

**E-5**

## **ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**



**THERUS**

29 JULIO 2024

## **ESTUDIO E-5.**

# **ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

## **ÍNDICE GENERAL**

### **A. VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA.**

#### **ÍNDICE**

**A.1. LEGISLACIÓN**

**A.2. ESTIMACIÓN DE COSTES Y PRECIOS UNITARIOS.**

**A.3. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL APR 16.02 "LOS ALMENDROS – M40".**

**A.4. COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

**A.4.1. COSTES DIRECTOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

**A.4.2. COSTE DE OBRA EXTERIOR DE LA URBANIZACIÓN.**

**A.4.3. COSTES INDIRECTOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

**A.5. COSTES TECNICOS**

**A.5.1. COSTES TECNICOS POR EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**

**A.5.2. COSTES TECNICOS POR REPARCELACION**

**A.6. RESUMEN DE COSTES DE INVERSIÓN**

**A.7. DISTRIBUCIÓN DE GASTOS ENTRE LOS PROPIETARIOS**

**A.8. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS CARGAS MUNICIPALES**

**A.9. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS CARGAS PARA OTROS ORGANISMOS E INSTITUCION**

**A.10. CAPACIDAD DEL PROMOTOR PARA ACOMETER EL DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. MECANISMOS DE FINANCIACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.**

**A.11. GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN.**

**A.12. PLAN DE ETAPAS: PROGRAMACIÓN Y PLAZOS**

## **B. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

### **ÍNDICE**

- B.1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**
- B.2. METODOLOGÍA.**
- B.3. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL MUNICIPIO**
- B.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.**
- B.5. ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES DEBIDOS AL DESARROLLO DEL ÁMBITO**
  - B.5.1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)**
  - B.5.2. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU)**
  - B.5.3. IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)**
  - B.5.4. IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)**
- B.6. INGRESOS POR CESIONES APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL**
- B.7. AUMENTO DEL GASTO MUNICIPAL DEBIDO AL DESARROLLO DEL ÁMBITO**
  - B.7.1. DENTRO DEL SECTOR:**
  - B.7.2. FUERA DEL SECTOR:**
  - B.7.3. RESUMEN DE COSTE DE MANTENIMIENTO POR DESARROLLO DEL SECTOR**
- B.8. ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL POR DESARROLLO DEL ÁMBITO.**
  - B.8.1. PLAZOS DEL DESARROLLO DEL ÁMBITO**
  - B.8.2. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL**
- B.9. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS**
- B.10. ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL**
- B.11. CONCLUSIÓN.**

# **A. VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA.**

## **A.1. LEGISLACIÓN**

El presente Informe de Viabilidad Económico Financiero, se redacta de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento y en el artículo 59 del Reglamento de Gestión Urbanística, a fin de recoger la necesaria previsión del capital exigido por las actuaciones previstas en el presente Plan Parcial y la de sus fuentes de financiación, conteniendo las previsiones más concretas posibles para verificar la posterior materialización del planeamiento.

En este sentido, la precisión que se recoge en el presente Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial pretende dar veracidad a la viabilidad económica de la actuación, dado que los promotores (THERUS, junto con el Instituto de las Religiosas Adoratrices Esclavas del Santísimo Sacramento y de la Caridad de la Provincia de España y también el Ayuntamiento de Madrid como propietario de suelo) de la actuación dispone de las fuentes de financiación suficientes para garantizar la gestión del Planeamiento realizando la necesaria Reparcelación con la equidistribución de beneficios y cargas y costeando el importe de las obras de urbanización y cualquier otro aspecto complementario que sean necesario para el desarrollo total del Ámbito.

## **A.2. ESTIMACIÓN DE COSTES Y PRECIOS UNITARIOS.**

Para la obtención de los costes se establece como criterio, la definición de precios unitarios a los módulos o capítulos de urbanización definidos como capítulos de ejecución de las diversas infraestructuras a ejecutar, que aplicados a las mediciones estimadas, dan el coste total. En todos los casos se ha incluido el punto de conexión a los servicios existentes.

Para la obtención del coste aproximado de la ejecución de las obras de urbanización, con la implantación de los servicios urbanísticos, se ha distinguido entre dos tipos de coste:

**a) Coste de ejecución de la urbanización, con la implantación de todos los servicios y ejecución de todas las obras de infraestructuras e instalaciones.**

Son costes directos, con aplicación de precios de urbanización. Son aquellos referentes a la ejecución material de las obras de urbanización e implantación de los servicios, es decir, aquellos que tienen incidencia en el territorio.

En este apartado se encuentran:

- Realización de los viales interiores, excavación, pavimentación y señalización de los mismos.
- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, incluyendo acometida general.
- Red de saneamiento y alcantarillado y punto de conexión previsto al alcantarillado municipal existente.
- Red de distribución de energía eléctrica, incluyendo acometida general y soterramiento de un tramo de línea aérea de media tensión existente en el ámbito.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía y telecomunicaciones, incluyendo acometida general.
- Obras de jardinería y riego de zonas verdes.
- Mobiliario urbano y equipamiento.
- Varios.
- Obras de acciones exteriores.

#### **b) Coste de la redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de urbanización.**

Son costes indirectos, (redacción y tramitación de Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, control de calidad, gestión de residuos y estudios y trabajos de seguridad). Todos estos gastos se recogen en este Estudio.

Entre ellos se consideran los costes de redacción de documentos y coste de dirección de las obras de construcción, estudio de seguridad y salud, estudio de gestión de residuos de las obras de construcción y demolición, y coordinación de la seguridad y salud durante la ejecución de las obras.

#### **c) Costes asociados al desarrollo urbanístico, pero que no forman parte de las obras de urbanización.**

De igual manera se valora entre estos costes indirectos aquellos costes asociados al desarrollo urbanístico, pero que no forman parte del coste real de ejecución de las obras, como son el coste de indemnización por pérdida de edificación (edificación existente que se demuele para ejecutar la urbanización), así como el coste de reposición por arbolado y avales correspondientes (ya sea por reposición de arbolado por tala de los existente, en el primer caso, o de avales por trasplantes de arbolado existente, en el segundo caso).

### **A.3. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL APR 16.02 “LOS ALMENDROS – M40”.**

La superficie total del ámbito es de 80.777 m<sup>2</sup>. La propuesta del Plan Parcial se estructura estableciendo las siguientes zonas que se describen:

Los datos característicos de superficie y de aprovechamiento son los siguientes:

<b>CUADRO 2.- SUPERFICIES DE LA ORDENACION PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR 16.02 - LOS ALMENDROS</b>				
<b>PARCELAS RESULTANTES</b>		<b>SUPERFICIE DE SUELO m<sup>2</sup></b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>APROVECHAMIENTO</b>
PARCELAS PÚBLICAS	SERVICIOS PARA TRANSPORTE FERROVIARIO: <b>TF</b>	4.130,00 m <sup>2</sup>		
	VIA PUBLICA PRINCIPAL (REGULARIZACION M-40 y M-11): <b>VPP</b>	3.643,00 m <sup>2</sup>		
	ZONA VERDE: <b>VB</b>	8.458,00 m <sup>2</sup>		
	EQUIPAMIENTO: <b>E</b>	20.140,00 m <sup>2</sup>		
	VIA PUBLICA SECUNDARIA: <b>VP</b>	21.311,00 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL PARCELAS PUBLICAS</b>		<b>57.682,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
PARCELAS LUCRATIVAS	SUELO USO SERVICIOS TERCIARIOS DE OFICINAS NORMATIVA ZONAL 9 GRADO 3 *	23.095,00 m <sup>2</sup>	36.272,60 m <sup>2</sup>	36.272,60 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS</b>		<b>23.095,00 m<sup>2</sup></b>	<b>36.272,60 m<sup>2</sup></b>	<b>36.272,60 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL PLAN PARCIAL REFORMA INTERIOR</b>		<b>80.777,00 m<sup>2</sup></b>	<b>36.272,60 m<sup>2</sup></b>	<b>36.272,60 m<sup>2</sup></b>

La propuesta del APR 16.02 “Los Almendros-M40”, con una superficie total de 80.777 m<sup>2</sup>, tiene una edificabilidad lucrativa de 36.272,60 m<sup>2</sup> que es parecida sobre el suelo neto, al resto del suelo urbano consolidado existente de la franja entre la M-40 y la M11, del que es su remate.

Para cuantificar el número potencial de usuarios, realizamos los siguientes cálculos:

$$36.272,60 \text{ m}^2 - 20\% \text{ de zonas comunes} = 29.018,08 \text{ m}^2$$

Si consideramos un ratio de 8 personas por cada 100 m<sup>2</sup> de oficina neta, el número de usuarios asciende a la cantidad de: 2.322 usuarios.

El número de usuarios en la parcela de Equipamiento es desconocido, dado que el Ayuntamiento de Madrid todavía no tiene atribuido el uso o usos dotacionales que se implantará en la parcela. Por tanto, le atribuimos un número muy alto de posibles de usuarios que asciende a 400 usuarios.

Por tanto, podemos estimar los usuarios itinerantes por desarrollo del ámbito por 2.722 usuarios.

Para cuantificar el número de vehículos, realizamos los siguientes cálculos:

El PGOU de Madrid establece para el uso de servicios terciarios para clase de oficinas, un ratio de 1,5 vehículos por cada 100 m<sup>2</sup> para oficinas situadas fuera de la M-30.

$$36.272,60 \text{ m}^2 / 100 \times 1,5 \text{ plazas} = 545 \text{ plazas}$$

El número de vehículos para el Equipamiento es desconocido, dado que el Ayuntamiento de Madrid todavía no tiene atribuido el uso o usos dotacionales que se implantará en la parcela. Por tanto, le atribuimos un número muy alto de posibles de vehículos que asciende a 100 plazas.

El número esperado de vehículos teniendo en cuenta el uso terciario y posible uso dotacional asciende a la cantidad de 645 vehículos turismos.

## **A.4. COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

### **A.4.1. COSTES DIRECTOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

En el Estudio Básico de Infraestructuras e Instalaciones de Urbanización o Proyecto Básico de Urbanización, incluido en el documento del presente Plan Parcial de Reforma Interior del APR 16.02 se han obtenido los costes directos de las obras de urbanización e implantación de servicios, aplicando los precios correspondientes a las unidades de ejecución de las obras. En dicho documento se resume el coste de ejecución material de las obras de urbanización (incluyendo las obras a ejecutar fuera de los terrenos del sector), que se recogen en el siguiente resumen.

En el interior del ámbito del APR 16.02 existen unas edificaciones cuya demolición se ha valorado en el capítulo I. DEMOLICIONES, a la hora de definir el coste de las obras de urbanización, a excepción del edificio principal existente, que se mantendrá como una de las medidas de protección de la Memoria Inmaterial.

De igual manera se ha valorado los costes de conexiones a redes de servicios, aunque estas conexiones se vayan a ejecutar fuera del ámbito.

Igualmente se incorpora la valoración de las obras exteriores, como lo es la pasarela peatonal sobre la vía del ferrocarril y sobre la M-11 (CAPITULO XIX. CONEXIÓN PEATONAL. PASARELA SOBRE FFCC y M-11).

Por último también se ha tenido en cuenta el coste de los trasplantes de árboles a realizar y el coste de tala para aquellos árboles que así lo requieran, incorporados en el capítulo de zona verde correspondiente, capítulo XII. JARDINERÍA Y ACONDICIONAMIENTO ZONAS VERDES.

Se incorpora además en el capítulo XVIII. CONTROL ARQUEOLÓGICO EN OBRA, los costes del control arqueológico a realizar al movimiento de tierras durante la ejecución de las obras, en base a las indicaciones del informe emitido con fecha 18 de mayo de 2020, por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid.

PRESUPUESTO BÁSICO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

APR 16.02 "LOS ALMENDROS M-40". PGOU de MADRID.

CAPÍTULO	P.E.M.
	IMPORTE
CAPITULO I. DEMOLICIONES	270.918 €
CAPITULO II. MOVIMIENTO DE TIERRAS	2.476.186 €
CAPITULO III. RED DE ALCANTARILLADO Y DRENAJES	595.080 €
CAPITULO IV. RED DE ABASTECIMIENTO E HIDRANTES	58.800 €
CAPITULO V. MEDIA TENSIÓN	265.680 €
CAPITULO VI. BAJA TENSIÓN	14.700 €
CAPITULO VII. ALUMBRADO PÚBLICO	140.700 €
CAPITULO VIII. CANALIZACION TELECOMUNICACIONES	31.500 €
CAPITULO IX. RED DE GAS	30.000 €
CAPITULO X. RED DE RIEGO	21.000 €
CAPITULO XI. PAVIMENTACIÓN	1.338.146 €
CAPITULO XII. JARDINERÍA Y ACONDICIONAMIENTO ZONAS VERDES	910.922 €
CAPITULO XIII. REPOSICIONES Y VARIOS	102.000 €
CAPITULO XIV. SOTERRAMIENTO LMT AÉREA EXISTENTE	62.400 €
CAPITULO XV. PLAN DE CONTROL	21.600 €
CAPITULO XVI. GESTIÓN DE RESIDUOS	84.000 €
CAPITULO XVII. SEGURIDAD Y SALUD	21.600 €
CAPITULO XVIII. CONTROL ARQUEOLÓGICO EN OBRA	9.600 €
CAPITULO XIX. ACCIÓN EXTERIOR. PASARELA SOBRE FFCC y M-11	670.800 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>7.125.632 €</b>

**PRESUPUESTO BÁSICO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	7.125.632 €
19 % B.I. y Gastos Generales	1.353.870 €
<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA</b>	<b>8.479.502 €</b>

Por tanto el Presupuesto de Ejecución por Contrata de las obras de urbanización del APR 16.02 "Los Almendros M-40" es de 8.479.502 €, sin tener en cuenta el I.V.A. correspondiente.



#### A.4.2. COSTE DE OBRA EXTERIOR DE LA URBANIZACIÓN.

Las obras exteriores de ejecución de Conexión Peatonal de una pasarela sobre vía del ferrocarril y sobre M-11, exterior al ámbito, se ha incluido en la valoración del Presupuesto expresado, en el Capítulo XIX. CONEXIÓN PEATONAL. PASARELA SOBRE FFCC Y M-11.

Las obras de conexiones a redes de servicios existentes y que tengan que ser ejecutadas fuera del ámbito, se han incluido en la valoración del Presupuesto expresado anteriormente, incluidas en cada uno de los capítulos correspondientes de redes de servicios.

#### A.4.3. COSTES INDIRECTOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

3.1.- Se analiza a continuación el coste de indemnización por pérdida de las edificaciones existentes y que se demuelen para ejecutar la urbanización, que resulta:

superf edific exttes a demoler m2	valor edific. €/m2	Total €
1.173,00	650,00	<b>762.450 €</b>

NOTA: no se considera en la indemnización la edificación que se mantiene (edificio principal)

3.2.- En cuanto al coste por arbolado, reposición de arbolado por tala de los árboles existentes, así como de avales por trasplantes de arbolado existente, resulta:

El número total de arbolado resulta el indicado a continuación, con el siguiente desglose:

Total árboles afectados	núm de árboles estimado
No resultan afectados	36
pueden ser trasplantados	109
requieren ser talados por afectar a las obras de urbanización	218

Por tanto se identifican:

		núm de árboles estimado	TALA	TRASPLANTE	AVAL
		Ud	€	€	€
No se tocan	10%	36			
coste trasplante	30%	109		31.870 €	97.632 €
coste compra árbol porTala (compensación arbolado)	60%	218	398.162 €		
coste en obra por talarlos		218	32.670 €		
Suma		363			

En base a la identificación anterior, se estiman los siguientes costes directos e indirectos por arbolado, que resultan:

	TALA	TRASPLANTE	AVAL	TOTAL
Total costes Directos arbolado (ya incluido en los costes directos del Presupuesto de obra, en Capít Jardinería)	32.670 €	31.870 €		64.540 €
Total costes indirectos arbolado	398.162 €		97.632 €	495.794 €

Por tanto el coste indirecto por compensación de arbolado (compra de árboles, para reposición, por talado de los existentes) y el coste de avales por trasplantes de arbolado existente, se resume en:

**Total costes indirectos arbolado      398.162 € + 97.632 € = 495.794 €**

3.3.- Se incluyen otros costes indirectos derivados por las obras de urbanización, como tasas por conexiones necesarias para acometidas a servicios:

TASAS POR ACOMETIDAS A SERVICIOS      110.000,00 €

3.4.- El Resumen de los Costes Indirectos a consecuencia de la ejecución de la urbanización, es el siguiente:

COSTE INDEMINIZACIÓN POR PÉRDIDA DE EDIFICACIÓN	762.450 €
COSTE POR REPOSICIÓN DE ARBOLADO Y AVALES	495.794 €
TASAS POR ACOMETIDAS A SERVICIOS	110.000 €

\*\*\*\*\*

<b>TOTAL COSTES INDIRECTOS</b>	<b>1.368.244 €</b>
--------------------------------	--------------------

\*\*\*\*\*

El total de costes indirectos estimados por las obras de la urbanización del APR 16.02 “Los Almendros M-40” es de 1.368.244 €, sin tener en cuenta el I.V.A. correspondiente.

## **A.5. COSTES TECNICOS**

### **A.5.1. COSTES TECNICOS POR EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**

5.1.- Costes por asistencias técnicas, derivados por las obras de urbanización, por redacción de proyectos técnicos (proyecto de urbanización, estudio de seguridad y salud, estudio de gestión de residuos de las obras de construcción y demolición), Dirección facultativa de las obras, y Coordinación de la seguridad y salud durante la ejecución de las obras, resultan:

PROYECTO DE URBANIZACION, ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, ESTUDIO DE GESTION DE RESIDUOS, COORDINACION DE SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS Y DIRECCION FACULTATIVA DE OBRAS	<b>220.000€</b>
---	-----------------

### **A.5.2. COSTES TECNICOS POR REPARCELACION**

#### **5.2.- COSTES POR REPARCELACION**

Se incluye los costes técnicos por redacción del proyecto técnico de reparcelación e inscripción en el Registro de la Propiedad:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y REGISTRO	<b>60.000€</b>
--------------------------------------	----------------

## **A.6. RESUMEN DE COSTES DE INVERSIÓN**

A continuación se detalla un resumen de la inversión prevista para las obras a ejecutar, incluyendo los costes directos e indirectos que ocasionan las obras, y por costes técnicos vinculados al desarrollo urbanístico de la urbanización sin contar el valor del I.V.A.:

### **OBRAS DE URBANIZACIÓN:**

#### **Costes Directos:**

Total costes directos estimados por las obras de la urbanización	8.479.502 €
--	-------------

**Costes Indirectos:**

Total costes indirectos estimados por las obras de la urbanización	1.368.244 €
--	-------------

<b>TOTAL POR OBRAS DE URBANIZACIÓN:</b>	<b>9.847.746 €</b>
---	--------------------

**COSTES TÉCNICOS:**

**Por ejecución de las obras:**

Por Proyectos técnicos y Dirección Facultativa de las obras	220.000 €
---	-----------

**Por reparcelación e inscripción:**

Costes técnicos por reparcelación e inscripción en el Registro	60.000 €
--	----------

<b>TOTAL COSTES TÉCNICOS:</b>	<b>280.000 €</b>
-------------------------------	------------------

<b>TOTAL INVERSIÓN POR URBANIZACIÓN:</b>	<b>10.127.746 €</b>
--	---------------------

Lo que supone para la Propiedad del APR 16.02 "Los Almendros M-40" una **inversión total de DIEZ MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS (10.127.746 €)**, sin tener en cuenta el I.V.A. correspondiente.

## **A.7. DISTRIBUCIÓN DE GASTOS ENTRE LOS PROPIETARIOS**

El coste de las obras de Urbanización y de gestión descrita correrá a cargo de los propietarios de suelo con derecho a aprovechamientos lucrativos del APR 16.02 "Los Almendros M-40".

Los suelos del Sector, con derecho a aprovechamientos lucrativos, se reparten según se indica en la tabla adjunta, correspondiendo un 60,30% a THERUS - Instituto de Religiosas Adoratrices Esclavas del Santísimo Sacramento y de la Caridad de la Provincia de España, y el 39,70 % al Ayuntamiento de Madrid (a falta del ajuste final que realice el Proyecto de Reparcelación).

A continuación se indican los porcentajes que inicialmente le corresponden a cada propietario. El mismo porcentaje inicial será el usado para los ingresos.

**CUADRO 1.- SUPERFICIES DE FINCAS QUE FORMAN EL APR 16.02: INFORMACIÓN REGISTRAL, PARTE DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA DELIMITACION DEL APR 16.02 E INFORMACIÓN CATASTR**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 12 MADRID			PARTE DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA DELIMITACION DEL APR. 16.02		EDIFICABILIDAD		INFORMACION CATASTRAL			
FINCA	PROPIETARIO	SUPERFICIE			APROVECHAMIENTO	% JUNTA DE COMPENSACION	REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE m²	
nº 241	AYUNTAMIENTO DE MADRID PMS-7951 Sistema General del PGOU 1985 obtenido por cesion en Proyecto de Compensación Sector I-22 "Los tres Olivos"	24.655,00 m²	16.689,00 m²	26.180,00 m²	SUELO AFECTO A DOTACIONES PUBLICAS EXISTENTES	0 m²	0 %	6012401VK4861C0001AM	CALLE GREGORIO SANCHEZ HERRAEZ 9 (B)	26.180 m²
nº 9165	AYUNTAMIENTO DE MADRID PMS - 4307 POLÍGONO 7 PARCELA 26a /POLÍGONO 8 PARCELA 15 Sistema General del PGOU 1985 obtenido por cesion en Proyecto de Compensación Sector I-22 "Los tres Olivos"	38.733,00 m²	7.309,00 m²							
nº .....	AYUNTAMIENTO DE MADRID PMS -7963 Sistema General del PGOU 1985 obtenido por cesion en Proyecto de Compensación Sector I-22 "Los tres Olivos"	31.795,00 m²	2.182,00 m²							
ANTIGUA VIA PECUARIA				2.711,00 m²	SUELO AFECTO A DOTACIONES PUBLICAS EXISTENTES	0,00 m²	0,00 %	ZONA SIN CATASTRAR		2.711 m²
REGULARIZACION VALLADO DEL POLIGONO COLINDANTE			(+157 m² - 89 m²)	68,00 m²	SUELO AFECTO A DOTACIONES PUBLICAS EXISTENTES	0,00 m²	0,00 %	ZONA SIN CATASTRAR		68 m²
SUELOS AFECTOS A DOTACIONES PUBLICAS EXISTENTES				28.959,00 m²						
nº 29763	AYUNTAMIENTO DE MADRID PMS -13232 por expropiación	10.542,00 m²	7.716,00 m²	20.573,00 m²	14.401,10 m²	39,70 %	6012404VK4861C0001GM	CALLE GREGORIO SANCHEZ HERRAEZ 11	4.008 m²	
nº 3058	AYUNTAMIENTO DE MADRID PMS -11680 por expropiación	6.617,00 m²	7.697,00 m² (incluido resto de 1.080 m²)				6012403VK4861C0001YM	CALLE GREGORIO SANCHEZ HERRAEZ 11	8.689 m²	
nº 3059	AYUNTAMIENTO DE MADRID PMS-14015 por expropiación	6.934,00 m²	5.160,00 m²				ZONA SIN CATASTRAR		7.876 m²	
nº 19	INSTITUTO RELIGIOSAS ADORATRICES ESCLAVAS DEL SANTISIMO SACRAMENTO Y DE LA CARIDAD	31.245,00 m²	31.245,00 m²	31.245,00 m²	21.871,50 m²	60,30 %	6012402VK4861C0001BM	CALLE GREGORIO SANCHEZ HERRAEZ 5	30.741 m²	
								ZONA SIN CATASTRAR		504 m²
SUELOS CON APROVECHAMIENTO				51.818,00 m²						
SUPERFICIE TOTAL PLAN PARCIAL				80.777,00 m²		36.272,60 m² 100,00 %		80.777,00 m²		

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR 16.02 "LOS ALMENDROS M.40" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MADRID.

**Estudio E5. Estudio Viabilidad y Sostenibilidad Económica.**

A. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA

Por tanto se expresa en la tabla a continuación los costes repartidos, cuyos valores finales se ajustarán en el Proyecto de Reparcelación.

Propietario	Superficie Inicial		Gasto inversión en Urbanización (costes directos + costes indirectos)
	m2	%	€
THERUS - INSTITUTO RELIGIOSAS ADORATRICES ESCLAVAS DEL SANTISIMO SACRAMENTO Y DE LA CARIDAD	31.245,00	60,30	6.107.030,84
AYUNTAMIENTO DE MADRID	20.573,00	39,70	4.020.715,16
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>10.127.746,00</b>

Como resultado del cómputo total de gastos para el conjunto de las fases resulta un total de **10.127.746,00 €** sin IVA.

#### **A.8. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS CARGAS MUNICIPALES**

No hay cargas económicas municipales, al margen de las que les corresponden como promotores, para el desarrollo del ámbito PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR 16.02 “LOS ALMENDROS M.40” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MADRID.

Tal como se he indicado en el apartado anterior, el coste de las obras de Urbanización y coste de gestión descrita correrá a cargo de los promotores (THERUS - Instituto de Religiosas Adoratrices Esclavas del Santísimo Sacramento y de la Caridad de la Provincia de España y Ayuntamiento de Madrid) del APR 16.02 “Los Almendros M-40”.

## A.9. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS CARGAS PARA OTROS ORGANISMOS E INSTITUCIONES

No es necesaria la ejecución de nuevas infraestructuras para dar servicio ante las demandas del desarrollo urbanístico del APR 16.02 “Los Almendros M-40”.

Los costes que supone para otros organismos o entidades públicas, así como para las compañías suministradoras de servicios, en relación a la ejecución de obras derivadas del planeamiento propuesto resulta de CERO EUROS (0 €).

Las inversiones a realizarán en la parcela de Equipamiento para el uso o usos dotacionales que se implanten en el futuro, no se tienen en cuenta en los Estudios de Viabilidad Económica.

## A.10. CAPACIDAD DEL PROMOTOR PARA ACOMETER EL DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. MECANISMOS DE FINANCIACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

Una vez determinado el coste de inversión total, de **10.127.746,00 €** sin IVA, se determina a continuación el coste de repercusión por m2 de suelo y por m2 edificable, tomando como base el coste de ejecución por contrata de las obras y el cuadro de superficies de la propuesta del Plan Parcial de Reforma Interior, de lo que resulta:

CUADRO 2.- SUPERFICIES DE LA ORDENACION PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR 16.02 - LOS ALMENDROS				
PARCELAS RESULTANTES		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
PARCELAS PÚBLICAS	SERVICIOS PARA TRANSPORTE FERROVIARIO: <b>TF</b>	4.130,00 m <sup>2</sup>		
	VIA PUBLICA PRINCIPAL (REGULARIZACION M-40 y M-11): <b>VPP</b>	3.643,00 m <sup>2</sup>		
	ZONA VERDE: <b>VB</b>	8.458,00 m <sup>2</sup>		
	EQUIPAMIENTO: <b>E</b>	20.140,00 m <sup>2</sup>		
	VIA PUBLICA SECUNDARIA: <b>VP</b>	21.311,00 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL PARCELAS PUBLICAS</b>		<b>57.682,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
PARCELAS LUCRATIVAS	SUELO USO SERVICIOS TERCARIOS DE OFICINAS NORMATIVA ZONAL 9 GRADO 3 *	23.095,00 m <sup>2</sup>	36.272,60 m <sup>2</sup>	36.272,60 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS</b>	<b>23.095,00 m<sup>2</sup></b>	<b>36.272,60 m<sup>2</sup></b>	<b>36.272,60 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL PLAN PARCIAL REFORMA INTERIOR</b>		<b>80.777,00 m<sup>2</sup></b>	<b>36.272,60 m<sup>2</sup></b>	<b>36.272,60 m<sup>2</sup></b>

- Repercusión de coste de Urbanización sobre superficie bruta de suelo con derecho a aprovechamientos lucrativos:

Para una superficie del ámbito con derecho a aprovechamientos lucrativos que asciende a 51.818 m<sup>2</sup>, supone una repercusión de 195,44 €/m<sup>2</sup> de superficie bruta inicial del ámbito.

- Repercusión de coste de Urbanización sobre edificabilidad total lucrativa privada:

Para una edificabilidad total lucrativa privada que asciende a 32.645,34 m<sup>2</sup>c (después de restar los 3.627,26 m<sup>2</sup> que corresponden a la cesión del 10% aprovechamiento lucrativo), supone una repercusión de las obras de urbanización de 310,24 €/m<sup>2</sup>c.

Se realiza una estimación de los valores de venta del producto inmobiliario:

Valor venta (Vv)	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup>	Total ventas
Uso Terciario	32.645,34	3.400,00	110.994.156,00
<b>Total</b>			<b>110.994.156,00</b>

Se realiza una estimación de los valores de construcción del producto inmobiliario:

Valor de construcción (Vc)	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup>	Total construcción
Uso Terciario	32.645,34	1.500,00	48.968.010,00
<b>Total</b>			<b>48.968.010,00</b>

Los valores de ventas y los valores de construcción son estimativos.

Aplicando la fórmula del valor residual (artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo), tendremos que  $Vs = (Vv / K) - Vc$ , siendo **K** un valor de 1,4.

Aplicando los valores de venta y de construcción indicados anteriormente, obtendremos el valor de coste o repercusión del suelo conforme a la fórmula de valoraciones del método residual estático.

	K	Vv	Vc	Vrepercusión
Uso Terciario	1,4	110.994.156,00	48.968.010,00	30.313.530,00
			<b>Total</b>	<b>30.313.530,00</b>



Luego el valor del suelo conforme a las estimaciones indicadas da un valor positivo que asciende a **30.313.530,00 €**, valor al cual descontando los gastos totales por el desarrollo o coste de inversión (gastos directos de urbanización e indirectos de gestión) de **10.127.746,00 €**, obtenemos con los valores indicados un valor bruto de suelo de **20.185.784,00 €**, por tanto, se puede considerar la **promoción como viable económicamente**.

En cuanto a los aspectos de la financiación para las obras de urbanización y obras complementarias, sin perjuicio de las garantías que se presten formalmente ante la Administración por los distintos instrumentos de planeamiento y ejecución que se presenten, la ejecución de la urbanización se llevará a cabo con recursos propios de los promotores y propietarios del suelo y acudiendo a la financiación externa privada.

#### **A.11. GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN.**

De acuerdo con el artículo 108, apartado 1.b) de la vigente Ley del Suelo de la comunidad de Madrid, de forma previa a la iniciación de las obras de urbanización se establecerá la constitución de avales bancarios cifrados en el 10% del coste resultante para la ejecución de la urbanización e implantación de los diferentes servicios urbanísticos como garantía legal para proceder a la promoción del suelo.

#### **A.12. PLAN DE ETAPAS: PROGRAMACIÓN Y PLAZOS**

El plazo estimado para la inversión en la ejecución y desarrollo de las obras correspondientes a la urbanización, es de 3 años contados a partir de la concesión de los permisos municipales.

En cuanto a los aspectos relativos a las condiciones de plazos de ordenación y ejecución para el presente Plan Parcial, se estima la siguiente programación y plazos de ejecución:

- a) El Plan Parcial que establece la ordenación pormenorizada del área se prevé su aprobación definitiva en el último trimestre del año 2024.
- b) El Convenio Urbanístico, el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización se presentarán a tramitación en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- c) Ejecución de obras de urbanización: Se comenzará las obras de urbanización en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

d) Plazos de Edificación: Se establece un plazo para solicitar la licencia de edificación de dos años a partir del momento en que las parcelas tengan la condición jurídica de solar.

El desarrollo deberá efectuarse en una única etapa, no siendo divisible su desarrollo, así como la ejecución de la urbanización.

En Madrid, 29 de julio de 2024



Fdo: Alberto Martínez Navarro  
Ingeniero Industrial



## **B. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

### **MEMORIA**

#### **B.1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

El Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRS y RU) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece en su artículo 22, apartado 4, la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular 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*".

Dicho artículo obliga a realizar un análisis económico de lo que supone, sobre todo, para la Administración Pública Municipal, el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que, el Ayuntamiento recibe como consecuencia del reparto de cargas y beneficios, y que tras su entrega pública, deben conservarse y mantenerse.

El objeto por tanto de este Informe de Sostenibilidad Económica es determinar la viabilidad o sostenibilidad económica de la hacienda local municipal, debido a la incorporación de suelo urbanizado, por el desarrollo del Sector. No obstante la sostenibilidad económica, propia del planeamiento parcial de desarrollo, da por hecho que el PGOU ya ha justificado globalmente la viabilidad económica de las futuras actuaciones de transformación urbanística.

Para alcanzar este objetivo identificaremos y cuantificaremos:

- Los ingresos previsibles por parte del ayuntamiento a causa del desarrollo del Sector.
- Los gastos en los cuales incurrirá el ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización que se incorpora.

La repercusión que tendrá en las arcas municipales el desarrollo del suelo urbanizado se realizará determinando:

- Coste de la inversión a realizar, previo a la puesta en marcha de la urbanización, para conseguir la transformación de los terrenos (infraestructuras de carácter general, etc).
- Coste del mantenimiento de espacios libres, viario público y otros suelos de cesión y de las nuevas infraestructuras.
- Coste para el municipio, en los capítulos de gasto corriente (1, 2 y 3) del presupuesto municipal, debido al incremento de población por el nuevo desarrollo, en caso de que éste sea tan importante que pueda llegar a afectar a dichos capítulos.
- Incremento del Patrimonio Municipal por la cesión de los suelos calificados como Red Pública General o Local en la ordenación, así como de las parcelas urbanizadas capaces de acoger el aprovechamiento de cesión del Sector.
- Ingresos por Tasas e Impuestos municipales, distinguiendo los Puntuales, que se realizan una sola vez (Licencias de obras, actividades, primera ocupación, aperturas, etc.) de los Permanentes, o de cobro periódico (IBI, IAE, IVM, etc.). Será necesario, al igual que con los gastos, realizar una estimación temporal para el cobro de estos ingresos.

Para ello se parte de los datos actuales de los ingresos y gastos del Municipio de Madrid, a partir de lo que se estimará la repercusión del desarrollo del presente Plan Parcial, basado en una serie de datos e informaciones sobre el municipio tanto de datos genéricos (población, viviendas, vehículos, etc.), como información urbanística general deducida del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) e información urbanística del desarrollo del presente Plan Parcial.

## B.2. METODOLOGÍA.

La metodología a seguir en la redacción del presente Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica será:

1. Análisis de las principales características del Plan Parcial (APR 16.02 “LOS ALMENDROS M.40”).
2. Estudio del Impacto en la Hacienda Pública Municipal y Supramunicipal.

En este apartado, aunque principalmente será la Hacienda Local la afectada por el nuevo desarrollo, también será necesario determinar el impacto sobre la Comunidad autónoma y/o el Estado.

El procedimiento seguido consiste en determinar el incremento de ingresos por impuestos y tasas, así como los gastos en bienes y servicios que se ocasionen en el Presupuesto de la Hacienda Municipal como consecuencia del desarrollo urbanístico del Plan Parcial. En particular, se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por el mantenimiento de infraestructuras públicas y si acaso en la construcción de nuevas infraestructuras si fuese necesario, y el mantenimiento del suelo urbanizado (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generará el desarrollo de la actuación.

Se distinguirán los gastos e ingresos producidos por el incremento de población (contando con la futura población consecuencia de los puestos de trabajo generados en el Sector), de los producidos directamente por la urbanización, por mantenimiento de infraestructuras o dotaciones públicas en el caso de gastos o por la superficie edificada, edificación terciaria u otros factores en el caso de los ingresos.

## B.3. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL MUNICIPIO

La ciudad de Madrid dispone de una superficie de 60.436,69 Ha, y de 3.266.126 habitantes. Territorialmente se distribuye en Distritos. El Distrito Hortaleza ocupa una superficie de 2.741,98 Ha y cuenta con 183.930 habitantes (datos 2018), con una densidad de población de 67 habitantes por Hectárea. Comprende el territorio al norte de Madrid y

Administrativamente se divide en los barrios de Palomas, Piovera, Canillas, Pinar del Rey, Apóstolo Santiago y Valdefuentes. El barrio de Valdefuentes ocupa una superficie de 1.675,80 Ha y tiene 54.297 habitantes en 2018, con una densidad de población de 32 habitantes por Hectárea.



Número de habitantes según el Padrón Municipal:

- Comunidad de Madrid .....	6.640.705 habitantes
- Madrid.....	3.266.126 habitantes
- Distrito Hortaleza .....	183.930 habitantes
- Barrio Valdelasfuentes .....	54.297 habitantes

Número total de vehículos, según los datos publicados por el Ayuntamiento:

- Madrid ..... 1.650.100 vehículos de los que 1.298.269 son turismos

- Distrito Hortaleza ..... 80.948 vehículos turismos

Superficies de la Ciudad de Madrid, de acuerdo con los datos estadísticos del Ayuntamiento de Madrid:

- Total del municipio ..... 60.436,69 Ha
- Viales Públicos de Madrid..... 5.130,3.36 Ha
- Zonas Verdes ..... 6.029,84 Ha
- Superficie construida ..... 177.027.994

Por otra parte según datos de liquidación de los presupuestos consolidados, año 2022, los gastos (obligaciones reconocidas netas) e ingresos (derechos reconocidos netos) ascendieron a 5.821.571.880 de euros.

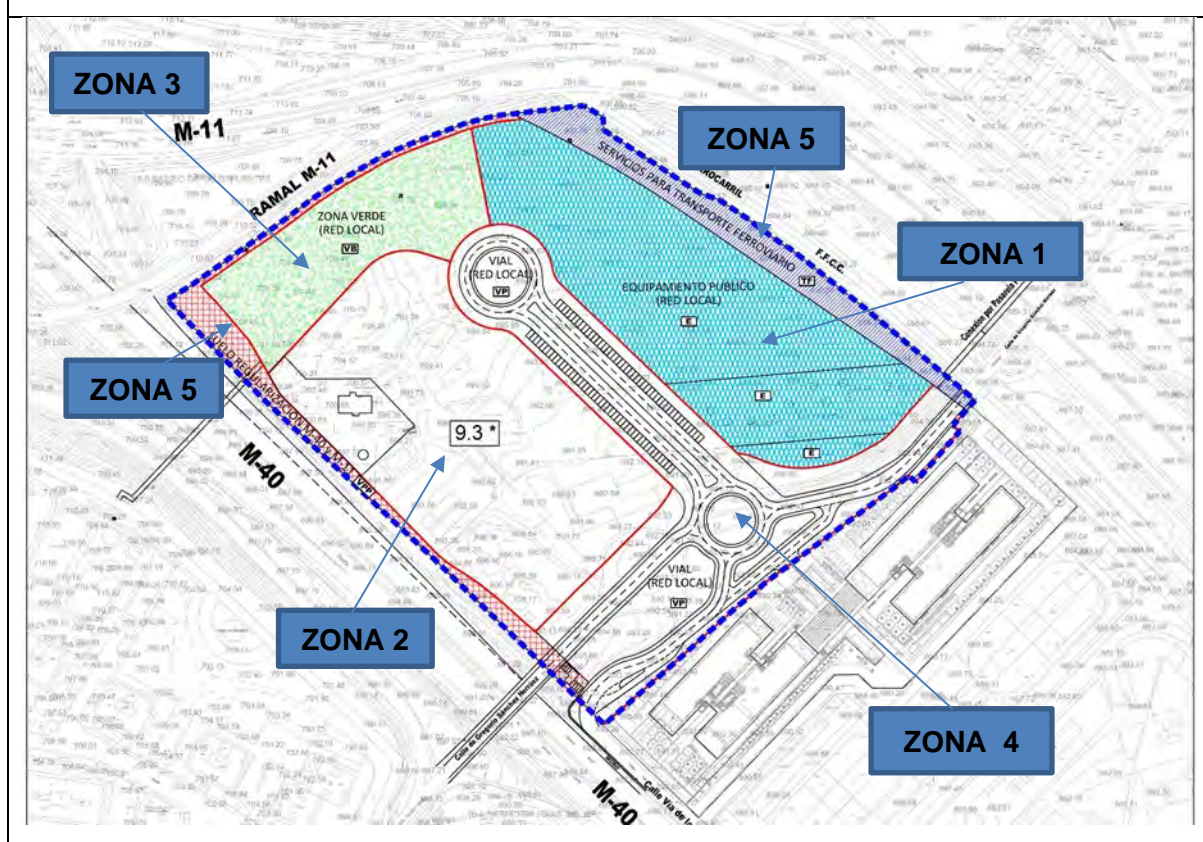
INGRESOS		GASTOS	
CAPÍTULO	IMPORTE	CAPÍTULO	IMPORTE
1 IMPUESTOS DIRECTOS	2.421.408.094	1 GASTOS DE PERSONAL	1.793.347.786
2 IMPUESTOS INDIRECTOS	218.907.853	2 GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	2.291.160.410
3 TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS	696.042.356	3 GASTOS FINANCIEROS	110.774.209
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.975.359.280	4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	476.514.053
5 INGRESOS PATRIMONIALES	125.378.586	5 FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS	71.674.766
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>5.435.095.969</b>	<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>4.743.471.224</b>
6 ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	43.007.926	6 INVERSIONES REALES	619.605.619
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	64.018.382	7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	177.487.070
<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>	<b>107.026.308</b>	<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>	<b>797.092.689</b>
<b>OPERACIONES NO FINANCIERAS</b>	<b>5.542.122.277</b>	<b>OPERACIONES NO FINANCIERAS</b>	<b>5.540.563.913</b>
8 ACTIVOS FINANCIEROS	441.636	8 ACTIVOS FINANCIEROS	2.000.000
9 PASIVOS FINANCIEROS	279.007.967	9 PASIVOS FINANCIEROS	279.007.967
<b>OPERACIONES FINANCIERAS</b>	<b>279.449.603</b>	<b>OPERACIONES FINANCIERAS</b>	<b>281.007.967</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>5.821.571.880</b>	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>5.821.571.880</b>

## B.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.

La propuesta de ordenación del presente PPRI se adapta a las determinaciones del PGOUM 97 tal y como se ha referido, contribuyendo a completar la trama urbana en este

entorno, posibilitando la obtención de suelo para el sistema dotacional y contribuyendo a la mejora de la capacidad de servicio y funcionalidad del viario existente y previsto.

#### Ordenación propuesta



#### Zonificación general

La propuesta se organiza en torno a un eje central viario que se adecúa a la topografía existente y da acceso a cuatro *zonas-piezas de ordenación*. De forma periférica se localizan las reservas de suelo necesarias para la ampliación de redes supramunicipales que constituyen una quinta zona-pieza.

**ZONA 1.- Equipamiento:** Espacio destinado a usos dotacionales alternativos con una superficie de 20.140 m<sup>2</sup>, por encima de la mínima fijada en la ficha (20.000 m<sup>2</sup>).

**ZONA 2.- Manzana de uso terciario (oficina):** Espacio destinado a la implantación y consolidación de los aprovechamientos urbanísticos en el ámbito con una superficie de 23.095 m<sup>2</sup>. El índice de edificabilidad neto (1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,) es similar al del suelo urbano consolidado colindante en la franja que discurre entre la M-40 y la M11.

**ZONA 3.- Zona Verde:** área con una superficie de 8.458 m<sup>2</sup>, superior a la mínima fijada en la Ficha (6.000 m<sup>2</sup>)



ZONA 4.- Red viaria pública local (21.311 m<sup>2</sup> de superficie): integrada por las reservas de suelo destinadas a alojar la estructura viaria compuesta por el *Vial Interior 1* de salida de la rotonda y el *Vial Interior 2* de entrada a la rotonda de la Calle de Gregorio Sánchez Herráez que atraviesa el ámbito y que sirve para comunicar los Barrios del Distrito de Hortaleza, que están situados al este y al oeste de la M-40 y la M-11 y también conecta con el vial público Calle Vía de los Poblados.

ZONA 5.- Reserva para ampliación de redes supramunicipales (4.130 m<sup>2</sup>(TF)+3.643 m<sup>2</sup> (VPP)): integrada por las reservas de suelo destinadas a complementar las redes estatales del ferrocarril y la M-40.

Para que las zonas/piezas mencionadas y las superficies obligadas de esas zonas formen una ordenación coherente, resulta determinante que la red viaria local disponga de espacio suficiente para poder atender a las necesidades futuras que se puedan plantear para comunicar los Barrios del Distrito de Hortaleza. Además, el Vial Interior 1 de salida de la rotonda y el Vial Interior 2 de entrada a la rotonda se aproximan y ambos acceden desde la nueva rotonda no semaforizada de la Calle Gregorio Sánchez Herráez que se traslada al centro del ámbito con capacidad para mantener el flujo de vehículos entre los Barrios del Distrito de Hortaleza y la conexión con el vial Público Vía de los Poblados. Hasta tanto se realice la posible ampliación de los puentes sobre la M-40, M-11 y ferrocarril, los espacios intersticiales pueden tratarse como áreas estanciales.

La situación de la *Zona 1 Equipamiento* al este, y la *Zona 2 Parcela de uso terciario (oficina)*, es similar al indicado en la Ficha del APR. La *Zona 3 Zona Verde* está agrupada y localizada en la parte noroeste del ámbito como una gran zona estancial arbolada para los usuarios del entorno y acompañando a los caminos y sendas que estructuran la movilidad sostenible para unir los barrios del Distrito de Hortaleza.

#### ZONA 1: PARCELA EQUIPAMIENTO PUBLICO.

La parcela para el Equipamiento Público se plantea en la localización preferente indicada en la Ficha, en el lado Noreste desplazándose lo necesario para atender a la obligada reserva de suelo para la ampliación de las infraestructuras ferroviarias derivado el proyecto informativo aprobado por el Ministerio de Fomento.

La parcela resultante para equipamiento tiene una superficie de 20.140 m<sup>2</sup>, superior en 140 m<sup>2</sup> a la superficie mínima de 20.000 m<sup>2</sup> indicada en la Ficha.

Es un suelo que pertenecerá a la red local para el que se propone posibilitar la implantación de las tipologías y categorías contempladas en los artículos 7.10.1 y 7.10.3 de las NNUU

del PGOUM para los niveles de implantación básico y singular, para así poder atender de manera flexible demandas dotacionales tanto de proximidad como de carácter superior al distrital. En el primer caso podrían atenderse las necesidades de los usuarios de las oficinas del entorno y por los ciudadanos de los Barrios de Hortaleza. Todo ello, según las conclusiones del E-4. Estudio Acústico y Vibratorio y del E-8. Estudio de Equipamiento. Con objeto de posibilitar la recuperación de valores intangibles de la memoria histórica reciente referente del lugar mediante la normativa se establecen condiciones de posición de la nueva edificación en la parcela así como la prescripción del mantenimiento de los almendros existentes (junto con el trasplante de los existentes que se pueden mantener) para integrarlos con la futura edificación del equipamiento que se implante en el lugar para atender a las demandas municipales.

### ZONA 2: MANZANA DE USO TERCIARIO (OFICINAS).

La manzana de uso terciario en la que se concentra el aprovechamiento urbanístico previsto para este ámbito de ordenación está situada en la localización preferente indicada en la Ficha. Las condiciones normativas para la futura edificación se redactan en base a las determinaciones de la Norma Zonal 9 Grado 3º del PG97, por similitud con la vigente para la franja de suelo urbano consolidado existente entre la M-40 y la M-11. El Proyecto de Reparcelación distribuirá la edificabilidad del ámbito, proporcionalmente a la superficie de cada una de las parcelas aportadas y resultantes.

Adicionalmente, con objeto de posibilitar dejar huella de ciertos valores intangibles de la memoria histórica reciente referente del lugar, mediante la normativa se establecen condiciones de posición para la implantación de la nueva edificación en la parcela, permitiendo que el proyecto integre la reconsideración del inmueble existente integrándolo en la futura actividad del área.

Las condiciones de edificabilidad fijadas permiten que los futuros proyectos de construcción que se realice en su interior además de contener la edificación/es, dispongan de zonas libres en el interior de la parcela privada que permita desarrollar parámetros de sostenibilidad ambiental, cultural y familiar para los trabajadores.

### ZONA 3: ZONA VERDE.

La zona verde que estaba prevista en la ficha de condiciones para el desarrollo del área con un carácter fragmentado y cuya disposición entre viarios limitaba severamente su futura adaptación o rectificación de trazado, se concentra y se localiza en el norte del ámbito con mejores condiciones de accesibilidad y conectividad tanto peatonal como ciclista entre el barrio de Pinar del Rey (a través de la pasarela peatonal), Valdefuentes y

Cárcavas. Su disposición en continuidad con el equipamiento permitirá también, en el futuro, ampliar las posibilidades de interrelación con la dotación que finalmente se implante. La reserva prevista para zona verde cumple las *condiciones particulares* para las zonas verdes de nivel básico, establecidas en el Artículo 7.8.4 del PGOUM, como la inscripción de un círculo de diámetro 30 metros, y resto de condiciones del Capítulo 7.8 que le son de aplicación.

La zona verde es viable con los valores límite de inmisión de ruido y vibraciones de la Ordenanza de Protección de la Atmósfera contra la Contaminación Acústica y Térmica del Ayuntamiento de Madrid, para el Tipo de Área Acústica II, similar a las zonas residenciales. La reserva de suelo de zona verde propuesta, 8.458 m<sup>2</sup>, es un 41 % superior a la superficie mínima fijada en la Ficha (6.000 m<sup>2</sup>) y es viable al estar en los límites acústicos que permite la normativa.

#### ZONA 4: VIA PUBLICA RED LOCAL.

La ordenación propone introducir cambios significativos en el actual trazado de la Calle Gregorio Sánchez Herráez: se plantea el traslado de la rotonda al centro del ámbito para estructurar el conjunto de movimientos previstos: desde el nuevo Vial interior 1 de salida de la rotonda; al nuevo Vial Interior 2 de entrada y acceso al equipamiento y las nuevas oficinas; y a la Calle Vía de los Poblados y edificios colindantes. El espacio reservado con la calificación de vía pública secundaria incluye espacios intersticiales para posibles ampliaciones de comunicación entre los Barrios del Distrito de Hortaleza, rematado por el lado norte por una acera que atraviesa el ámbito de este a oeste y que recoge todos los recorridos peatonales hacia la nueva pasarela ejecutada sobre la M-11 para bicicletas y peatones, nos permite llegar a las Cárcavas.

Asimismo, aquellos suelos de esos espacios intersticiales que finalmente no se ocupen por calzadas de viarios, rotonda, accesos a las Oficinas próximas y aceras, pueden concebirse como áreas estanciales o entrar a formar parte de los itinerarios de movilidad sostenible.

#### ZONA 5.- RESERVA PARA AMPLIACIÓN DE REDES SUPRAMUNICIPALES.

Por último, la ordenación recoge en posición periférica la calificación expresa de determinados suelos como Servicios de Transporte Ferroviario (4.130 m<sup>2</sup>(TF)) y Vía Pública Principal (3.643 m<sup>2</sup> (VPP)), con el objetivo de atender a las prescripciones impuestas posteriormente a la aprobación del Plan General de 1997 por el ministerio de Fomento para complementar las redes estatales del ferrocarril y la M-40.

Todas las zonas/piezas descritas, teniendo en cuenta sus particularidades, se combinan conformando la ordenación de la Alternativa elegida, haciendo posible la consecución de los objetivos previstos por el plan general para el área, completar la urbanización del área posibilitando la implantación de usos terciarios y obtener suelo para la implantación de dotaciones, en condiciones similares al resto del suelo urbano consolidado de la franja existente entre la M-40 y la M-11.

#### CONEXIÓN PEATONAL: PASARELA SOBRE LÍNEA FERROVIARIA Y SOBRE M-11.

Finalmente, el Plan Parcial propone la implantación y ejecución de una nueva **Conexión Peatonal** hasta la red viaria existente en Las Cárcavas, materializada mediante una Pasarela Peatonal sobre la M-11, para peatones y bicicletas con objeto de mejorar la movilidad sostenible entre los barrios de Pinar del Rey, Valdefuentes y Cárcavas.

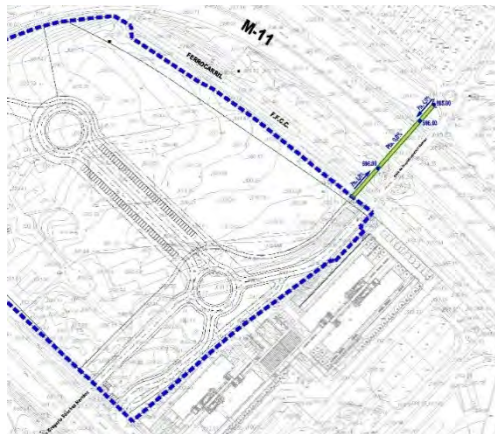


Fig 3. Conexión Norte propuesta

#### USO CUALIFICADO Y EDIFICABILIDAD EN LA ORDENACION PORMENORIZADA.

Como se ha referido el ámbito del APR constituye un área homogénea en si misma. Para esta área homogénea el uso cualificado y la edificabilidad es la siguiente

- El *uso cualificado* es el Uso Servicios Terciarios de oficinas, por lo que se elimina de la NZ 9.3º la **coexistencia con el uso industrial**.
- La *edificabilidad lucrativa total* está fijada por el Plan Parcial de Reforma Interior como una cifra total resultado de multiplicar la superficie total del ámbito una vez detraídos los suelos afectos a dotaciones públicas existentes, por el coeficiente 0,7m2/m2, lo que arroja un valor absoluto fijo. Como el coeficiente de ponderación en este caso es 1, la cifra de

edificabilidad total y aprovechamiento en el ámbito coinciden. La edificabilidad se distribuirá proporcionalmente a la superficie final topográfica de cada una de las parcelas lucrativas aportadas con derecho a aprovechamiento y las resultantes del Proyecto de Reparcelación.

Para no alterar los derechos fijados por el plan se mantiene la referencia de la cifra global, correspondiendo referir que el índice resultante se aproxima a 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> similar a la norma de referencia.

- Las *condiciones de altura de la edificación* contenidas en el Artículo 8.9.10 del PG97, se aplicarán con sujeción a las limitaciones siguientes: la altura máxima será de seis (6) plantas y veinticinco (25) metros al nivel de cornisa, condicionado al informe favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas, autorizando la altura propuesta en el proyecto de edificación, con las prescripciones señaladas en el epígrafe 3.1.4 de las Normas Urbanísticas.

- Las *condiciones de parcelación* se modifican planteándose las siguientes: superficie mínima cinco mil (5.000) metros cuadrados, frente mínimo treinta (30) metros y la formación de la parcela será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a treinta (30) metros.

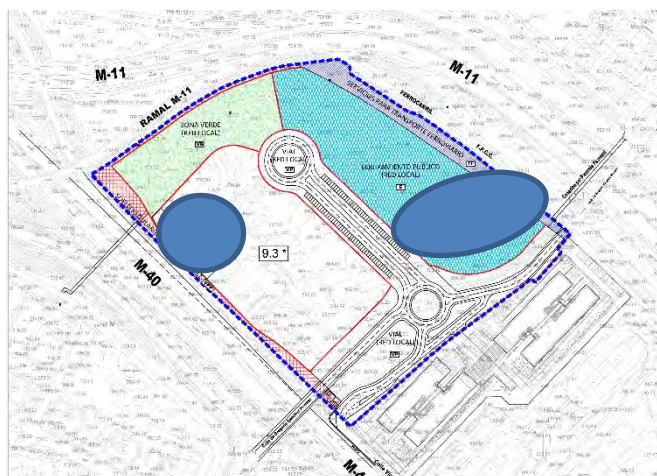
Estas singularidades se concretan en los artículos correspondientes de las Normas Urbanísticas particulares redactadas en este Plan Parcial de Reforma Interior, quedando regulado este suelo por la ordenanza denominada NZ 9-3\*.

#### Protección de la Memoria Inmaterial:

Al objeto de mantener viva la memoria inmaterial del lugar, se establecen en la Normativa del Plan Parcial y con referencia en lo señalado en el plano “*P.3 Condiciones de edificación y urbanización*”, determinaciones normativas adicionales para el suelo dotacional público y las parcelas de uso terciario, para mantener libre y sin alterar, espacios libres, edificio principal y zona de huertos, aspectos todos ligados a la memoria de personajes, acontecimientos, fechas, lugares o usos que pertenecen a la memoria colectiva ligada a la Huerta de Mena o Casa de Mena y posterior finca de Los Almendros.

Lo expresado se puede advertir en las imágenes siguientes:

## Integración en la Ordenación de Elementos para protección de Memoria Inmaterial



### CUANTIFICACION DE LA PROPUESTA.

Las superficies de las parcelas resultantes de la propuesta de Plan Parcial son, un 71,41% de superficies de parcelas para dotaciones públicas y un 28,59% superficies de parcelas privadas con aprovechamientos lucrativos.

Las superficies de parcelas publicas incluyen los 28.958 m2 de suelos afectos a dotaciones públicas existentes en el ámbito.

En el Cuadro siguiente se señalan las superficies de las parcelas dotacionales públicas de cesión y la superficie de la parcela privada con aprovechamiento lucrativo:

CUADRO 2.- SUPERFICIES DE LA ORDENACION PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR 16.02 - LOS ALMENDROS						
PARCELAS RESULTANTES				SUPERFICIE DE SUELO m²	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
PARCELAS PÚBLICAS	SERVICIOS PARA TRANSPORTE FERROVIARIO: <b>TF</b>			4.130,00 m²		
	VIA PUBLICA PRINCIPAL (REGULARIZACION M-40 y M-11): <b>VPP</b>			3.643,00 m²		
		ZONA VERDE: <b>VB</b>		8.458,00 m²		
		EQUIPAMIENTO: <b>E</b>		20.140,00 m²		
		VIA PUBLICA SECUNDARIA: <b>VP</b>		21.311,00 m²		
	TOTAL PARCELAS PUBLICAS			57.682,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
PARCELAS LUCRATIVAS	SUELO USO SERVICIOS TERCARIOS DE OFICINAS NORMATIVA ZONAL 9 GRADO 3 *			23.095,00 m²	36.272,60 m²	36.272,60 m²
	TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS			23.095,00 m²	36.272,60 m²	36.272,60 m²
TOTAL PLAN PARCIAL REFORMA INTERIOR				80.777,00 m²	36.272,60 m²	36.272,60 m²

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR 16.02 "LOS ALMENDROS M.40" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MADRID.

Estudio E5. Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

B. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## B.5. ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES DEBIDOS AL DESARROLLO DEL ÁMBITO

Se estima a continuación la repercusión del desarrollo del Ámbito sobre los ingresos futuros del municipio. Las estimaciones efectuadas en este apartado se efectúan de forma global, referidas al importe anual una vez completado el Ámbito o al importe total a lo largo de todo el periodo. Posteriormente en el Apartado 8 se procede a imputar las cantidades correspondientes a cada uno de los años.

### B.5.1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)

#### B.5.1.1. CÁLCULO DE LA BASE IMPONIBLE:

La base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, conforme a las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. La base imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles, que actualmente se corresponde con el 50% del valor de mercado del bien inmobiliario.

**Valor Catastral: RM x Valor en Venta (siendo RM del 50%)**

Siendo: **Valor en Venta = 1,4 (Valor de Suelo + Valor de Construcción) x FL**

*-Estimación del Valor del Suelo (valor de repercusión del suelo):*

Los terrenos objeto del Desarrollo se sitúan en Hortaleza, en la zona R20Q, a la que se asigna un valor de repercusión del suelo de 1.236 €/m<sup>2</sup> para uso terciario:

	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> c	Total
Oficinas	1.236,00	36.272,60	44.832.933,60 €

*-Estimación del Valor de Construcción (VC):*

Se utilizan las siguientes tipologías a las que se corresponden los coeficientes siguientes, conforme al artículo 20 del RD 1020/93, considerando una categoría media alta (categoría

3). Los coeficientes se aplican sobre el MBC1 que es el que corresponde a la zona en cuestión y que tiene asignado un importe de 650€.

- Tipología Oficinas, Edificio Exclusivo, Oficinas múltiples. Coeficiente aplicado: 1,70.

Uso	MBC-1	Epigrafe	Coeficiente	VC
Oficinas	650	3.1.1	1,70	1.105

Resultando un valor de construcción (VC) de 1.105 €/m2

-Valor de coeficiente FL (Factor de Localización):

El coeficiente FL toma valores entre 0,7143 y 1,2857. Para el presente caso, se aplica su valor central FL=0,9.

-Valor en venta:

Luego considerando los valores de repercusión del suelo y valor de la construcción correspondientes resulta:

Valor en Venta para uso terciario =  $1,4 \times (1.236 + 1.105) \times 0,9 = 2.949,66 \text{ €/m}^2\text{c}$

-Valor catastral:

Aplicando al valor resultante la referencia de mercado RM (50%) se obtiene el Valor Catastral y, por tanto, la base imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles.

BI=  $V_v \times 50\% = 1.474,83 \text{ €/m}^2\text{c}$  para uso terciario

#### B.5.1.2. BASE LIQUIDABLE

No se considera en las presentes estimaciones, la reducción de la base imponible por la diferencia entre el valor catastral de la nueva ponencia de valores de 2011 y el valor catastral anterior correspondiente a la ponencia de 2001, dado que el desarrollo del ámbito se prevé posterior a 2022, año a partir del cual desaparece dicha diferencia.

#### B.5.1.3. ESTIMACIÓN CUOTA LÍQUIDA DEL IBI

La Ordenanza municipal sobre el IBI establece los tipos de gravamen en su artículo 8 estableciéndose con carácter general el 0,479 %.



$\text{IBI sector} = 1.474,83 \times 36.272,60 \times 0,00479 = 256.245,45 \text{ €}$

Se estima por tanto, para todo el Ámbito una vez edificado, un importe por **IBI de 256.245,45 €/año.**

De esta cantidad corresponde al suelo:  $44.832.933,60 \times 0,5 \times 0,00479 \% = 107.374,88 \text{ €}$

Por tanto corresponde un **IBI de suelo de 107.374,88 €.** (año anterior a la construcción de la edificación)

### **B.5.2. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU)**

Este impuesto grava el incremento de valor de los terrenos urbanos como consecuencia de su transmisión y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal reguladora de dicho impuesto, que establece los porcentajes a aplicar sobre el valor catastral en función del número de años desde la adquisición para determinar la base imponible del impuesto, así como el tipo de gravamen que se fija en el 29%.

Se estima que el desarrollo del Ámbito originará la transmisión de las correspondientes parcelas ya urbanizadas a terceros o su aportación a sociedades para su promoción, produciéndose el devengo del impuesto correspondiente.

No obstante hay que tener en cuenta la cesión del 10% de la edificabilidad, que se excluye del suelo transmitido objeto de este impuesto.

Los terrenos que integran el Ámbito son propiedad de dos únicos propietarios y al ser uno de ellos el Ayuntamiento de Madrid, su parte se excluye de los cálculos. Se considera que en el momento de las transmisiones los terrenos habrán estado en manos de estos propietarios durante más de 20 años, por lo que el porcentaje de incremento resulta del 60% de acuerdo con la Ordenanza fiscal.

Valor catastral del suelo:  $0,9 \times (36.272,60 \text{ m}^2 \times 1.236 \text{ €/m}^2 \times 0,5) = 20.174.820,12 \text{ €}$

Incremento por años según Ordenanza 60%:

Base Imponible =  $20.174.820,12 \text{ €} \times 0,6 = 12.104.892,07 \text{ €}$

Cuota tributaria =  $12.104.892,07 \text{ €} \times 0,29 = 3.510.418,70 \text{ €}$

El importe total por este impuesto **IIVTNU es de 3.510.418,70 € a lo largo de todo el periodo.**

### **B.5.3. IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)**

El Real Decreto Legislativo 1175/1990 establece las tarifas e instrucción de este Impuesto de Actividades Económicas. Esta regulación se completa con la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas del Ayuntamiento de Madrid. El IAE es un tributo municipal de carácter directo y real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio en territorio nacional de actividades empresariales, profesionales o artísticas.

A continuación se considera únicamente el efecto de la actividad de promoción de edificaciones, descartando otros importes de menor cuantía que pueden generarse correspondientes a la actividad de promoción de terrenos, o de importes correspondientes a la implantación de nuevas actividades en las oficinas y locales del nuevo desarrollo.

Las tarifas del IAE incluidas en el RD Legislativo 1175/1190 incluyen el Epígrafe 833.2 Promoción de Edificaciones, para el cual, además de la cuota fija, se establece una cuota por cada metro cuadrado edificado o por edificar vendido, que, en poblaciones de más de 100.000 habitantes queda fijada en 1,87 euros/m<sup>2</sup> vendido. Consideramos en esta valoración el consumo y la venta de toda la edificabilidad.

$36.272,60 \text{ m}^2 \times 1,87 \text{ €/m}^2 = 67.829,76 \text{ €}$

Estimándose para la Promoción de la edificación un importe por **IAE de 67.829,76 € a lo largo de todo el periodo.**

#### **B.5.4. IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)**

Para su cálculo del ICIO se aplican las normas establecidas en la Ordenanza reguladora del impuesto sobre construcción, instalación y obras del Ayuntamiento de Madrid.

La base imponible del Impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal, su coste de ejecución material. Como estimación del coste de ejecución material tomamos los costes de construcción para el terciario, que ascienden a 1.105 €/m<sup>2</sup> y le restamos el 19% de gastos generales y beneficio industrial, resultando un valor de coste de ejecución material de 928,57 €/m<sup>2</sup>.

$$\text{Base Imponible} = 928,57 \text{ €/m}^2 \times 36.272,60 \text{ m}^2 = 33.681.648,18 \text{ €}$$

De acuerdo con lo dispuesto en dichas Ordenanzas, art.19, el tipo de gravamen sobre la base imponible es un 4%:

$$\text{Por tanto } 33.681.648,18 \times 0,04 = 1.347.265,93 \text{ €}$$

Se estima así un importe para el ICIO de **1.347.265,93 € a lo largo de todo el periodo.**

#### **B.6. INGRESOS POR CESIONES APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL**

En consecuencia con el artículo 18.1b) del TRLSyRU y 96 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente los terrenos urbanizados que alberguen el 10% del Aprovechamiento lucrativo de los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución. De igual manera la Ley prevé la posibilidad de cesión a cambio de su equivalente económico, figurando en la clasificación del presupuesto de ingresos el concepto 397 Aprovechamientos urbanísticos.

Se estima por tanto el ingreso municipal derivado de la cesión del aprovechamiento. Para ello consideramos el valor de venta en base al valor catastral y se descuentan los costes de construcción. No se incluyen los costes y cargas generales de la urbanización al estar exento el 10% municipal de dichas cargas.

El Valor de repercusión a efectos de la valoración catastral se establece en 1.236 €/m<sup>2</sup>, deduciéndose el valor para el 10% del Aprovechamiento lucrativo.

Aprovechamiento 10% s/superf edific: 3.627,26 m<sup>2</sup>

Valor repercusión de la edificabilidad urbanizada: 1.236 €/m<sup>2</sup>

Ingreso municipal por el 10% aprovechamiento urbanístico: **4.483.293,36 €**.

## **B.7. AUMENTO DEL GASTO MUNICIPAL DEBIDO AL DESARROLLO DEL ÁMBITO**

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

- Red de distribución de agua e hidrantes contra incendios: Canal de Isabel II.
- Red de riego: Canal de Isabel II.
- Red de distribución de energía eléctrica: Compañía suministradora.
- Red de gas natural: Gas Natural.
- Red de canalizaciones de telecomunicación: Empresas de telecomunicación.

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

- Red viaria.
- Red de saneamiento.
- Red de alumbrado público.
- Espacios libres, jardinería y mobiliario urbano.

En cuanto a obras complementarias exteriores, vinculadas al Sector: consideramos la Conexión Peatonal por Pasarela sobre M11.

Los ratios para determinar los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras se han calculado en función de la superficie de viario o de zona verde. Los costes de mantenimiento valorados son los siguientes:

#### **B.7.1. DENTRO DEL SECTOR:**

Se identifican las siguientes acciones:

##### **Puesta en marcha de los servicios:**

Se prevén los siguientes gastos por puesta en marcha de los servicios de mantenimiento para la urbanización (contratación, administrativos, etc).

No es necesaria la ejecución de nuevas infraestructuras para dar servicio al ámbito o para poner en marcha los servicios que puedan cubrir las demandas del ámbito:

Red viaria (limpieza, mantenimiento y reposiciones asfaltado, aceras y caminos)

Alumbrado público

Saneamiento

Zonas verdes (jardinería, riego, mobiliario urbano)

Coste estimado de puesta en marcha de los servicios de mantenimiento: **9.500,00 €/año.**

##### **Mantenimiento del nuevo viario público:**

Hay que tener en cuenta los nuevos viales y los existentes.

Superficie: 21.311 m<sup>2</sup>c.

Coste estimado de mantenimiento y limpieza anual por metro cuadrado de viales: 0,79 €/m<sup>2</sup>c.

##### **Mantenimiento del alumbrado público:**

Hay que tener en cuenta los nuevos viales y los existentes.

Superficie: 21311 m<sup>2</sup>c.

Coste estimado de mantenimiento del alumbrado público por metro cuadrado de viales: 1,58 €/m<sup>2</sup>c.

##### **Mantenimiento de los espacios libres públicos:**

Se prevén obras de mantenimiento integral de las zonas verdes, en arbolados preexistentes y nuevas plantaciones, tareas de desbroces, jardinería, mobiliario urbano, etc.

Superficie: 8.458 m<sup>2</sup>

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado: 5,1216 €/m<sup>2</sup>

#### **Mantenimiento de la red de saneamiento:**

Se prevén obras de mantenimiento de la red de saneamiento.

Superficie 21.311 m<sup>2</sup>c.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 0,86 €/m<sup>2</sup>

#### **B.7.2. FUERA DEL SECTOR:**

En cuanto a las obras exteriores al Sector se cuenta con la siguiente:

#### **Conexión Peatonal. Pasarela sobre ferrocarril y M11:**

En este caso se considera las obras de mantenimiento de la pasarela, con una superficie de 360 m<sup>2</sup>.

#### **B.7.3. RESUMEN DE COSTE DE MANTENIMIENTO POR DESARROLLO DEL SECTOR:**

Los costes de mantenimiento se resumen a continuación:

#### **1.- COSTE PUESTA EN MARCHA SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN.**

Red viaria (mantenimiento y limpieza)	3.000,00
Saneamiento	1.500,00
Alumbrado público	2.000,00
Zonas verdes	3.000,00
<b>Total</b>	<b>9.500,00</b>

#### **2.- COSTE DE MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN.**

<b>SUELOS:</b>	<b>superficie m2</b>
Viario Público:	21.311,00
Zonas Verdes ajardinadas o de transición:	8.458,00
Acción exterior: pasarela sobre M11:	360,00

<b>Costes de mantenimiento - Dentro del Sector:</b>	<b>Ratio (€/m2)</b>	<b>Coste anual (€)</b>
Red viaria (mantenim y limpieza)	0,79	16.835,69
Saneamiento	0,86	18.327,46
Alumbrado público	1,58	33.671,38
Zonas verdes	5,12	43.304,96
<b>Total</b>		<b>112.139,49</b>

<b>Costes de mantenimiento Obras Exteriores:</b>		<b>Coste anual (€)</b>
Acción exterior Pasarela	3,00	1.080,00
<b>Total</b>		<b>1.080,00</b>

### **COSTE TOTAL DE MANTENIMIENTO POR DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN.**

Resulta un aumento de gasto municipal en concepto de mantenimiento de red viaria, infraestructuras y espacios libres públicos, que se estima en: **113.219,49 €/año por desarrollo urbanístico del ámbito, y un coste único por puesta en marcha de los servicios, al inicio, de 9.500 €.**

## **B.8. ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL POR DESARROLLO DEL ÁMBITO.**

### **B.8.1. PLAZOS DEL DESARROLLO DEL ÁMBITO**

Para poder desarrollar el ámbito del APR 16.02 “Los Almendros – M40”, se espera cumplir con el siguiente calendario de tiempos y plazos:

- Tramitación urbanística del Pan Parcial de Reforma Interior: 2024-2025
- Obras de Urbanización: años 2025-2026
- Ejecución de obras de edificación: años 2026-2027
- Transmisión oficinas y locales: 2027

## **B.8.2. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

### **B.8.2.1. GENERALIDADES**

Consideramos el inicio de la distribución temporal de gastos e ingresos, en el momento en que se termina la tramitación del planeamiento y se realiza la ejecución de las obras de urbanización, hasta los años posteriores al final de las obras de edificación, hasta el punto donde ya no se cuente con ingresos extraordinarios por tasas y licencias de obras y solo se perciba ingresos por IBI y por otra parte los gastos por mantenimiento de redes viarias, infraestructuras y espacios libres, buscando determinar la sostenibilidad del Sector.

El análisis de gastos e ingresos lo consideramos producido a lo largo del año entero considerado, por lo que las cantidades expresadas se suponen a 31 de diciembre de cada año analizado.

Los ingresos por IBI son mayores que los gastos por mantenimiento de viales, infraestructuras y espacios libres, por lo tanto la actuación presenta claros beneficios para el Ayuntamiento, mucho más allá de los cuatro años fijados para el final de la actuación.

En el caso del IBI, desde la aprobación del Plan Parcial, se incorpora el importe estimado del IBI correspondiente al suelo. Posteriormente a partir de finalizar la urbanización se suma el IBI de suelo y edificación, a partir del año 2026 los ingresos por IBI se mantienen constantes.

En el caso del ICIO, este impuesto grava un hecho puntual no periódico, lo repartimos este ingreso en dos años.

Para el Impuesto sobre el Incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, consideramos que los ingresos por este impuesto se producen de forma puntual cuando se transmiten los terrenos, que se supone se realiza en el año 2025.

La valoración del Impuesto sobre actividades económicas, va ligado fundamentalmente a la puesta en marcha del uso terciario y se mantienen de forma recurrente.

En cuanto al ingreso por el 10 % de cesión de aprovechamiento, se considera su ingreso por balance positivo, en el inicio de la actuación. Sin embargo si el Ayuntamiento tomara



la decisión de monetizar el aprovechamiento, el valor estimado por la venta del aprovechamiento de cesión urbanizado resultaría un ingreso mucho mayor que el considerado, pero no se podría considerar dentro del impacto global de ingresos y gastos, ya que, en ese caso, dichos ingresos no pueden destinarse a sufragar gastos corrientes.

En cuanto a los gastos se considera que el gasto total de mantenimiento se desarrolla a partir de final del año 2027, en el momento de la recepción de las obras de urbanización, de igual manera se imputan los gastos de puesta en marcha de los servicios, de manera única, en el inicio de la puesta en carga del sector.

En el siguiente cuadro se resume el resultado obtenido del escenario y estimaciones consideradas:

		INGRESOS Y GASTOS DURANTE LOS 4 PRIMEROS AÑOS Y SIGUIENTES				
	concepto	2024	2025	2026	2027	2028 y siguientes
INGRESOS	IBI suelo		107.374,88 €			
	IBI			256.245,45 €	256.245,45 €	256.245,45 €
	IIVTNU		3.510.418,70 €			
	IAE				67.829,76 €	67.829,76 €
	ICIO edific			673.632,96 €	673.632,96 €	
	Ingresos aprovecham cesión Ayto urbanizado			2.241.646,68 €	2.241.646,68 €	
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>0,00 €</b>	<b>3.510.418,70 €</b>	<b>3.171.525,09 €</b>	<b>3.239.354,86 €</b>	<b>324.075,21 €</b>
GASTOS	Gastos de puesta en marcha servicios				9.500,00 €	
	Gastos por desarrollo urbanístico				113.219,49 €	113.219,49 €
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>122.719,49 €</b>	<b>113.219,49 €</b>
	<b>SOSTENIBILIDAD ANUAL</b>	<b>0,00 €</b>	<b>3.510.418,70 €</b>	<b>3.171.525,09 €</b>	<b>3.116.635,37 €</b>	<b>210.855,72 €</b>
	<b>ACUMULADO BENEFICIO AYUNTAMIENTO</b>	<b>0,00 €</b>	<b>3.510.418,70 €</b>	<b>6.681.943,79 €</b>	<b>9.798.579,16 €</b>	<b>10.009.434,88 €</b>

NOTA: No se tiene en cuenta los beneficios por las propiedades del ayuntamiento

#### B.8.2.2. CONCLUSIÓN DEL BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS

Como puede observarse en todos los años se obtiene un resultado con balance positivo entre ingresos y gastos, especialmente entre los años en los que influye el efecto del IVTNU, el 10% del aprovechamiento lucrativo y el ICIO.

Hasta el año 2028 se produce un efecto positivo acumulado de 10.009.434,88 euros.

Con la ejecución completa de la urbanización, una vez que todas las previsiones urbanísticas se han realizado y el municipio obtiene los ingresos derivados de las nuevas edificaciones y de las actividades urbanas, y soporta los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios, **se produce un superávit anual de 210.855,72 €**

Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento y conservación de los nuevos espacios libres públicos generados.

El desarrollo urbanístico del ámbito supondrá un incremento de los ingresos municipales por concepto de impuestos directos (licencias de obras, IBI, y otros).

Los gastos de mantenimiento e implantación de servicios asociados al desarrollo del ámbito podrán ser cubiertos por los ingresos fijos con superávit. No es necesaria la ejecución de nuevas infraestructuras para dar servicio o para poner en marcha los servicios al ámbito, por lo que no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.

**Por todo ello, se concluye que el desarrollo previsto es económicamente viable y sostenible para el Ayuntamiento.**

### B.9. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos del ámbito del APR 16.02 se considera como integrado dentro del área de influencia de la

que forma parte integral y del conjunto de la Ciudad de Madrid, y no puede considerarse en el ámbito exclusivo del desarrollo urbanístico de una manera aislada del entorno.

El municipio de Madrid se caracteriza por combinar una gran área residencial en la que habitan 6.685.471 habitantes, personas con una importante actividad en el sector servicios, fruto del intenso proceso de terciarización de los últimos años, si bien se mantiene también como una ciudad industrial de primer nivel dentro del sistema urbano español, con una elevada especialización relativa en todos los servicios considerados servindustriales.

Los últimos datos del Directorio de unidad de actividades de actividad económica de la Comunidad de Madrid reflejaban un número de ocupados de 1.603.580 en la Ciudad de Madrid. Su distribución por actividad es:

<b>Actividad Principal</b>	<b>Número de ocupados Ciudad de Madrid</b>
Industrias extractivas	1.524
Industria manufacturera	89.139
Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	11.796
Construcción	109.035
Comercio; reparación vehículos de motor, art. personales	226.737
Hostelería	118.351
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	137.453
Intermediación financiera	88.003
Actividades inmobiliarias y de alquiler; servicios empresariales	406.679
Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	104.833
Educación	74.773
Actividades sanitarias y veterinarias, servicio social	134.036
Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad	100.138
Sin código de actividad	1.083
<b>Total</b>	<b>1.603.580</b>

Fuente: Directorio de unidades de actividad económica. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (2010).

En cuanto a la oferta de suelo futuro para hacer frente a un incremento de las actividades productivas, el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid prevé de forma paralela a la creación de suelo residencial en los nuevos desarrollos, nuevo suelo para usos terciario y actividad económica (industrial).

Asimismo tanto la capacidad productiva existente como la potencial en la Ciudad de Madrid se complementa con la existente en los municipios colindantes que conforman su área metropolitana. En el área de mayor influencia en relación con el desarrollo, el Distrito de Hortaleza, la edificabilidad remanente para usos productivos se centra en el futuro desarrollo de suelo Terciario, de acuerdo con la edificabilidad reflejada en el siguiente cuadro, distribuida en función de la fase en que se encuentra el desarrollo urbanístico.

La superficie edificada y la edificabilidad remanente para estos usos productivos en el municipio es:

<b>Uso</b>	<b>Superficie Edificada</b> (en millones de m <sup>2</sup> )	<b>Edificabilidad Remanente</b> (en millones de m <sup>2</sup> )
Industrial	5,7 M m <sup>2</sup>	11,5 M m <sup>2</sup>
Terciario	31,5 M m <sup>2</sup>	7,8 M m <sup>2</sup>

Fuente: Memoria de 2014 del Observatorio de la Ciudad del Ayuntamiento de Madrid

En cuanto al Desarrollo del PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR 16.02 "LOS ALMENDROS M.40" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MADRID, la edificabilidad propuesta es la siguiente:

CUADRO 2.- SUPERFICIES DE LA ORDENACION PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR 16.02 - LOS ALMENDROS				
PARCELAS RESULTANTES		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
PARCELAS PÚBLICAS	SERVICIOS PARA TRANSPORTE FERROVIARIO: <b>TF</b>	4.130,00 m <sup>2</sup>		
	VIA PUBLICA PRINCIPAL (REGULARIZACION M-40 y M-11): <b>VPP</b>	3.643,00 m <sup>2</sup>		
	ZONA VERDE: <b>VB</b>	8.458,00 m <sup>2</sup>		
	EQUIPAMIENTO: <b>E</b>	20.140,00 m <sup>2</sup>		
	VIA PUBLICA SECUNDARIA: <b>VP</b>	21.311,00 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL PARCELAS PUBLICAS</b>		<b>57.682,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
PARCELAS LUCRATIVAS	SUELO USO SERVICIOS TERCARIOS DE OFICINAS NORMATIVA ZONAL 9 GRADO 3 *	23.095,00 m <sup>2</sup>	36.272,60 m <sup>2</sup>	36.272,60 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS</b>	<b>23.095,00 m<sup>2</sup></b>	<b>36.272,60 m<sup>2</sup></b>	<b>36.272,60 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL PLAN PARCIAL REFORMA INTERIOR</b>		<b>80.777,00 m<sup>2</sup></b>	<b>36.272,60 m<sup>2</sup></b>	<b>36.272,60 m<sup>2</sup></b>

En relación con los usos productivos el desarrollo urbanístico del ámbito incorpora 36.272,60 m<sup>2</sup> de edificabilidad para uso Servicios Terciarios de Oficinas y una parcela de equipamiento público de unos 10.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad esperados, originando su puesta en funcionamiento el correspondiente incremento del número de puestos de trabajo en la zona.

El número de usuarios esperado por desarrollo urbanístico del ámbito, se estima en 2.722 personas en base a las actividades previstas de suelo de uso terciario de oficinas y de equipamiento metropolitano, de los que cabe considerar que 2.322 usuarios corresponden a trabajadores del uso terciario de oficinas y 400 usuarios corresponden a trabajadores del uso de equipamiento metropolitano. No se producen nuevos residentes fijos en el ámbito.

En todo caso, el presente Desarrollo urbanístico no genera, dado su mínimo tamaño en relación con la población y actividad del municipio, cambios cuantitativos reseñables sobre el equilibrio de usos productivos en el municipio ni en el Distrito, considerándose cubiertas las necesidades productivas de la población residente en el entorno y resto del distrito.

## B.10. ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL

Se han determinado en los puntos anteriores los ingresos y gastos municipales de la actuación urbanística contemplada, sin embargo la actividad económica inducida por la

operación genera importantes ingresos por los principales impuestos que gravan las actuaciones de urbanización, venta de la parcela terciaria, promoción y construcción de la edificación proyectada, ventas de oficinas terciarias.

A continuación se realiza una estimación de los ingresos generados por los principales impuestos que afectan a cada una de estas actuaciones. Estos ingresos se reparten entre el Estado y la Comunidad Autónoma de Madrid.

#### -URBANIZACIÓN

El coste de ejecución de las obras de urbanización es de 8.479.502,00 €

#### Impuesto de Sociedades

Para determinar el IS se considera un margen del constructor del 5% sobre el coste de ejecución de las obras y la aplicación del tipo general del 25%

$$IS = 8.479.502,00 \times 0,05 \times 0,25 = 105.993,78 \text{ €}$$

#### -VENTA PARCELA USO TERCIARIO

Consideramos la transmisión de la totalidad de la parcela ya urbanizada de los propietarios privados, que una vez deducido el aprovechamiento municipal tiene una edificabilidad de 32.645,84 m<sup>2</sup>.

Se calcula un precio de venta de la parcela equivalente al valor de repercusión del suelo utilizado para el cálculo del valor catastral. En cuanto a los costes, estos incluyen junto con el del suelo los costes de urbanización y demás gastos. Se desconoce el coste del suelo, por lo que no se estima una cantidad para el impuesto de sociedades, pero este valor podría ser importante por la localización y el entorno.

#### Impuesto de Sociedades

$$\text{Ingresos } 36.262,70 \text{ m}^2 \times 1.236 \text{ €/m}^2 = 44.832.933,60 \text{ €}$$

$$IS = 0,25 \times (40.349.652,60 - \text{Gastos})$$

### Actos Jurídicos Documentados

La compra por parte de los promotores de la parcela, asumiendo su financiación con préstamos hipotecarios en un 80% generará por AJD, por aplicación del tipo del 0,75% establecido en la Comunidad de Madrid, los correspondientes ingresos estimados en los siguientes importes.

En cuanto al préstamo hipotecario se estima un capital garantizado del importe del préstamo y un 15% adicional en concepto de intereses, indemnizaciones y penalizaciones por incumplimientos.

Compra Venta:  $44.832.933,60 \times 0,75\% = 336.247,00 \text{ €}$

Préstamo hipotecario:  $(44.832.933,60 \times 0,8 + 0,15 \times 44.832.933,60 \times 0,8) \times 0,75\% = 336.247,00 \text{ €}$

Total AJD = 672.494,00 €

### -CONSTRUCCIÓN EDIFICACIONES

Consideramos un margen del constructor del 2% sobre el coste de construcción de la edificabilidad del Ámbito, que se ha estimado en 33.681.648,18 €.

### Impuesto de Sociedades

IS =  $33.681.648,18 \text{ €} \times 0,02 \times 0,25 = 168.408,24 \text{ €}$

### Actos Jurídicos Documentados

Se asume la financiación de las obras mediante préstamo promotor con garantía hipotecaria por el 80% del coste de las obras, con un capital garantizado del importe del préstamo y un 15% adicional en concepto de intereses, indemnizaciones y penas de incumplimiento. Se estima la cuantía en relación a las escrituras siguientes:

Préstamo promotor con garantía hipotecaria:  $(0,8 \times 33.681.648,18 + 0,15 \times 0,8 \times 33.681.648,18) \times 0,75\% = 707.314,61 \text{ €}$

Obra nueva:  $33.681.648,18 \times 0,75\% = 252.612,36 \text{ €}$

División Horizontal:  $(33.681.648,18 + 44.832.933,60) \times 0,75\% = 588.859,36 \text{ €}$

Total AJD = 1.548.786,34 €

#### -VENTA EDIFICACIONES

No se tiene en cuenta ningún concepto por venta de oficinas por considerar que este impuesto será recuperable por los empresarios que los adquieran.

#### -RESUMEN Y DISTRIBUCIÓN ENTRE ESTADO Y COMUNIDAD DE MADRID DE LOS INGRESOS GENERADOS.

Se indica a continuación en el cuadro resumen el resultado de las estimaciones realizadas y su distribución entre los ingresos correspondientes al Estado y a la Comunidad Autónoma de Madrid.

La Ley 22/2009 que regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común, concreta la cesión de los tributos del Estado, entre los que figuran, en relación con los principalmente afectados por esta actuación urbanística, los siguientes recursos:

- Recaudación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- La Tarifa autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que asciende al 50%
- Cesión del 50% de la recaudación líquida por Impuesto sobre el Valor Añadido.

En cuanto al Impuesto de Sociedades se trata de un tributo de titularidad estatal y que no ha sido objeto de cesión a las Comunidades Autónomas.



<b>Impuesto</b>	<b>importe</b>	<b>Estado</b>	<b>Comunidad de Madrid</b>
<i>Impuesto de sociedades</i>			
Urbanización	105.993,78 €	105.993,78 €	
Construcción	168.408,24 €	168.408,24 €	
<b>Total IS</b>	<b>274.402,02 €</b>	<b>274.402,02 €</b>	
<i>Actos Jurídicos Documentados</i>			
Venta Parcela terciario	672.494,00 €		672.494,00 €
Construcción	1.548.786,34 €		1.548.786,34 €
<b>Total AJD</b>	<b>2.221.280,34 €</b>		<b>2.221.280,34 €</b>
<b>Total Impacto Actuación Urbanística</b>	<b>2.495.682,36 €</b>	<b>274.402,02 €</b>	<b>2.221.280,34 €</b>
Número de Años del Impacto del desarrollo del Ámbito (2021/2024)	4	4	4
<b>Impacto medio anual</b>	<b>623.920,59 €</b>	<b>68.600,50 €</b>	<b>555.320,09 €</b>

Lo que indica que respecto al ámbito supramunicipal, se identifican ingresos fiscales generados por esta actuación urbanística en el período de impacto del desarrollo del ámbito (años 2024 a 2027) estimados en 2.495.682,36 €, de los cuales 274.402,02 € corresponden a ingresos para el Estado y otros 2.221.280,34 € a la Comunidad de Madrid, a repartir entre los cuatro años analizados, resultando una media anual de 68.600,50 € a favor del Estado y 555.320,09 € para la Comunidad de Madrid.

## B.11. CONCLUSIÓN.

En el presente informe, se ha realizado una estimación de los ingresos y gastos corrientes que se prevé se producirán en el Ayuntamiento de Madrid derivados de la ejecución y mantenimiento del Ámbito APR 16.02 “Los Almendros M-40” por urbanización del ámbito.

Durante los cuatro años estudiados se obtiene un efecto positivo acumulado hasta 2028 de 10.009.434,88 € por ser el incremento de ingresos generados en la Hacienda municipal superior al de los gastos corrientes previstos por desarrollo urbanístico del ámbito. A partir del año 2028 y siguientes se espera un efecto positivo por mayores ingresos, año tras año, presentando un superávit anual estimado de 210.855,72 € para la Hacienda municipal.

Respecto al ámbito supramunicipal, se identifican ingresos fiscales generados por esta actuación urbanística estimados en 2.495.682,36 €, de los cuales 274.402,02 € corresponden a ingresos para el Estado y otros 2.221.280,34 € a la Comunidad de Madrid.

Los resultados de este Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica determinan que la urbanización del ámbito del PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR APR 16.02 "LOS ALMENDROS M.40" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MADRID, es viable desde los aspectos de ordenación, medio natural, comunicaciones, patrimonio arqueológico, redes locales, gestión y financiación del desarrollo.

También se ha mostrado mediante el Estudio Económico y Financiero que el resultado para el Ayuntamiento de Madrid es positivo ya que no requiere inversiones municipales de ningún tipo para su urbanización.

Los gastos e ingresos para el ayuntamiento que le supone el ámbito como propietario de suelo con aprovechamiento lucrativo no se individualiza en este estudio, se consideran gastos e ingresos del total del aprovechamiento lucrativo.

En Madrid, 29 de julio de 2024



Fdo: Alberto Martínez Navarro  
Ingeniero Industrial

[Redacted contact information]