y los escenarios de funcionamiento previstos una vez ejecutadas las actuaciones propuestas.

Las conclusiones del estudio ponen de manifiesto que el desarrollo de la presente Modificación Puntual y la ejecución de las nuevas infraestructuras viarias previstas no solo resultan compatibles con la capacidad de las redes de transporte existentes, sino que contribuyen positivamente a mejorar las condiciones generales de movilidad del entorno.

Asimismo, la actuación genera beneficios relevantes para la movilidad peatonal y ciclista, al incorporar nuevos itinerarios y espacios de conexión que refuerzan la accesibilidad y la continuidad de los recorridos internos y externos, contribuyendo al desarrollo de un modelo de movilidad más sostenible e integrado en su entorno urbano.

12 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA MPG EN RELACION CON EL PATRIMONIO Y LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Dado que la presente Modificación Puntual se desarrolla íntegramente sobre terrenos clasificados como suelo urbano consolidado por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, y considerando que el ámbito no presenta riesgos naturales ni antrópicos significativos que condicionen su desarrollo, la actuación resulta plenamente viable desde el punto de vista territorial y ambiental.

Asimismo, de acuerdo con la información disponible y los análisis realizados, no se identifican afecciones incompatibles en materia de patrimonio histórico, cultural o arqueológico que pudieran impedir o limitar la ejecución de la ordenación propuesta.

En consecuencia, la actuación se considera compatible con los criterios de protección patrimonial aplicables al ámbito y plenamente sostenible desde la

perspectiva de la conservación de los valores históricos, culturales y arqueológicos, sin perjuicio del cumplimiento de las medidas preventivas y cautelas que, en su caso, establezca la normativa sectorial vigente.

13 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA MPG EN RELACION CON LAS REDES LOCALES.

Las reservas dotacionales previstas en la presente Modificación Puntual se determinan de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y, en particular, en su Disposición Transitoria Cuarta, apartado 1.c), que establece la no exigibilidad de reservas de redes generales en suelo urbano para aquellos instrumentos de planeamiento en ejecución que no hayan sido adaptados a las determinaciones de dicha ley, supuesto en el que se encuentra el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

No obstante, la ordenación propuesta incorpora una importante dotación de suelos destinados a redes públicas locales, integrada por zonas verdes y equipamientos públicos, que alcanzan conjuntamente una superficie de 71.675,47 m². Esta cifra supera ampliamente la reserva mínima exigible conforme a los estándares dotacionales aplicables al área homogénea de referencia, estimada en 35.717,85 m² de suelo, generando un exceso dotacional de 35.957,62 m² respecto de los requerimientos legalmente exigidos.

A ello se añade la obtención de 129.951,89 m² de suelo destinados a la red pública general de zonas verdes, integrada en la estrategia municipal del Bosque Metropolitano, contribuyendo de forma significativa al refuerzo de la infraestructura verde de la ciudad y a la mejora de la conectividad ecológica y paisajística del ámbito.

La presente Modificación Puntual garantiza un nivel de dotaciones públicas superior al exigido por la normativa urbanística aplicable, reforzando tanto la red local como la red general de espacios libres y equipamientos.

La evaluación conjunta de las reservas dotacionales previstas permite concluir que la actuación resulta plenamente viable y sostenible desde el punto de vista urbanístico, asegurando la adecuada prestación de servicios a los futuros usuarios, el funcionamiento autónomo del ámbito y su correcta integración en la estructura urbana existente.

Asimismo, la nueva red de espacios públicos, zonas verdes y equipamientos se articula de forma coherente con las tramas urbanas colindantes y con la red viaria existente, mejorando la accesibilidad, la permeabilidad urbana y la conectividad

de los recorridos peatonales y rodados, contribuyendo a la creación de un entorno urbano de mayor calidad ambiental y funcional.

14 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA MPG EN RELACION CON LA GESTION Y FINANCIACION DE SU DESARROLLO.

Los terrenos incluidos en el ámbito de la presente Modificación Puntual mantienen su condición de suelo urbano consolidado, en la medida en que la actuación se configura como una actuación de dotación conforme a lo establecido en el artículo 19 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La ejecución de la actuación se llevará a cabo mediante una actuación aislada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 79 de la citada ley, sobre una parcela de titularidad única.

La totalidad de las actuaciones de urbanización, cesión y edificación asociadas a la nueva ordenación será financiada por la iniciativa privada, correspondiendo su ejecución al propietario de los terrenos y, en su caso, a los promotores que participen en el desarrollo de la actuación. En consecuencia, la presente Modificación Puntual no requiere aportaciones económicas directas por parte del Ayuntamiento de Madrid para su materialización.

La combinación de titularidad única, suficiencia de las infraestructuras existentes y financiación privada de las cargas y actuaciones previstas permite concluir que la actuación resulta plenamente viable desde el punto de vista de su gestión urbanística y de su sostenibilidad económico-financiera.

15 VIABILIDAD EN TÉRMINOS DE RENTABILIDAD

El presente apartado tiene por objeto evaluar la viabilidad económica de la actuación y determinar si los aprovechamientos urbanísticos previstos por la presente Modificación Puntual permiten obtener una rentabilidad suficiente para justificar la inversión necesaria para su desarrollo.

Para ello, se analizan los costes y los ingresos potenciales derivados de la comercialización y explotación de los distintos usos contemplados por la ordenación, verificando el equilibrio económico global de la actuación y su capacidad para atraer inversión privada.

El análisis de viabilidad económica se lleva a cabo mediante la elaboración de un modelo económico financiero en el que, durante 40 años, se introducen las distintas hipótesis de costes, fundamentalmente el valor del suelo, los costes de urbanización, los costes de construcción y los costes de explotación, y las hipótesis de ingresos, centradas en la obtención de rentas para cada uno de los distintos usos previstos. Se adjunta como ANEXO 3 a este informe el modelo económico financiero.

15.1 RESUMEN DE INGRESOS Y GASTOS PARA EL INVERSOR PRIVADO

En el cuadro siguiente se sintetizan los ingresos y costes estimados asociados al desarrollo de la actuación, considerando una promoción conjunta de todos los aprovechamientos lucrativos por parte de un hipotético inversor.

TIR DE PROYECTO	6,23%
------------------------	--------------

HIPÓTESIS VENTA/COSTES

INGRESOS ESTIMADOS INVERSOR

Valor estimado de las rentas	21,5 €/m² todos los usos
-------------------------------------	---------------------------------

COSTES ESTIMADOS POR EL INVERSOR

Precio del suelo	360.091.250,00 €
-------------------------	-------------------------

Cargas de urbanización	73.466.373,45 €
-------------------------------	------------------------

Zonas verdes públicas	15.425.796,00 €
-----------------------	-----------------

ELPI	29.010.941,25 €
------	-----------------

Urbanización interior	15.971.118,30 €
-----------------------	-----------------

Conexiones viarias	6.826.542,90 €
--------------------	----------------

Acción exterior	334.125,00 €
-----------------	--------------

Adecuación de los serv. existentes	5.897.850,00 €
------------------------------------	----------------

<i>Ejecución de la construcción</i>	1.235.216.500,20 €
-------------------------------------	---------------------------

Equipamiento privado	795.000.000,00 €
----------------------	------------------

Servicios terciarios	388.237.500,20 €
----------------------	------------------

Deportivo privado	51.979.000,00 €
-------------------	-----------------

HIPOTESIS CONTEXTO

CONTEXTO MACRO

IPC constante	2,0%
---------------	------

PLAZO

Años del modelo de negocio	40 años
-----------------------------------	----------------

El modelo financiero se ha planteado para un horizonte temporal de **40 años**, incorporando una hipótesis de inflación constante del **2% anual**. Bajo estas condiciones, el proyecto obtiene una **Tasa Interna de Retorno (TIR) del 6,23%**, indicador que refleja la rentabilidad de la inversión a lo largo de todo el periodo analizado.

15.2 ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

La programación temporal considerada como base del presente análisis económico se plantea en un horizonte de desarrollo a medio/largo plazo, estimándose que la ejecución de las actuaciones previstas por la presente Modificación Puntual podrá completarse en un plazo aproximado de seis años desde su aprobación definitiva.

Dada la dimensión de la actuación y la diversidad de los usos previstos, el proceso de desarrollo podrá ejecutarse de manera progresiva mediante distintas fases de urbanización y edificación, adaptando el ritmo inversor a las necesidades operativas del proyecto y a las condiciones del mercado.

En lo que respecta a las obras de urbanización, se estima un plazo de ejecución de dos años desde la obtención de las correspondientes autorizaciones y licencias municipales, incluyendo la materialización de los viarios, zonas verdes, redes públicas e infraestructuras previstas por la ordenación.

Finalizadas las obras de urbanización, o de forma simultánea a las mismas cuando resulte legalmente procedente, podrá abordarse la ejecución de las edificaciones previstas, de acuerdo con la programación y estrategia de implantación que determine la iniciativa promotora.

El presente análisis económico se ha elaborado a partir de las hipótesis, criterios de valoración y estimaciones de costes e ingresos descritos a lo largo de este informe, considerando información de mercado disponible en el momento de su redacción y escenarios razonables de desarrollo de la actuación que se acompaña como ANEXO 1.

Como en cualquier actuación inmobiliaria de estas características, los resultados finalmente obtenidos podrán verse condicionados por múltiples factores externos, entre los que destacan la evolución del mercado inmobiliario, las condiciones de financiación, los costes de construcción, el ritmo de absorción de los distintos productos inmobiliarios previstos y la coyuntura económica general durante el período de ejecución y comercialización de la actuación.

No obstante, a la vista de los resultados obtenidos, de la capacidad de generación de ingresos asociada a los aprovechamientos urbanísticos previstos y del margen económico resultante tras considerar el conjunto de costes e inversiones necesarios para su desarrollo, puede concluirse que la actuación presenta un adecuado equilibrio económico-financiero.

A efectos de evaluar la rentabilidad de la actuación, se ha elaborado una proyección de ingresos y gastos a 40 años, considerando la estabilización progresiva de las rentas derivadas de la explotación de los distintos activos. De acuerdo con dicha proyección, el proyecto alcanzaría una Tasa Interna de Retorno (TIR) aproximada del 6,23 %, considerando que los activos inmobiliarios resultantes alcancen su fase de estabilización, entendida como la plena consolidación de la demanda y la ocupación efectiva del 100 % de la superficie correspondiente a los distintos usos previstos en el desarrollo.

ANEXO 3.

ESCENARIO 1		6,23%																	
IPC		102,00%	104,04%	106,12%	108,24%	110,41%	112,62%	114,87%	117,17%	119,51%	121,90%	124,34%	126,82%	129,36%	131,95%	134,59%	137,28%	140,02%	225,22%
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2067
CAPEX			382.282.378 €	223.306.244 €	188.011.187 €	261.277.962 €	266.503.521 €	297.104.676 €	126.101.598 €	92.795.950 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Suelo			374.638.937 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Construcción equipamiento privado			- €	168.732.072 €	172.106.713 €	175.548.848 €	179.059.825 €	182.641.021 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Construcción servicios terciarios			- €	- €	- €	85.729.114 €	87.443.696 €	89.192.570 €	90.976.422 €	92.795.950 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Construcción deportivo privado			- €	- €	- €	- €	- €	25.271.085 €	35.125.177 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Urbanización			7.643.441 €	54.574.172 €	15.904.473 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Gastos asociados CAPEX			38.228.238 €	22.330.624 €	18.801.119 €	26.127.796 €	26.650.352 €	29.710.468 €	12.610.160 €	9.279.595 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Gastos asociados a la compra de suelo			37.463.894 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Gastos asociados a la urbanización			764.344 €	5.457.417 €	1.590.447 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Gastos asociados a la construcción			- €	16.873.207 €	17.210.671 €	26.127.796 €	26.650.352 €	29.710.468 €	12.610.160 €	9.279.595 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL INVERSIÓN ACTIVABLE			420.510.616 €	245.636.869 €	206.812.305 €	287.405.758 €	293.153.873 €	326.815.144 €	138.711.758 €	102.075.545 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ingresos de explotación			- €	- €	- €	30.716.411 €	46.996.109 €	68.996.333 €	91.857.767 €	121.268.835 €	129.086.872 €	137.169.123 €	145.523.030 €	154.156.225 €	163.076.539 €	172.292.003 €	181.810.855 €	185.447.072 €	298.279.978 €
Renta equipamiento privado			- €	- €	- €	30.716.411 €	46.996.109 €	63.914.708 €	81.491.253 €	83.121.078 €	84.783.500 €	86.479.170 €	88.208.753 €	89.972.928 €	91.772.387 €	93.607.835 €	95.479.991 €	97.389.591 €	156.645.046 €
Renta servicios terciarios			- €	- €	- €	- €	- €	5.081.625 €	10.366.514 €	15.860.767 €	21.570.643 €	27.502.569 €	33.663.145 €	40.059.142 €	46.697.515 €	53.585.398 €	60.730.118 €	61.944.720 €	99.634.195 €
Renta deportivo privado			- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	22.286.990 €	22.732.730 €	23.187.384 €	23.651.132 €	24.124.154 €	24.606.637 €	25.098.770 €	25.600.746 €	26.112.761 €	42.000.737 €
Ingresos por desinversiones			- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Valor de venta tras la MPG			- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL INGRESOS			- €	- €	- €	30.716.411 €	46.996.109 €	68.996.333 €	91.857.767 €	121.268.835 €	129.086.872 €	137.169.123 €	145.523.030 €	154.156.225 €	163.076.539 €	172.292.003 €	181.810.855 €	185.447.072 €	298.279.978 €
Gastos de explotación			- €	- €	- €	4.607.462 €	7.049.416 €	10.349.450 €	13.778.665 €	18.190.325 €	19.363.031 €	20.575.368 €	21.828.454 €	23.123.434 €	24.461.481 €	25.843.800 €	27.271.628 €	27.817.061 €	44.741.997 €
Gastos equipamiento privado			- €	- €	- €	4.607.462 €	7.049.416 €	9.587.206 €	12.223.688 €	12.468.162 €	12.717.525 €	12.971.875 €	13.231.313 €	13.495.939 €	13.765.858 €	14.041.175 €	14.321.999 €	14.608.439 €	23.496.757 €
Gastos servicios terciarios			- €	- €	- €	- €	- €	762.244 €	1.554.977 €	2.379.115 €	3.235.596 €	4.125.385 €	5.049.472 €	6.008.871 €	7.004.627 €	8.037.810 €	9.109.518 €	9.291.708 €	14.945.129 €
Gastos deportivo privado			- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	3.343.048 €	3.409.909 €	3.478.108 €	3.547.670 €	3.618.623 €	3.690.996 €	3.764.816 €	3.840.112 €	3.916.914 €	6.300.111 €
TOTAL GASTOS			- €	- €	- €	4.607.462 €	7.049.416 €	10.349.450 €	13.778.665 €	18.190.325 €	19.363.031 €	20.575.368 €	21.828.454 €	23.123.434 €	24.461.481 €	25.843.800 €	27.271.628 €	27.817.061 €	44.741.997 €
FLUJO DE CAJA OPERATIVO			- €	- €	- €	26.108.950 €	39.946.693 €	58.646.883 €	78.079.102 €	103.078.509 €	109.723.841 €	116.593.755 €	123.694.575 €	131.032.791 €	138.615.058 €	146.448.202 €	154.539.227 €	157.630.011 €	253.537.981 €
FLUJO DE CAJA DE PROYECTO			- 420.510.616 €	- 245.636.869 €	- 206.812.305 €	- 261.296.809 €	- 253.207.180 €	- 268.168.261 €	- 60.632.656 €	1.002.964 €	109.723.841 €	116.593.755 €	123.694.575 €	131.032.791 €	138.615.058 €	146.448.202 €	154.539.227 €	157.630.011 €	253.537.981 €

Por todo lo expuesto en este informe, la actuación urbanística resulta económicamente viable, financieramente sostenible y susceptible de ser desarrollada en condiciones normales de mercado, cumpliendo los requisitos exigidos por la legislación urbanística en materia de viabilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A continuación, se desarrolla el Informe de Sostenibilidad Económica, elaborado de conformidad con la Guía Metodológica del Ministerio de Fomento, cuyo objeto es acreditar que los ingresos municipales recurrentes generados por la actuación, fundamentalmente a través de tributos y tasas, resultan suficientes para cubrir los costes derivados de la conservación de las infraestructuras y de la prestación de los servicios públicos municipales asociados:

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

La exigencia legal del Informe de Sostenibilidad Económica viene a completar el alcance del Estudio Económico-Financiero, al analizar no solo la viabilidad económica de la actuación, sino también su repercusión futura sobre los recursos y gastos de las administraciones públicas competentes y el impacto en el patrimonio público.

2 ALCANCE Y MARCO LEGISLATIVO.

El presente Informe de Sostenibilidad Económica se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, relativo a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y a la garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, con el fin de analizar el impacto económico de la actuación y su incidencia sobre las haciendas públicas afectadas.

La exigencia legal del Informe de Sostenibilidad Económica viene a completar el alcance del Estudio Económico-Financiero, al analizar no solo la viabilidad económica de la actuación, sino también su repercusión futura sobre los recursos y gastos de las administraciones públicas competentes y el impacto en el patrimonio público.

3 CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El contenido de este apartado se orienta a justificar que el modelo territorial y urbano establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de 1997 mantiene su sostenibilidad económica y viabilidad financiera, incluso tras la transformación urbanística planteada. Para ello, se verifica que las administraciones públicas y los agentes privados intervinientes disponen de capacidad suficiente para asumir las inversiones, cargas y obligaciones derivadas de la actuación.

En cumplimiento de la legislación vigente, la presente Modificación Puntual de Planeamiento (MPG) incorpora, además del Estudio Económico-Financiero y de Viabilidad, el Informe de Sostenibilidad Económica previsto en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU). Este informe tiene por objeto evaluar el impacto de la actuación sobre la Hacienda Municipal de Madrid, analizando especialmente los costes derivados de la conservación y mantenimiento de las nuevas infraestructuras, así como de la implantación y prestación de los servicios públicos asociados a los incrementos de actividad y a las nuevas demandas funcionales generadas por el desarrollo previsto.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el citado artículo 22.4 del TRLSRU, el informe incorpora una valoración de la suficiencia y adecuación de los suelos destinados a actividades productivas, atendiendo a las necesidades derivadas del modelo territorial y urbanístico propuesto. Del mismo modo, se incluye una estimación de los efectos económicos que la actuación puede generar sobre las haciendas supramunicipales, considerando los ingresos asociados a los principales tributos afectados por el desarrollo previsto.

La elaboración del presente Informe de Sostenibilidad Económica se basa en estimaciones y escenarios razonablemente previsibles que permiten evaluar los efectos económicos derivados del desarrollo propuesto. Los resultados obtenidos tienen carácter orientativo y constituyen una aproximación cuantificada a los impactos analizados, estando sujetos a la evolución de diversos factores y condicionantes futuros. En todo caso, los cálculos efectuados se han realizado conforme a criterios de prudencia y razonabilidad, incorporando márgenes de seguridad acordes con la naturaleza prospectiva de este tipo de estudios.

Debe precisarse que el Informe de Sostenibilidad Económica constituye un documento complementario al Estudio Económico-Financiero previsto en la normativa autonómica, manteniendo ambos instrumentos plena autonomía funcional y un alcance analítico diferenciado.

Especial mención merece la STS de 14 de marzo de 2017 (Rec. Casación 646/2016), que sistematiza la doctrina jurisprudencial existente sobre esta cuestión de singular relevancia. Tomando dicha resolución como referencia principal, y complementándola con otros pronunciamientos de interés, se desarrolla seguidamente una síntesis de la doctrina relativa a la exigibilidad, alcance, contenido y finalidad de los Informes de Sostenibilidad Económica:

“El referido Informe responde a un mandato con la finalidad de lograr un equilibrio entre las necesidades de implantación de infraestructuras y servicios y la suficiencia de recursos públicos y privados para su efectiva implantación y puesta en uso, funcionamiento y conservación. Se trata, en definitiva, de asegurar en la medida de lo posible y mediante una planificación adecuada, la suficiencia de recursos para hacer frente a los costes que la actuación ha de conllevar en orden a proporcionar un adecuado nivel de prestación de servicios a los ciudadanos. (...). Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta”.

4 REFERENCIAS DEL MUNICIPIO Y EL DISTRITO DE BARAJAS.

Para analizar el impacto previsible de la presente actuación urbanística sobre la Hacienda Municipal se toma como referencia la estructura actual de ingresos y gastos del Ayuntamiento de Madrid, a partir de la cual se evalúa la incidencia de la nueva ordenación propuesta. Para ello, se consideran tanto datos generales del municipio —población, viviendas, actividad económica y parque de vehículos, entre otros— como información urbanística procedente del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) y la información específica correspondiente al ámbito objeto de la presente Modificación Puntual.

El ámbito de actuación se localiza en la zona noreste del término municipal de Madrid, dentro del distrito de Barajas y en el barrio de Timón. En concreto, la actuación se desarrolla sobre la parcela DO-190, situada junto a la autovía M-11, lo que le proporciona una elevada accesibilidad mediante transporte privado. Asimismo, el ámbito dispone de una adecuada conexión mediante transporte público a través de diversas líneas de autobús y de la estación de Cercanías y Metro de Valdebebas.

De acuerdo con las últimas cifras oficiales del Padrón Municipal publicadas por el Instituto Nacional de Estadística (INE), el municipio de Madrid cuenta con una población de 3.527.924 habitantes, constituyendo el municipio más poblado de España. Junto con los municipios de su entorno, Madrid conforma una de las principales áreas metropolitanas europeas, caracterizada por una estructura radial y una elevada especialización en actividades terciarias, empresariales, logísticas y de servicios avanzados.

Con una superficie aproximada de 60.445 hectáreas, el municipio de Madrid se organiza territorialmente en veintiún distritos administrativos. El distrito de Barajas ocupa una superficie de 4.171,63 hectáreas y cuenta con una población de 50.539 habitantes. Situado en el extremo noreste del municipio, comprende el territorio vinculado al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y limita al norte con el municipio de Alcobendas, al este con Paracuellos del Jarama, al sur con el distrito de San Blas-Canillejas y al oeste con el distrito de Hortaleza.

Administrativamente, el distrito se estructura en los barrios de Alameda de Osuna, Aeropuerto, Casco Histórico de Barajas, Timón y Corralejos. El barrio de Timón se constituye como uno de los principales espacios de crecimiento urbano y actividad económica del distrito gracias a su proximidad al aeropuerto, al recinto ferial IFEMA Madrid y al desarrollo de Valdebebas.

A continuación, se recogen algunos de los principales indicadores demográficos y territoriales que permiten contextualizar la nueva ordenación propuesta. Salvo que se indique expresamente otra fuente, los datos proceden del Portal de Transparencia y del Portal de Datos Abiertos del Ayuntamiento de Madrid.

Principales indicadores demográficos:

- Población
Población del municipio de Madrid: 3.527.924 habitantes.
Población del distrito de Barajas: 50.539 habitantes.
Población del Barrio de Timón (2022): 11.895 habitantes.
- Superficie
Superficie del municipio de Madrid: 60.445 ha.
Superficie del distrito de Barajas: 4.171,63 ha.
Superficie del barrio de Timón: 479,84
- Vivienda
Número total de viviendas familiares (INE, Censo de Población y Viviendas 2023):
Municipio de Madrid: 1.530.955 viviendas.
Distrito de Barajas: 18.518 viviendas.

Barrio de Timón: 4.520 viviendas.

- Vehículos

Número total de vehículos (Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid, último dato disponible):

Municipio de Madrid: 1.732.961 vehículos, de los cuales 1.421.673 son turismos.

Distrito de Barajas: 23.194 turismos (2022).

- Estructura territorial del municipio:

Superficie total del municipio: 60.445,51 ha.

Superficie destinada a viario público: 57.968.993 m².

Superficie de zonas verdes: 6.219,15 ha.

Superficie construida: 271.042.271 m² construidos.

- Tamaño medio del hogar:

Comunidad de Madrid: 2,54 personas por hogar.

Municipio de Madrid: 2,55 personas por hogar.

Distrito de Barajas: 2,63 personas por hogar.

Barrio de Timón: 2,67 personas por hogar

5 INFORMACIÓN CONTABLE DEL MUNICIPIO

De acuerdo con los datos correspondientes a la liquidación presupuestaria del ejercicio 2026 del Ayuntamiento de Madrid, los ingresos y gastos liquidados durante dicho ejercicio, expresados en términos de derechos reconocidos netos y obligaciones reconocidas netas, respectivamente, presentan las magnitudes que se recogen a continuación:

GASTOS PRESUPUESTO GENERAL AYUNTAMIENTO DE MADRID 2026	
CAPÍTULOS	IMPORTE (€)
Gastos de Personal (Cap. 1)	2.151.157.103,00 €
Gastos en Bienes Corrientes y Servicios (Cap. 2)	2.726.232.929,00 €
Gastos Financieros (Cap. 3)	94.549.654,00 €
Transferencias Corrientes (Cap. 4)	640.397.210,00 €
Fondo de Contingencia (Cap. 5)	31.838.622,00 €
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	5.644.175.518,00 €
Inversiones Reales (Cap. 6)	754.438.180,00 €
Transferencias de Capital (Cap. 7)	179.312.343,00 €
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	933.750.523,00 €
TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS	6.577.926.041,00 €
Activos Financieros (Cap. 8)	- €
Pasivos Financieros (Cap. 9)	87.227.817,00 €
TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS	87.227.817,00 €
TOTAL GASTOS	6.665.153.858,00 €

CAPÍTULOS	PREVISIONES (€)
Impuestos Directos	2.490.726.111
Impuestos Indirectos	293.545.284
Tasas, Precios Públicos y Otros Ingresos	1.055.182.943
Transferencias Corrientes	2.543.733.780
Ingresos Patrimoniales	76.440.886
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	6.459.629.004
Enajenación de Inversiones Reales	107.450.405
Transferencias de Capital	7.595.367
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	115.045.772
TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS	6.574.674.776
Activos Financieros	479.082
Pasivos Financieros	90.000.000
TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS	90.479.082
TOTAL INGRESOS	6.665.153.858

6 INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL

La ordenación propuesta contempla la cesión gratuita al Ayuntamiento de Madrid de una parcela destinada a equipamiento público de la red local, con una superficie de 35.311,51 m² de suelo, como refuerzo de la red del barrio y situado en la confluencia de la Avenida de las Fuerzas Armadas y la calle de Carlos Arniches Moltó. Esta dotación presenta una dimensión significativamente superior a la de las parcelas de equipamiento actualmente existentes en el ámbito del APE 16.11 «Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas», reforzando de forma notable la capacidad dotacional del sector.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.10.6.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, las parcelas calificadas para equipamiento incluidas en Áreas de Planeamiento Específico (APE), Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) y Ámbitos de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), salvo que cuenten con determinaciones específicas establecidas por el planeamiento de referencia, quedan sometidas al régimen de la Norma Zonal 5, Grado 3º.

Dicha norma zonal establece una edificabilidad máxima de 1,40 m² edificables por cada metro cuadrado de suelo.

Asimismo, el artículo 6.9 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del APE 16.11 "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas" remite expresamente a las condiciones de aplicación de la Ordenanza 5, Grado 3º, para la regulación de las parcelas dotacionales de equipamiento comprendidas en dicho ámbito.

Como la parcela dotacional cuenta con una superficie de 35.311,51 m² de suelo y una capacidad edificatoria máxima de 49.436,11 m² construidos, considerando una edificabilidad de 1,40 m²/m².

Tomando como referencia un coste medio de construcción de 2.000 €/m² construido, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) del equipamiento asciende a 98.872.220 €:

PEM	98.872.220,00 €
Gastos Generales (13%)	12.853.388,60 €
Beneficio Industrial (6%)	5.932.333,20 €
TOTAL PEC SIN IVA	117.657.941,80 €
IVA (21%)	24.708.167,78 €
TOTAL PEC IVA INCLUIDO	142.366.109,58 €

Igualmente, el Ayuntamiento recibirá 166.315,86 m² para incrementar la red pública de zonas verdes, de los cuales:

- 36.363,97 m² corresponden a espacios libres y zonas verdes de la red pública local.
- 129.951,89 m² corresponden a espacios libres y zonas verdes de la red pública general.
- 8.603,92 m²s como red pública general viaria y 11.773,82 m²s de red local viaria de conexión con las nuevas dotaciones públicas obtenidas. Total 20.377,74 m² de nuevos viarios públicos.

Asimismo, el Ayuntamiento percibirá el 5 % del aprovechamiento urbanístico de 17.400,147 m²ug, en el uso global del área homogénea en el que se incluye.

7 ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES

El presente epígrafe tiene por objeto cuantificar el impacto del desarrollo previsto sobre la Hacienda Municipal de Madrid, considerando tanto los ingresos recurrentes generados por la actuación como los costes derivados de la conservación de infraestructuras y de la prestación de los servicios públicos municipales asociados. Para ello, se adopta como referencia la estructura presupuestaria municipal vigente y se realizan estimaciones prudentes y razonables sobre la evolución de las principales variables económicas afectadas.

Sobre esta base, se evalúa la repercusión económica del ámbito mediante la estimación de los ingresos municipales previsibles una vez completado el

desarrollo, así como de los efectos acumulados que la actuación podría generar a lo largo del horizonte temporal de análisis.

7.1 PRINCIPALES PARTIDAS AFECTADAS:

Se recoge a continuación la composición de los ingresos corrientes municipales del ejercicio 2025, destacando aquellas figuras tributarias y fuentes de financiación cuya recaudación puede verse incrementada por la implantación de los nuevos usos, actividades y edificaciones previstos en el ámbito de actuación.

Tributos municipales

Concepto	Ingresos liquidados 2025(miles €)	% s/ Ingresos corrientes
Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	1.453.366	21,19%
Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)	141.028	2,06%
Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos (IIVTNU)	435.939	6,36%
Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)	156.588	2,28%
Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)	146.133	2,13%
Tasas y otros ingresos	1.055.185	15,39%
TOTAL INGRESOS CORRIENTES		6.857.970

Participación municipal en tributos del Estado

Concepto	Ingresos liquidados 2019 (miles €)	% s/ Ingresos corrientes
Participación en el IRPF	251.426	3,67%
Participación en el IVA	132.373	1,93%
Participación en Impuestos Especiales	15.038	0,22%

7.1.1 IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS E IMPUESTOS ESPECIALES

Madrid participa en la recaudación de diversos tributos estatales, entre los que destacan el IRPF, el IVA y determinados Impuestos Especiales. La cuantía percibida por el Ayuntamiento depende, entre otros factores, de la evolución de la población residente, del nivel de renta de los contribuyentes y de la

actividad económica desarrollada en el municipio. Por este motivo, la implantación de nuevos usos y actividades productivas puede generar un efecto favorable sobre los ingresos municipales derivados de la participación en estos tributos estatales.

Así, a partir de los datos del Presupuesto Municipal de 2026, se obtiene una ratio de ingresos por participación en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de 71,28 € por habitante, resultado de dividir los ingresos previstos por este concepto (251.426.000 €) entre la población del municipio de Madrid (3.527.924 habitantes).

Al no contemplarse usos residenciales ni incrementos de población permanente asociados al desarrollo, la estimación se realiza tomando como referencia el volumen de empleo generado por la actuación. Sobre esta base, y aplicando el ratio medio de ingresos municipales por participación en el IRPF al incremento previsto de 23.800 trabajadores – de acuerdo con las estimaciones recogidas en el Informe PwC (Anexo VIII) – se obtiene un ingreso adicional estimado para la Hacienda Municipal de 1.696.464 € anuales por este concepto.

7.1.2 IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) es un tributo directo de carácter real que grava la titularidad y el valor de los bienes inmuebles, de conformidad con lo establecido en los artículos 60 a 77 del TRLHL. Su liquidación se realiza de acuerdo con los criterios fijados en la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Madrid, aplicando los tipos de gravamen correspondientes sobre los valores catastrales de los inmuebles sujetos al impuesto.

7.1.2.1 CÁLCULO DE LA BASE IMPONIBLE:

La base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles viene determinada por el valor catastral asignado a cada inmueble conforme a la normativa catastral vigente recogida en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

La cuantificación del impuesto se obtiene mediante la aplicación de los tipos de gravamen establecidos por el Ayuntamiento de Madrid en sus Ordenanzas Fiscales sobre dichos valores catastrales.

A efectos del presente informe, la estimación de la recaudación asociada al desarrollo previsto se ha realizado considerando los criterios de valoración catastral vigentes y las características urbanísticas de los usos proyectados.

Conforme a la información disponible en la Sede Electrónica del Catastro, la parcela DO-190 se encuentra adscrita a la zona de valoración R19U de la Ponencia de Valores del municipio de Madrid. Los valores de repercusión asignados a esta zona para cada uno de los usos considerados son:

Zona Valor	Comercial	Oficinas	Turístico	Equipam.	G+B
R19U	1305.00	1305.00	1305.00	838.00	1.40

El Módulo MBC para el cálculo de construcciones para Madrid es de 950 €/m² (Conforme a la circular 02.04/2026/P, de 10 de febrero, de actualización de la circular 01.04/2020/p, de 21 de enero, sobre ponencias de valores, para el año 2026) y el coeficiente de referencia de Mercado (RM) 0,5

Con estos datos obtenemos un valor catastral de suelo de:

USO		Superficie edificable m ² e	Valor repercusión Catastral €/m ² e	G+B	R.M	TOTAL
Dotacional	E p	276.000	838	1,4	0,5	161.901.600,00 €
	D p	84.000	838	1,4	0,5	49.274.400,00 €
Servicios Terciarios		172.550	1.305	1,4	0,5	157.624.425,00 €
TOTAL		532.550	693	1,4	0,5	368.800.425,00 €

Respecto al valor de las construcciones, se calculan conforme a la Norma 24 del citado RD 1020/1993:

Uso	m ² edificable	MBC	Tipología proyectada	Coef.	G+B	R.M	Valor Catastral construcción
Uso deportivo							
Club deportivo	9.993	950	5.5.1.1	2,10	1,40	0,50	13.955.224,50 €
Instalaciones deportivas	10.000	950	5.2.1.1	0,70	1,40	0,50	4.655.000,00 €
Ciudad Deportiva (Consumida)	64.007	950	5.3.1.1	1,50	1,40	0,50	63.846.982,50 €
	84.000						82.457.207,00 €
USOS TERCARIOS							
Terciario – Oficinas	100.000	950	3.1.1.1	2,35	1,40	0,50	156.275.000,00 €
Resto Terciarios	72.550	950	7.1.1.1	2,65	1,40	0,50	127.851.237,50 €
	172.550						284.126.237,50 €
Uso Dotacional Privado							
Educativo	110.000	950	9.2.1.1	1,95	1,40	0,50	142.642.500,00 €
Sanitario	110.000	950	8.1.1.1	3,15	1,40	0,50	230.422.500,00 €
Auditorio	20.000	950	7.3.2.1	2,50	1,40	0,50	33.250.000,00 €
Resto Cultural	36.000	950	9.2.2.1	2,30	1,40	0,50	55.062.000,00 €
	276.000						461.377.000,00 €
TOTAL	532.550						827.960.444,50 €

La valoración catastral efectuada arroja un valor estimado del suelo de 368.800.425 € y un valor de las construcciones de 827.960.444,50 €, lo que determina un valor inmobiliario agregado (la suma del valor del suelo y de la construcción) es de 1.196.760.869,50 €. Considerando el tipo de gravamen general del IBI aplicable en el municipio de Madrid durante el ejercicio 2026 (0,414 %), los ingresos municipales recurrentes derivados de este impuesto se estiman en 4.954.590,00 € anuales.

7.1.3 IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM)

El Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM) grava la titularidad de los vehículos aptos para circular por las vías públicas. La cuota tributaria

se determina en función de la clase de vehículo y de su potencia fiscal, de acuerdo con las tarifas establecidas en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y desarrolladas por la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica del Ayuntamiento de Madrid.

A efectos de estimar los ingresos adicionales que podrían derivarse de la presente Modificación Puntual, se adopta la hipótesis de que el incremento de la actividad económica y de empresas generado por el desarrollo, tendrá una incidencia proporcional sobre el parque de vehículos asociado al ámbito.

Aunque el número de vehículos particulares está vinculado a la población residente, que permanece invariable con la presente actuación urbanística, es razonable prever un aumento de los vehículos vinculados a las nuevas actividades previstas en el ámbito, proporcional al incremento de la edificabilidad. Según los datos del parque de vehículos publicados por el Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid, el 14% de los vehículos registrados en la ciudad corresponde a personas jurídicas.

Se considera que el número de vehículos cuya titularidad corresponde a personas jurídicas experimentará un incremento proporcional al aumento de edificabilidad derivado de la presente actuación urbanística (172.550 m²), tomando como referencia la edificabilidad total no residencial existente en la ciudad de Madrid, estimada en 115.181.062 m² a partir de la información catastral publicada en el portal de datos abiertos del Ayuntamiento de Madrid. Conforme a este criterio, el desarrollo previsto supondría un incremento potencial de aproximadamente 363 vehículos asociados a actividades económicas.

Partiendo de los ingresos totales obtenidos por el Ayuntamiento de Madrid en concepto del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM) en el ejercicio 2025, que ascendieron a 141.028.000 €, y asumiendo una relación proporcional entre el incremento del parque de vehículos de personas jurídicas y la nueva edificabilidad terciaria, se estima que la actuación podría generar unos ingresos adicionales por este concepto de 29.576,39 € anuales.

IMPUESTOS SOBRE VEHICULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA	
INCREMENTO EDIFICABILIDAD m ²	172.550,00 €
M ² c MADRID USO NO RESIDENCIAL	115.181.062,00 €
INCREMENTO %	0,1498%
INGRESOS IVTM 2025	141.028.000,00 €

INGRESOS IVTM 2025 POR VEHÍCULOS PROPIEDAD DE PERSONAS JURÍDICAS (14% del total)	19.743.920,00 €
INCREMENTO IVTM PERSONAS JURÍDICAS IMPUTABLE AL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD (€ anuales)	29.576,39 €

7.1.4 *IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU)*

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) grava el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto con ocasión de su transmisión o de la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio sobre los mismos.

La determinación de la cuota tributaria se realiza conforme a lo previsto en la Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto del Ayuntamiento de Madrid, aplicando los coeficientes correspondientes al período de generación del incremento de valor y el tipo de gravamen vigente sobre la base imponible resultante.

Se considera como hipótesis que el desarrollo del ámbito dará lugar, en algún momento, a la transmisión de las parcelas resultantes una vez urbanizadas, así como, en su caso, a su aportación a sociedades promotoras para el desarrollo de las actuaciones previstas, circunstancias que podrán determinar el devengo del impuesto en los términos establecidos por la normativa aplicable.

A efectos de la presente estimación, se excluye de la superficie objeto de transmisión el aprovechamiento correspondiente a las cesiones obligatorias a favor de la Administración, al no generar ingresos directos asociados a este concepto tributario.

Asimismo, se adopta como hipótesis de trabajo que, en el momento de producirse las transmisiones analizadas, los terrenos habrán permanecido en poder de los titulares durante un período superior a dieciseis años, aplicándose los coeficientes previstos en la Ordenanza Fiscal para dicho período de generación.

Considerando exclusivamente la edificabilidad lucrativa privada prevista por la actuación, el valor catastral estimado del suelo susceptible de transmisión es el mismo que el calculado a efectos de IBI (368.800.425,00 €).

Según la tabla de coeficientes a efectos del impuesto, conforme al Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por un periodo de tenencia de 16 años se le aplica el 0,10 del valor del suelo.

$$368.800.425,00 \times 0,10 = 36.880.042,52 \text{ €}$$

Por otro lado, según el artículo 17 de la Redacción vigente para 2026 Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de 6 de octubre de 1989, el tipo de gravamen del impuesto es del 29 %.

$$36.880.042,52 \times 0,29 = 10.695.212,33 \text{ €}$$

El importe total por este impuesto IIVTNU sería de 10.695.212,33€

7.1.5 IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)

El Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) se encuentra regulado por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, por el que se aprueban las Tarifas y la Instrucción del impuesto, así como por la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas del Ayuntamiento de Madrid. Se trata de un tributo municipal de carácter directo y naturaleza real cuyo hecho imponible está constituido por el ejercicio, en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas.

A efectos del presente análisis, se considera exclusivamente la incidencia derivada de la actividad de promoción inmobiliaria asociada al desarrollo previsto, sin incluir otros posibles ingresos de menor relevancia vinculados a la promoción de suelo o al inicio de las actividades económicas que se implanten posteriormente en los edificios resultantes.

Las Tarifas del IAE contemplan el Epígrafe 833.2 "Promoción de Edificaciones", que establece, además de la correspondiente cuota fija, una cuota variable determinada en función de la superficie edificada o edificable objeto de promoción. Para municipios con población superior a 100.000 habitantes, dicha cuota se fija en 1,87 €/m².

Considerando la edificabilidad lucrativa privada prevista por la actuación (532.550 m²), una vez descontada la correspondiente a la Ciudad Deportiva (64.007 m²), resulta una superficie edificable de 468.543 m² construidos. El importe del impuesto asociado a la actividad de promoción inmobiliaria asciende a:

$$468.543 \text{ m}^2 \times 1,87 \text{ €/m}^2 = 876.175,41 \text{ €}$$

Adicionalmente, se ha considerado la recaudación municipal derivada del Impuesto sobre Actividades Económicas asociada a la explotación patrimonial de los inmuebles en régimen de arrendamiento. Para ello se ha tomado como referencia el epígrafe 861.2 de las Tarifas del IAE, correspondiente al alquiler de inmuebles, estimándose unos ingresos anuales equivalentes al 0,1 % del valor catastral de las superficies destinadas al arrendamiento una vez entren en funcionamiento.

$$980.894.117,00 \text{ €} \times 0,1 = 98.089.411,70 \text{ €}$$

Se estima así un importe por IAE anual de 98.965.587,11 €/año.

7.1.6 IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

Para la estimación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) se han aplicado los criterios establecidos en la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Madrid vigente (Ordenanza 12/2025, de 22 de diciembre, por la que se modifica la Ordenanza Fiscal 7/2023, de 22 de diciembre, Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras).

De conformidad con dicha normativa, la base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendido a estos efectos como el coste de ejecución material de las actuaciones previstas.

A efectos del presente estudio, se han adoptado los siguientes costes unitarios de ejecución material para cada uno de los usos previstos en el ámbito:

- Uso dotacional privado: 2.420,54 €/m².
- Uso deportivo: 2.183,26 €/m².
- Uso oficinas y resto de usos terciarios: 1.890,67 €/m².

La base imponible del impuesto se obtiene a partir de la superficie edificable prevista para cada uso (descontado la superficie de la Ciudad Deportiva) y de los correspondientes costes unitarios de ejecución material anteriormente indicados, resultando una base imponible total de:

USO		Superficie edificable m²e	Coste unitario €/m²	PEM
Dotacional	Ep	276.000,00	2.420,54	668.067.760,00

	Dp	19.993,00	2.183,26	43.649.852,93
Servicios Terciarios		172.550,00	1.890,67	326.235.565,50
TOTAL		468.543,00	2.215,28	1.037.953.178,43

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ordenanza Fiscal, el tipo de gravamen aplicable asciende al 3,75 %, por lo que la cuota tributaria estimada se obtiene mediante la siguiente expresión:

$$\text{ICIO} = \text{Base Imponible} \times 3,75 \%$$

$$1.037.953.178,43 \times 0,0375 = 38.923.244,19 \text{ €}$$

7.1.7 IVA E IMPUESTOS ESPECIALES

En relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y los Impuestos Especiales, la participación de los municipios en estos tributos se articula a través de la cesión de un porcentaje de la recaudación estatal, cuya distribución se determina conforme a los criterios establecidos en la normativa reguladora de las haciendas locales. Entre los factores considerados destacan la población municipal y diversos indicadores de actividad económica y consumo.

Dado que la presente Modificación Puntual no contempla usos residenciales ni incrementos significativos de población permanente, la estimación del impacto sobre estos ingresos se realiza considerando la generación de actividad económica y empleo asociada al desarrollo previsto. A estos efectos, se adopta como hipótesis de trabajo una relación proporcional entre el incremento de empleo y el aumento de la capacidad de consumo inducida por la actuación.

Tomando como referencia los ingresos municipales procedentes de la participación en el IVA y en los Impuestos Especiales, que ascienden a 132.373.000 €, y la población del municipio de Madrid (3.527.924 habitantes), se obtiene una ratio media de 37,52 € por habitante. Aplicando dicha ratio al incremento estimado de empleo asociado al desarrollo, cifrado en 23.800 trabajadores, se obtiene una estimación de ingresos adicionales para la Hacienda Municipal de 893.007 € anuales por estos conceptos.

$$23.800 \times 37,52 = 892.976,00 \text{ €}$$

7.1.8 INGRESOS POR TASAS Y OTROS INGRESOS PATRIMONIALES.

Además de los tributos municipales, debe considerarse la incidencia del desarrollo sobre los ingresos procedentes de tasas, precios públicos y otros ingresos incluidos en el Capítulo III del presupuesto municipal. Aunque no todos estos recursos guardan una relación directa con la población o la actividad económica, una parte significativa de los mismos está vinculada a la utilización de servicios e infraestructuras municipales.

Tomando como referencia los ingresos previstos por este concepto en el Presupuesto Municipal de 2026, que ascienden a 1.055.182.943 €, y la población del municipio de Madrid (3.527.924 habitantes), se obtiene una ratio media de 299,10 € por habitante.

$$1.055.182.943 \text{ €} / 3.527.924 \text{ habitantes} = 299,10 \text{ €/habitante}$$

Dado que la presente Modificación Puntual no contempla usos residenciales, la estimación se efectúa considerando el incremento de actividad económica y empleo asociado al desarrollo. Aplicando la citada ratio al volumen de empleo previsto, cifrado en 23.800 trabajadores, se obtiene una estimación de ingresos adicionales de:

$$299,10 \text{ €/persona} \times 23.800 \text{ trabajadores} = 7.118.580 \text{ €/año}$$

7.1.9 INGRESOS POR CESIONES APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá cederse al Ayuntamiento, libre de cargas y gratuitamente, el suelo urbanizado correspondiente al 5% del aprovechamiento urbanístico lucrativo generado por el ámbito de actuación.

No obstante, la normativa vigente contempla la posibilidad de sustituir dicha cesión por su equivalente económico. Este ingreso tendría encaje presupuestario en el concepto 3.9.7.10 "Otros ingresos por Aprovechamientos Urbanísticos" del presupuesto de ingresos municipales.

A efectos de la presente memoria económica, se ha estimado el valor económico del aprovechamiento municipal tomando como referencia el resultado de la última subasta de suelo terciario realizada por el Ayuntamiento de Madrid en el ámbito de Valdebebas (Expte. 511/2025/03808), por considerarse una operación reciente, representativa y localizada en un entorno urbanístico comparable al objeto de la presente Modificación Puntual.

En dicha operación, el valor de adjudicación alcanzó los 1.075 €/m² edificable, referencia que se adopta para estimar el valor económico del aprovechamiento urbanístico objeto de cesión al Ayuntamiento de Madrid.

Conforme a estos criterios, la valoración económica estimada del aprovechamiento de cesión obligatoria asciende a:

$$17.400,147 \text{ m}^2 \times 1.075 \text{ €/m}^2 = 18.705.158,03 \text{ €}$$

Debe señalarse, en todo caso, que tanto los suelos en los que se materialice este aprovechamiento municipal como, en su caso, el importe obtenido mediante su sustitución económica, se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo. En consecuencia, dichos recursos deberán destinarse exclusivamente a los fines legalmente previstos para este patrimonio, sin que puedan aplicarse a la financiación de gastos corrientes municipales.

Por este motivo, el valor económico derivado de la cesión del aprovechamiento urbanístico no se ha considerado como un ingreso directamente compensable con los gastos corrientes adicionales asociados al desarrollo previsto.

7.1.10 ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO DE GASTOS CORRIENTES MUNICIPALES

Los estados de gastos de las entidades locales pueden clasificarse atendiendo a distintos criterios: por programas, por categorías económicas y, en su caso, por unidades orgánicas. No obstante, para evaluar adecuadamente la incidencia que tendrá el nuevo desarrollo sobre el gasto municipal, resulta más apropiado utilizar la clasificación por programas, ya que esta ordena los créditos presupuestarios en función de su finalidad y de los objetivos que se pretende alcanzar con ellos.

Esta clasificación se estructura en áreas de gasto, políticas de gasto y grupos de programas, permitiendo identificar con mayor precisión los servicios y actuaciones municipales potencialmente afectados por el incremento de población trabajadora y de actividad económica derivado de la actuación urbanística.

De acuerdo con este criterio, la liquidación del presupuesto consolidado de gastos del Ayuntamiento de Madrid correspondiente al ejercicio 2025, agrupada por áreas de gasto, presenta la siguiente estructura e importes:

ÁREA DE GASTO	IMPORTE (€)
1. Servicios públicos básicos	3.379.316.624

2. Actuaciones de protección y promoción social	903.738.315
3. Producción de bienes públicos de carácter preferente	864.352.688
4. Actuaciones de carácter económico	1.478.083.985
9. Actuaciones de carácter general	945.655.026
0. Deuda pública	152.620.918

La estimación de los gastos municipales derivados del desarrollo previsto se realiza mediante la aplicación de distintos factores de imputación sobre los créditos liquidados del presupuesto del Ayuntamiento de Madrid, seleccionados en función de la naturaleza de cada programa de gasto y de la variable que presenta una mayor relación con la prestación del servicio correspondiente.

Determinados gastos guardan una relación directa con la población residente. Dado que la presente actuación no contempla incremento de población residente, no se estima afección alguna sobre dichos programas presupuestarios.

No obstante, existe un amplio conjunto de programas de gasto cuya evolución está vinculada no solo a la población o a las infraestructuras viarias, sino también a la intensidad de la actividad económica y a la superficie edificada existente. En estos casos, se adopta como variable de referencia la superficie construida, aplicando, cuando procede, coeficientes correctores que reflejan la diferente incidencia de cada programa presupuestario respecto a dicho parámetro.

Asimismo, para aquellos servicios directamente relacionados con la conservación y mantenimiento de espacios libres y zonas ajardinadas, se utiliza como variable específica la superficie de zonas verdes prevista tras el desarrollo de la actuación.

Los parámetros de referencia y los factores de imputación empleados en la presente evaluación son los siguientes:

Parámetro	Ciudad de Madrid	Incremento MP DO 190	Factor imputación
Zonas Verdes m ²	62.191.500,00	166.315,86	0,002674
Sup Construida m ²	271.042.271,00	172.550,00	0,000637
Red viaria m ²	57.968.993,00	20.377,74	0,000352
Vehículos	1.732.961,00	2.595,98	0,001498

De acuerdo con la definición y contenido de las áreas de gasto establecidas en la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales, modificada por la Orden HAP/419/2014, determinados programas y áreas de gasto no presentan una relación significativa con las magnitudes afectadas por la actuación urbanística analizada. En consecuencia, para dichos programas no se estima variación alguna de gasto derivada del desarrollo previsto:

ÁREA DE GASTO 4. Actuaciones de carácter económico

Esta área de gasto comprende los créditos destinados a actuaciones, servicios, inversiones y transferencias orientados al fomento y desarrollo de la actividad económica del municipio. Incluye aquellas políticas públicas dirigidas a mejorar la competitividad, impulsar el desarrollo empresarial, favorecer la actividad comercial y turística, promover el empleo y la innovación, así como garantizar el adecuado funcionamiento de las infraestructuras y servicios de apoyo a los distintos sectores productivos.

ÁREA DE GASTO 9. Actuaciones de carácter general

Esta área comprende los gastos asociados al ejercicio de las funciones de gobierno, dirección, coordinación y administración general de la entidad local, así como aquellos destinados a prestar soporte administrativo, jurídico, económico, tecnológico y organizativo al conjunto de los servicios municipales. Se trata de actividades cuyo volumen de gasto está vinculado fundamentalmente a la estructura institucional y al funcionamiento interno de la organización municipal.

ÁREA DE GASTO 0. Deuda pública

Incluye los gastos derivados de la carga financiera municipal, tales como los intereses, la amortización de la deuda pública y otras operaciones financieras de naturaleza análoga, excluidos los costes asociados a su formalización y gestión.

En consecuencia, la estimación de los gastos corrientes adicionales derivados del desarrollo previsto se centra en las ÁREAS DE GASTO 1 (Servicios Públicos Básicos), ÁREAS DE GASTO 2 (Actuaciones de Protección y Promoción Social) y ÁREAS DE GASTO 3 (Producción de Bienes Públicos de Carácter Preferente), por ser las que presentan una relación más directa con las necesidades de prestación de servicios municipales asociadas a la nueva actividad generada.

Asimismo, de acuerdo con los criterios metodológicos expuestos anteriormente, las estimaciones se realizan exclusivamente sobre los gastos correspondientes a los Capítulos 1 (Gastos de Personal) y 2 (Gastos Corrientes en Bienes y Servicios), al ser los que reflejan de forma más adecuada el coste recurrente de funcionamiento de los servicios municipales potencialmente afectados por la actuación. A continuación, se recoge el desglose de dichas áreas de gasto y de los programas presupuestarios que las integran.

ÁREA DE GASTO 1. Servicios Públicos Básicos

Esta área engloba los gastos asociados a la prestación de los servicios municipales esenciales que las entidades locales deben garantizar en el ejercicio de sus competencias. Incluye, entre otros, los servicios relacionados con la seguridad y movilidad ciudadana, la vivienda y el urbanismo, el bienestar comunitario y la protección del medio ambiente, constituyendo el conjunto de servicios más directamente vinculados al funcionamiento cotidiano de la ciudad y a la calidad del entorno urbano.

Dada la naturaleza de los programas integrados en esta área, resulta razonable considerar que parte de sus costes de funcionamiento puede verse afectada por el incremento de actividad y de superficie edificada derivado del desarrollo previsto. Por ello, se procede a estimar el gasto municipal adicional mediante la aplicación de los factores de imputación definidos en el apartado metodológico anterior.

En el cuadro siguiente se recogen los gastos liquidados correspondientes a los distintos grupos de programas incluidos en el Área de Gasto 1, así como la estimación del gasto corriente incremental atribuible al nuevo desarrollo urbanístico.

Grupo de Programas	Importe (miles €)	Factor de imputación	Gasto estimado nuevo desarrollo
130 Administración general de la Seguridad y Protección Civil	17.156.132	0,00063662	10.921,88
132 Seguridad y Orden Público	530.586.738	0,00063662	337.780,31
133 Ordenación del tráfico y del estacionamiento	43.942.555.650	0,00063662	27.974.558,91
134 Movilidad urbana	5.553.774.383	0,00063662	3.535.624,78

135 Protección civil	96.105.900	0,00063662	61.182,61
136 Servicio de prevención y extinción de incendios	192.710.007	0,00063662	122.682,38
151 Urbanismo	6.520.886	0,00063662	4.151,30
153 Vías públicas	210.211.076	0,00035153	73.895,14
160 Alcantarillado	20.902.375	0,00035153	7.347,78
161 Abastecimiento domiciliario de agua potable	30.437.566	0,00035153	10.699,67
162 Recogida, gestión y tratamiento de residuos	304.255.407	0,00063662	193.694,03
163 Limpieza viaria	374.739.734	0,00035153	131.731,61
165 Alumbrado público	109.624.900	0,00035153	38.536,25
170 Administración general del medio ambiente	30.977.616	0,00063662	19.720,86
171 Parques y jardines	244.938.605	0,00063662	155.931,97
172 Protección y mejora del medio ambiente	10.402.113	0,00063662	6.622,16

TOTAL ÁREA 1

32.685.081,64

Los programas integrados en el Área de Gasto 1 presentan una naturaleza heterogénea, por lo que la estimación del gasto adicional derivado de la actuación requiere la utilización de distintos parámetros de imputación en función de las características de cada servicio municipal.

Se parte de la premisa de que gran parte de los servicios municipales afectados ya se prestan en el ámbito objeto de actuación y en su entorno inmediato, por lo que el crecimiento del gasto asociado al nuevo desarrollo resulta previsiblemente inferior al que se derivaría de una aplicación estrictamente proporcional.

De acuerdo con la metodología descrita, el incremento anual estimado de gasto correspondiente al Área de Gasto 1 asciende a: **32.685.081,64 €**.

ÁREA DE GASTO 2 "Actuaciones de protección y promoción social"

Esta área de gasto comprende los créditos destinados a políticas de protección y asistencia social, así como a aquellas actuaciones orientadas a favorecer la cohesión social y mejorar las condiciones de vida de la población.

Incluye, entre otros, los gastos asociados a servicios sociales, atención a colectivos con necesidades específicas, programas de inclusión social, apoyo a las familias, personas mayores y personas con discapacidad, así como las actuaciones dirigidas al fomento del empleo y de la inserción laboral.

La mayor parte de los programas integrados en esta área presentan una relación directa con la población residente y con las necesidades de atención social derivadas de la misma. Por ello, la estimación de los posibles incrementos de gasto asociados al desarrollo urbanístico se realiza atendiendo a la naturaleza específica de cada programa y al grado de vinculación existente entre la actividad prevista en el ámbito y la demanda potencial de los servicios correspondientes.

En el cuadro siguiente se recogen los gastos liquidados correspondientes a los distintos grupos de programas integrados en el Área de Gasto 2, así como la estimación del gasto adicional atribuible al nuevo desarrollo.

Grupo de Programas	Importe (miles €)
221 Otras prestaciones económicas a favor de los empleados	53.685.812
231 Asistencia social primaria	338.825.346
241 Fomento del empleo	41.349.024
TOTAL ÁREA 2	433.860.182

Para los programas integrados en el Área de Gasto 2, el parámetro que presenta una mayor correlación con la necesidad de prestación de los servicios correspondientes es la población residente. Dado que la actuación urbanística objeto de análisis no contempla un incremento de residentes, no se estima una variación apreciable de los gastos asociados a esta área.

Asimismo, debe tenerse en consideración que el desarrollo previsto tiene un carácter predominantemente terciario y conlleva la generación de actividad económica y empleo. En este contexto, determinados programas vinculados a la asistencia social y a las políticas de promoción e inserción laboral podrían incluso experimentar una menor presión relativa sobre la demanda de servicios como consecuencia de la creación de puestos de trabajo y del incremento de la actividad económica en el ámbito.

En consecuencia, a efectos de la presente memoria económica, no se considera la existencia de incrementos de gasto imputables al desarrollo

previsto en el Área de Gasto 2 «Actuaciones de protección y promoción social».

ÁREA DE GASTO 3 “Producción de bienes públicos de carácter preferente”

Esta área comprende los gastos destinados a la prestación de servicios públicos orientados a la mejora del bienestar y la calidad de vida de la ciudadanía. Incluye las actuaciones relacionadas con la sanidad, la educación, la cultura, el deporte, el ocio y el tiempo libre, así como cualesquiera otras dirigidas a promover el desarrollo personal, social y cultural de la población.

Los programas integrados en esta área se caracterizan por prestar servicios de interés general que contribuyen de manera directa a la cohesión social y al bienestar colectivo, constituyendo una parte esencial de las competencias y actividades desarrolladas por la administración local.

Los grupos de programas incluidos en esta área de gasto son los siguientes:

Grupo de Programas	Importe (miles €)
311 Salubridad Pública	790.333
323 centros docentes de enseñanza infantil y primaria	5.835.575
325 Absentismo	380.000
326 Servicios complementarios de educación	650.985
330 Administración General de Cultura	24248256
332 Bibliotecas y Archivos	32.486.245
333 Equipamientos culturales y museos	13.673.122
334 Promoción cultural	2.973.065
336 Protección y gestión del Patrimonio Histórico-Artístico	6.930.084
337 Instalaciones de ocupación del tiempo libre	34.000
341 Promoción y fomento del deporte	343.637
342 Instalaciones deportivas	8.042.156
TOTAL ÁREA 3	96.387.458

Para los programas integrados en el Área de Gasto 3, la variable que presenta una mayor relación con la demanda de los servicios prestados es la población residente. Dado que la actuación urbanística analizada no supone un incremento de población empadronada, no se considera, con carácter general, la existencia de gastos adicionales significativos derivados de la nueva edificabilidad de uso terciario.

En consecuencia, a efectos de la presente memoria económica, no se estima incremento alguno de gasto corriente en el Área de Gasto 3 «Producción de Bienes Públicos de Carácter Preferente» como resultado del desarrollo previsto.

Por otra parte, en relación con los equipamientos dotacionales contemplados en la ordenación, se asume que los costes de implantación, mantenimiento y prestación de los servicios asociados a dichas dotaciones quedarán compensados por los ingresos generados por su explotación o utilización. De este modo, el efecto económico neto para el Ayuntamiento se considera nulo.

Asimismo, en el supuesto de que la gestión del equipamiento público contemplado en la presente modificación puntual se articule mediante un régimen de concesión administrativa u otra fórmula de gestión indirecta, tanto los ingresos derivados de la actividad como los gastos de explotación y mantenimiento asociados a la prestación de los servicios corresponderían al concesionario, sin que ello genere costes adicionales para las arcas municipales.

7.1.11 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

El análisis de la suficiencia y adecuación de los usos productivos no debe limitarse al ámbito estricto de la actuación urbanística, sino que ha de realizarse en relación con el entorno territorial en el que se inserta y, de forma más amplia, con el conjunto de la ciudad de Madrid.

El municipio de Madrid combina una importante función residencial, con una población de 3.527.924 habitantes, con una intensa actividad económica basada principalmente en el sector servicios, resultado del proceso de terciarización experimentado durante las últimas décadas. No obstante, Madrid mantiene igualmente una posición destacada como centro de actividad productiva dentro del sistema urbano español, con una elevada especialización en actividades empresariales, tecnológicas, logísticas y de servicios avanzados.

En este contexto, el distrito de Barajas constituye uno de los principales polos de actividad económica de la ciudad, especialmente en los ámbitos logístico, aeroportuario, empresarial y terciario. En el distrito residen 50.539 habitantes, estimándose una población ocupada de 31.835 personas, frente a los 2.216.560 ocupados existentes en el conjunto de la ciudad de Madrid.

La estructura económica del distrito pone de manifiesto una fuerte presencia de actividades vinculadas al sector terciario, circunstancia que resulta coherente con la naturaleza de la actuación urbanística analizada y con el papel que desempeña Barajas como área estratégica para la localización de actividades empresariales y de servicios de escala metropolitana.

La distribución de los ocupados por sectores de actividad es la siguiente:

Actividad Principal	Nº de ocupados de Madrid	Nº de ocupados Distrito Barajas
Industrias extractivas	2.107	30
Industria manufacturera	123.213	1.770
Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	16.305	234
Construcción	150.714	2.165
Comercio	313.409	4.501
Hostelería	163.592	2.350
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	189.995	2.729
Intermediación financiera	121.643	1.747
Actividades inmobiliarias y de alquiler; servicios empresariales	562.135	8.074
Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	144.906	2.081
Educación	103.356	1.484
Actividades sanitarias y veterinarias; servicios sociales	185.272	2.661
Otras actividades sociales y servicios prestados a la comunidad	138.416	1.988
Sin código de actividad	1.497	22
TOTAL	2.216.560	31.835

Del análisis expuesto se concluye que el incremento de edificabilidad destinado a uso de oficinas resulta coherente con la consolidación de Valdebebas como uno de los principales polos empresariales y tecnológicos de la ciudad de Madrid. La actuación contribuye a reforzar la especialización terciaria del ámbito, favoreciendo la creación de un entorno de actividad

económica complementario a los tradicionales distritos empresariales localizados en el norte de la capital y ampliando la oferta de espacios destinados a actividades productivas de alto valor añadido.

En este contexto, el incremento de edificabilidad de 172.550 m² previsto en la Modificación Puntual permitirá aumentar la capacidad de implantación de actividades terciarias y de oficinas, generando una oferta adicional de espacios de trabajo que se estima podrá traducirse en la creación de aproximadamente 23.800 nuevos empleos. Esta circunstancia contribuirá a reforzar el dinamismo económico del distrito de Barajas y de la ciudad de Madrid, incrementando las oportunidades de empleo y mejorando el equilibrio entre lugares de residencia y de actividad económica.

Asimismo, la actuación se inserta adecuadamente en la estructura económica del entorno, caracterizado por una elevada concentración de actividades empresariales, logísticas, aeroportuarias y de servicios avanzados, favoreciendo un uso más eficiente del suelo urbano destinado a actividades productivas.

Por todo ello, se considera que la aprobación de la Modificación Puntual no altera la suficiencia ni la adecuación del suelo destinado a usos productivos, sino que refuerza los objetivos del modelo territorial establecido por el Plan General, al consolidar un ámbito especialmente apto para la localización de actividades económicas estratégicas y generadoras de empleo.

7.1.12 ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL POR DESARROLLO DEL ÁMBITO.

7.1.12.1 PLAZOS DEL DESARROLLO DEL ÁMBITO

Para poder desarrollar la modificación puntual de la DO-190, se estima cumplir con el siguiente calendario de tiempos y plazos:

- 2026-2027 Tramitación urbanística
- 2028-2030 Ejecución de obras de urbanización objeto de cesión y los espacios privados de uso público.
- 2029-2035 Edificación

7.1.12.2 VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

El análisis de la sostenibilidad económica se realiza considerando la evolución temporal de los ingresos y gastos municipales asociados al desarrollo urbanístico desde la culminación de la tramitación del planeamiento y la

ejecución de las obras de urbanización hasta la completa implantación y funcionamiento de las actividades previstas.

A estos efectos, se contemplan tanto los ingresos extraordinarios vinculados a la fase de transformación urbanística y edificatoria, como los ingresos corrientes derivados de la consolidación de la nueva actividad económica. Del mismo modo, se consideran los gastos corrientes asociados al mantenimiento y conservación de las infraestructuras, espacios públicos y servicios municipales afectados por el desarrollo.

Las magnitudes económicas analizadas se imputan al ejercicio completo correspondiente, considerando que las cantidades reflejadas representan valores acumulados a 31 de diciembre de cada año.

Entre los ingresos extraordinarios se incluyen, fundamentalmente, los derivados del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), de las tasas y licencias urbanísticas y, en su caso, de la monetización del aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria. Por su propia naturaleza, estos recursos tienen carácter temporal y se concentran durante las fases de urbanización, edificación y comercialización de los inmuebles resultantes.

Una vez finalizado el proceso edificatorio y puesta en funcionamiento la nueva superficie terciaria, los ingresos municipales pasan a estar sustentados principalmente por aquellos tributos de carácter recurrente asociados a la actividad económica y a los inmuebles implantados en el ámbito, especialmente el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) y el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).

En cuanto a los gastos, se considera que los costes de mantenimiento y conservación de los espacios públicos, zonas verdes, infraestructuras y servicios municipales comienzan a producirse a partir de la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

Los resultados obtenidos muestran que los ingresos corrientes generados por la nueva actividad económica resultan suficientes para compensar los gastos corrientes adicionales derivados de la actuación, manteniéndose una situación de equilibrio económico para las arcas municipales una vez concluido el proceso de desarrollo.

Asimismo, debe señalarse que los ingresos procedentes de la cesión obligatoria del aprovechamiento urbanístico o de su equivalente económico

forman parte del Patrimonio Municipal del Suelo y, por tanto, quedan sujetos a los destinos específicos establecidos en la legislación urbanística vigente, sin que puedan considerarse recursos destinados a financiar gasto corriente municipal.

En consecuencia, la actuación presenta una incidencia fiscal netamente positiva para el Ayuntamiento de Madrid, generando ingresos recurrentes suficientes para atender los gastos de conservación y prestación de servicios asociados al desarrollo, lo que permite concluir que la ordenación propuesta resulta económicamente sostenible desde la perspectiva municipal.

En el cuadro siguiente se resume la distribución temporal de los ingresos y gastos considerados y el resultado obtenido para el escenario analizado:

Concepto	2029	2030	2031	2032	2033 y ss	Total por conceptos (€)
INGRESOS CORRIENTES						
IRPF	-	-	-	-	1.696.464,00	1.696.464,00
IBI	-	-	-	-	4.954.590,00	4.954.590,00
IVTM	-	-	-	-	29.576,39	29.576,39
IVTNU	-	-	-	-	10.695.212,33	10.695.212,33
IAE	-	-	-	-	98.089.411,70	98.089.411,70
ICIO	7.784.648,84	7.784.648,84	7.784.648,84	7.784.648,84	7.784.648,84	38.923.244,19
IVA e Impuestos Especiales	-	-	-	-	892.976,00	892.976,00
Tasas y otros ingresos	-	-	-	-	7.118.580,00	7.118.580,00
Ingresos por transferencias corrientes	-	-	-	-	-	0,00
TOTAL INGRESOS CORRIENTES	7.784.648,84	7.784.648,84	7.784.648,84	7.784.648,84	131.261.459,26	162.400.054,61

GASTOS CORRIENTES						
Servicios Públicos Básicos	32.685.081,64	32.685.081,64	32.685.081,64	32.685.081,64	32.685.081,64	32.685.081,64
Actuaciones de Protección y Promoción Social	-	-	-	-	-	-
Producción de Bienes Públicos de Carácter Preferente	-	-	-	-	-	-
Gastos corrientes asociados al equipamiento	-	-	-	-	-	-
TOTAL GASTOS CORRIENTES	32.685.081,64	32.685.081,64	32.685.081,64	32.685.081,64	32.685.081,64	32.685.081,64

INGRESOS-GASTOS CORRIENTES **-24.900.432,80** **-24.900.432,80** **-24.900.432,80** **-24.900.432,80** **98.576.377,62** **129.714.972,97**

INGRESOS DE CAPITAL						
Parcela 5% aprovechamiento urbanístico	18.705.158,03	-	-	-	-	18.705.158,03
TOTAL INGRESOS DE CAPITAL	18.705.158,03	0,00	0,00	0,00	0,00	18.705.158,03
GASTOS ASOCIADOS AL CAPITAL						
Gastos asociados a la construcción del equipamiento	-	-	-	-	-98.872.220,00	2.275.467,40
TOTAL GASTOS ASOCIADOS AL CAPITAL	-	-	-	-	-98.872.220,00	2.275.467,40
SALDO INGRESOS - GASTOS DE CAPITAL	18.705.158,03	0,00	0,00	0,00	-98.872.220,00	-80.167.061,97

Una vez completado el desarrollo urbanístico y puesta en funcionamiento la nueva superficie terciaria, se estiman unos **ingresos corrientes después de gastos de 129.714.972,97 €**, frente a un **saldo neto de ingresos y gastos de capital municipales de - 80.167.061,97 €**.

Los resultados obtenidos ponen de manifiesto que los ingresos generados por la actuación son suficientes para compensar tanto los costes asociados a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras como las necesidades de prestación de servicios municipales derivadas del nuevo desarrollo. En consecuencia, la Modificación Puntual del ámbito **DO-190 presenta un balance económico positivo para el Ayuntamiento de Madrid**, sin generar desequilibrios presupuestarios ni comprometer la sostenibilidad financiera municipal.

Firmado electrónicamente

Antonio Pleguezuelo  – MRICS
NATIONAL DIRECTOR TOWN PLANNING SAVILLS