

VALDEAVERO

P L A N G E N E R A L

**DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
DN-EV ESTUDIO DE VIABILIDAD**

NOVIEMBRE 2020

ÍNDICE

0	PRESENTACIÓN.....	5
1	INTRODUCCIÓN.....	1
1.1	MARCO LEGAL	1
1.2	METODOLOGÍA Y CONTENIDO DEL ANÁLISIS	1
2	DEFINICIÓN DEL MODELO DE PLAN GENERAL.....	3
2.1	CONDICIONANTES.	3
2.2	MODELO GLOBAL.	3
2.3	DIMENSIONADO RESIDENCIAL.	4
3	VIABILIDAD DEL MODELO ADOPTADO.....	7
3.1	LA GESTIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	7
	3.1.1 LA ARTICULACIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO	7
	3.1.2 LOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN.	7
3.2	LA OCUPACIÓN DIRECTA PARA LA OBTENCIÓN DE TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS	8
4	CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN ECONÓMICA.....	9
4.1	COSTES ESTIMADOS	9
	4.1.1 COSTES DE URBANIZACIÓN.	9
	4.1.2 COSTES UNITARIOS.	9
5	RED BÁSICA DE INFRAESTRUCTURAS.....	11
5.1	ACTUACIONES EN LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	11
5.2	ACTUACIONES EN LA RED DE SANEAMIENTO	12
6	URBANIZACIÓN INTERIOR.....	13
6.1	SUELO URBANO CONSOLIDADO	13
	6.1.1 CASCO URBANO DE VALDEAVERO	13
	6.1.2 LA CARDOSA	13
6.2	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	13
6.3	SUELO URBANIZABLE.	14
7	RESUMEN DE LAS ACTUACIONES.....	17
7.1	RESUMEN DE INVERSIONES Y ASIGNACIÓN.	17
8	VIABILIDAD DE LA INVERSIÓN PRIVADA.....	19
8.1	BALANCE ENTRE COSTES E INGRESOS	19
	8.1.1 EXPECTATIVAS DE VENTA	19
	8.1.2 HORIZONTE DE AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN	19
9	IMPACTO SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL.....	21
9.1	INTRODUCCIÓN	21
	9.1.1 ANÁLISIS DE LA HACIENDA LOCAL	21

9.1.2	EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO	21
9.2	ANÁLISIS DE LA HACIENDA LOCAL	22
9.2.1	ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS	22
9.2.2	ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE GASTOS	22
9.3	ANÁLISIS DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)	23
9.3.1	PONENCIA DE VALORES CATASTRALES	23
9.3.2	ORDENANZA MUNICIPAL DEL IBI	23
9.4	ANÁLISIS DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)	23
9.5	ANÁLISIS DE LA TASA POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS	24
9.6	ANÁLISIS DEL IMPUESTO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA	25
9.7	ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL NECESARIA	25
9.8	ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE EL PATRIMONIO MUNICIPAL	25
9.9	EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD DEL MANTENIMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS	25
9.9.1	PLANTEAMIENTO	25
9.9.2	ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES GENERADOS	26
9.9.3	ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN	27
9.10	MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.	29
9.10.1	GASTOS CONSIDERADOS.	29
9.10.2	MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.	30

0 PRESENTACIÓN

El presente documento contiene el Estudio de Viabilidad del Plan General de VALDEAVERO, provincia de Madrid, formulado por el Ayuntamiento.

El documento corresponde al tipificado en el artículo 43 b) de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

El trabajo ha sido realizado por el Estudio de Arquitectura y Urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP, adjudicatario del contrato con el Ayuntamiento de Valdeavero, en colaboración con PAISAJE TRANSVERSAL SLL. En su redacción han intervenido las siguientes personas:

Jesús M^a Rueda Colinas, Arquitecto.

M^a Ángeles Vega González, Arquitecto.

Laura Reca González, Arquitecto.

Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Jorge Arévalo Martín, Arquitecto.

Iñaki Romero Fernández de Larrea, Arquitecto.



Madrid, noviembre de 2020.

Fdo: Jesús M^a Rueda Colinas. Arquitecto.

1 INTRODUCCIÓN

1.1 MARCO LEGAL

El artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), establece que los instrumentos de ordenación de actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirán la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

De forma concordante con el citado precepto de la legislación estatal, el artículo 43-b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid incluye en la documentación de los Planes Generales un 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.

Así mismo, en desarrollo de los anteriores preceptos, el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento de 1978 establece que la Memoria Justificativa de los Planes de Ordenación Municipal deberá incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

Así, se valora 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 sobre la base de una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras; en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.

1.2 METODOLOGÍA Y CONTENIDO DEL ANÁLISIS

La evaluación de la viabilidad se determinará analizando la actuación desde el punto de vista de la **relación coste / beneficio previsible**, valorando la proporcionalidad entre la inversión necesaria para su ejecución y los beneficios socioeconómicos producidos.

En cuanto al impacto sobre la hacienda de las administraciones públicas, se utiliza la metodología planteada en la “**Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica**” publicada por el **Ministerio de Fomento** en 2012. Se centra el análisis sobre el impacto en la hacienda municipal, toda vez que dada la naturaleza específica de la actuación el impacto sobre la de otras administraciones es irrelevante.

Conforme a lo anterior y en atención a lo requerido por el marco legal descrito, los contenidos de la presente Memoria de Viabilidad Económica se organizan con el siguiente esquema.

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN: Con los contenidos de los apartados a) y b) del artículo 22.5 del TRLS-2015.
2. VIABILIDAD DE LA INVERSIÓN PRIVADA: Con los contenidos de los apartados c) y d) del artículo 22.5 del TRLS-2015.
3. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL: Con los contenidos del apartado e) del artículo 22.5 del TRLS-2015.
 - a. Datos básicos de la hacienda municipal.
 - i. Datos generales del municipio.
 - ii. Análisis de presupuestos de ingresos y gastos.
 - iii. Análisis de ingresos corrientes vinculados a la dinámica urbanística.
 - b. Evaluación de capacidad de la inversión municipal requerida.
 - c. Incremento patrimonial municipal derivado de la actuación.
 - d. Viabilidad económica del mantenimiento de la urbanización una vez recepcionada. Se determinará valorando la proporcionalidad entre los gastos corrientes que previsiblemente generará cada actuación, con los ingresos corrientes que se derivarán de su entrada en carga y funcionamiento.

2 DEFINICIÓN DEL MODELO DE PLAN GENERAL

2.1 CONDICIONANTES.

El modelo de ocupación del territorio adoptado está fuertemente condicionado por los asentamientos existentes y la delimitación de la ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares” y ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”, regulado por el Plan de Gestión de los Espacios Protegidos, que zonifica el territorio del término.

2.2 MODELO GLOBAL.

Con los anteriores condicionantes, el modelo de ocupación del territorio desarrollado por el Plan general deberá centrarse en consolidar los tres enclaves urbanos del municipio, el Casco, la Urbanización La Cardosa y el Polígono Industrial el Frontal.

El Casco de Valdeavero aglutina el núcleo tradicional, las ampliaciones unifamiliares al norte y oeste, desarrolladas conforme a las NNSS-86 y los vacíos interiores al conjunto. Al norte y este, de forma contigua al suelo urbano existen suelos pertenecientes a la Zona C del Plan de Gestión de la ZEC-ZEPA, aptos para albergar algún tipo de crecimiento para absorber las necesidades de suelo residencial más inmediatas. La propuesta de ordenación deberá consolidar la compacidad del modelo, desarrollando preferentemente las bolsas de suelo vacante interiores y estableciendo las eventuales ampliaciones residenciales, en continuidad con el núcleo consolidado.

Los suelos situados al noreste del casco, junto al límite del término municipal, no reúnen afecciones ambientales significativas y presentan una situación idónea para la ampliación del núcleo residencial mediante la clasificación de suelo urbanizable, pues completarían la ocupación del espacio entre las extensiones norte y este sin comprometer la compacidad del modelo. No obstante, conforme a lo requerido en el artículo 20.1-a del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), estos suelos se deberán dimensionar con el criterio de atender estrictamente necesidades de crecimiento reales del municipio, descartando generar expectativas de carácter especulativo.

Si bien la carretera M-119 delimita el borde oeste del núcleo, en su margen opuesta se han consolidado los equipamientos y dotaciones públicas de mayor entidad del municipio. Situadas a ambos lados del Camino de Ribatejada, consisten en pistas y canchas deportivas con distintos usos. Los terrenos públicos sobre los que se sitúan presentan capacidad y dimensión suficientes para alojar ampliaciones y nuevas dotaciones.

En cuanto a la urbanización La Cardosa, el Plan de Gestión de la ZEC-ZEPA recoge la urbanización dentro de la Zona C, pero restringiendo su límite al suelo clasificado como urbano en las derogadas NNSS-96. Ello obliga al nuevo Plan General a acotar el suelo urbano de forma coincidente con las antiguas unidades de ejecución UE-26, 27 y 28, sin posibilidad de contemplar ampliaciones.

El Polígono Industrial El Frontal, una vez completado su desarrollo conforme al Plan Parcial aprobado, debe recogerse como suelo urbano. Su actual grado de colmatación justifica su ampliación hacia los terrenos colindantes por el sur, que el Plan de Gestión de la ZEC-ZEPA delimita también como Zona C.

El conjunto de las tres piezas definidas, junto con sus posibles ampliaciones, está articulado por la Carretera M-119, eje vertebrador del término que lo recorre de norte a sur. En aras de una mejora de su funcionalidad y de su protección como vía de comunicación, el Plan General propone la unificación de los accesos a la Cardosa y al Polígono Industrial, aprovechando la ampliación hacia el sur de este último. Así, mediante una rotonda situada en el actual acceso a la Cardosa, se podrán distribuir todos los accesos y movimientos requeridos hacia la zona industrial y hacia la urbanización.

2.3 DIMENSIONADO RESIDENCIAL.

2.3.1.1 CAPACIDAD TEÓRICA

Según el Censo de Vivienda de 2011, Valdeavero cuenta con un total de 925 viviendas, atribuibles mayoritariamente al Suelo Urbano Consolidado; de las cuales 555 son viviendas principales, 250 secundarias y 120 se encuentran vacías. Si a estos datos añadimos una estimación de 45 viviendas posibles en solares vacantes y añadimos la capacidad del Suelo Urbano No Consolidado y al Suelo Urbanizable de las NUM, podemos cuantificar la estimación de número máximo de viviendas del modelo.

Por otra parte, considerando que las 555 viviendas ocupadas están habitadas por los 1.510 habitantes permanentes registrados en el municipio según el padrón de 2018, concluimos una ratio media de **2,72 habitantes por vivienda**. A partir de este dato obtenemos también una aproximación al número máximo de habitantes correspondiente, con los resultados recogidos en el siguiente cuadro.

CLASE DE SUELO		CAPACIDAD TEÓRICA	CAPACIDAD TEÓRICA
		Nº VIVIENDAS	POBLACIÓN
URBANO CONSOLIDADO EDIFICADO (Censo 2011)	Viv. principales	555	1.510
	Viv. secundarias	250	680
		805	2.190
URBANO CONSOLIDADO REMANENTE	Viv. vacías	120	
	Solares	46	
		166	452
URBANO NO CONSOLIDADO		243	661
URBANIZABLE		100	271
TOTAL		1.314	3.573

2.3.1.2 ESTIMACIÓN REAL

A partir de estos datos, debe tenerse en cuenta que estas capacidades teóricas totales se orientan no sólo a satisfacer la demanda de primera residencia en el municipio, sino también a responder a la potente demanda de segunda residencia, cuantificable a partir de los propios datos del censo de vivienda. De las 805 viviendas registradas como ocupadas en el último censo, sólo 555 (69%), son viviendas principales, correspondiendo el 31% restante a viviendas de segunda residencia. Con esta premisa, el dimensionado residencial reflejado en el anterior atenderá a ambos tipos de demanda residencial, distribuyendo la oferta con los siguientes criterios:

- En SUELO URBANO CONSOLIDADO se considera que las viviendas de primera residencia corresponderían con las registradas en el censo como ocupadas, más la mitad de la suma de las desocupadas y las posibles en los solares vacantes. El resto se estima que serían de segunda residencia.
- En SUELO URBANO NO CONSOLIDADO se considera que un 50% de las viviendas previstas corresponderían a segunda residencia.
- En SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO se considera que un 30% de las viviendas sería de primera vivienda, en correspondencia con el 30% de la reserva de edificabilidad residencial destinada a VPP.

Para obtener la población estimada a partir del número de viviendas se utiliza la ratio de 2,72 habitantes por vivienda, resultante de la relación entre viviendas principales y habitantes de los datos censales.

No es previsible un llenado "a saturación" de toda la capacidad residencial del modelo del PGOU, por lo que se pondera la capacidad teórica, minorándola en un 80%.

Con estos criterios obtenemos las siguientes estimaciones en cuanto a números de viviendas y habitantes en cada clase de suelo.

CAPACIDAD RESIDENCIAL SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUC		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	971	661	1.798	310	843
T. ponderado 80%	777	529	1.439	248	675
		68,07%		31,93%	

CAPACIDAD RESIDENCIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	245	123	334	123	334
T. ponderado 80%	196	98	267	98	267
		50,00%		50,00%	

CAPACIDAD RESIDENCIAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	100	30	81	70	190
T. ponderado 80%	80	24	65	56	152
		30,00%		70,00%	

CAPACIDAD RESIDENCIAL TOTAL

TOTAL		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	1.316	814	2.213	502	1.317
T. ponderado 80%	1.053	651	1.771	402	1.093
		61,82%		38,18%	

De la anterior estimación se desprende una previsión de población permanente teórica de 1.711 habitantes, frente a los 1.510 registrados en 2018. Ello justifica la capacidad del modelo para absorber un incremento de población permanente de un 13%; cifra razonable en términos de proyección para unos 20 años de vigencia del Plan General.

Por su parte, la capacidad de acogida del modelo para habitantes ocasionales correspondería a las 402 viviendas de segunda residencia estimadas.

3 VIABILIDAD DEL MODELO ADOPTADO.

3.1 LA GESTIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

3.1.1 LA ARTICULACIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

Si como establece la Ley 9/2001 en su artículo 71 "la actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanísticos y, en especial, aquellos de urbanización y edificación de los terrenos, destinándolos efectivamente a los usos previstos o permitidos" resulta de especial interés poner de manifiesto la voluntad del Plan General de Valdeavero de formalizar sus objetivos para la consecución de estos en el propio término municipal.

Dado que se definen explícitamente los objetivos del Plan General ligados a la obtención de suelos para la ejecución de dotaciones colectivas precisas para resolver las demandas actuales del municipio (incluyendo la vivienda pública como una de ellas) la posibilidad de estimar la monetización de suelos en ámbitos de gestión tanto en suelos urbanos como urbanizables, se plantea en franca contradicción con la definición de objetivos (base de la organización del planeamiento urbanístico en el municipio) y la articulación de los mismos. Esta posibilidad inhabilitaría el desarrollo del modelo urbano propuesto por lo que el presente Plan General incorporará en sus documentos normativos la articulación de este objetivo, en relación con la aplicación de los artículos 71, 85 de la LSCM y disposiciones concordantes.

3.1.2 LOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN.

Para cada uno de los sectores delimitados por el Plan General se fijará expresamente en cada Plan Parcial el sistema adoptado para el desarrollo de cada Unidad de Ejecución delimitada, pública o privada. En el primer caso de determinará el sistema entre aquellos que define la ley (art. 92) cooperación, expropiación o ejecución forzosa.

La iniciativa para la definición del sistema de compensación durante el año siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General podrá ejercerse por propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del sector que representen al menos el 50% de la superficie total del sector. Transcurrido este plazo cualquier persona, aunque no sea propietaria de suelo en el sector puede ejercerla o la Administración sustituyendo el sistema por el de cooperación.

El establecimiento y definición del sistema de compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del sector, al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

La iniciativa de los propietarios de suelo deberá formalizarse mediante presentación en el municipio de los siguientes documentos:

- Acreditación de titularidad
- Plan Parcial
- Proyecto de urbanización
- Propuesta de estatutos y bases de actuación
- Acreditación de la publicación de la iniciativa

En el caso de que transcurran dos años sin que ni los propietarios de suelo ni personas privadas distintas hayan adoptado la iniciativa para acometer la ejecución del sector, la Administración podrá proceder al cambio de sistema de ejecución por un sistema de ejecución pública. La decisión deberá ser notificada a todos los propietarios y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y sólo será efectiva si tres meses después de publicada no se hubiera presentado ninguna iniciativa privada de ejecución.

La sustitución del sistema de compensación comportará en todos los supuestos la pérdida a favor del Municipio de las garantías que hubieran sido constituidas.

3.2 LA OCUPACIÓN DIRECTA PARA LA OBTENCIÓN DE TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS

Art. 92. de la Ley del Suelo: *“Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución en el que su aprovechamiento urbanístico total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios”.*

La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a su propietario, como del sector en el que se integre.

El procedimiento de ocupación directa se ajustará a las reglas previstas en el artículo 92 de la Ley.

La Administración competente, cuando así convenga para la funcionalidad de la red que se trate, podrá ejecutar directamente las obras de urbanización sobre los correspondientes suelos de cesión. La ejecución directa por la Administración no eximirá, en todo caso, a los propietarios y/o promotores de la obligación de costear las obras. (artículo 95)

En aquellos casos en que se determine por conveniencia de la gestión municipal, el Plan General establecerá en determinados sectores la ordenación completa pormenorizada. En estos casos el desarrollo de estos ámbitos no precisará de desarrollo mediante Planes Parciales.

4 CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN ECONÓMICA

4.1 COSTES ESTIMADOS

4.1.1 COSTES DE URBANIZACIÓN.

El objeto del presente Estudio no es otro que avanzar una aproximación realista a los costes de ejecución previsible, sin representar ningún tipo de condicionante o vinculación en relación con los Proyectos de Urbanización que desarrollen los ámbitos y sectores.

Los precios incluidos en este documento son adecuados a la realidad en la fecha de redacción del mismo, pudiendo variar en el tiempo y, por tanto, no corresponder a costes reales en el momento de redacción de los Proyectos de Urbanización y de ejecución de las obras.

4.1.2 COSTES UNITARIOS.

Para la estimación de los costes, se han tomado los siguientes valores unitarios y criterios generales de referencia, obtenidos tanto de Base de Precios estándar (BPCentro) como por experiencia contrastada de Proyectos de Urbanización realizados para organismos públicos (SEPES, GESTURCAL, etc):

URBANIZACIÓN COMPLETA DE VIARIO:

	Coste (€/m2)		Coste (€/m2)
Pavimentación T2	59	Pavimentación T4	36
Abastecimiento	3,33	Abastecimiento	3,33
Pluviales	5,46	Pluviales	5,46
Fecales	2,91	Fecales	2,91
Telecomunicaciones	1,54	Telecomunicaciones	1,54
Red eléctrica	8,22	Red eléctrica	8,22
Alumbrado público	3,31	Alumbrado público	3,31
Jardinería y mobiliario urbano	2,23	Jardinería y mobiliario urbano	2,23
TOTAL VIARIO T2	86	TOTAL VIARIO T4	60

- Coste unitario de ejecución de viario y redes de servicios locales: 60 €/m2.
- Coste unitario de ejecución de viario y redes de servicios generales: 86 €/m2.
- Coste unitario de ejecución de elementos del Sistema Viario (sólo pavimentación, sin redes locales de servicios): 36 €/m2.

ESPACIOS LIBRES:

- Coste unitario de ejecución de elementos del Sistema de Espacios Libres: 20 €/m2.

ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO:

Los costes unitarios para las redes de agua y saneamiento corresponden con los criterios del Canal de Isabel II, cuyo resumen se incluye en el capítulo correspondiente.

URBANIZACIÓN DE SECTORES SIN ORDENACIÓN DETALLADA (SOBRE SUP. BRUTA DE SECTOR):

- Urbanización interior de sectores industriales: 15 €/m² de sector sin SSGG.
- Urbanización interior de sectores residenciales: 18 €/m² de sector sin SSGG.

5 RED BÁSICA DE INFRAESTRUCTURAS

En los ámbitos de SUNC y sectores de SUS ya se ha incluido en la valoración de urbanización la parte que corresponde a las redes de infraestructuras interiores a los mismos.

Únicamente cabría valorar las necesidades en suelo urbano consolidado y las conexiones y refuerzos para los nuevos desarrollos.

En SUC los gastos corren a cargo de las administraciones competentes, pudiendo repercutirse una parte a los propietarios beneficiados.

Cada sector de SUNC Uy SUS participará de los costes de ejecución de las infraestructuras exteriores necesarias, de forma proporcional a su aprovechamiento.

5.1 ACTUACIONES EN LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

En la red existente en el casco de Valdeavero se deberían acometer las siguientes actuaciones:

- Renovación de las conducciones de materiales distintos a fundición dúctil por otras de este material, con diámetro mínimo de 80 mm.
- De igual forma, se ha procedido a cambiar las válvulas existentes en conducciones de materiales o diámetros que no cumplen la normativa vigente del Canal de Isabel II.
- Se malla la red, siempre y cuando sea posible, con el fin de evitar los cortes de suministro de agua por roturas o averías, garantizando diversos puntos de abastecimiento. En algunos casos existen limitaciones en el régimen de propiedad de los terrenos que impiden trazar tuberías por determinados puntos lo que obliga a dejar algunos testeros en el núcleo urbano.
- Se proyectarán las conducciones principales que abastecerán a los nuevos desarrollos previstos. por el Plan General. El trazado de dichas conducciones se hace coincidir con los viales principales previstos en el planeamiento, con trazados que formen mallas cerradas o subanillos que se derivan de los anillos principales. Corresponderá a cada futuro desarrollo urbanístico, cuando se vaya a construir, establecer de manera precisa el trazado de las tuberías principales y de la red secundaria.
- Se delimitarán zonas de presión situando válvulas reductoras de forma que se cumplan los criterios de presiones del Canal de Isabel II.

Dad la indefinición y alcance de estas intervenciones, no es posible hacer una valoración económica de las mismas, remitiéndola a los proyectos que las especifiquen.

La solución de las redes en la urbanización La Cardosa se encuentra está pendiente de definir mediante acuerdo entre el ayuntamiento y la entidad

gestora de la Urbanización. Así, acordarán las obras necesarias para completar de manera correcta la dotación de infraestructuras del ámbito, que deban ejecutarse previamente a su recepción por el Ayuntamiento.

5.2 ACTUACIONES EN LA RED DE SANEAMIENTO

Existe un Convenio de Gestión de Infraestructuras de Saneamiento entre la Consejería de Medio Ambiente, el CYII y el Ayto. de Valdeavero; suscrito en 2002.

En desarrollo del Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad de Madrid para el periodo 1.995-2.005, el Canal de Isabel II elaboró un Plan Especial de Infraestructuras para las obras de saneamiento y depuración de la Cuenca de los ríos Henares, Pantueña y Tajo, que afectaban al término municipal de Valdeavero. Fue aprobado definitivamente por la CUM el 26/06/2001.

En desarrollo del Plan Especial se construyó un emisario recorriendo el término en dirección norte-sur, arrancando en el núcleo de Valdeavero y recogiendo los vertidos del núcleo y de la urbanización la Cardosa. Su trazado se apoya en todo su recorrido en el Camino de la Cardosa, en paralelo y próximo al cauce del arroyo Camarmilla, distinguiendo los siguientes tramos.

1. Tubería de 500 mm. desde el primero de los vertidos actuales al sur del casco hasta el primero de los vertidos existentes de la urbanización La Cardosa. A este tramo se incorporaría posteriormente el vertido del Polígono Industrial el Frontal
2. Tubería de 600 mm, desde la Cardosa hasta el límite de término con Camarma de Esteruelas.

La longitud del emisario en el término es de 3.170 metros y la instalación se completa con los aliviaderos necesarios en los puntos de conexión de los vertidos.

El Plan Especial localizaba la depuradora junto al límite sur del término municipal en una parcela de 1,6 Ha. de superficie. Se dimensionó para una primera fase de 4.000 heq. en dos líneas de tratamiento, previendo espacio para otras dos líneas futuras hasta alcanzar el techo de diseño de 8.000 heq. Esta previsión inicial se modificó para prolongar el emisario en el término municipal de Camarma de Esteruelas hasta una depuradora conjunta para los vertidos de ambos municipios.

Dentro del Casco la red es de carácter unitario, y da servicio a todas las viviendas existentes, mediante conducciones de fibrocemento con diámetros entre Ø300 y Ø500.

No hay que ejecutar obras de alcance en el ámbito.

La solución de las redes en la urbanización La Cardosa se encuentra pendiente de definir mediante acuerdo entre el ayuntamiento y la entidad gestora de la Urbanización. Así, acordarán las obras necesarias para completar de manera correcta la dotación de infraestructuras del ámbito, que deban ejecutarse previamente a su recepción por el Ayuntamiento.

6 URBANIZACIÓN INTERIOR

6.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO

6.1.1 CASCO URBANO DE VALDEAVERO

El interior del casco urbano se encuentra pavimentado prácticamente en su totalidad, precisando la renovación de la urbanización de algunas calles por el mal estado en que se encuentran.

FASE	Medición (m ²)	COSTE (€)
Renovación urbanización en calles del casco	6.000	234.000 €

6.1.2 LA CARDOSA

La mayor parte del suelo urbano consolidado de la Cardosa se encuentra en un ámbito de Actuaciones de Dotación, pendiente de definir mediante acuerdo entre el ayuntamiento y la entidad gestora de la Urbanización la Cardosa. Así, acordarán las obras necesarias para completar de manera correcta la dotación de infraestructuras del ámbito, que deban ejecutarse previamente a su recepción por el Ayuntamiento.

Entre las obras necesarias se incluirá la urbanización de los viarios transversales de las actuaciones de dotación AD-5.1 a AD-5.2.

6.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado establecidos por el presente Plan General. La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos.

Se utiliza una valoración estimativa de las obras sobre la superficie de sector neta (excluidos sistemas generales) a razón de 18 €/m² para los ámbitos residenciales.

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los proyectos de actuación y/o urbanización que desarrollen cada sector.

COSTES URBANIZACIÓN EN SUNC

ÁMBITO	NOMBRE	SUPERFICIE (m ² s)	COSTE ESTIMADO / m ² bruto	COSTE URBANIZACIÓN
AA-1	RONDA DEL PRADO	11.913,41	18,00 €	214.441,33 €
AA-2	AVENIDA SAN SEBASTIAN	7.272,74	18,00 €	130.909,34 €
AA-3	RONDA NUEVA	7.161,75	18,00 €	128.911,51 €
AA-4	BARRIO FLORIDABLANCA	3.882,44	18,00 €	69.883,97 €
AA-5	CALLEJÓN DEL HORNO	6.554,91	18,00 €	117.988,32 €
AA-6	CALLE JOAN MIRÓ	5.502,34	18,00 €	99.042,05 €
AA-7	CALLE SALVADOR DALÍ	3.759,14	18,00 €	67.664,57 €
AA-8	CAMINO VALDEAVERUELO	12.138,32	18,00 €	218.489,78 €
AA-9	CALLE VILLEGAS 1	10.319,12	18,00 €	185.744,22 €
AA-10	CALLE VILLEGAS 2	5.223,21	18,00 €	94.017,71 €
AA-11	CALLE OLIVAR	19.983,61	18,00 €	359.705,06 €
AA-12	AMPLIACIÓN CARDOSA	68.110,18	18,00 €	1.225.983,21 €
TOTAL SUNC		161.821,17		1.686.797,84 €

Refiriendo el coste de urbanización de 1.686.797,84 € a la edificabilidad residencial, obtenemos una repercusión de 33,12 €/m²c. Considerando que el precio de la vivienda en la zona puede alcanzar los 1.240 €/m²c, deducimos que la repercusión del coste de urbanización sobre el de la vivienda apenas alcanzaría el 2,67% de éste, por lo que su viabilidad está suficientemente garantizada.

6.3 SUELO URBANIZABLE.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos sectores de Suelo Urbanizable establecidos por el presente Plan General. La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos.

Se utiliza una valoración estimativa de las obras sobre la superficie de sector neta (excluidos sistemas generales) a razón de 15 €/m² para los sectores industriales, y 18 €/m² para los residenciales, dotacionales y terciarios.

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los estudios económicos de los correspondientes planes parciales y los proyectos de actuación y/o urbanización que desarrollen cada sector.

ÁMBITO	NOMBRE	SUPERFICIE (m ² s)	COSTE ESTIMADO / m ² bruto	COSTE URBANIZACIÓN
SUS-R	VALDEPALOMINOS	49.770,85	18,00 €	895.875,26 €
SUS-I	AMPLIACIÓN P.I. EL FRONTAL	77.239,05	15,00 €	1.158.585,77 €
TOTAL SUS				2.054.461,03 €

De los costes indicativos obtenidos en la tabla anterior, deducimos a su vez las repercusiones de los costes de ejecución material por el número de viviendas en los sectores residenciales.

Considerando unos costes de 215.000 €/vivienda para los productos unifamiliares que, mayoritariamente se van a dar en estos sectores, deducimos el porcentaje del coste de urbanización sobre el precio total, 4,21%, concluyendo que son valores que permiten sobradamente la viabilidad de las actuaciones.

7 RESUMEN DE LAS ACTUACIONES**7.1 RESUMEN DE INVERSIONES Y ASIGNACIÓN.**

CONCEPTO	COSTE (€)	ASIGNACIÓN
Urbanización de viario en suelo urbano	234.000	Administraciones *
Urbanización interior de ámbitos de SUNC	1.686.797,84	Promotores del ámbito
Urbanización interior de sectores de Suelo Urbanizable	2.054.461,03	Promotores del ámbito
TOTAL:	3.975.258,87	

* Parte puede repercutirse mediante contribuciones especiales.

De este total, corresponden al Ayuntamiento y otras Administraciones 234.000€, repartiéndose el resto entre los privados beneficiados.

Se podrá repercutir mediante contribuciones especiales la parte de los gastos asignados a las administraciones conforme a las necesidades de las mismas.

8 VIABILIDAD DE LA INVERSIÓN PRIVADA

8.1 BALANCE ENTRE COSTES E INGRESOS

8.1.1 EXPECTATIVAS DE VENTA

Tal y como se ha detectado en el estudio de mercado efectuado, los precios del mercado inmobiliario en Valdeavero presentan unos valores medios de venta en torno a los **1.241 €/m², distinguiendo según tipologías.**

Vivienda unifamiliar aislada en La Cardosa:	1.100 €/m ² c
Vivienda unifamiliar adosada o pareada en casco:	1.150 €/m ² c
Vivienda colectiva en zona central del casco:	1.500 €/m ² c
Estos valores, puestos en relación con costes de edificación razonables:	
Vivienda unifamiliar aislada:	513 €/m ² c
Vivienda unifamiliar adosada o pareada:	473 €/m ² c
Vivienda colectiva:	495 €/m ² c

Y considerando además el precio del suelo, con una media en suelo urbano de 170 €/m² en La Cardosa y 220 €/m² en el casco de Valdeavero, y los costes de urbanización en los ámbitos SUNC y SUS, tenemos como valores medios a considerar.

Precio medio construcción:	495,00 €/m ² c
Precio medio suelo:	200,00 €/m ² c
Precio medio urbanización en SUNC:	33,76 €/m ²
Gastos de licencias y proyectos:	58,00 €/m ²
Total:	786,76 €/m²

La rentabilidad que justifica la viabilidad de la inversión privada necesaria para el desarrollo de la actuación se calcula como diferencia entre los ingresos previsibles recogidos en el epígrafe anterior, y los costes que deben satisfacerse para su materialización física. Dicho saldo no sólo deberá ser de signo positivo, sino que deberá superar ciertos valores de referencia. Para el presente análisis se utiliza como referencia la rentabilidad anual del Bono del Estado a 10 años, cifrada en un 0,373 % a noviembre de 2019. Por debajo de este valor debe cuestionarse la viabilidad de la inversión desde el punto de vista financiero y empresarial.

8.1.2 HORIZONTE DE AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN

El desarrollo previsible de la actuación comprenderá las siguientes fases:

1. Gestiones previas: Actividades de tipo administrativo y técnico (tramitación de PAU, compras de suelo, formalización de aportaciones, proyectos técnicos, etc.)
2. Obras de urbanización: Con una duración de 9 meses desde su inicio. Comprende la demolición de los edificios existentes.
3. Obras de edificación. Con una duración de año y medio desde su inicio, pudiéndose solapar con las de urbanización.
4. Comercialización y venta: Puede considerarse que la comercialización de la edificación comience con la edificación aún en construcción, 6 meses después de iniciadas sus obras, estimándose la conclusión de la venta de todo el producto inmobiliario 5 años después del inicio de la actuación, momento en que la inversión quedaría amortizada.

El siguiente cronograma recoge el desarrollo temporal de la secuencia descrita.

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
GESTIONES PREVIAS	█				
URBANIZACIÓN	█	█			
EDIFICACIÓN		█	█	█	
COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			█	█	█

9 IMPACTO SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL

9.1 INTRODUCCIÓN

9.1.1 ANÁLISIS DE LA HACIENDA LOCAL

Previamente al análisis del impacto sobre la hacienda municipal, se analizan los presupuestos municipales de ingresos y gastos del Ayuntamiento de Valdeavero en 2018. El objeto es obtener los datos de repercusión por habitante de los distintos conceptos, pues son los que se utilizarán posteriormente en la evaluación de las repercusiones sobre la hacienda municipal del incremento de población vinculado a las nuevas actuaciones urbanísticas.

Con idéntico propósito se analizan los impuestos más directamente relacionados con la dinámica urbanística. Conforme a lo indicado en la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” publicada por el Ministerio de Fomento en 2012, tales impuestos son los siguientes:

1. El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
2. El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
3. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).
4. Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

9.1.2 EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO

La evaluación del impacto sobre la hacienda municipal de una actuación urbanística consiste en el análisis de la repercusión económica que sobre las cuentas del Ayuntamiento provocan los costes de ejecución, mantenimiento y gestión que la recepción de dicha urbanización conlleva, junto con los ingresos por tributos y otros conceptos que irán también vinculados a la entrada en carga de los nuevos desarrollos. La sostenibilidad económica de la actuación estará garantizada cuando el saldo resultante entre ambos conceptos (ingresos menos gastos) sea positivo.

Con las anteriores premisas, para evaluar el impacto de la actuación sobre la hacienda municipal se ha seguido la metodología planteada en la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” publicada por el Ministerio de Fomento en 2012. Conforme a lo propuesto en dicha guía, se analizan los siguientes aspectos:

1. Inversión municipal.
2. Aumento o disminución patrimonial.
3. Estimación de gastos corrientes generados por el funcionamiento del sector una vez urbanizado.

4. Estudio de ingresos derivados del funcionamiento del sector tras su entrada en actividad.
5. Análisis del saldo fiscal derivado de la actuación urbanística.

9.2 ANÁLISIS DE LA HACIENDA LOCAL

9.2.1 ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS

En primer lugar, se extraen las ratios de ingresos por habitante a partir de las previsiones definitivas de liquidación del presupuesto municipal.

INGRESOS		2017	%	€/hab.
CAPITULO I	Impuestos directos.	618.803,63	48,34	333,77 €
CAPÍTULO II	Impuestos indirectos.	3.257,69	0,25	1,76 €
CAPÍTULO III	Tasas y otros ingresos.	174.565,33	13,64	94,16 €
CAPÍTULO IV	Transferencias corrientes.	473.451,46	36,98	255,37 €
CAPÍTULO V	Ingresos Patrimoniales.	1.888,66	0,15	1,02 €
CAPÍTULO VI	Enajenación de inversiones reales.	0	0,00	- €
CAPÍTULO VII	Transferencias de capital.	8.203,25	0,64	4,42 €
CAPÍTULO VIII	Activos financieros.	0	0,00	- €
CAPÍTULO IX	Pasivos financieros.	0	0,00	- €
TOTAL		1.280.170,02 €	100,00	690,49 €

Interesa diferenciar las ratios de ingresos provenientes de los Impuestos de Actividades Económicas y de Vehículos de Tracción Mecánica, por ser independientes de la actividad inmobiliaria y considerarse, por tanto, de manera diferenciada a la hora de calcular los ingresos generados por las distintas actuaciones urbanísticas.

9.2.2 ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE GASTOS

Se procede de forma análoga con el presupuesto de gastos.

GASTOS		2017	%	€/hab.
CAPITULO I	Gastos de personal.	494.163,31	52,38	266,54 €
CAPÍTULO II	Gastos en bienes ctes. y servicios.	442.720,72	46,93	238,79 €
CAPÍTULO III	Gastos financieros	1.949,88	0,21	1,05 €
CAPÍTULO IV	Transferencias corrientes.	168,75	0,02	0,09 €
CAPÍTULO V	Fondos de contingencia y otros imprevistos.	0	0,00	- €
CAPÍTULO VI	Inversiones reales.	4.386,60	0,46	2,37 €
CAPÍTULO VII	Transferencias de capital.	0	0,00	- €
CAPÍTULO VIII	Activos financieros.	0	0,00	- €
CAPÍTULO IX	Pasivos financieros.	0	0,00	- €
		943.389,26 €	100,00	508,84 €

9.3 ANÁLISIS DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)

9.3.1 PONENCIA DE VALORES CATASTRALES

La base imponible para la determinación del IBI es la valoración catastral de los inmuebles, establecida para cada municipio por las ponencias de valores catastrales. En el caso de Valdeavero, la Ponencia de Valores Catastrales fue aprobada en 2002, no contando en el momento presente con el dato preciso.

9.3.2 ORDENANZA MUNICIPAL DEL IBI

La cuota íntegra del IBI se calcula aplicando a la base imponible (valor catastral) el tipo impositivo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles de Valdeavero, que para inmuebles de naturaleza urbana es de **0,53 %**.

La Ordenanza Fiscal contempla bonificaciones sobre la cuota íntegra para sujetos pasivos que ostenten la condición de titulares de familia numerosa.

Deben considerarse las bonificaciones obligatorias que recogen los apartados 1 y 2 del Artículo 73 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (RDL 2/2004); a saber:

1. Los inmuebles propiedad de las promotoras, entre tanto ejecutan la urbanización y/o construcción: La bonificación es el 90% de la cuota durante el tiempo de duración de la promoción, con un máximo de 3 años.
2. Viviendas de Protección Pública: 50% durante 5 años.
3. Vivienda habitual de familias numerosas y valor catastral menor de 75.000 €.

9.4 ANÁLISIS DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

La Base Imponible de este Impuesto es el coste real de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de aquella. El tipo impositivo aplicable, según las Ordenanzas Fiscales de Valdeavero es del **2,40 %**. La cuota del impuesto es el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen: $C = BI \times ti$

La cuota líquida se obtiene tras la deducción de las bonificaciones a la cuota. En este caso, la Ordenanza Fiscal prevé bonificaciones en supuestos de:

- a) Del 50 por 100 a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas que justifiquen tal declaración. Corresponderá dicha declaración al Pleno de la Corporación y se acordará, previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.

b) Del 30 por 100 a favor de las construcciones, instalaciones u obras en las que se incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar para autoconsumo. La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación de la Administración competente.

La bonificación prevista en esta letra se aplicará a la cuota resultante de aplicar, en su caso, a la bonificación a que se refiere el párrafo a) anterior.

c) Del 50 por 100 a favor de las construcciones, instalaciones u obras referentes a las viviendas de protección oficial.

La bonificación prevista en esta letra se aplicará a la cuota resultante de aplicar, en su caso, a la bonificación a que se refiere los párrafos anteriores.

d) Del 90 por 100 a favor de las construcciones, instalaciones u obras que favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad de los discapacitados.

9.5 ANÁLISIS DE LA TASA POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS

Además de la licencia de obras del apartado anterior, el aumento del volumen edificado y la población general actividad complementaria con las correspondientes tasas.

Así, se generan ingresos para el municipio por los siguientes conceptos:

1.- Otorgamiento de licencias de obras urbanísticas y de actividad:

1.1.- Obras mayores/ menores, sobre presupuesto de ejecución material 1,20%

1.1.1 Cuando la solicitud de licencia venga precedida de requerimiento administrativo al comprobar los servicios municipales que se ha realizado una construcción u obra sin obtener previa licencia preceptiva, la tasa a satisfacer será, sobre presupuesto de ejecución material. 3,00%

1.2.- Alineaciones y rasantes en zona urbana 75,00€

1.3.- Alineaciones y rasantes en zona rústica 50,00€

1.4.- Segregaciones, divisiones, agregaciones y uniones de fincas:

a) En zona Urbana 0,10 €/m²

b) En zona Rústica 0,05€/m²

No obstante, la tasa a satisfacer por el epígrafe 1.1 no será inferior en ningún caso a 30 € y en el epígrafe 1.4 no será inferior a ningún caso a 60,00 €, cuantía que se señala como tarifa mínima.

1.5.- Primera ocupación de viviendas y locales, sobre presupuesto de ejecución material 0,50 %

1.6.- Cédula Urbanística 35,00€

2.- Tramitación y gestión de expedientes administrativos:

2.1.- Proyectos de urbanización, sobre presupuesto de ejecución material 0,20 %

2.2.-Programas de actuación urbanística, planes parciales y especiales de ordenación, estudios de detalle, parcelaciones y reparcelaciones, proyectos, bases, estatutos y constitución de juntas de compensación y de entidades urbanísticas colaboradoras, expropiación forzosa a favor de particulares, expedientes contradictorios de ruina y cualesquiera otros de naturaleza administrativa que se relacionen directa o indirectamente con la actividad urbanística

0,02 €/m²

9.6 ANÁLISIS DEL IMPUESTO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA

Se trata de una cuota anual que grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza y que se determina en función del tipo de vehículo, conforme a las ordenanzas fiscales correspondientes. Para los turismos se establecen las siguientes cuotas, en función de los caballos fiscales (CF) del vehículo:

- De menos de ocho caballos fiscales 16 €
- De 8 hasta 11,99 caballos fiscales 43,19 €
- De 12 hasta 15,99 caballos fiscales 91,19 €
- De 16 hasta 19,99 caballos fiscales 113,59 €
- De 20 caballos fiscales en adelante 141,95 €

9.7 ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL NECESARIA

La inversión mayoritaria en el desarrollo del Plan General corresponde a los promotores de los distintos ámbitos de actuación, por lo que el ayuntamiento no corre con gastos directos por estos conceptos.

9.8 ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE EL PATRIMONIO MUNICIPAL

Procede evaluar el posible incremento o decremento patrimonial del Ayuntamiento de Valdeavero derivado del desarrollo del Plan General, en razón de los siguientes conceptos diferenciados:

1. Como receptor de parcelas urbanizadas para alojar el 10% del aprovechamiento del ámbito (o su equivalente económico).
2. Como receptor de terrenos destinados a usos públicos.

9.9 EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD DEL MANTENIMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS

9.9.1 PLANTEAMIENTO

Conforme a la metodología planteada en la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” publicada por el Ministerio de Fomento en 2012, la sostenibilidad económica del mantenimiento de los servicios públicos derivados de la entrada en funcionamiento del Plan General se realiza conforme a la siguiente secuencia:

1. Estimación de los gastos corrientes generados.
2. Estimación de los ingresos corrientes derivados del funcionamiento PG.
3. Cálculo del saldo entre ambos, justificándose la sostenibilidad económica del mantenimiento de servicios cuando éste sea positivo.

9.9.2 ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES GENERADOS

Conforme a la metodología descrita, la estimación de los gastos corrientes que previsiblemente generará el PG una vez desarrollado se realiza a partir de las ratios de repercusión de gasto por habitante del presupuesto municipal actual calculadas en el análisis desarrollado en el apartado 9.2.2 de este documento.

A partir de la estimación del incremento del número de habitantes, se proyectarán las ratios de gasto por habitante de las distintas partidas del presupuesto municipal para deducir la estimación de gastos corrientes anuales derivados.

Es conveniente señalar que el Capítulo 3, de gastos financieros, debe excluirse de este cómputo pues no depende del incremento poblacional sino de otros factores tales como la inversión prevista en el conjunto del municipio y su forma de financiación (ahorro, crédito, etc.).

En cuanto al Capítulo 4, su estimación se realiza extrapolando la misma proporción que tiene dicho capítulo en el presupuesto municipal respecto a la suma de los capítulos 1 y 2.

De la anterior estimación se desprende una previsión de población permanente teórica de 1.711 habitantes, frente a los 1.510 registrados en 2018. Ello justifica la capacidad del modelo para absorber un incremento de población permanente de un 13%; cifra razonable en términos de proyección para unos 20 años de vigencia del Plan General.

Por su parte, la capacidad de acogida del modelo para habitantes ocasionales correspondería a las 402 viviendas de segunda residencia estimadas.

A la hora de aplicar a la población previsible en el ámbito las ratios de €/habitante de las distintas partidas de gasto analizadas, conviene tener en cuenta que una parte de esa población será ya residente en el municipio, es decir, no son nueva población cuya aparición vaya a incidir sobre las ratios presupuestarias preexistentes. Además, los habitantes ocasionales no utilizan todos los servicios que presta el Ayuntamiento.

Por tanto, a efectos de este análisis se minora en un 10% la población permanente estimada y en un 60% el gasto que puedan realizar los habitantes ocasionales. La siguiente tabla recoge las ratios de las partidas de gastos corrientes referidas a esta población.

GASTOS		€/hab.	INCR. GASTOS
CAPITULO I	Gastos de personal.	266,54 €	274.836,36 €
CAPÍTULO II	Gastos en bienes ctes. y servicios.	238,79 €	246.225,79 €
CAPÍTULO III	Gastos financieros	1,05 €	1.084,46 €
CAPÍTULO IV	Transferencias corrientes.	0,09 €	93,85 €
		506,47 €	522.240,46 €

9.9.3 ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN

Conforme a la metodología planteada en la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” publicada por el Ministerio de Fomento en 2012, la estimación de los gastos corrientes que previsiblemente generará el ámbito una vez urbanizado se realiza diferenciando ingresos derivados de tributos no relacionados con la actividad inmobiliaria y tributos derivados de la actividad inmobiliaria.

La estimación de los primeros se realiza de forma análoga a los gastos corrientes, extrapolando la ratio de ingresos por habitante del presupuesto municipal a los datos del PG, a través del número de habitantes estimado en función de la capacidad del Plan.

Los ingresos directamente relacionados con la actividad inmobiliaria se calculan de forma particularizada con los datos de la actuación, conforme a los métodos de cálculo correspondientes a cada uno de ellos.

Conforme a lo anterior, se calculan de forma diferenciada:

1. Tributos independientes de la actividad inmobiliaria, relacionados con el número de habitantes. Se calculan extrapolando las ratios de ingresos por habitante del presupuesto municipal y son:
 - a. Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
 - b. Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
 - c. Tasas y otros ingresos
 - d. Transferencias corrientes
 - e. Ingresos patrimoniales
2. Tributos relacionados con la actividad inmobiliaria, entre los que se consideran:
 - a. El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
 - b. El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
 - c. La tasa por prestación de servicios urbanísticos.
 - d. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

9.9.3.1 INGRESOS NO VINCULADOS CON LA DINÁMICA INMOBILIARIA DEL SECTOR

A partir del análisis del presupuesto municipal de ingresos realizado en el apartado 9.2.1 de la presente memoria, aplicando las ratios correspondientes en €/habitante a la nueva población estimada en el ámbito, cuantificada en 205 habitantes (ver epígrafe 9.9.1 de la presente memoria), obtendremos los ingresos previsibles por los conceptos de:

1. Impuesto de actividades económicas (IAE), repercutiendo la ratio de recaudación en €/habitante del municipio sobre los nuevos habitantes permanentes estimados.

2. Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM), con idéntico criterio que para el IAE.
3. Capítulo 3: Tasas y otros ingresos.
4. Capítulo 4: Transferencias corrientes.
5. Capítulo 5: Ingresos patrimoniales.

La siguiente tabla recoge el cálculo de ingresos previsible correspondiente a estos conceptos.

INGRESOS	PRESUPUESTO 2017	€/hab.	INCR. INGRESOS
IAE	7.596,98 €	7,29 €	5.316,21 €
IVTM	57.346,69 €	55,04 €	40.130,02 €
Ingresos patrimoniales	1.888,66 €	1,25 €	911,94 €
Tasas	174.565,33 €	115,61 €	156.530,77 €
Transferencias corrientes	473.451,46 €	454,41 €	331.311,51 €
TOTAL			534.200,44 €

9.9.3.2 EL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)

La estimación de la cantidad total que el Ayuntamiento de Valdeavero percibiría anualmente por concepto de IBI una vez desarrollado el Plan General se calcula realizando una estimación por separado los que podrían obtenerse por IBI de suelo e IBI de los inmuebles edificados.

Para su determinación se ha tenido en cuenta la Ponencia de Valores Catastrales de Inmuebles Urbanos de 2002 y la ordenanza municipal reguladora, analizadas en el apartado 9.3 de la presente memoria.

En el proceso de cálculo se ha tenido en cuenta la ratio de ingresos por habitante por este concepto y se ha aplicado a los nuevos habitantes previstos.

La cuantificación de dicho importe se establece en **393.064,41 €**.

9.9.3.3 EL IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

Para la proyección del ICIO recaudable por el Ayuntamiento se adoptan los siguientes criterios:

1. La Base Imponible de este Impuesto es el coste real de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de aquella.
2. Se calcula el Presupuesto de Ejecución Material por el coste real y efectivo de la construcción.
3. El tipo impositivo aplicable, según la ordenanza municipal es de un 2,40 % del PEM.
4. La cuota de este impuesto es el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen: $Cicio = BI \times ti$
5. La cuota líquida se obtiene tras la deducción de las bonificaciones a la cuota, aplicables a las viviendas de protección. Se supone una bonificación media, del 20%, al no existir datos precisos de la distribución de los distintos tipos de protección.

Superficie total construida

	RESIDENCIAL	OTROS USOS
SUNC	51.280,76	
SUS	17.179,78	32.025,95
SUC	24.900,00	
	93.360,55	32.025,95

Precio medio de construcción: 495 €/m²c

Nuevos habitantes: 1.354

Viviendas de protección: 30% de la edificabilidad residencial

Bonificación media viviendas de protección: 50%

Ingresos ICIO: 1.489.591,57 €

9.9.3.4 EL IMPUESTO DE INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU).

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.

Sin datos suficientes para el cálculo se omite este impuesto, siendo suficientemente significativos el resto de conceptos a la hora de valorar las actuaciones.

9.10 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.

9.10.1 GASTOS CONSIDERADOS.

Los costes de mantenimiento previsibles derivados del desarrollo del PGM se agruparían en torno a los siguientes conceptos:

1. Mantenimiento de viario.

En lo relativo al mantenimiento de la urbanización del viario, hay que indicar en primer lugar que tanto la situación de las ampliaciones previstas como el diseño de las mismas se ha propuesto con un criterio de minimizar su superficie, persiguiendo tanto la optimización del aprovechamiento del suelo como la reducción al máximo de los posibles costes de mantenimiento.

2. Mantenimiento de zonas verdes.

En cuanto a las zonas verdes, las condiciones establecidas para su tratamiento por la normativa del Plan obligan a la utilización de especies vegetales de bajo mantenimiento y consumo. En todo caso, una parte importante de estas zonas verdes se trata con criterios de mantenimiento de su estado natural actual por lo que cabe presumir un bajo coste de mantenimiento.

3. Mantenimiento de redes de infraestructuras.

Por otra parte, el mantenimiento de las nuevas redes de infraestructuras previstas no presenta costes significativos más allá de las reposiciones o reparaciones que muy ocasionalmente pudieran producirse.

4. Gestión y mantenimiento de equipamientos públicos.

En cuanto a la gestión y mantenimiento de los equipamientos públicos previstos quedan pendientes de su realización material, no pudiendo valorarse hasta conocer su destino concreto y plazo de ejecución. Su existencia en la ordenación no determina automáticamente ningún compromiso de inversión pública en relación con las parcelas de equipamiento previstas. Estas parcelas quedan como “reservas de suelo” con calificación de equipamiento público, que podrán ser utilizadas por el Ayuntamiento a medida que sean detectadas necesidades concretas con cargo a las administraciones competentes en razón de la naturaleza de cada dotación específica. En consecuencia, no se considera su repercusión económica a efectos de este análisis, si bien siempre podrá destinarse a estos fines el excedente de ingresos corrientes que pudieran obtener el Ayuntamiento sobre los gastos estimados, conforme a las conclusiones del presente informe.

9.10.2 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.

El modelo de ocupación del territorio previsto en el Plan General, ampliación del núcleo existente, hace que sea posible el mantenimiento de los servicios con unos costes proporcionales al incremento de población y de actividad generada.

Las Ordenaciones Detalladas de los Sectores de Suelo Urbanizable deberán minimizar la superficie de viario y ejecutarse con materiales de calidad, conforme a las condiciones de urbanización de la Normativa del PG, para reducir al máximo los costes de mantenimiento.

En cuanto a las Zonas Verdes, las condiciones establecidas para su tratamiento obligan a la utilización de especies de bajo mantenimiento y consumo.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos sectores establecidos por el presente Plan General. La totalidad de estos costes se asigna al ayuntamiento.

- Viario, una reposición del 2% del viario anual, con un coste ejecución material de 12,5 €/m² vial, 4 primeros años sin coste.
- Zonas verdes: un coste anual de 1€ anual por m² de zona verde.
- Alumbrado y centros de transformación de cliente de equipamientos, contempla el mantenimiento, inspección, conservación y reposición de luminarias y centros de transformación de clientes que debe seguir el ayuntamiento.

Para establecer el número de luminarias, se ha dividido la superficie del viario entre 15 metros obteniendo una superficie lineal que hemos dividido entre 40 metros equivalente a la equidistancia entre luminarias,

y este número se multiplica por 2, que corresponde a los dos lados de las calles.

PLAZOS OCUPACIÓN NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES				
AÑOS	HABITANTES SUNC	HABITANTES SUB	TOTAL HABITANTES SUNC Y SUB	INGRESOS
5	482	0	482	408.552,81 €
7	482	0	482	408.552,81 €
10	0	135	135	114.802,07 €
15	0	135	135	114.802,07 €
TOTAL	964	135	1.099	931.907,69 €

INCREMENTO SUPERFICIE VIARIO (m2)			
AÑOS	SUNC	SUS	TOTAL
5	13.755	0	13.755
7	13.755	0	13.755
10	0	4.231	4.231
15	0	4.231	4.231
TOTAL	27.510	8.461	35.971

INCREMENTO SUPERFICIE ZONAS VERDES (m2)			
AÑOS	SUNC	SUS	TOTAL
5	3.820	0	3.820
7	3.820	0	3.820
10	0	9.526	9.526
15	0	9.526	9.526
TOTAL	7.640	19.051	26.691

SUNC	AÑO 0	AÑO 5	AÑO 7	AÑO 10	AÑO 15
VIARIO	0,00 €	3.438,70 €	6.877,40 €	6.877,40 €	6.877,40 €
ZONAS VERDES	0,00 €	3.819,91 €	7.639,82 €	7.639,82 €	
ALUMBRADO Y EE	0,00 €	1.833,97 €	3.667,95 €	3.667,95 €	3.667,95 €

SUS	AÑO 0	AÑO 5	AÑO 7	AÑO 10	AÑO 15
VIARIO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.057,63 €	2.115,26 €
ZONAS VERDES	0,00 €	0,00 €	0,00 €	9.525,74 €	19.051,48 €
ALUMBRADO Y EE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	564,07 €	1.128,14 €

TOTAL MANTENIMIENTO	AÑO 0	AÑO 5	AÑO 7	AÑO 10	AÑO 15
VIARIO	0,00 €	3.438,70 €	6.877,40 €	7.935,03 €	8.992,66 €
ZONAS VERDES	0,00 €	3.819,91 €	7.639,82 €	17.165,56 €	19.051,48 €
ALUMBRADO Y EE	0,00 €	1.833,97 €	3.667,95 €	4.232,02 €	4.796,09 €
TOTAL	0,00 €	9.092,58 €	18.185,16 €	29.332,60 €	32.840,23 €

	2024	2026	2029	2034
INCREMENTO Nº HABITANTES	482	482	135	135
Nº HABITANTES	1.992	2.474	2.609	2.745
INGRESOS PREVISTOS	1.688.723 €	2.097.276 €	2.212.078 €	2.326.879,78 €
INCREMENTO INGRESOS	408.553 €	817.106 €	931.908 €	1.046.709,76 €
INCREMENTO GASTOS PREVISTOS MANTENIMIENTO	9.093 €	18.185 €	29.333 €	32.840 €
% SOBRE INCREMENTO INGRESOS	2,23%	2,23%	3,15%	3,14%

Estas cantidades son asumibles por el Ayuntamiento ya que, en el peor de los casos, considerando la puesta en carga de gran parte de las previsiones y no habiéndose materializado aún su ocupación por toda la población prevista, el porcentaje de gasto sobre los ingresos generados está por debajo del porcentaje dedicado al capítulo correspondiente del presupuesto.