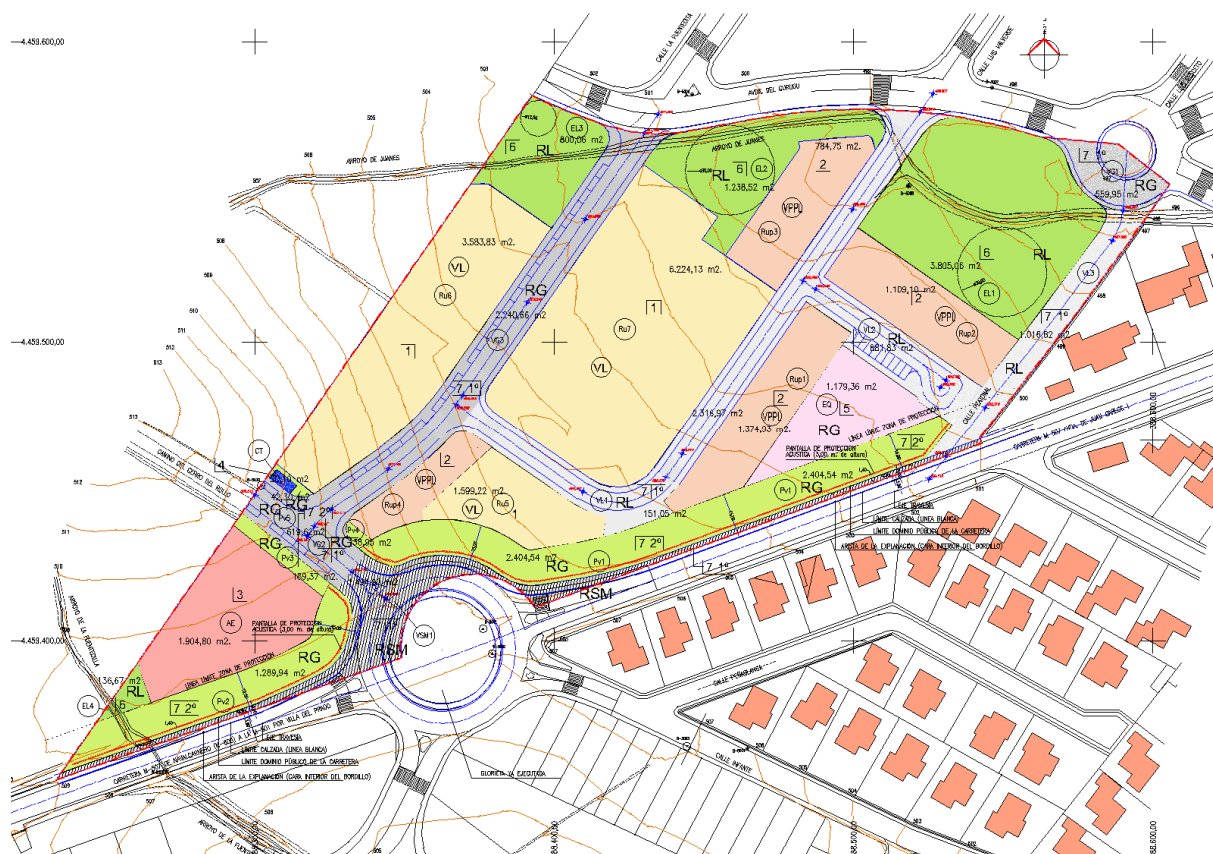




PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-02 “LA FLORIDA” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL PRADO (MADRID).

DOCUMENTO Nº 7: ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOTENIBILIDAD.

Promotor:
COMISIÓN GESTORA.

Técnico Redactor:
santos lópez colón, arquitecto y urbanista

Fecha:
Noviembre, 2025.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-02 “LA FLORIDA” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL PRADO (MADRID).

DOCUMENTO Nº 7: ESTUDIO DE VIABILIDAD. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO PROPUESTO.

ÍNDICE.

DOCUMENTO Nº 7 : ESTUDIO DE VIABILIDAD. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO PROPUESTO.	5
7. ESTUDIO DE VIABILIDAD. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO PROPUESTO.	6
7.1. OBJETO DEL ESTUDIO. CONTENIDO Y ALCANCE.....	6
7.1.1. Objeto.	6
7.1.2. Contenido.	6
7.1.3. Alcance.....	7
7.2. MARCO JURÍDICO.	8
7.3. VIABILIDAD TERRITORIAL Y DE PLANEAMIENTO.....	10
7.3.1. Viabilidad territorial.	10
7.3.2. Viabilidad de planeamiento.....	10
7.3.2.1. Adecuación de delimitación del sector a las determinaciones del P.G.....	11
7.3.2.2. Justificación de la coherencia del Plan Parcial con las Normas Subsidiarias de Villa del Prado.	12
7.3.2.3. Integración de la propuesta en la estructura de las NNSS de Villa del Prado.	13
7.3.2.4. Justificación de la adecuación del Plan parcial a las determinaciones de aprovechamiento de las Normas Subsidiarias.....	14
7.4. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL.....	19
7.5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.	21
7.5.1. Capacidad del Promotor.	21
7.5.2. Previsiones temporales de puesta en servicio.....	22
7.5.3. Bases de partida para el análisis económico.....	24
7.5.3.1. Inversiones.	24
7.5.3.2. Ingresos derivados de la ejecución del planeamiento.	26
7.5.4. Análisis de resultados.....	26
7.5.5. Tabla resumen de inversiones e ingresos.	27
7.6. VIABILIDAD ECONÓMICA.....	29
7.6.1. Viabilidad de la iniciativa.....	29
7.6.2. Viabilidad de la gestión.	29
7.6.3. Viabilidad económica.....	29
7.7. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	31

7.7.1.	Objeto	31
7.7.2.	Determinaciones de gestión urbanística del Plan Parcial de ordenación.	32
7.7.3.	Datos básicos de la actuación.....	33
7.7.4.	Estudio económico del Plan Parcial.	35
7.7.5.	Justificación de la adecuación del documento a las previsiones normativas.	37
7.7.6.	Justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.....	37
7.7.7.	Análisis de la incidencia del desarrollo del Plan Parcial en la Hacienda Local.....	38
7.7.7.1.	Impacto en la Hacienda Municipal por la implantación y mantenimiento de la urbanización e infraestructura que servirá al sector.....	39
7.7.7.2.	Impacto en la Hacienda Municipal por los servicios a prestar a la nueva población residente en el sector.	39
7.7.8.	CONCLUSIONES RESPECTO DEL IMPACTO PRODUCIDO POR EL DESARROLLO DEL SECTOR.	50
7.8.	SOSTENIBILIDAD A QUE HACE REFERENCIA EL ART. 48.2. LSCM9/2001.	51
7.8.1.	Informe infraestructura red de saneamiento, Decreto 170/98. Condiciones de viabilidad del Canal de Isabel II.	51
7.8.2.	Viabilidad Iberdrola.	51
7.8.3.	Viabilidad Comunicaciones Electrónicas.	52
7.8.4.	Viabilidad Gas.....	52
7.8.5.	Conexión y autonomía del sistema de transporte público.	52
7.8.6.	Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil.....	54
7.8.7.	Justificación de la integración del sector en las diversas redes públicas de equipamientos y servicios.....	54

***DOCUMENTO N° 7 : ESTUDIO DE
VIABILIDAD. SOSTENIBILIDAD
DEL MODELO PROPUESTO.***

7. ESTUDIO DE VIABILIDAD. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO PROPUESTO.

7.1. OBJETO DEL ESTUDIO. CONTENIDO Y ALCANCE.

7.1.1. Objeto.

El presente Estudio tiene como único objeto justificar para el Plan Parcial la viabilidad total del mismo, considerado ello desde todos los puntos de vista que interesan al planeamiento, desde la propia viabilidad jurídico-urbanística, por la viabilidad ambiental, y la económica, considerando así mismo la sostenibilidad del modelo propuesto.

Respecto de las consideraciones ambientales del modelo, tanto su viabilidad como su sostenibilidad, se ponen de manifiesto en el Estudio Ambiental Estratégico que se acompaña a este Plan como TOMO II, DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El resto de consideraciones se efectúan en los puntos que siguen.

De esta manera se da cumplimiento a las determinaciones del art. 46.1.b) de la Ley 9/2001¹, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

7.1.2. Contenido.

El contenido del presente Estudio se concreta en los siguientes apartados:

- a) Definición del marco jurídico.
- b) Definición de la viabilidad territorial y de planeamiento.
- c) Viabilidad medioambiental.
- d) Viabilidad económica.
- e) Memoria de sostenibilidad económica.

¹ En adelante LSCM9/2001.

- f) Se incorpora la memoria de sostenibilidad a que hace referencia el art. 48.2. de la LSCM9/2001.

Este contenido da satisfacción a todas las determinaciones legales de aplicación.

7.1.3. Alcance.

El alcance de los objetivos de este Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad es el propio y adecuado para dar cumplimiento a la legislación del suelo vigente en la tramitación del Plan parcial y, en lo atinente a las determinaciones pormenorizadas, igualmente en lo que se refiere a las propias del planeamiento parcial de desarrollo.

7.2. MARCO JURÍDICO.

Dentro del Plan parcial, el marco jurídico del presente Documento de ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD es el que queda reflejado en el punto b) del artículo 46 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en donde textualmente se significa, al hablar del contenido documental del Plan parcial:

1. Los Planes de Sectorización formalizarán su contenido en la siguiente documentación:

a) Memoria: En la que se justificará el cumplimiento de las condiciones sobre la delimitación sectorial y sus condiciones básicas de ordenación que hubieran establecido el Normas Subsidiarias, el planeamiento territorial o disposiciones aplicables sectoriales. Además, se recogerá toda la información relevante para justificar la ordenación propuesta entre las distintas alternativas posibles.

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.

c) Estudios Sectoriales: Referidos especialmente a los efectos que supone la sectorización sobre todas y cada una de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, a fin de determinar las necesidades de calificación de suelos con este destino y de ejecución de intervenciones de refuerzo o mejora.

d) Informe de análisis ambiental.

e) Planos conteniendo los recintos de aplicación de la ordenación estructurante y de la ordenación pormenorizada, en su caso, así como los derivados de la legislación ambiental.

f) Normas e instrucciones urbanísticas, diferenciando las que correspondan a la ordenación pormenorizada que, en su caso, se establezca.

g) Programa de Actuación y Compromisos: Donde se recogerán las previsiones vinculantes de ejecución así como el resto de obligaciones que se hayan acordado entre la Administración y el promotor, tal como se señala en el número 4 del artículo anterior.

Por otra parte habrá de adecuarse y justificar las determinaciones del art. 48.2. de la LSCM9/2001, en donde textualmente se significa, al hablar del contenido documental del planeamiento parcial:

*2. Cuando se trate de un Plan Parcial en suelo urbanizable, además de las determinaciones contenidas en el número anterior, debe presentar para su aprobación inicial y posterior tramitación, **los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:***

a) Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.

b) Verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio.

c) Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento.

d) Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobrecongestión en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis de sobrecarga.

e) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

El presente documento, junto a la última parte que justifica el cumplimiento de las determinaciones legales de todo tipo aplicables, justifica la sostenibilidad del modelo y la viabilidad de todo orden, y entre ella la económica y financiera, como se comprueba.

7.3. VIABILIDAD TERRITORIAL Y DE PLANEAMIENTO.

7.3.1. Viabilidad territorial.

De todo lo expuesto en la Memoria Justificativa del Plan Parcial se infiere sin lugar a dudas que el mismo es viable territorialmente.

Son varias las circunstancias que se consideran al analizar la viabilidad territorial, sin perjuicio de las consideraciones ambientales, justificada su viabilidad más adelante en este Documento.

Por una parte, el territorio mismo como soporte de actividades. En este sentido, no puede ser más adecuado para la actividad residencial, tratándose de un territorio básicamente plano, habida cuenta la morfología y clinometría del terreno, muy apta para los usos proyectados.

Evidentemente, lo anterior, morfología y superficie del terreno, deben ir acompañadas de la resolución de los accesos y la conectividad de los mismos con las redes viarias de primer nivel.

La accesibilidad al ámbito considerado, garantizada desde la M-507 y las zonas urbanas colindantes.

En lo referente a las infraestructuras que van a servir al área, es así mismo viable, habida cuenta el estudio de disponibilidad de las mismas que se ha efectuado.

Por último, si se considera la viabilidad territorial desde el punto de vista de la consideración de la necesidad de suelo para los usos proyectados, como demanda de suelo para los citados usos residenciales, en el punto 1.4.1. de la Memoria del Plan Parcial se desarrolla y justifica el desarrollo de este sector habida cuenta la demanda existente.

Sin perjuicio de lo anterior, se significa aquí la viabilidad de las infraestructuras que han de servir al sector que se proyecta, y que se referencian en los Anexos del Plan Parcial.

7.3.2. Viabilidad de planeamiento.

Por lo que se refiere al planeamiento, la clasificación del suelo como urbanizable en categoría de sectorizado (suelo apto para urbanizar en las Normas Subsidiarias), posibilita el desarrollo para acoger los usos proyectados, vivienda unifamiliar y dotacionales para la misma, como usos propios del uso residencial.

Ya ha quedado justificado, y aquí se vuelve a reproducir, la adecuación del plan al marco del planeamiento municipal, determinado por las Normas Subsidiarias de Villa del Prado.

En todo caso hay que considerar la vinculación de este cumplimiento con las determinaciones que se derivan del Estudio Ambiental Estratégico, que forma parte sustancial del plan, en donde quedan definidas y documentadas las determinaciones en orden a la sostenibilidad del planeamiento que se propone.

7.3.2.1. *Adecuación de delimitación del sector a las determinaciones del P.G.*

Ha quedado puesto de manifiesto en la memoria Informativa del Plan todo lo relativo a la delimitación del sector, que se da aquí por reproducido.

En síntesis, el terreno que ocupa el Sector-02 “La Florida” en estudio, objeto del presente Plan Parcial de ordenación, está ubicado dentro del ámbito del suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable), según queda reflejado en el plano de Clasificación del Suelo (P.9a), se encuentra delimitado en el plano de Gestión del Suelo (P.2a) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y sometido a las determinaciones urbanísticas derivadas de lo indicado en plano de Ordenanzas en Suelo urbano (P.3a). Los terrenos constitutivos del Sector S-02 en estudio, no presentan en la actualidad división física (cerramiento) en ninguno de sus linderos, salvo el este, que está constituido por el muro de cerramiento de las parcelas unifamiliares edificadas, existentes en ese lugar y con las que limita.

La superficie bruta total del sector asciende a 37.017,43 m².



FIG. 7.3.1. ÁMBITO DEL SECTOR S-2 SOBRE FOTOPLANO (Fuente: Elaboración propia).

El ámbito del sector se encuentra limitado, al norte, con el vial de reparto existente denominado Avda. del Gurugú, que a su vez constituye el borde sur del Sector S-01 y las unidades de ejecución UE- 12 y UE-13 de las Normas Subsidiarias, actuaciones todas ellas desarrolladas hace años. El sector limita al este con tres parcelas edificadas con viviendas unifamiliares, que tienen acceso por la Avda. de Juan Carlos I (tramo de travesía de la carretera M-507). El lindero sur está formado por terrenos de la margen derecha de la carretera comarcal M-507, desde la cual se realizará el acceso principal a la ordenación proyectada a través de la rotonda. Por último, el sector limita al oeste con parcelas de suelo no urbanizable, incluidas en el Polígono 26 del citado Catastro de Rústica.

En todo caso se comprueba y justifica la adecuación de la delimitación a las previsiones del planeamiento general del municipio, como se puede observar en la anterior FIG.7.3.1. que trae causa del plano de delimitación del sector del Plan Parcial, totalmente concordante con el plano de clasificación del suelo de las Normas Subsidiarias.

7.3.2.2. Justificación de la coherencia del Plan Parcial con las Normas Subsidiarias de Villa del Prado.

La propuesta de sectorización justifica y cumple las determinaciones que exige las Normas Subsidiarias de Villa del Prado para el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado.

La propuesta de sectorización que se formula es totalmente coherente con las determinaciones que dimanar de las Normas Subsidiarias que se complementa y desarrolla.

El suelo que se desarrolla, sin perjuicio de su consideración jurídico-urbanística, se corresponde con el que determinan las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias en su artículo 9.7. y en la Ficha de Desarrollo específica.

Es en el capítulo 9. de las NNUU de las NNSS en donde se establecen las condiciones de desarrollo del suelo apto para urbanizar, ello sin perjuicio de la aplicación de las Disposiciones Transitorias de la LSCM9/2001.

Su desarrollo, de conformidad con la legislación urbanística, se efectuará mediante plan parcial.

7.3.2.3. Integración de la propuesta en la estructura de las NNSS de Villa del Prado.

De lo justificado en el punto inmediatamente anterior, queda puesto de manifiesto la adecuación del Plan Parcial a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

Por otra parte, si consideramos a nivel territorial la conformación del modelo urbano que por el Plan Parcial se genera, se puede observar en la siguiente figura (y en el plano de ordenación P.08. que forma parte sustancial del Plan Parcial) la total integración de la ordenación que se propone en el modelo territorial de las Normas Subsidiarias.

Efectivamente, todos los nuevos suelos destinados vivienda unifamiliar se disponen al norte de la travesía de la M-507, y que se posiciona como una barrera territorial importante a estos efectos.

En esta parte del territorio ya se ha desarrollado el sector S-1, que se encuentra prácticamente consolidado por la edificación en su totalidad.

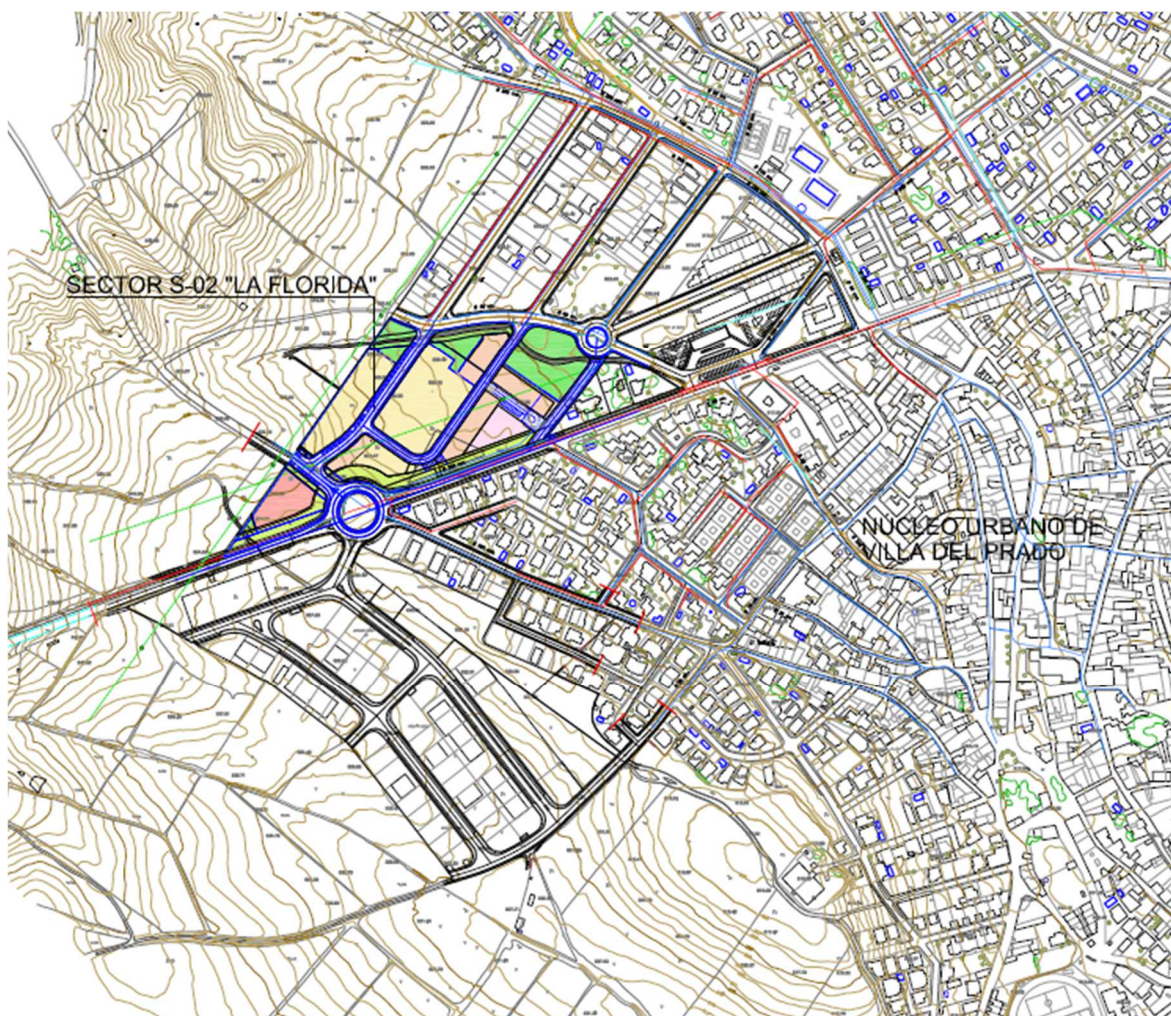


FIG. 7.3.2. INTEGRACIÓN DEL PLAN PARCIAL EN EL NÚCLEO URBANO DE VILLA DEL PRADO (Fuente: Planos Ordenación PP).

Se entiende perfectamente integrado el sector en el modelo proyectado por las Normas Subsidiarias de Villa del Prado sin duda alguna.

7.3.2.4. Justificación de la adecuación del Plan parcial a las determinaciones de aprovechamiento de las Normas Subsidiarias.

Son dos aspectos principales los que determinan la adecuación del Plan Parcial a las determinaciones propias de las Normas Subsidiarias.

Por una parte, lo que supone la adecuación al uso y por otra lo relativo al aprovechamiento urbanístico.

Se justifica la adecuación del Plan Parcial a los usos previstos en el Normas Subsidiarias, que es el de RESIDENCIAL.

Como determina la norma 4.2.1.1. Usos generales de las NNUU de la NNSS, se corresponde este uso con el uso global del sector, el Residencial.

Se justifica habida cuenta que como queda puesto de manifiesto en el Plan Parcial, del suelo lucrativo que ordena el 88,09% que ordena es residencial (unifamiliar), y de igual forma tanto el 89,23% como el 91,95% son el aprovechamiento y la edificabilidad neta residencial (unifamiliar) en el sector.

Este uso residencial unifamiliar es el uso pormenorizado que se adopta para estos suelos así calificados

Por otra parte, las NNUU atendiendo a su idoneidad (art. 4.2.2.) califican los usos como característico, compatible, tolerado o prohibido.

En este caso, el **residencial vivienda unifamiliar** es el uso característico del sector, mientras que, a la zona calificada para actividades económicas, se le confiere como uso compatible el Residencial Comunitario, con un porcentaje menor del 12% del suelo lucrativo calificado.

Queda pues justificado el uso global del sector en función de la calificación del suelo proyectada, tanto atendiendo a su funcionalidad como atendiendo a su idoneidad.

Que se califique una zona específica, y minoritaria, como de actividades económicas no vulnera en absoluto ningún extremo de las Normas Subsidiarias toda vez que el punto *D relativo a las Ordenanzas lucrativas de referencia, determina expresamente que:

*Las ordenanzas lucrativas de referencia que se establecen en la ficha de cada Sector **determinan el carácter del mismo. Además de ello, el Plan Parcial correspondiente determinará, en su caso, las ordenanzas complementarias a aplicar, siempre cumpliendo el resto de parámetros específicos y normas generales contenidas en la presente revisión de Normas Subsidiarias.***

En efecto, el Plan Parcial determina como uso característico del sector el residencial, y que en términos de la legislación del suelo en la LSCM9/2001 sería el equivalente al uso global del sector (arts. 42.5.c) en relación con el 38.1.).

Y de la misma forma y sentido, lo que se cita anteriormente del punto *D del art. 9.7. de las NNUU, en lo relativo a que **el Plan Parcial correspondiente determinará, en su caso, las ordenanzas complementarias a aplicar, siempre cumpliendo el resto de parámetros específicos y normas generales contenidas en la presente revisión de Normas Subsidiarias**, corroborado en el punto *F de precitado art. 9.7. que determina que *al objeto de no desvirtuar el uso característico considerado en un determinado Sector de Suelo Apto para Urbanizar, deberá asignarse a él un mínimo del 80% de la superficie máxima edificable lucrativa prevista en el sector, pudiéndose asignar al 20% restante cualesquiera de los usos compatibles o tolerados que se indican más adelante...* Esto último es conceptualmente lo mismo, y en los mismos términos, que determina el art. 38.1. de la precitada ley del suelo, es decir, que *el porcentaje de usos global podrá ser modificado como determinación pormenorizada siempre con el límite de no desvirtuar su condición de usos global.*

Por lo que respecta al aprovechamiento urbanístico, la máxima edificabilidad bruta: 15.704,45 m²c, que incluye tanto la edificabilidad lucrativa como la de los suelos de reserva para dotaciones públicas, que en lo relativo supone $(15.704,45 \text{ m}^2\text{c} / 34.989,10 \text{ m}^2\text{s}) = 0,44883835 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, es inferior al límite máximo de edificabilidad bruta prevista para el sector de 0,45 m²c/m²s.

En orden a la homogeneización de los aprovechamientos en relación con los diferentes usos pormenorizados previstos para el sector que se planifica, el Plan Parcial adopta los mismos coeficientes de homogeneización que establecen las Normas Subsidiarias para ámbitos con usos diferenciados.

A tal efecto, los coeficientes de homogeneización adoptados en base a los usos potenciales permitidos son los que se determina en la siguiente tabla.

*	Vivienda unifamiliar libre:	1,00
*	Vivienda unifamiliar de P.O.:	0,85
*	Vivienda multifamiliar:	1,15
*	Industria:	0,75
*	Terciario en general:	1,30

En lo que se refiere a los espacios aptos para la edificación lucrativa, la zonificación establecida en el presente Plan Parcial de ordenación destina para usos lucrativos cuatro zonas diferenciadas. Dos residenciales (Ru, Rup), una más destinada a actividades económicas (AE), y una última, no propiamente lucrativa, de infraestructuras privadas (CT) para acoger un centro de transformación, que se la adjudicará la Junta de Compensación que desarrolle el plan para cedérsela directamente a la Compañía suministradora de energía.

De las zonas residenciales, una de ellas se destina a vivienda unifamiliar libre, y la otra a vivienda unifamiliar protegida, para viviendas protegidas de precio limitado (VPPL).

Las superficies, ocupaciones en planta y edificabilidades respectivas indicadas en los planos P.9.b. y P.9.c. del proyecto, y se relacionan en la siguiente tabla.

DESGLOSE DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

Ref.	Suelo (m ² s)	Coeficient e Homo.	Nº Viv.	Superficie unitaria (m ² c)	Tot. Edifica. (m ² c)	Edificabilidad (m ² c/m ² s)	% Edif.		Total aprov. (uas)
							(%)	% Tot. Por cat.	
1. Vivienda libre:	1.050,2								
Ru5	6	1,00	4	210,58	842,31	0,802001	5,8%	55,1%	842,31

	3.296,5								
Ru6	4	1,00	13	203,37	2.643,83	0,802001	18,4%		2.643,83
	5.540,0								
Ru7	8	1,00	21	211,58	4.443,14	0,801999	30,9%		4.443,14
2. Vivienda protegida:									
	1.374,9								
Rup1	2	0,85	13	126,92	1.649,91	1,200004	11,5%	36,9%	1.402,42
	1.297,5								
Rup2	9	0,85	12	129,76	1.557,10	1,199994	10,8%		1.323,54
	1.152,6								
Rup3	8	0,85	10	138,32	1.383,23	1,200012	9,6%		1.175,75
Rup4	600,02	0,85	5	144,00	720,02	1,199993	5,0%		612,02
3. Actividades Económicas									
	1.904,8								
AE	0	1,30			1.142,88	0,600000	7,9%	7,9%	1.485,74
4. Infraestructuras									
CT	30,10	1,00			16,56		0,1%	0,1%	16,56
				14.398,9					
TOTAL APROVECHAMIENTOS				78	8		100,0%	100,0%	13.945,30

Por otro lado, es preciso dar cumplimiento a lo exigido por el Artículo 38 (determinaciones sobre los usos del suelo) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, relativo a la edificación de viviendas de protección pública modificado por la Disposición Final Cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. En efecto, dicho artículo determina que en la clase de suelo que estamos considerando, como mínimo el 40% de la superficie edificable destinada al uso residencial ha de estar destinada a viviendas en sometidas a algún régimen de protección pública.

De la tabla anterior, se deduce y comprueba que se cumple dicha condición habida cuenta que:

Superficie edificable total destinada al uso residencial	13.239,54 m2e
Superficie edificable total destinada al uso residencial protegido	5.310,26 m2e
Porcentaje de la superficie edificable destinada a res. Protegida, respecto de la total	40,1091%

En consonancia con lo anterior, el presente Plan Parcial prevé la edificación de 40 viviendas protegidas, en las manzanas signadas como Rup1, Rup2, Rup3 y Rup4 (que supone el 51,28% del total de viviendas proyectadas en el sector), y el resto, otras 38 viviendas libres (en la zona Ru que suponen el 48,72% del total de unidades).

En total se prevén 78 viviendas en el sector, lo que supone una densidad bruta sobre el sector de 21,071 viv/Ha.

A tal efecto, las manzanas destinadas a la edificación residencial unifamiliar protegida delimitadas por el plan son susceptibles de segregación posterior en parcelas de 100 m² de

superficie mínima, y no inferior a 250 m² en las que acogerán vivienda libre.

Las tipologías para ambas zonas, residencial libre y protegido, son pareada y/o agrupada en hilera, más la tipología aislada en caso de la vivienda libre.

Los volúmenes edificables se concretarán en un máximo de dos plantas, y en su caso aprovechamiento bajo la cubierta, con una altura máxima de 6,60 metros.

Por todo ello se justifica la total viabilidad territorial y de planeamiento en la propuesta de desarrollo del Plan Parcial proyectado.

7.4. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL.

Queda justificado en el Estudio Ambiental Estratégico, que forma parte del Plan Parcial como documento sustancial del mismo, la total viabilidad medioambiental de la propuesta proyectada para el sector.

La evaluación de planes y programas en la Comunidad de Madrid se ha visto modificada por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas en la que se remite a la aplicación de la normativa básica estatal, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en la materia, es decir, a la aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA).

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica regulado en la LEA, se materializa a través de un proceso de incorporación progresiva y continuada de información procedente de diferentes ámbitos (territoriales, económicos, sociales, etc.), tanto por su potencialidad para la integración de las consideraciones medioambientales como por la de minorar las posibles repercusiones ambientales de la planificación propuesta.

Dentro de este contexto normativo, el Estudio Ambiental Estratégico (EsAE) que acompaña al Plan Parcial, tiene como finalidad servir de soporte para someter ambos documentos de forma conjunta a información pública y, simultáneamente, a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas.

Desde el punto de vista técnico, el objeto del EsAE es definir y valorar el entorno de la actuación del Plan Parcial, tanto por su potencialidad para la integración de las consideraciones medioambientales, con el objeto de promover el desarrollo sostenible, como por sus posibles repercusiones ambientales y la oportunidad de incorporar criterios de sostenibilidad.

Como resultado de dicha evaluación se determina que, dadas las características generales de la zona de actuación, el incremento del uso residencial planteado previsiblemente dará lugar a situaciones puntuales que originan afecciones medioambientales. Dichas afecciones podrían tener una mayor incidencia sobre la calidad atmosférica, la eficiencia energética, los suelos, el ciclo del agua, la fauna, el paisaje o la gestión de los residuos, por lo que se han diseñado e implementado medidas preventivas y/o correctoras para su eliminación o mitigación y establecer un programa para su control y seguimiento medioambiental.

No obstante, también se concluye que el Plan Parcial, en su conjunto, se orienta a la satisfacción de las necesidades colectivas de carácter residencial y social mediante la configuración y organización espacial de las mismas en condiciones de desarrollo sostenible, suponiendo un impulso para el uso residencial local, perfectamente compatible con la protección del medio ambiente en el entorno y el cumplimiento de los principales objetivos ambientales establecidos por la legislación sectorial vigente.

En consecuencia, se considera que del análisis de las variables ambientales llevado a cabo se desprende que *ninguna de ellas sufriría afecciones significativas de carácter estratégico*, en su función estructurante de la ordenación urbana, y, en cualquier caso, estas serían compatibles con el cumplimiento de los objetivos ambientales derivados del marco legislativo vigente y de la planificación concurrente.

La viabilidad medioambiental queda justificada y se pone de manifiesto en el Documento Ambiental Estratégico del Plan Parcial, que forma parte sustancial del mismo, y que se incorpora como Documento N° 8 a la documentación general del plan.

Del mismo se deduce, en aplicación de las medidas correctoras que, deducidas del mismo, se han incorporado a las Normas Urbanísticas del Plan parcial, la sostenibilidad ambiental requerida.

Se da aquí por reproducido en su integridad y, en consecuencia, justificada la viabilidad y sostenibilidad ambiental.

7.5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

De conformidad con las previsiones legales y reglamentarias corresponderá a los Propietarios-Promotores de los terrenos integrantes del sector urbanizable, constituidos en Junta de Compensación en su caso, o como propietario único en otro, costear el importe de las obras de urbanización y cualquier otra que se derive del mismo concepto.

En este ámbito citado, el sector urbanizable, no se derivará para el correspondiente Ayuntamiento afectado como Administración urbanística actuante carga alguna de la actividad urbanizadora hasta tanto no reciba definitivamente la urbanización. En este momento será la Entidad Urbanística Colaboradora la que mantenga la urbanización hasta un máximo de 10 años momento en el que pasará dicha obligación al Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el Plan Parcial.

Con base en los presupuestos estimativos y aproximados que se han efectuado para la redacción del Plan, se detalla un resumen del mismo que servirá de orientación en el futuro desarrollo de este Plan a través del necesario y correspondiente Proyecto de Urbanización.

7.5.1. Capacidad del Promotor.

De los antecedentes que obran en relación con el desarrollo del sector, se deduce la capacidad económica del Promotor, para acometer la urbanización e implantación de los diferentes servicios que se proyectan para el mismo.

Esta capacidad económica se refiere tanto a los medios propios como a la capacidad crediticia suficiente, siendo titulares dominicales del suelo señalado del ámbito, que eventualmente pueden servir de base a créditos hipotecarios para acometer la urbanización y en su caso la edificación.

Por lo que se refiere a los mecanismos de financiación que se emplearán para acometer la promoción del sector, la urbanización se ejecutará bien a través de los medios propios o a través de los créditos y conciertos con Entidades constructoras y urbanizadoras que se consideren convenientes.

En cualquiera de los casos, como queda especificado en posteriores apartados, la ejecución quedará garantizada a través de los oportunos avales que se deducen de las exigencias legales.

Por lo que respecta a la edificación lucrativa prevista para los Promotores del Plan, en función de su destino y de su puesta en servicio en el momento que se considere oportuno, dentro de los plazos que se contemplan en el Plan de Etapas, se ejecutarán bien a través de medios propios o bien con los oportunos créditos en función de las exigencias del mercado.

Como ha quedado puesto de manifiesto en el Plan de Etapas, se dispone una previsión de ejecución en una etapa para la ejecución de la urbanización en ocho años como máximo, aunque permitirá disponer de suelo en disposición de ser edificado y promocionado con anterioridad a la ejecución de la urbanización de la totalidad del área del sector por la posibilidad manifestada de edificar de forma simultánea a la urbanización, en las condiciones expuestas en la normativa urbanística de la ordenación pormenorizada en grados de plan de parcial.

Dicha previsión, que generará unidades urbanísticas completas en sí mismas, posibilitará el establecimiento de unos flujos económicos de la promoción que por sí solos garantizan la operación urbanística y su remate en las condiciones prefijadas por el planeamiento, y en este sentido la autofinanciación, sin perjuicio de la inversión inicial.

En todo caso significar que dicho coste recaerá sobre los titulares patrimoniales de suelo.

Al Ayuntamiento como receptor del aprovechamiento de cesión obligatoria y de las redes públicas no recaerá carga de urbanización alguna, de conformidad con las previsiones legales.

7.5.2. Previsiones temporales de puesta en servicio.

Derivado del Plan de Etapas, se determinan los siguientes plazos para el desarrollo efectivo del Plan Parcial, coincidente territorialmente con el ámbito de gestión proyectado, que se definen según las siguientes determinaciones:

- 1º Ámbito territorial: El sector completo, delimitado como unidad de ejecución única, y ello sin perjuicio de que se puedan establecer diferentes fases de ejecución en el Proyecto de Urbanización que generen unidades completas a los efectos de adelantar su puesta en carga.

- 2º Los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de las Junta de Compensación, si fuese exigible, y el Proyecto o Anteproyecto de Urbanización, se han presentado a tramitación con la formalización de la iniciativa de desarrollo, de conformidad con lo previsto en el artículo 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. El Proyecto

de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación se tendrá que ajustar, en su caso, a las determinaciones del Plan parcial que definitivamente se apruebe.

3º Tanto el Proyecto de Reparcelación como el Proyecto de Urbanización, si se hubiese presentado Anteproyecto de Urbanización al formalizar la iniciativa, deberá presentarse a tramitación, una vez ajustados a las determinaciones del Plan parcial que definitivamente se apruebe, en un plazo no superior a **doce (12) meses** que contará desde la constitución de la Junta de Compensación, si esta fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación en caso contrario.

4º En caso de que la parcelación urbanística no estuviese presentada integrando el Proyecto de Reparcelación, se formulará un Proyecto de Parcelación que deberá presentarse junto con la solicitud de Licencia de Parcelación en un plazo máximo de **tres (3) meses** a contar desde la recepción de las obras de urbanización.

5º La ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos que prevean tanto el Plan Parcial de Ordenación como el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, deberá estar totalmente acabada en el plazo máximo de **dieciocho (18) meses** desde la publicación de la aprobación definitiva del citado Proyecto de Urbanización en el B.O.C.M.

6º Solicitud de recepción de la urbanización.

Se solicitará la recepción de las obras de urbanización y de los servicios urbanísticos del sector en el plazo de **tres (3) meses** contados desde la terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos, y como límite máximo para efectuar dicha solicitud de recepción será el plazo previsto de tres meses sumado al establecido en el apartado anterior.

En cualquier caso, dentro del plazo de tres meses a contar desde la citada solicitud, la Administración procederá a la recepción de las obras de urbanización que se consideren, si las mismas estuvieren ejecutadas de conformidad con el Proyecto correspondiente.

7º De forma previa a la recepción de las obras de urbanización señaladas en el número anterior, deberán estar recibidas por la Administración actuante todos los suelos de cesión, tanto dotacionales como con aprovechamiento lucrativo.

8º Iniciación de la edificación.

En cualquier caso, el plazo máximo para comenzar las obras de la edificación, entendiéndose como tal la solicitud de licencia de edificación, correspondiente a los usos lucrativos en el sector adjudicados para los Propietarios-Promotores será de **seis (6) meses** contados desde la recepción de las obras de urbanización del mismo.

Los plazos señalados anteriormente se fijan habida cuenta que el Plan Parcial incorpora la ordenación pormenorizada de la totalidad de su ámbito, no requiriendo por tanto la aprobación de planeamiento de desarrollo ulterior.

7.5.3. Bases de partida para el análisis económico.

Como bases de partida, se han considerado, por una parte, las inversiones necesarias tanto para la adquisición del suelo, como para la ejecución de las obras necesarias para poner en servicio las obras de urbanización y poder poner en el mercado el suelo urbanizado. En este supuesto hay que decir que, de conformidad con la legislación vigente, también se pondrán en servicio todos los suelos destinados a equipamientos públicos.

Por otra, se consideran los ingresos por suelo urbanizado, tanto para el uso residencial como para el de actividades económicas, significando expresamente que el derecho de aprovechamiento de los particulares se restringe al 90% del proyectado en el sector.

Se sigue a continuación el desarrollo de estas consideraciones.

7.5.3.1. Inversiones.

Las inversiones que se consideran se integran por los siguientes conceptos.

- i. Compra de suelo. Gastos financieros.
- ii. Redacción de los instrumentos de planeamiento.
- iii. Redacción de los instrumentos de gestión y ejecución.
- iv. Ejecución de la urbanización e infraestructuras.
- v. Indemnizaciones previstas.
- vi. Cargas urbanísticas generales del municipio Convenio y Adenda con el Canal de Isabel II, etc.)
- vii. Otros gastos (publicidad y promoción del suelo).

Consideramos ahora cada uno de ellos.

- Compra de suelo. Gastos financieros.

La inversión por compra de suelo, a partir de los valores de transacciones en marcha o comprometidas se ha estimado en una media de 25 € el metro cuadrado bruto de sector.

A los efectos del presente estudio en dicha cifra se ha considerado la componente de financiación del suelo, para los plazos considerados, para simplificar los cálculos posteriores.

Del estudio de la propiedad del territorio, se deduce una superficie bruta total privada y patrimonial dentro del sector como diferencia de la total menos la superficie demanial existente constitutiva de los caminos y bienes públicos de tal carácter.

Según se determina en el Plan Parcial la suma de superficies patrimoniales privadas asciende a 34.989,10 m²s.

La suma de las superficies parciales supone un total de 44.450,00 m²s.

Por tanto, 34.989,10 m²s, al cual multiplicamos por el valor unitario del suelo financiado, 25,00 €/m²s, lo que da un valor total de inversión por suelo de 874.727,50 €.

Hay que tener en cuenta que el valor del suelo, para este estudio, incorpora el valor del riesgo de toda la tramitación administrativa del desarrollo del mismo.

- Redacción de los instrumentos de planeamiento.

El siguiente concepto que se considera es el coste del planeamiento.

El Plan Parcial junto con todos los documentos anexos y sustanciales que le acompañan -Estudio Ambiental estratégico, Estudio de Tráfico y Movilidad Sostenible, Estudio de Aguas Superficiales, Estudio de Ruido, etc.-, se evalúa en un monto total de 82.640,00 €, lo que supone 2,23 €/m²s bruto del sector ordenado.

- Redacción de los instrumentos de gestión y ejecución.

Se considera una inversión de aproximadamente 144.500,00 €, según el siguiente desglose, que en términos relativos supone 3,90 €/m²s:

Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de Junta:	3.000,00 €
Llevanza de Junta de Compensación:	48.000,00 €
Proyecto de Reparcelación:	15.000,00 €
Archivos .GML y documentos de georreferenciación:	3.500,00 €
Proyecto de Urbanización:	75.000,00 €

- Indemnizaciones previstas.

No hay prevista ninguna indemnización en ejecución del sector.

- Ejecución de la urbanización e infraestructuras.

Deducido del Estudio Eco-Financiero del Plan Parcial se deduce una inversión para la urbanización efectiva y la conexión de las infraestructuras del sector con las generales del municipio que se evalúa en 922.085,47 €.

- Otros gastos (publicidad y promoción del suelo).

Por último, se consideran en este punto aquellos gastos de promoción del sector a los efectos de su mejor comercialización, que se han evaluado en 101.197,65 €, lo que supone un 4,76% de la inversión total.

La suma de las inversiones parciales arroja un total de **2.125.150,62 €**.

7.5.3.2. Ingresos derivados de la ejecución del planeamiento.

Los ingresos que se consideran son los procedentes de la venta de suelo urbanizado con exclusividad.

En este orden de cosas, se consideran los valores unitarios de suelo tanto logístico como terciario en cada uno de los dos grados de este último.

Por una parte, se considera el 90% del suelo neto lucrativo, que es el que se corresponde con la parte de los titulares promotores.

El desglose de estas superficies es el siguiente:

90% suelo neto vivienda libre:	8.898,19 m2s
90% suelo neto vivienda protegida (VPPL):	3.982,69 m2s
90% suelo neto actividades económicas:	1.714,32 m2s

Por otra parte, se ha considerado un precio medio de venta de estas superficies, que se fija en 200,00 €/m2 de suelo neto para el uso residencial unifamiliar libre y 179,20 €/m2 para el metro cuadrado de suelo neto para la vivienda protegida (VPPL) y 300,00 €/m2 para el suelo neto de actividades económicas respectivamente.

Se han considerado estos valores que se consideran prudentes para el objeto de este estudio de viabilidad económica

El cómputo total de ingresos por este concepto es de **3.007.632,05 €**.

7.5.4. Análisis de resultados.

De los datos anteriores se deduce un diferencial (beneficio esperado) de **882.481,43 €**, lo que supone un global de rentabilidad del **41,53%** sobre la inversión, que repartido entre los años previstos de la operación (12+18 meses = 2,5 años) suponen un 16,61% de beneficio anual.

7.5.5. Tabla resumen de inversiones e ingresos.

El resumen de lo dicho anteriormente se extracta en la siguiente tabla:

TABLA RESUMEN DE INVERSIONES E INGRESOS.		
1. INVERSIONES.		
1.1. Compra suelo financiado.		874.727,50 €
Precio unitario del suelo financiado:	25,00 € /m2s	
Superficie total sector:	37.017,43 m2s	
Superficie demanial dentro del sector:	2.028,33 m2s	
1.2. Redacción de Instrumento de planeamiento:		82.640,00 €
Plan Parcial	60.000,00 €	
Estudio Ambiental Estratégico (fases):	15.000,00 €	
Estudio de Tráfico y Movilidad sostenible:	4.000,00 €	
Estudio Hidrológico:	1.400,00 €	
Estudio Ruido:	2.240,00 €	
1.3. Redacción de Instrumentos gestión y ejecución:		144.500,00 €
Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de Junta:	3.000,00 €	
Llevanza de Junta de Compensación:	48.000,00 €	
Proyecto de Reparcelación:	15.000,00 €	
Archivos .GML y documentos de georreferenciación:	3.500,00 €	
Proyecto de Urbanización:	75.000,00 €	
1.4. Indemnizaciones previstas:		0,00 €
	0,00 €	
1.5. Ejecución de la urbanización e infraestructuras:		922.085,47 €
	922.085,47 €	
1.6. Otras Cargas Imputables al Sector:		0,00 €
1.7. Otros Gastos (publicidad y promoción del sector):		101.197,65 €
TOTAL INVERSIONES:		2.125.150,62 €
2. INGRESOS.		
2.1. Ingresos derivados de la venta de suelo urbanizado:		3.007.632,05 €
Precio unitario de venta del suelo vivienda libre:	200,00 € /m2s	
Precio de venta del suelo vivienda protegida (VPPL):	179,20 € /m2s	
Precio de venta del suelo actividades económicas:	300,00 € /m2s	
90% suelo neto vivienda libre:	8.898,19 m2s	
90% suelo neto vivienda protegida (VPPL):	3.982,69 m2s	

90% suelo neto actividades económicas:	1.714,32 m2s	
TOTAL INGRESOS:		3.007.632,05 €
DIFERENCIA INGRESOS - INVERSIÓN (BENEFICIO ESPERADO):		882.481,43 €
Rentabilidad esperada sobre inversión:		41,53%

Si dividimos la rentabilidad del suelo urbanizado obtenida entre los dos años y medio que puede durar la puesta en servicio de la urbanización obtendremos un interés anual de 16,61% que se entiende muy adecuado a la vista de la rentabilidad del dinero actual.

7.6. VIABILIDAD ECONÓMICA.

De lo anterior se deduce la viabilidad a todos los niveles, del desarrollo urbanístico que se propone, considerado ello sobre el suelo urbanizado preparado para edificar.

7.6.1. Viabilidad de la iniciativa.

Por una parte, es viable el desarrollo desde el punto de vista de la iniciativa de promoción del suelo.

Ha quedado justificado que la entidad promotora es titular de derechos suficientes en relación con el total del sector, con capacidad propia y medios crediticios suficientes para abordar el total desarrollo del mismo, y ello sin perjuicio de los avales legales precisos para garantizar y afianzar urbanísticamente su desarrollo frente a las Administraciones.

7.6.2. Viabilidad de la gestión.

De todo lo anterior se deduce la viabilidad en la gestión.

Por una parte, la determinación normativa relativa al sistema de gestión y desarrollo seleccionado para el sector, el sistema de compensación, permite por los particulares dirigir el propio desarrollo, actuando el Ayuntamiento como órgano tutelar exclusivamente.

Por otra, disponer de una mayoría suficiente de terreno en el sector, muy por encima del 50% que habilita como promotor urbanístico, facilitará la toma de decisiones en desarrollo del ámbito, eso sí, con las garantías necesarias para todos los titulares de derechos en el ámbito.

Queda pues garantizada la viabilidad de gestión en el ámbito.

7.6.3. Viabilidad económica.

Por último, del punto anterior ha quedado suficientemente explicado, en un análisis básico, la viabilidad económica del desarrollo del sector, que se define como netamente rentable en términos económicos.

Se deduce una rentabilidad neta global del 41,53% sobre la inversión, y que repartido entre los años (2,5 años) previstos de la operación suponen un 16,61% de beneficio anual, que se entiende objetivamente viable a todos los efectos.

7.7. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

7.7.1. Objeto.

El presente Informe tiene por objeto la justificación del cumplimiento de la exigencia contenida en el artículo 22.4 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), y su desarrollo a través del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre (B.O.E. 270 de 9 de noviembre de 2011) que determina:

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

Esta exigencia de la Ley se desarrolla en el citado Reglamento de valoraciones, en su artículo 3, en cuyo apartado 1 se dice que

“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.”

Es objeto de la presente Memoria, pues, justificar la sostenibilidad del modelo propuesto en el Plan Parcial de Ordenación del sector S-02, en los términos a que alude la citada legislación, así como justificar igualmente la suficiencia y adecuación del suelo del sector destinado a usos productivos.

El contenido del mismo se centra en la evaluación y análisis del impacto económico y financiero que para la Hacienda Local del Ayuntamiento de Villa del Prado tiene dicha actuación, analizando los costes de puesta en marcha, el mantenimiento, y la prestación de los servicios públicos necesarios para su correcto funcionamiento. Por otra Parte, se analizarán los ingresos provenientes de los tributos municipales que se derivarán de la misma.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá soportar menos los ingresos que percibirá por todo concepto derivados de la actuación urbanizadora que se proyecta en el plan parcial, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo.

Con ello se pretende evitar que se proyecten desarrollos urbanísticos que sea difícil mantener por la Administración Local. La coherencia del planeamiento municipal debe estar amparada por la programación de los desarrollos urbanísticos, así como por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como del punto de vista económico.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios soportando al mismo tiempo idéntica presión fiscal, sin perjuicio de que el Ayuntamiento en su autonomía tendrá capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

Por otra parte, no ha de confundirse sostenibilidad económica con viabilidad económica, ya que esta última lo único que hace en el corto y medio plazo analizar en términos de flujos económicos, la posibilidad económica de su ejecución, si bien no analiza su explotación en el tiempo, lo que garantiza su sostenibilidad. Con frecuencia, los recursos de que se dispone para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto o plan que se está evaluando e informando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna, enfrentando, en términos puramente crematísticos, lo que se produce con lo que se gasta.

7.7.2. Determinaciones de gestión urbanística del Plan Parcial de ordenación.

La iniciativa para la gestión del Plan Parcial es **privada**, mediante el sistema de **compensación**. Al tratarse de un planeamiento de iniciativa de desarrollo privada, la totalidad de los gastos derivados de la implantación de la ordenación pormenorizada que se deduce del mismo, Plan Parcial de ordenación, correrán a cargo de los Propietarios-Promotores del mismo, sin que se derive gasto alguno para el Ayuntamiento, es decir, sin que afecten en absoluto a la Hacienda Pública.

En efecto, tanto las obras exteriores correspondientes a la adecuación de los accesos al ámbito de actuación y su enlace con la infraestructura viaria y de todo tipo existente, la carretera M-507 a través de la rotonda ejecutada, como las derivadas de la adecuación y conexión de las restantes infraestructuras y enganche a las mismas generales, se llevarán a cabo íntegramente por los titulares del ámbito constituidos en promotores y a su costa, como bien se recogen en el Estudio Económico-Financiero del mismo, sin que, como se ha dicho, afecten a la economía de los presupuestos de ningún órgano de la Administración pública.

En todo caso, para el Ayuntamiento, la Hacienda Local, no se deriva carga alguna en fase de implantación.

A nivel de explotación, y con la obligación de constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora para el mantenimiento de la urbanización en un plazo de máximo de 10 años, por parte del Ayuntamiento no va a haber gastos que no sean de administración corriente habida cuenta el aumento de población y la extensión a los mismos de los servicios propios municipales.

Todas estas infraestructuras se exponen y describen detalladamente en la Memoria del documento de Plan Parcial.

No obstante lo anterior, el sistema de Actuación adoptado podrá ser objeto de modificación, de oficio o a solicitud de los interesados, mediante el procedimiento establecido legalmente.

7.7.3. Datos básicos de la actuación.

Ya se ha puesto de manifiesto al hablar del ámbito de ordenación, que la superficie delimitada por éste es de 37.017,43 m².

El carácter del sector es netamente residencial. Su adscripción a estos usos se incardina en el marco general actual del territorio en este margen urbano del núcleo de Villa del Prado.

La superficie lucrativa total edificable en el sector, 14.398,98 m²e, resulta de la aplicación del índice 0,41152759 m²/m² sobre la superficie bruta del área del ámbito que se ordena, excluidos los suelos existentes que no generan aprovechamiento.

El aprovechamiento edificable en el sector es de 13.945,30 m²e de uso característico, residencial unifamiliar libre que posibilita las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se desarrolla.

La edificabilidad total neta lucrativa, aplicando a los diferentes usos y zonas urbanísticas, es de 14.398,98 m²e.

La desagregación de suelos en el sector es el que se expone en la tabla siguiente, expresando la zonificación que se propone:

TABLA 1. DESAGREGACIÓN DEL SUELO DEL SECTOR.

DESAGREGACIÓN DE SUELO EN EL SECTOR.

Zona	Grado	Descripción	Código	Total viv. (-)	Parc .mínima. (m²s)	Tot. Suelo (m²s)	Porcentaje (%)	Tipología (-)	Edificación Total (m²c)
<i>Suelos lucrativos (*):</i>									
ZONA 01		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (libre)	Ru	38	250,00	9.886,88	26,7087%	H/PA/A	7.929,28
ZONA 02		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (protegida VPPL)	Rup	40	100,00	4.425,21	11,9544%	H/PA	5.310,26
ZONA 03		ACTIVIDADES ECONÓMICAS	AE		1.000,00	1.904,80	5,1457%	PA/A	1.142,88
ZONA 04		INFRAESTRUCTURA (Centro de Transformación)	CT		30,00	30,10	0,0813%	A	16,56
TOTALES LUCRATIVOS: (*)				78		16.246,99	43,8901%		14.398,98
<i>Suelos no lucrativos:</i>									
<i>Redes locales.</i>									
ZONA 06		ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	EL		(-)	6.395,20	17,2762%	A	361,98
ZONA 07	G° 1°.	RED VIARIA	VL		(-)	4.207,65	11,3667%		
ZONA 07	G° 1°.	RED VIARIA (APARCAMIENTO)	APVL		(-)	107,99	0,2917%		
<i>Redes generales.</i>									
ZONA 05		EQUIPAMIENTO	EQ		500,00	1.179,36	3,1860%	A	943,49
ZONA 07	G° 1°.	RED VIARIA	VG		(-)	3.420,22	9,2395%		
ZONA 07	G° 2°.	PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS (Red Viaria)	Pv		(-)	3.965,10	10,7114%		
<i>Redes supramunicipales</i>									
ZONA 07	G° 1°.	RED VIARIA (ROTONDA)	VSM		(-)	1.494,92	4,0384%		
TOTALES NO LUCRATIVOS:						20.770,44	56,1099%		1.305,47
TOTAL SUELO DEL SECTOR:				78		37.017,43	100,0000%		15.704,45

(*) Incluye la cesión obligatoria a realizar a favor del Ayuntamiento, correspondiente al aprovechamiento lucrativo de la ordenación en estudio, libre de cargas y costes de urbanización, salvo que se decida, por acuerdo expreso entre la entidad promotora de la actuación y el Ayuntamiento de Villa del Prado, que esta cesión a realizar a favor del mismo sea sustituida por una compensación económica de valor equivalente.

Como se observa, el 43,8901% del suelo integrante del sector se destina a los usos lucrativos del mismo², los suelos destinados a vivienda unifamiliar y de actividades económicas. Incluye este porcentaje igualmente el suelo destinado por el plan parcial a acoger un centro de transformación que se reservará la Junta de Compensación para ceder a la Compañía suministradora de energía eléctrica.

Mientras que el resto, el 56,1099%, constituyen los suelos de las redes públicas dotacionales del sector, de cesión libre y gratuita al Ayuntamiento, exceptuando el correspondiente a los suelos públicos existentes dentro del sector, integrante de los suelos destinados por el Plan Parcial a equipamiento público, espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público, y a la red viaria, sus aparcamientos anexos, y las zonas de protección del mismo.

² Incluye el suelo correspondiente al 10% de cesión lucrativa al Ayuntamiento.

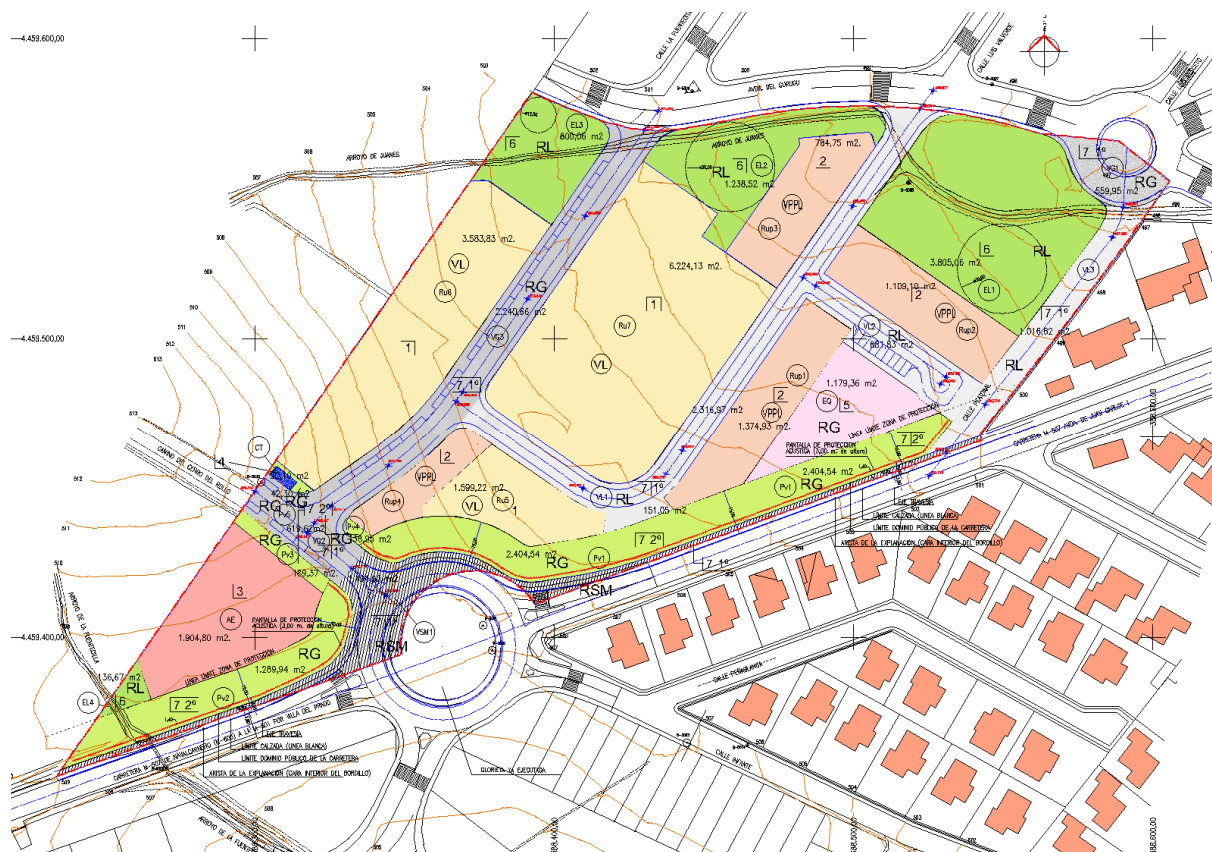


FIG.7.7.1. ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL (Fuente: Elaboración propia).

En relación con el viario, tal y como se deduce de la tabla anterior y del plano de zonificación del Plan Parcial, se prevé como viario y aparcamiento formando parte de la red local y general de infraestructuras y servicios del sector.

La puesta en servicio del sector lleva implícita la puesta en servicio de los suelos destinados a dotaciones públicas, incluyendo el destinado a zonas verdes, el equipamiento general y el viario, tanto general de servicio al núcleo urbano como el local propio del servicio exclusivo al sector.

Aparte de la edificación lucrativa en el sector, se contempla la edificación del equipamiento general, alternativo, sin determinar horizonte temporal para su ejecución por parte del Ayuntamiento, pero que estará perfectamente dotado y acometido de todas las infraestructuras que se proyectan en el sector.

Esta es la única edificación no lucrativa prevista para el ámbito urbanístico considerado.

7.7.4. Estudio económico del Plan Parcial.

De conformidad con las previsiones legales y reglamentarias corresponderá a los Propietarios-Promotores de los terrenos integrantes del sector urbanizable, constituidos en Junta de Compensación en su caso, o como propietario único en otro, costear el importe de las obras de urbanización y cualquier otra que se derive del mismo concepto.

Con base en los presupuestos estimativos y aproximados que se han efectuado para la redacción del Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial de Ordenación, se detalla un resumen del mismo que servirá de orientación en el futuro desarrollo de este Plan a través del necesario y correspondiente Proyecto de Urbanización.

Red viaria	307.472,65 €.
Abastecimiento y distribución de agua	46.679,21 €.
Saneamiento y drenaje	121.306,79 €.
Distribución de energía eléctrica	147.671,66 €.
Alumbrado público	38.079,50 €.
Distribución de red pública de comunicaciones electrónicas	19.781,64 €.
Acondicionamiento y ajardinamiento de espacios libres	<u>112.123,60 €.</u>
Suma costo directo de urbanización	793.115,05 €.
Licencias y Proyectos, 8,50% s/ 312.488,90	<u>59.483,63 €.</u>
Suma	852.598,68 €.
Control y gestión 3% s/ 339.050,46 €.	<u>25.577,96 €.</u>
Suma	878.176,64 €.
Avales y gastos financieros 6% s/ 349.221,97 €.	<u>43.908,83 €.</u>
TOTAL VALORACIÓN ESTIMATIVA	922.085,47 €.

El coste que se deduce para la ejecución material de las obras de urbanización y los servicios urbanísticos para el desarrollo del Sector S-02, “La Florida”, asciende a la expresada cantidad de **NOVECIENTOS VEINTIDOS MIL OCHENTA Y CINCO EUROS Y CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS. (922.085,47 €.)**

Dentro de este coste está incluido el correspondiente a los enganches de los diferentes servicios a las redes generales previstas, y así mismo todos los costes de gestión, siquiera que sean aproximados.

De los antecedentes que obran en relación con el desarrollo del sector, se deduce la capacidad económica de los Promotores, constituidos en Comisión Gestora, para acometer la urbanización e implantación de los diferentes servicios que se proyectan para el mismo. No obstante esto, se significa la pequeña cantidad que supone el monto total para las obras de urbanización.

Por lo que respecta a la edificación lucrativa prevista para los Promotores del Plan, en función de su destino y de su puesta en servicio en el momento que se considere oportuno, dentro de los plazos que se contemplan en el Plan de Etapas, se ejecutarán bien a través de medios propios o bien con los oportunos créditos en función de las exigencias del mercado.

Como ha quedado puesto de manifiesto en el Plan de Etapas del Plan Parcial de ordenación, se dispone una previsión de ejecución en una etapa para la ejecución de la urbanización en 18 meses como máximo, aunque permitirá disponer de suelo en disposición de ser edificado y promocionado con anterioridad a la ejecución de la urbanización de la

totalidad del área del sector por la posibilidad manifestada de edificar de forma simultánea a la urbanización, en las condiciones expuestas en la normativa urbanística del Plan de Parcial.

Dicha previsión, que generará unidades urbanísticas completas en sí mismas, posibilitará el establecimiento de unos flujos económicos de la promoción que por sí solos garantizan la operación urbanística y su remate en las condiciones prefijadas por el planeamiento, y en este sentido la autofinanciación, sin perjuicio de la inversión inicial.

En todo caso significar que dicho coste recaerá sobre los titulares patrimoniales de suelo.

Al Ayuntamiento como receptor del suelo equivalente al 10% del aprovechamiento del sector, de cesión obligatoria, y de las redes públicas no recaerá carga de urbanización alguna, de conformidad con la legislación urbanística aplicable.

7.7.5. Justificación de la adecuación del documento a las previsiones normativas.

Dos son las circunstancias que prevé el art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 que hay que analizar en el desarrollo de un instrumento de planeamiento, en este caso el Plan Parcial de ordenación del sector S-02 “La Florida”, en el municipio de Villa del Prado.

Por una parte, se ha de ponderar el impacto que la actuación tendrá en las Haciendas Públicas afectadas, tanto en relación con la implantación y mantenimiento de las infraestructuras proyectadas, como así mismo por la puesta en servicio de equipamientos y servicios previstos en el sector.

Por otra, se analizará la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En los siguientes puntos, comenzando por esto último, se justifica el cumplimiento de las determinaciones de dichas determinaciones legales.

7.7.6. Justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Una de las cuestiones que determina el RDL7/2015 para justificar en la Memoria de Sostenibilidad Económica es la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y de actividad económica.

Como se señala en la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica³, en relación con la mencionada suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, *el mandato estatal tiene una clara y explícita justificación. Si se*

³ Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas. 2011.

*pretenden generar ciudades de usos mixtos, equilibradas y sostenibles desde los tres puntos básicos de la misma, el medioambiental, el económico y el social, **deberá propiciarse que existan suficientes usos generadores de empleo (productivos)**, sean estos de carácter **industrial, empresarial, terciario, servicios**, etc., que no solo reequilibren la ecuación residencia-trabajo, sino que también garanticen un razonable y limitado proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivada del acceso a la actividad laboral, lo que contribuirá, de manera muy importante, al **ahorro energético y a la calidad de vida urbana**.*

El modelo urbano que determinan las vigentes Normas Subsidiarias prevé el destino del suelo urbanizable por sectores delimitados bien sea para usos básicamente residenciales o básicamente para actividades económicas (industriales). Por otra parte, como suelo destinado a desarrollo de actividades económicas de carácter agrícola (A Vega Agrícola) sujeta a planeamiento especial.

Las Normas Subsidiarias plantean el sector que consideramos, el sector S-02 “La Fortuna”, básica y únicamente residencial.

No obstante lo anterior, las condiciones para el desarrollo de este sector determinan la posibilidad de incorporación dentro de la ordenación del Plan Parcial de otras zonas/ordenanzas complementarias con usos compatibles de los que permiten las citadas Normas Subsidiarias para los sectores de carácter básico residencial.

Las Normas Subsidiarias a nivel general no prevén específicamente suelo generador de actividad económica en estos sectores residenciales, sin embargo en los términos de lo dicho en el párrafo anterior, y en el marco de lo que dice el Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal, el Plan Parcial, aparte de constituir un núcleo residencial, dentro del marco del propio planeamiento municipal, prevé usos de actividades económicas que van a contribuir necesariamente a generar empleo en los términos a que se refiere el citado texto legal (ver art. 38 de las NNUU del Plan Parcial).

En estos términos, el Plan Parcial sustancia la necesidad de la generación de empleo, siquiera que sea en lo que respecta al servicio que prestará al sector e incluso en un mayor ámbito de servicio, totalmente compatible con el uso residencial que caracteriza al mismo.

7.7.7. Análisis de la incidencia del desarrollo del Plan Parcial en la Hacienda Local.

Si entramos a considerar ahora el impacto que tiene el desarrollo del sector en la Hacienda municipal, lo hemos de considerar desde dos puntos de vista: a) Desde el punto de la ejecución de la urbanización e implantación de servicios; b) desde el punto de vista de gestión administrativa ordinaria por el mero aumento de la población y necesidad de servicios a darle.

7.7.7.1. Impacto en la Hacienda Municipal por la implantación y mantenimiento de la urbanización e infraestructura que servirá al sector.

Toda vez que por virtud de las determinaciones urbanísticas que provienen del planeamiento general que se desarrolla, las vigentes Normas Subsidiarias, y que se incorporan al propio Plan Parcial, tanto los gastos de ejecución de las obras de urbanización previstas como las de implantación de las infraestructuras y servicios que han de servir a las parcelas resultantes, y su conexión con los servicios generales del municipio, serán a costa de los particulares Promotores, incluso la parte de urbanización que se corresponde con los suelos de cesión, tanto destinado a dotaciones públicas como el suelo patrimonial de cesión con aprovechamiento lucrativo.

También el mantenimiento de las citadas obras y servicios va a recaer sobre la entidad administrativa que se ha de crear para su mantenimiento, constituido por los propietarios, hasta un límite máximo de 10 años desde la puesta en servicio de la urbanización, momento en el cual se presume que puede estar totalmente consolidado el suelo por la edificación (el Plan parcial prevé que en el plazo máximo de 8 años se hayan pedido la totalidad de las licencias de edificación).

Por tanto por este concepto no va a existir impacto económico en la Hacienda municipal, hasta pasados los 10 años.

7.7.7.2. Impacto en la Hacienda Municipal por los servicios a prestar a la nueva población residente en el sector.

El solo hecho de la existencia de nueva población lleva aparejada la necesidad de dar los correspondientes servicios públicos a la misma.

De igual forma, la reserva de suelos para equipamientos y otros servicios, conlleva la necesidad de incorporar este contingente al impacto que va a tener en el conjunto de la Hacienda.

Como se señalaba en el punto anterior, todos los costes de implantación que conlleva la ejecución del Plan Parcial serán por cuenta y cargo de los promotores-propietarios.

Esto es así excepto el coste de edificación de los equipamientos, que en el caso que nos ocupa, se trata de un suelo para una dotación de equipamiento general, ahora indefinido, al servicio de toda la población de Villa del Prado.

Para ver el impacto que va a tener en la Hacienda municipal, estos costes se van a contraponer con los impuestos y tributos de general aplicación sobre la población.

Se consideran a continuación los gastos en que va a incurrir el Ayuntamiento por el incremento de población y con posterioridad se va a contraponer los ingresos por vía tributaria y de precios públicos, para al final concretar el impacto aproximado que va a tener el desarrollo del plan considerado.

7.7.7.2.1. Análisis de gastos para la Hacienda municipal.

Del total de las cesiones de redes públicas, las correspondientes a espacios libres y zonas verdes, en la medida que lo plantee el planeamiento como así lo determina, serán urbanizadas por cuenta y cargo de los titulares de derechos instituidos en Promotores.

Solo se prevé como inversión la ejecución del equipamiento previsto en el Plan Parcial.

- *Gasto corriente.*

Para la creación y puesta en marcha y funcionamiento del sector S-02 no se prevén nuevos servicios específicos por parte del Ayuntamiento de Villa del Prado, o de cualquier otra Administración Pública.

Tan solo será necesaria la ampliación o refuerzo de las prestaciones de servicios ya existentes para atender los nuevos usos y espacios públicos previstos, escaso en cualquier caso, habida cuenta que se trata de un aumento de 78 viviendas

Teniendo en cuenta el presupuesto para el año en curso en concepto de mantenimiento y conservación de vías públicas, servicios urbanos, zonas verdes y espacios libres, y recogida de residuos urbanos, estos se enmarcan en los capítulos que se han considerado para la evaluación siguiente.

Los gastos que hay que considerar son los Gastos Corrientes que se generan con la puesta en marcha de la actuación programada en el Plan Parcial de Ordenación.

Dichos gastos que se consideran se derivan en una gran medida de la mayor actividad municipal, centrada en la compra de bienes y servicios, como consecuencia del incremento de actividad y residencial previsto, más el mantenimiento general de la urbanización.

Los Gastos u Obligaciones Reconocidas a tener en cuenta para proceder a una estimación de las mismas, se corresponden con los siguientes capítulos:

- Gastos de Personal.
- Gastos en Bienes y Servicios.
- Transferencias corrientes.

Para el ejercicio de 2021, último disponible en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Villa del Prado, estos conceptos en el resumen del ejercicio económico ascienden a la cantidad de 6.031.776,83.- €. Podemos estimar el mismo para el cálculo siguiente.

La cantidad anterior se concreta para todo el municipio, y siendo la extensión del suelo del sector que se considera es del 0,8191% del total urbano y urbanizable, se calcula una imputación de gasto anual por este concepto para el ámbito de actuación de aproximadamente 49.406,28 € para una situación de ocupación total del sector.

Si este cálculo lo hacemos por número de unidades urbanas en vez de por superficie servida, tenemos que para 2021 el censo de viviendas y otras unidades urbanas de Villa del Prado ascendía a 5.753 unidades catastrales (Base Datos ALMUDENA, C.M.), lo que supone un gasto por unidad por los capítulos anteriores de 1.048,46 €/ud.

Si el sector tiene 78 nuevas viviendas más otro local de negocio, tenemos (79 ud x 1.048,46 €/ud =) 82.828,34 €.

Es preciso señalar que en los conceptos que se consideran se incluye en cualquier caso el mantenimiento de la urbanización del pueblo en su conjunto: pavimentaciones, alumbrado público, saneamiento y distribución de agua, limpieza urbana y recogida de residuos.

La distribución de electricidad siempre depende de la Cía. Suministradora.

- *Inversión.*

Si entramos a considerar ahora los costes de inversión para la ejecución del equipamiento proyectado en el Plan Parcial hemos de hacerlo con un cierto carácter genérico, habida cuenta que no tiene un destino específico.

Vamos a considerar su coste de ejecución de conformidad con lo previsto en el Método de Determinación de los Costes de Referencia de Edificación (actualizado a 2022) de la Consejería de Vivienda y Administración Local de la Comunidad de Madrid.

De partida tenemos un suelo que permite una edificación máxima de 707,62 metros cuadrados edificables sobre rasante, más un sótano, que si estar evaluado a priori, vamos a considerar una planta de la mitad de superficie que el total admisible sobre rasante, es decir, un volumen edificable de dos plantas sobre rasante de (353,81 m²e x 2 =) 707,62 m²e y una planta bajo rasante de 353,81 m²e).

Para calcular el valor de construcción calculamos el correspondiente al uso administrativo con atención al público, y añadiéndole el coste de la superficie edificable en planta semisótano y/o sótano.

Los costes de construcción que se deducen mediante este método son precios de ejecución material de edificación por metro cuadrado construido, que por tanto no comprenden beneficio industrial ni gastos generales, pero sí los costes indirectos de las partidas.

El método consiste en ponderar unos valores medios de ejecución material mediante unos coeficientes, particularizándolos para cada situación concreta.

De esta forma se obtiene el siguiente valor de construcción para el uso administrativo con atención al público:

Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)

Edificio de oficinas y administrativo - con atención al público



Banda de costes Euros/m2

1.144,00

1.399,00

En el

50,00

% de la Banda

1.271,50

Euros/m2

Coefficiente de situación geográfica (CS)

Villa del Prado

1,00

Area 1



Coefficiente de aportación en innovación o acabados (CA)

Acabados de coste medio

1,00



Coefficiente por rehabilitación (RH)

Obra nueva

1,00



Coefficiente por dificultad de acceso (CDA)

Sin dificultad de acceso a la obra

1,00



RESULTADOS

Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)

Banda de costes Euros/m2

1.144,00

1.399,00

Euros/m2

Coste de referencia

En el

50,00

% de la Banda

1.271,50

Euros/m2

En una superficie de

100,00

m2

127.150,00

Euros

[Método de determinación de los costes de referencia de la edificación](#)

[Preguntas más frecuentes](#)

Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)

Garaje / trastero bajo rasante



Banda de costes Euros/m2

482,00

590,00

En el

50,00

% de la Banda

536,00

Euros/m2

Coefficiente de situación geográfica (CS)

Villa del Prado

1,00

Area 1



Coefficiente de aportación en innovación o acabados (CA)

Acabados de coste medio

1,00



Coefficiente por rehabilitación (RH)

Obra nueva

1,00



Coefficiente por dificultad de acceso (CDA)

Sin dificultad de acceso a la obra

1,00



RESULTADOS

Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)

Banda de costes Euros/m2

482,00

590,00

Euros/m2

Coste de referencia

En el

50,00

% de la Banda

536,00

Euros/m2

En una superficie de

100,00

m2

53.600,00

Euros

[Método de determinación de los costes de referencia de la edificación](#)

[Preguntas más frecuentes](#)

La suma de ambos valores arroja el total de 1.089.380,99 €.

Toda vez que los valores del método son de ejecución material, se requiere determinar el valor de construcción intrínseco, por lo que a los costes de ejecución material calculados hay que añadir el 19,00% en concepto de gastos y beneficios del constructor y un 12,00% en concepto de honorarios profesionales, seguros y otros gastos necesarios para la construcción.

Por tanto, la inversión bruta a realizar será de $(1,31 \times 1.089.380,99 \text{ €}) = 1.427.089,10\text{€}$.

Si esta inversión la repartimos en un plazo razonable de distribución de 20 años a una tasa financiera del 2%, la distribución anual para imputación a las cuentas municipales sería la que se expresa en la siguiente tabla:

Periodo de imputación	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
Cantidad financiada	1.427.089,10 €	1.355.734,65 €	1.284.380,19 €	1.213.025,74 €	1.141.671,28 €	1.070.316,83 €	998.962,37 €
Principal devolución	71.354,46 €	71.354,46 €	71.354,46 €	71.354,46 €	71.354,46 €	71.354,46 €	71.354,46 €
Intereses financieros	28.541,78 €	27.114,69 €	25.687,60 €	24.260,51 €	22.833,43 €	21.406,34 €	19.979,25 €
Total cuota anual.	99.896,24 €	98.469,15 €	97.042,06 €	95.614,97 €	94.187,88 €	92.760,79 €	91.333,70 €
Periodo de imputación	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14
Cantidad financiada	927.607,92 €	856.253,46 €	784.899,01 €	713.544,55 €	642.190,10 €	570.835,64 €	499.481,19 €
Principal devolución	71.354,46 €	71.354,46 €	71.354,46 €	71.354,46 €	71.354,46 €	71.354,46 €	71.354,46 €
Intereses financieros	18.552,16 €	17.125,07 €	15.697,98 €	14.270,89 €	12.843,80 €	11.416,71 €	9.989,62 €
Total cuota anual.	89.906,61 €	88.479,52 €	87.052,44 €	85.625,35 €	84.198,26 €	82.771,17 €	81.344,08 €
Periodo de imputación	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	
Cantidad financiada	428.126,73 €	356.772,28 €	285.417,82 €	214.063,37 €	142.708,91 €	71.354,45 €	
Principal devolución	71.354,46 €	71.354,46 €	71.354,46 €	71.354,46 €	71.354,46 €	71.354,46 €	
Intereses financieros	8.562,53 €	7.135,45 €	5.708,36 €	4.281,27 €	2.854,18 €	1.427,09 €	
Total cuota anual.	79.916,99 €	78.489,90 €	77.062,81 €	75.635,72 €	74.208,63 €	72.781,54 €	

7.7.7.2.2. Análisis de ingresos.

Si ahora analizamos los ingresos que conlleva un desarrollo urbanístico como el que se plantea por el plan, de urbanización y construcción de ciudad, éstos se pueden dividir en dos grupos: El primero se corresponde con la fase de urbanización, edificación y venta de las edificaciones, siendo significativos como ingresos puntuales, y el segundo se corresponde con la fase de vida útil de las edificaciones, en donde los ingresos en esta fase son básicamente permanentes y constantes en el tiempo.

Teniendo en cuenta el carácter de este Informe de Sostenibilidad, al fin perseguido se considera adecuado valorar los ingresos correspondientes a las partidas siguientes:

1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.
2. IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
3. IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA.
4. IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS.

5. TASA POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.
6. PARTICIPACIÓN EN LOS TRIBUTOS DEL ESTADO.

Se trata de que, en función de la programación considerada para el ámbito de actuación, estimar los ingresos anuales para cada año del desarrollo urbanístico.

En todo caso, los valores que se aplican se han deducido de las ordenanzas fiscales aprobadas y que obran en el sitio web del Ayuntamiento.

7.7.7.2.3. Proyecciones de ingresos.

Se incorpora como anexo justificativo de la sostenibilidad económica de la propuesta de plan parcial los cuadros de resultado de las hipótesis estudiadas para diversas situaciones económicas, en todo caso muy conservadoras.

En el estudio realizado se analizan tres escenarios posibles:

- Escenario alto: se considera que un 60% del total se ejecutará en el plazo previsto de 18 meses de urbanización y 2 cuatrienios de edificación.
- Escenario medio: se considera que un 45% del total se ejecutará en el plazo previsto de 18 meses de urbanización y 2 cuatrienios de edificación.
- Escenario bajo: se considera que un 30% del total se ejecutará en el plazo previsto de 18 meses de urbanización y 2 cuatrienios de edificación.

7.7.7.2.4. Cuadros justificativos: Proyecciones de ingresos.

(Se adjuntan las Tablas expresivas del Estudio a continuación.)

ALTO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD	Nº TOTAL DE
			RESIDENCIAL (m2e)	ACT. ECONÓM. (m2e)	VIVIENDAS
SECTOR S-02 "LA FLORIDA"/VILLA DEL PRADO (M)	37.017,43	RESIDENCIAL	13.239,54	1.142,88	78

Número Máximo de viviendas	78		Superficie construida	169,74	m2/viv.
Edificación actividades económicas	1.142,88		Suelo Act. Económ.	1.904,80	m2s
Edificación residencial	13.239,54		Suelo Residencial	14.312,09	m2s
Previsión de ejecución	60,00%				

PERIODO 2026-2029		AÑO 1º	AÑO 2º	AÑO 3º	AÑO 4º
Previsión de ejecución	20,00%	35,00%	30,00%	20,00%	15,00%
Numero de viviendas	15,60	5,46	4,68	3,12	2,34
Edificación actividades económicas	228,58	80,00	68,57	45,72	34,29
Edificación residencial	2.647,91	926,77	794,37	529,58	397,19

PERIODO 2030-2033		AÑO 5º	AÑO 6º	AÑO 7º	AÑO 8º
Previsión de ejecución	40,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Numero de viviendas	31,20	7,80	7,80	7,80	7,80
Edificación actividades económicas	457,15	114,29	114,29	114,29	114,29
Edificación residencial	5.295,82	1.323,95	1.323,95	1.323,95	1.323,95

PERIODO	SUP.CONSTRUIDA	RESIDENCIAL (m2e)	SUP. CONSTRUIDA	ACT. ECONÓM. (m2e)
PERIODO 2026-2029	2647,91	m2e	228,58	m2e
PERIODO 2030-2033	5295,82	m2e	457,15	m2e

Superficie suelo por vivienda	0,00	m2s
Valor de repercusión	€/m2	

USOS Y TIPOLOGÍAS		Planeamiento y Urbanización	Construcción	Venta	Suelo inicial	% sobre venta
Edificación Residencial (ponderada VL y VPP)		147,76	1127,75	1.700,00	424,49	24,97%
Edificación actividades económicas		147,76	1297	1.800,00	355,24	19,74%

CAPÍTULOS Y PARTIDAS	PRIMER CUATRIENIO				SEGUNDO CUATRIENIO			
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
CAP. I. IMPUESTOS DIRECTOS								
IBI URBANA (R)	3.678,80 €	6.832,07 €	8.934,24 €	10.510,87 €	15.766,31 €	21.021,74 €	26.277,18 €	31.532,61 €
IBI URBANA (AE)	336,25 €	624,46 €	816,60 €	960,70 €	1.441,06 €	1.921,41 €	2.401,76 €	2.882,11 €
IMPUESTO ACTIVIDADES ECONÓMICAS	1.761,85 €	3.294,65 €	4.331,85 €	5.121,42 €	7.792,79 €	10.504,23 €	13.256,34 €	16.049,74 €
VEHICULOS TRACCIÓN MECÁNICA	1.054,98 €	1.959,25 €	2.562,09 €	3.014,22 €	4.521,34 €	6.028,45 €	7.535,56 €	9.042,67 €
CAP. II. IMPUESTOS INDIRECTOS (I.C.I.O.)								
Construcciones instalaciones y obras (R)	23.516,15 €	20.156,70 €	13.437,80 €	10.078,35 €	33.594,51 €	33.594,51 €	33.594,51 €	33.594,51 €
Construcciones instalaciones y obras (AE)	2.334,65 €	2.001,13 €	1.334,08 €	1.000,56 €	3.335,21 €	3.335,21 €	3.335,21 €	3.335,21 €
CAP. III. TASAS Y OTROS INGRESOS								
Prestaciones servicios urbanísticos (R)	5.225,81 €	4.479,27 €	2.986,18 €	2.239,63 €	7.465,45 €	7.465,45 €	7.465,45 €	7.465,45 €
Prestaciones servicios urbanísticos (AE)	518,81 €	444,69 €	296,46 €	222,35 €	741,16 €	741,16 €	741,16 €	741,16 €
CAP. IV. TRANSF. CORRIENTES DEL ESTADO.								
Participación en tributos.	2.914,85 €	5.521,55 €	7.364,90 €	8.837,88 €	13.521,96 €	18.389,86 €	23.447,07 €	28.699,22 €
TOTAL INGRESOS	41.342,14 €	45.313,76 €	42.064,21 €	41.985,99 €	88.179,76 €	103.002,01 €	118.054,23 €	133.342,67 €

MEDIO								
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUPERFICIE TOTAL	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD	Nº TOTAL DE			
	(m2s)		RESIDENCIAL (m2e)	ACT. ECONÓM. (m2e)	VIVIENDAS			
SECTOR S-02 "LA FLORIDA"/VILLA DEL PRADO (M)	37.017,43	RESIDENCIAL	13.239,54	1.142,88	78			
Número Máximo de viviendas	78		Superficieconstruida	169,74	m2/viv.			
Edificación actividades económicas	1.142,88		Suelo Act. Económ.	1.904,80	m2s			
Edificación residencial	13.239,54		Suelo Residencial	14.312,09	m2s			
Previsión de ejecución	45,00%							
PERIODO 2026-2029		AÑO 1º	AÑO 2º	AÑO 3º	AÑO 4º			
Previsión de ejecución	15,00%	35,00%	30,00%	20,00%	15,00%			
Numero de viviendas	11,70	4,10	3,51	2,34	1,76			
Edificación actividades económicas	171,43	60,00	51,43	34,29	25,71			
Edificación residencial	1.985,93	695,08	595,78	397,19	297,89			
PERIODO 2030-2033		AÑO 5º	AÑO 6º	AÑO 7º	AÑO 8º			
Previsión de ejecución	30,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%			
Numero de viviendas	23,40	5,85	5,85	5,85	5,85			
Edificación actividades económicas	342,86	85,72	85,72	85,72	85,72			
Edificación residencial	3.971,86	992,97	992,97	992,97	992,97			
PERIODO	SUP.CONSTRUIDA	RESIDENCIAL (m2e)	SUP. CONSTRUIDA	ACT. ECONÓM. (m2e)				
PERIODO 2026-2029	1985,93	m2e	171,43	m2e				
PERIODO 2030-2033	3971,86	m2e	342,86	m2e				
Superficie suelo por vivienda	0,00	m2s						
Valor de repercusión		€/m2						
USOS Y TIPOLOGÍAS		Planeamiento y Urbanización	Construcción	Venta	Suelo inicial	% sobre venta		
Edificación Residencial (ponderada VL y VPP)		147,76	1127,75	1700	424,49	24,97%		
Edificación actividades económicas		147,76	1297	1800	355,24	19,74%		
CAPÍTULOS Y PARTIDAS	PRIMER CUATRIENIO				SEGUNDO CUATRIENIO			
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

CAP. I. IMPUESTOS DIRECTOS								
IBI URBANA (R)	2.759,10 €	5.124,05 €	6.700,68 €	7.883,15 €	11.824,73 €	15.766,31 €	19.707,88 €	23.610,00 €
IBI URBANA (AE)	252,19 €	468,34 €	612,45 €	720,53 €	1.080,79 €	1.441,06 €	1.801,32 €	2.161,68 €
IMPUESTO ACTIVIDADES ECONÓMICAS	1.321,38 €	2.470,99 €	3.248,89 €	3.841,06 €	5.844,59 €	7.878,17 €	9.942,26 €	12.000,00 €

BAJO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD	Nº TOTAL DE
			RESIDENCIAL (m2e)	ACT. ECONÓM. (m2e)	VIVIENDAS
SECTOR S-02 "LA FLORIDA"/VILLA DEL PRADO (M)	37.017,43	RESIDENCIAL	13.239,54	1.142,88	78

Número Máximo de viviendas	78		Superficie construida	169,74	m2/viv.
Edificación actividades económicas	1.142,88		Suelo Act. Económ.	1.904,80	m2s
Edificación residencial	13.239,54		Suelo Residencial	14.312,09	m2s
Previsión de ejecución	30,00%				

PERIODO 2020-2023		AÑO 1º	AÑO 2º	AÑO 3º	AÑO 4º
Previsión de ejecución	10,00%	35,00%	30,00%	20,00%	15,00%
Numero de viviendas	7,80	2,73	2,34	1,56	1,17
Edificación actividades económicas	114,29	40,00	34,29	22,86	17,14
Edificación residencial	1.323,95	463,38	397,19	264,79	198,59

PERIODO 2024-2027		AÑO 5º	AÑO 6º	AÑO 7º	AÑO 8º
Previsión de ejecución	20,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Numero de viviendas	15,60	3,90	3,90	3,90	3,90
Edificación actividades económicas	228,58	57,14	57,14	57,14	57,14
Edificación residencial	2.647,91	661,98	661,98	661,98	661,98

PERIODO	RESIDENCIAL		ACT. ECONÓM.	
	SUP.CONSTRUIDA	(m2e)	SUP. CONSTRUIDA	(m2e)
PERIODO 2020-2023	1323,95	m2e	114,29	m2e
PERIODO 2024-2027	2647,91	m2e	228,58	m2e

Superficie suelo por vivienda	0,00 m2s
Valor de repercusión	€/m2

USOS Y TIPOLOGÍAS		Planeamiento y Urbanización	Construcción	Venta	Suelo inicial	% sobre venta
Edificación Residencial (ponderada VL y VPP)		147,76	1127,75	1700	424,49	24,97%
Edificación actividades económicas		147,76	1297	1800	355,24	19,74%

CAPÍTULOS Y PARTIDAS	PRIMER CUATRIENIO				SEGUNDO CUATRIENIO			
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
CAP. I. IMPUESTOS DIRECTOS								
IBI URBANA (R)	1.839,40 €	3.416,03 €	4.467,12 €	5.255,44 €	7.883,15 €	10.510,87 €	13.138,59 €	15.714,28 €
IBI URBANA (AE)	168,12 €	312,23 €	408,30 €	480,35 €	720,53 €	960,70 €	1.200,88 €	1.440,10 €
IMPUESTO ACTIVIDADES ECONÓMICAS	880,92 €	1.647,33 €	2.165,93 €	2.560,71 €	3.896,40 €	5.252,12 €	6.628,17 €	8.000,00 €

7.7.7.2.5. Análisis comparativo de ingresos y gastos.

Confrontamos ahora los gastos que se van a producir con los ingresos esperados por vía tributaria.

Consideramos para los gastos corrientes los mismos escenarios que para los ingresos, es decir, para el periodo de ocho años primero un escenario previsto de alta ocupación del suelo proyectado con una ejecución del 60% de la edificación ocupada, un escenario de media ocupación/ejecución (45%), y un escenario de baja ocupación ejecución (30%).

Si tenemos un gasto de 82.828,34 € para las 79 unidades urbanas (78 viviendas más una instalación terciaria), supone por unidad un gasto municipal de 1.048,46 €.

En este estado de cosas, en la tabla siguiente se puede observar la dinámica en cada uno de los tres escenarios considerados.

COMPARATIVA INGRESOS/GASTO CORR.	PRIMER CUATRIENIO				SEGUNDO CUATRIENIO			
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Escenario alto								
TOTAL INGRESOS	41.342,14 €	45.313,76 €	42.064,21 €	41.985,99 €	88.179,76 €	103.002,01 €	118.054,23 €	133.342,67 €
TOTAL GASTOS	5.724,59 €	10.631,38 €	13.902,58 €	16.355,98 €	24.533,96 €	32.711,95 €	40.889,94 €	49.067,93 €
Escenario medio								
TOTAL INGRESOS	31.006,61 €	33.985,32 €	31.548,16 €	31.489,50 €	66.134,82 €	77.251,51 €	88.540,67 €	100.007,00 €
TOTAL GASTOS	4.293,44 €	7.973,54 €	10.426,93 €	12.266,98 €	18.400,47 €	24.533,96 €	30.667,46 €	36.800,95 €
Escenario bajo								
TOTAL INGRESOS	20.671,07 €	22.656,88 €	21.032,10 €	20.993,00 €	44.089,88 €	51.501,00 €	59.027,12 €	66.671,34 €
TOTAL GASTOS	2.862,30 €	5.315,69 €	6.951,29 €	8.177,99 €	12.266,98 €	16.355,98 €	20.444,97 €	24.533,96 €

En esta tabla se observa que para las mismas hipótesis de ejecución (alta/media/baja) de los objetivos del sector, en cualquiera de los escenarios considerados los saldos de gasto corriente frente a ingresos considerados es positiva.

A partir del octavo año se consolidará para cada escenario una situación favorable, que tenderá lógicamente a la consolidación del sector, por lo que tenderá al diferencial del escenario más alto considerando (tendente a una ocupación del sector hacia el 100% de su capacidad residencial).

Por otra parte, considerando los gastos por inversión para la ejecución del equipamiento previsto en el sector de carácter general, prácticamente hasta la entrada en carga del 60% de la edificación y habitación del sector los saldos serían negativos.

Cierto es que se puede quedar como reserva y su ejecución, que no se requiere de inmediato por estar todas las áreas de servicio a la población cubiertas, puede esperar a que la entrada en carga de los suelos, y por tanto de los ingresos municipales, pueda conllevar saldos al terreno positivo exclusivamente considerando los impuestos generados en el sector.

7.7.8. CONCLUSIONES RESPECTO DEL IMPACTO PRODUCIDO POR EL DESARROLLO DEL SECTOR.

Tomando como base las estimaciones calculadas en los apartados anteriores, se concluye considerando que incluso en el escenario más desfavorable se logra un saldo positivo en términos de servicios municipales, contando con un superávit de ingresos por vía de tributos, y por tanto con un impacto positivo en la Hacienda municipal.

Por lo que se refiere a la inversión para la ejecución del equipamiento general, sin perjuicio de que su ámbito de servicio sea a la totalidad del municipio, si consideramos únicamente los saldos ingresos/gastos del sector en estudio, sería a partir del séptimo año del escenario más alto a partir del cual generaría tesorería suficiente para que resultase igualmente positivo el impacto.

En todo caso, el transcurso del tiempo conlleva a situaciones de saldos positivos en cualquier escenario que se contemple, siendo el impacto económico a largo plazo sobre la Hacienda Municipal positivo.

No hay afección sobre ninguna otra Hacienda pública.

7.8. SOSTENIBILIDAD A QUE HACE REFERENCIA EL ART. 48.2. LSCM9/2001.

Toda vez que se proyecta el Plan Parcial, y habida cuenta las determinaciones propias del art. 49 de la LSCM9/2001, y por ende, las determinaciones de contenido que para su desarrollo se prevén en el 48.2 del mismo, por lo que se refiere a las determinaciones justificativas de la sostenibilidad de la ordenación.

En este capítulo, se justifican las determinaciones a que hace referencia este último artículo normativo.

7.8.1. Informe infraestructura red de saneamiento, Decreto 170/98. Condiciones de viabilidad del Canal de Isabel II.

En el Informe Ambiental que emite la D. G. de Medio Ambiente y Sostenibilidad en fecha 11 de diciembre de 2018, establece las condiciones que impone al Plan Parcial del Sector S-2 de todo orden, que así mismo se ha recogido en el citado Plan parcial, y entre las que se encuentran las determinadas por el Canal de Isabel II en cumplimiento de las determinaciones del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Las condiciones se han actualizado a la fecha presente de conformidad con las Normas Canal para redes de distribución de agua y saneamiento del Canal de Isabel II.

En el mismo se expresan las condiciones que han de cumplir las diferentes infraestructuras con competencia del Canal de Isabel II en orden a la total viabilidad del desarrollo urbanístico proyectado.

Estas condiciones se han integrado en la Normativa Urbanística del plan.

7.8.2. Viabilidad Iberdrola.

Se ha solicitado la viabilidad, y se está pendiente de su confirmación por la Compañía.

7.8.3. Viabilidad Comunicaciones Electrónicas.

Se ha solicitado la viabilidad, y se está pendiente de su confirmación por la Compañía.

7.8.4. Viabilidad Gas.

No hay red de distribución urbana de gas combustible, lo que ha certificado el Ayuntamiento.

7.8.5. Conexión y autonomía del sistema de transporte público.

Deducido del Estudio de Tráfico y Movilidad Sostenible redactado para el plan, y dado que las líneas actuales presentan un buen grado de cobertura para el nuevo desarrollo, y habida la accesibilidad inmediata desde cualquier punto del sector a la travesía de la M-507, estando las paradas (ida y vuelta) junto a la rotonda, y que cuenta con tres líneas de transporte intermunicipales: 545, 546 y 547.

La línea 547 tiene su origen en esta parada y comunica con Madrid (Intercambiador de Plaza Elíptica).



La 545 comunicando igualmente con Madrid en este punto, pasa por Villa del Prado hasta Cenicientos.

545

Madrid (Plaza Elíptica)



Por lo que se refiere a la línea 546, discurre entre el mismo intercambiador de Plaza Elíptica y Rozas de Puerto real, con extensiones a las Urbanizaciones Entrepinos y Casillas.

546

Madrid (Plaza Elíptica)



En la siguiente figura se ven las líneas isócronas de acceso a la parada de los autobuses.

La población que se deriva de el conjunto residencial del sector, de 78 viviendas no supone carga diferencial alguna para el servicio actual, teniendo éste capacidad suficiente para absorberlo sin problema.

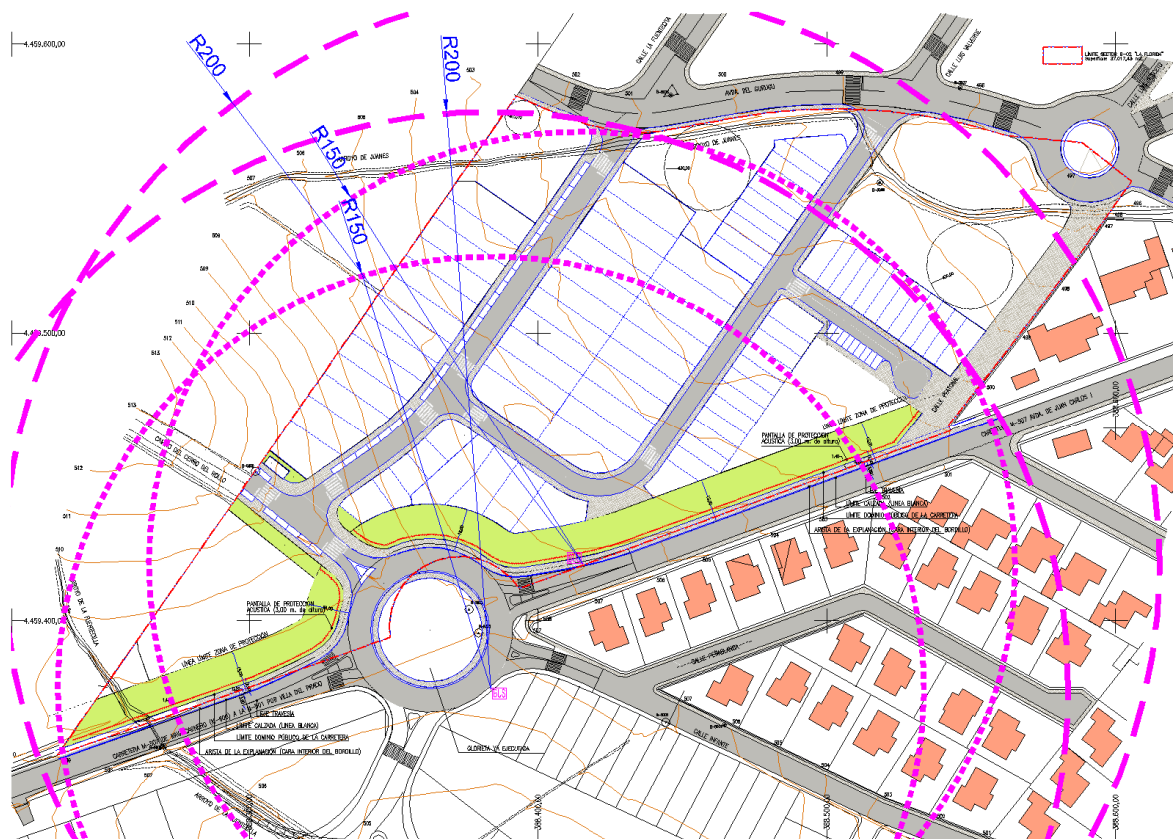


FIG.7.8.1. ISOCRONAS DE COBERTURA 150 Y 200 METROS (Fuente: Elaboración propia).

En la imagen anterior se pueden ver las isócronas de cobertura 150 metros y 200 metros desde las paradas del autobús existentes, que cubren la totalidad del sector.

7.8.6. Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil.

Se acompaña Plan de Alarma, Seguridad y Evacuación del sector en el Anexo N° 12 del Plan Parcial.

7.8.7. Justificación de la integración del sector en las diversas redes públicas de equipamientos y servicios.

A los efectos del presente sector, la población trabajadora que es su destino objetivo determina la conexión e integración en los siguientes sistemas municipales y regionales:

- i. Red escolar/educativa.
- ii. Red asistencial/sanitaria/hospitalaria.
- iii. Red Deportiva.
- iv. Cultural y de ocio.
- v. Comercio diario.

- vi. Red de servicios de seguridad y extinción de incendios.
- vii. Enlace con el viario principal.
- viii. Servicio de correos.
- ix. Transporte público.

Quedan justificados estos extremos en el Punto 1.5.2.5. de la Memoria Justificativa del Plan Parcial.

**DOCUMENTO Nº 7: ESTUDIO DE VIABILIDAD. SOSTENIBILIDAD
DEL MODELO PROPUESTO.**

Madrid, noviembre de 2025.

Conforme por el Promotor:

Por el Equipo Redactor:

COMISIÓN GESTORA:

Santos López Colón.
Arquitecto y Urbanista.