

515:4532-1

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de ~~6~~ **15-7-99**
El Secretario,

Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón

Revisión - Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
15-7-99
Madrid, **22-7-99**
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO DE MADRID
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.M. 5/5/89)



IV. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Documento para Aprobación Provisional

Abril, 1.999



Aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 MAYO 1999 El Secretario.

Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón

Revisión - Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 15-3-99
22-3-99
Mado:
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución Urbana B.O.C.M. 5/5/89)



IV. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION TERRITORIAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMATIVO

EL TÉCNICO INFORMATIVO 

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, ~~15-7-89~~ **22-7-89**
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 19/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

22 JUN, 1989

DOCUMENTO INFORMATIVO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

PROGRAMA DE ACTUACIÓN



Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIA
3. REALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES
4. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
5. ACCIONES EN SUELO URBANO
6. REVISIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Corregido según acuerdo
plenario de 3 JUL 1999

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

Los Planes Generales tienen una componente estática que es la ordenación de los elementos estructurantes del territorio y una componente dinámica a través de la cual se intenta controlar y llevar a efecto la ordenación.

El Programa de Actuación, dentro del contenido documental de un Plan General, tiene la función de establecer cuando deben cumplirse las obligaciones y ejercitarse los derechos (tanto de la Administración, como de los administrados, ya que el cumplimiento del Plan obliga al sector público y privado).

En todo caso, el concepto de programación ha de considerarse de acuerdo con lo indicado al respecto por la Ley 6/98, en cuya Exposición de Motivos se dice textualmente: "El régimen urbanístico del suelo prescinde así de imponer a los propietarios un sistema de actuaciones programadas por la Administración sin datos ni garantías efectivas que aseguren su ejecución, que ésta solo está en condiciones de ofrecer en relación a sus propias actuaciones. Ello no implica, en ningún caso, una renuncia a la función directiva y orientadora que es consustancial a la idea de Plan. Muy al contrario, la ley parte del efectivo ejercicio de esa función por el planeamiento general, que puede y debe fijar, en todo caso, la estructura general del territorio, esto es, la imagen de la ciudad que la comunidad que lo aprueba considera deseable, ya que esa es una referencia de la que, en ningún caso, puede prescindirse".

Conforme a este concepto de programación de la Ley 6/98, podríamos entender derogadas las referencias a las dos etapas cuatrienales, en que hasta ahora se venía vinculando el desarrollo del suelo urbanizable, recogidas en el Reglamento de Planeamiento (Art. 41), cuyo contenido es el siguiente:

El Programa de Actuación del Plan General establecerá:

1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.

22 Jul. 1999
EL SECR...
22-7-99

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 22-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.
4. Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.

Por otra parte, el artículo 19.1.c. del Reglamento de Planeamiento define, a su vez, los objetivos del Programa de Actuación de un Plan General, en el sentido de que se dirige a “coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, y de acuerdo con los planes y programas de los distintos Departamentos Ministeriales”. En consecuencia, el contenido del Programa debe presentar un respeto máximo a las programaciones de las administraciones de orden superior al municipal, programación, que, por otra parte, no se realiza con carácter plurianual, lo que dificulta en extremo la adquisición de compromisos vinculantes por aquellas.

En el momento actual, las administraciones públicas implicadas, además de la Municipal, son la Central, en aquellas competencias que todavía no se encuentran transferidas, y la Autonómica a través de sus Consejerías. El resto de los agentes que adquieren protagonismo en la ejecución del Plan, están constituidos por la iniciativa privada.

La duración del Programa de Actuación es de 8 años, contados a partir de la fecha de entrada en vigor del mismo. Sobre la hipótesis de partida de que la Aprobación Definitiva del Plan General se produzca en el año 1999, la duración temporal del Programa será entre los años 1999 y 2006.

La extensa duración del Programa y el carácter básicamente anual de los presupuestos de las administraciones implicadas, origina la tradicional precariedad en orden a su ejecutividad, por el posible enfrentamiento que a lo largo del tiempo puede producirse entre las determinaciones de su contenido y la posible evolución de los planteamientos propios de las instancias administrativas superiores a la de rango municipal. Por ello se considera de gran importancia que el preceptivo análisis del Programa, que aquéllas han de realizar durante el trámite de aprobación definitiva, se desarrolle con la profundidad necesaria para que esta última contenga, en sí misma, la garantía suficiente de su efectivo cumplimiento, lo que representará la consecución de los objetivos previstos en el marco general en que se orienta la Revisión, que no es otro que el de un armonioso desarrollo del municipio.

COMISIÓN DE ASESORAMIENTO
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-5-99
EL SEÑOR ASESORADO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
URBANA Y DESARROLLO
NORMATIVO DE
Producción 18/4/99 a S.C.M. 5/5/89

ESTADO
JUBENY

2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIA

Los objetivos básicos del Programa de Actuación son consecuencia directa de las determinaciones y gestión que el propio Plan se plantea alcanzar, ya que su definición y su instrumentación financiera constituyen la base de la futura ejecución de aquél.

Del conjunto de determinaciones previstas por el Plan, si bien no se incluyen en periodos cuatrienales la ejecución de acciones de planeamiento o de urbanización, si que puede establecerse, de acuerdo con el Sistema de Objetivos Generales el siguiente Orden de Prioridades:

- 1º. Desarrollo de las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) actualmente en ejecución.
- 2º. Ejecución de las Áreas de Planeamiento Remitido (APR) y Específico (APE)
- 3º. Desarrollo del suelo urbanizable incorporado (UZI)
- 4º. Desarrollo del suelo urbanizable (UZ) correspondiente a los Sectores UZ.1, UZ.2, UZ.3, UZ.5, UZ.6 y UZ.7, cuyas Condiciones Urbanísticas de Desarrollo quedan perfectamente definidas en el PGOU, no tomando en consideración dentro del Programa el Sector UZ.4, cuyo desarrollo requiere la previa Evaluación de Impacto Ambiental a efectos de señalar con exactitud sus condiciones de ejecución.



3. **REALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

A) **Adquisición**

A efectos de adquisición, los sistemas generales que quedan adscritos al suelo urbano o urbanizable son los siguientes:

Suelo urbano

APR	VIARIO (M ²)	ESPACIOS LIBRES (M ²)
2	-	8.000
10	9.000	12.960

Suelo urbanizable incorporado

UZI	VIARIO	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
3	-	35.500	11.200
11	-	29.900	-

Suelo urbanizable

UZ	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
1	137.200	
2	123.000	-
3	142.400	
4	126.000	50.000
5	38.000	
6	39.200	-
7	24.900	35.000

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 25-3-99

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
NORMATIVO

(P.D. Resolución 104/89, B.O.C.M. 5/5/89)



Suelo no urbanizable

Se señalan 43,1 Ha como sistema general de equipamiento comunitario y de utilidad pública y social (cementerio, etc.) a adquirir por expropiación y cuya ejecución correrá a cargo del Sector público. (Se trata de una Reserva para adscribir al Patrimonio Municipal del Suelo).

[Handwritten signature]



B) Ejecución

A cargo del sector público en la cuantía asignada a cada nivel de la Administración que se indica en el Estudio Económico Financiero (EEF).

4. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

La realización de infraestructuras básicas (EDAR, colectores generales) son a cargo de la Comunidad de Madrid (Canal Isabel II), siendo por cuenta de los Promotores de los Sectores de nuevo desarrollo (UZ) el reforzamiento o ampliación de las Infraestructuras Generales de Servicio, si así se requiriese (Artículo 18/3 Ley 6/98) y en todo caso los abductores de agua necesarios para el abastecimiento.

Las actuaciones sobre M-501 y M-511 son a cargo de la Comunidad de Madrid (Dirección General de Carreteras), así como la adquisición del suelo y ejecución del tramo de la M.50 trazado sobre territorio municipal.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid 15-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 141/89, B.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



Aprobado PROVISIONALMENTE por
 el Pleno del Ayuntamiento en sesión
 de 6 MAYO 1999
 El Secretario,

5. ACCIONES EN SUELO URBANO

Se indican a continuación aquellas atribuibles al sector público en el Plan, no incluyéndose en programa las correspondientes al Sector privado, según lo indicado por la Ley 6/98.

APE	VIARIO	ZONAS VERDES Y PLAZAS	ADQUISICIÓN SUELO
1	331,95		Por Convenio
2	388,96		Por Convenio
3	452,00		Por Convenio
4	227,00		Expropiación
5	273,00		Expropiación
6	154,20		Expropiación
7		667,00	Expropiación
8	600,00	2.341,23	Por Convenio
9	350,00		Expropiación

APR	VIARIO	ZONAS VERDES Y PLAZAS	ADQUISICIÓN SUELO
3	3.600	15.000	Ya obtenido

Ejecución

A cargo del Sector público en la cuantía asignada a cada nivel de la Administración que se indica en el E.E.F.

6. REVISIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El TRLS/76 trata, con carácter supletorio, de la revisión del Programa en su Artículo 48 y el Reglamento de Planeamiento en su Artículo 158:

1. Los Ayuntamientos revisarán cada cuatro años el programa de actuación contenido en el Plan General.

Salvo lo dispuesto en el número siguiente la revisión del Programa de Actuación se aprobará por la Corporación Municipal interesada, previa información pública por plazo de un mes, que se anunciará en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma.

2. Si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo clasificado como urbanizable programado, la revisión del Programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones enunciadas para la modificación de los Planes.

En consecuencia, el Programa de Actuación del Plan General será revisado una vez transcurridos cuatro (4) años desde su entrada en vigor, y en cualquier caso cuando a criterio razonado del Ayuntamiento, o en virtud de circunstancias de otra índole que así se estime, se considere necesaria para la agilización del proceso urbanizador en aras a la potenciación de la actividad de la colectividad.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 22-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO DE MADRID
(PD Resolución 19/4/89-D.O.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO DE MADRID

22 JUN. 1999

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1998
El Secretario,

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. MARCO LEGAL
3. ENFOQUE ADOPTADO
 - 3.1. ACCIONES EN SUELO URBANO
 - 3.2. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES
 - 3.3. VALOR DE LOS SUELOS DE CESIÓN (10% AT)
 - 3.4. CONVENIOS URBANÍSTICOS
 - 3.5. RECURSOS INVERSIÓN MUNICIPAL
4. COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO DEL AYTO. Y RECURSOS ESTIMADOS.

ANEXOS

1. ACCIONES PUNTUALES EN SUELO URBANO
2. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES
3. VALOR DE LOS SUELOS DE CESIÓN (10% AT)
4. CONVENIOS URBANÍSTICOS
5. CAPACIDAD INVERSIÓN MUNICIPAL

Corregido según acuerdo
plenario de
3 Jun. 1999

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

1. INTRODUCCIÓN

El Estudio Económico-Financiero es uno de los cinco documentos en los que se concretan las determinaciones de un Plan General de Ordenación, junto con la Memoria, los Planos, las Normas y el Programa de Actuación.

La fuerte ligazón que existe entre el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero (el primero es el INPUT básico del segundo) conduce a analizar cual es el contenido que legalmente deben tener ambos documentos.

La incidencia del concepto de programación de la iniciativa privada tal como aparece en la Ley 6/98 parece indicar, igual que se señaló para el Programa de Actuación, que el contenido del EEF queda referido a las actuaciones a cargo del sector público con las matizaciones que allí se indicaron, respecto a la imputación por el Plan de gastos a las Administraciones Regionales y Centrales.

2. MARCO LEGAL

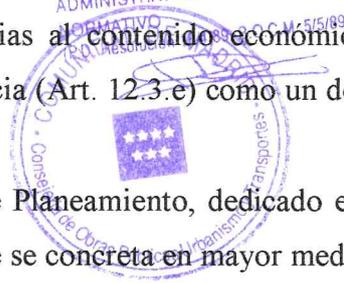
El T.R.L.S/76 ofrece escasas referencias al contenido económico de los Planes Generales y solo se centra en su exigencia (Art. 12.3.e) como un documento más de los Planes Generales.

Es en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento, dedicado exclusivamente al Estudio Económico y Financiero, donde se concreta en mayor medida su contenido:

Art. 42. "El Estudio Económico y Financiero del Plan General contendrá:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1.b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.
2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE
Madrid, 15-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRÁNSITO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
CALIFICACIÓN REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismo o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

El planeamiento urbanístico se configura así no solo como una ordenación estática del espacio físico, sino que además incorpora la proyección temporal como elemento esencial del Plan General. La programación de las actuaciones constituye un elemento sustancial de la propia ordenación.

Pero es principalmente en la Instrucción sobre Adaptación de Planes Generales a la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Instrucción nº 7 de la D.G.A.T.U., Enero de 1.979), donde la relación entre Estudio Económico y Financiero y Programa de Actuación aparece más clara:

- Núm. 21 "...en el dimensionamiento, en su caso, del Suelo urbanizable programado habrá que tener en cuenta: a) la capacidad económico-financiera y de gestión del municipio...".
- Núm. 49 "El programa de suelo e inversiones por etapas ha de reflejar el conjunto de acciones municipales a que se vincula la Administración para la ejecución del planeamiento. Por tanto, no se limita al Suelo Urbanizable Programado, sino que debe asimismo incluir las actuaciones previstas sobre Suelo Urbano y para la ejecución de sistemas generales".
- Núm. 50 "El programa debe estar justificado en relación con las necesidades de crecimiento y gestión, con un plazo de dos períodos de cuatro años cada uno y debe, por tanto, tener en cuenta la evolución del asentamiento de población y actividades sobre el suelo que hubiese sido clasificado como urbano, así como la capacidad económica, presupuestaria y de endeudamiento o financiación, propia de los municipios, la de inversión previsible de la Administración Central y la de actuación garantizada o exigible de la iniciativa privada".
- Núm. 51. "Si la capacidad de gestión y financiación derivada de las anteriores previsiones no fuese suficiente para garantizar el adecuado cumplimiento de las necesidades municipales, esto deberá tenerse en cuenta para, por una parte, programar suelo e inversiones, sólo de acuerdo con esas capacidades, y, por otra, establecer las adecuadas previsiones de Suelo Urbanizable No

Programado, determinando las condiciones que hayan de satisfacer los correspondientes Programas de Actuación Urbanística para que, tanto a través de la iniciativa pública, local o de otro tipo, se pueda complementar el déficit de gestión o financiero anterior”.

Las continuas referencias a la programación del suelo urbanizable, su incorporación al desarrollo urbano según cuatrienios prefijados por el Plan y las indicaciones sobre los Programas de Actuación Urbanística, entendemos que son conceptos que han de ser matizados de acuerdo con el contenido de la Ley 6/98.

Según la misma, el Plan no parece vincular en el tiempo a las actuaciones privadas y el E.E.F. queda reducido en la práctica al marco municipal, lo que supone la comparación, a efectos de viabilidad, de los costos atribuibles a la Administración Local (en lo referente a la ejecución de acciones en suelo urbano y sistemas generales) y su capacidad de financiación.

En definitiva, el Estudio Económico Financiero parte de la relación de actuaciones recogidas en el Programa de Actuación, y tiene como contenido concreto dos funciones:

1. Traducir a términos de coste las actuaciones recogidas en el Programa, ya se trate de actuaciones previstas en suelo urbano o en suelo urbanizable (apartados 1 y 2 del artículo 42 R.P.)
2. Determinar qué agentes inversores, públicos o privados, “asumen” el coste de las actuaciones, concretando en el caso de agentes públicos los Organismo o Entidades específicas (apartado 3 del artículo 42 R.P.)*.

* Respecto a las posibles aportaciones que para la urbanización de los Sistemas Generales pudieran producirse por la Comunidad de Madrid, se ha estimado que en forestación del Preparque del Guadarrama y de Parques Lineales, las ayudas económicas podrían llegar al 30 % de los costes totales).



5
Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

3. ENFOQUE ADOPTADO

El test de viabilidad financiera del Plan se realiza de la forma siguiente:

3.1. ACCIONES EN EL SUELO URBANO (ANEXO 1)

Se valoran los compromisos de adquisición de suelo y el costo de ejecución de la urbanización para completar adecuadamente el suelo urbano.

Se señalan los costos correspondientes asignables al Ayuntamiento, descontando los que de una forma razonable pueden suponerse financiados por la Comunidad con cargo a sus presupuestos anuales (PRISMA).

Estas acciones se realizan sobre los Sistemas Locales y los Generales adscritos a la Unidad de Ejecución (u obtenidos por Expropiación).

Dichos costes son los siguientes:

	<u>AYUNTAMIENTO</u>	<u>CAM</u>
APES _____	152.311.700 ptas.	
APRS _____	147.924.000 ptas.	63.396.000 ptas.
TOTAL _____	300.235.700 ptas.	63.396.000 ptas.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
5-3-99
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LÍNEA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

Ni el Programa de Actuación, ni consiguientemente el Estudio Economico Financiero contemplan cualquier otra inversión municipal sobre el viario, las zonas verdes o los equipamientos que puedan producirse, haya o no Plan, y que serán atendidos en los Presupuestos Municipales anuales.

[De aquí que no se incluya la valoración, según hoja de aprecio del Proyecto de Expropiación en tramitación, de la denominada en el Documento de Aprobación Inicial APE.1 (Camino de Sacedón), por importe de 58.882.496 ptas.].

CONSEJO DE GOBIERNO
DE OBRAS PÚBLICAS URBANAS Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTE
PLANIFICACIÓN DEL SUELO

22 JUN. 1999

DOCUMENTO Nº 10000

SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

3.2. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (ANEXO 2)

Se estima el valor de ejecución de los Sistemas Generales (la adquisición del suelo a ceder es a cargo de las Juntas de Compensación*, por adscripción de aquellos al suelo urbanizable).

Dichos costos son los siguientes:

	<u>AYUNTAMIENTO</u>	<u>CAM</u>
UZIS _____	35.980.000 ptas.	
UZ _____	<u>201.016.000 ptas.</u>	<u>36.117.000 ptas.</u>
TOTAL _____	236.996.000 ptas.	36.117.000 ptas.

A efectos económicos es importante señalar, asimismo, que dicha Compensación implica también la cesión al Ayuntamiento de los suelos correspondientes a poder edificarse el 10 % AT, cuya valoración a efectos de viabilidad del Plan, realizamos a continuación.

3.3. VALOR DE LOS SUELOS DE CESIÓN OBLIGATORIA (10 % AT) – (ANEXO 3)

Según se detalla en los cuadros correspondientes que figuran como Anexo nº 3, el valor de mercado de los suelos de cesión, según el uso y tipología principal, que el Ayuntamiento debe recibir de todas las operaciones previstas en el Plan en el suelo urbano remitido (APR), urbanizable incorporado (UZI) y urbanizable (UZ), asciende a la cifra de 5.596,508.000 ptas.

* O por aportación de los Titulares de suelo si el Sistema es Cooperación (UZ.5) (Artículo 186 R.G.).

3.4. CONVENIOS URBANÍSTICOS (ANEXO 4)

A efectos de recuperación de plusvalías generadas por nuevas ordenaciones propuestas por el Plan Revisado y con destino a la ejecución de infraestructuras de obras, servicios y equipamientos de la propia población, las contraprestaciones económicas a percibir por el Ayuntamiento, según los Convenios Urbanísticos suscritos al efecto, arrojan la cifra de 412,146.000 ptas.

3.5. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE INVERSIÓN DEL AYUNTAMIENTO DURANTE LA VIGENCIA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN (AÑO 2.006) – (ANEXO 5)

Se trata de analizar la base presupuestaria y financiera del Ayuntamiento, cuantificar cuál ha sido su capacidad inversora en los últimos años, determinar su carga financiera y su nivel de endeudamiento, para finalmente estimar cuál puede ser su capacidad de drenar recursos hacia la inversión en los ocho años a que se extiende el Programa.

La capacidad de inversión en el año horizonte 2.006 supera los 2.000,000.000 ptas., según se especifica en los cuadros y gráficos contenidos en el Anexo 5, realizados, con un elevado nivel de profesionalidad y realismo, por la Concejalía de Hacienda del propio Ayuntamiento.

Aprobado PROVISORIAMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

4. **COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO
DEL AYUNTAMIENTO Y RECURSOS ESTIMADOS**

De acuerdo con el enfoque metodológico adoptado, se realiza una comparación entre las "necesidades" de inversión que deben ser cubiertas por el Ayuntamiento y los "recursos" previsiblemente disponibles por éste para atenderlas, como test de viabilidad financiera del Plan y como contenido del Estudio Económico y Financiero.

4.1. **NECESIDADES DE INVERSIÓN MUNICIPAL (Ptas. constantes 1.998)**

ANEXO 1. ACCIONES EN SUELO URBANO _____ 300.235.000 ptas.
ANEXO 2. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES __ 236.996.000 ptas.
TOTAL _____ 537.231.000 ptas.

4.2. **RECURSOS DISPONIBLES PREVISIBLES**

ANEXO 3. VALOR DE LOS SUELOS DE CESIÓN
OBLIGATORIA _____ 5.596.508.000 ptas.
ANEXO 4. CONVENIOS URBANÍSTICOS _____ 412.146.000 ptas.
TOTAL _____ 6.008.654.000 ptas.

ANEXO 5. CAPACIDAD DE INVERSIÓN (al año 2.006) __ 2.167.707.879 ptas.

La simple comparación de cifras avala la viabilidad del Plan

Madrid, Abril de 1.999

El Equipo Redactor



Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

ANEXO 1

ACCIONES PUNTUALES EN SUELO URBANO
(APR y APE)

1. ACCIONES PUNTUALES EN SUELO URBANO

1.1. Áreas de planeamiento específico (APE)

APE Nº	SISTEMA LOCAL (M ²)				COSTOS (EN MILES DE PESETAS)				
	VIARIO	ZONAS VERDES Y PLAZAS	SUELO (ADQUISICIÓN)	REDACCIÓN PROYECTO	EJECUCIÓN OBRAS URBAN.	TOTAL	ADMINISTRACIÓN		
			Convenio	500,00	3.983,00	4.483,40	AYUNTAMIENTO	CM	
Avda. P. Asturias	331,95		Convenio	500,00	3.983,00	4.483,40	4.483,40		
Avda. P. Asturias	388,96		Convenio	500,00	4.667,00	5.167,50	5.167,50		
Avda. P. Asturias	452,00		Convenio	500,00	5.424,00	5.924,00	5.924,00		
Avda. P. Asturias	227,00		6.356,00	400,00	2.724,00	9.480,00	9.480,00		
Avda. P. Asturias	273,00		7.644,00	400,00	3.276,00	11.320,00	11.320,00		
Avda. P. Asturias	154,20		6.168,00	300,00	1.850,40	8.318,40	8.318,40		
Avda. Odón		667,00	72.036,00		Ya ejecutadas	72.036,00	72.036,00		
Avda. Madrid	600,00	2.341,23	Convenio	1.500,00	11.882,40	13.382,40	13.382,40		
Avda. P. Asturias	350,00		17.500,00	500,00	4.200,00	22.200,00	22.200,00		
TOTAL	2.777,11	3.008,23	109.704,00	4.600,00	147.711,80	152.311,70	152.311,70		

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

NOTAS:

- Para la estimación de costos de adquisición del suelo se han manejado los siguientes precios de referencia:
 - Parcela unifamiliar de 500 m² = 14₁ (APE 4)
 - Parcela unifamiliar de 300 m² = 12₁ (APE 5 y 6)
 - Repercusión s / m² edificable en MC = 60.000 ptas./m² (APE 7)
 - Edificabilidad = 1,80 m²/m²
 - Repercusión s / m² edificable en BA = 50.000 ptas./m² (APE 9)
 - Edificabilidad = 1,00 m²/m²

- Como costos de ejecución de obras:
 - Viario y plazas = 12.000 ptas./m²; zonas verdes = 2.000 ptas./m²

1.2. Áreas de planeamiento remitido (APR)

APR Nº	SISTEMA LOCAL (SL) O GENERAL (SG) (M²)		COSTOS (en miles de pesetas)					
	VIARIO	ZONAS VERDES	SUELO (ADQUISICIÓN)	REDACCIÓN PROYECTO	EJECUCIÓN OBRAS URBAN.	TOTAL	ADMINISTRACIÓN AYUNTAMIENTO	CM*
2		8.000 (SG parque lineal)	Obtenido por Convenio	A cargo de la promoción por Convenio	-	-	-	-
3 ¹	3.600 (SL)	15.000 (SL)	Ya obtenido por cesión	3.000	73.200	76.200	53.340	22.860
5	9.000 (SG Avda. P.Ast)	12.960 (SG parque lineal)	A obtener en el desarrollo del APR	1.200	133.920	135.120	94.584	40.536
TOTAL	12.600	35.960	-	4.200	207.120	211.320	147.924	63.396

Hospital

Al Sur
del
Cementerio

UA.4 y UA.6

* Se estima una aportación posible del 30 %.

Viarío _____ 12.000 pts/m²

Costos ejecución obras:

Zonas verdes _____ 2.000 pts/m²

1 Toda la Unidad de Ejecución es de titularidad Municipal.

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de _____
6 MAYO 1999
El Secretario,

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

ANEXO 2

EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES
(UZI Y UZ)

2. EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE Y OBTENIDOS POR CESIÓN A CARGO DEL MISMO

2.1. Suelo urbanizable incorporado (UZI)

UZI Nº	SISTEMA GENERAL (M ²)				COSTOS (EN MILES DE PTAS.)				
	VIARIO	ZONAS VERDES	EQUIPAM. DOCENTE-CULTURAL	ADQUISICIÓN DE SUELO	REDACCIÓN PROYECTO	EJECUCIÓN OBRAS URBAN.	TOTAL	AYUNTAMIENTO	ADMINISTRACIÓN CM
El Monte 3	-	35.500	11.200	Obtenido por cesión	500	29.500	30.000	30.000	
Los Olivares 11	-	29.900	-	Obtenido por cesión	-	5.980	5.980	5.980	
TOTAL	-	65.400	11.200		500	35.480	35.980	35.980	

NOTAS.-

Se estima un coste de forestación de los espacios libres de 2.000.000 Ptas/Ha, así como de 2.000 Ptas/m² en la urbanización de los suelos dotacionales (201/Ha).

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 MAYO 1990
El Secretario,

2.2. Suelo urbanizable (UZ)

UZ N°	SISTEMA GENERAL (M ²)			COSTOS (EN MILES DE PTAS.)					
	VIARIO	ZONAS VERDES	EQUIPAMIENTO	ADQUISICIÓN DE SUELO	REDACC. PROYECTO	EJECUCIÓN OBRAS URBAN.	TOTAL	ADMINISTRACIÓN	
								AYUNTAMIENTO CM	
1	-	137.200 (preparque)		Obtenido por cesión	-	27.440	27.440	19.208	8.232
2	-	123.000 (preparque)		Obtenido por cesión	-	24.600	24.600	17.220	7.380
3	-	142.400 (preparque)		Obtenido por cesión	-	28.480	28.480	19.936	8.544
4	-	126.000 (parque lineal)	50.000 ¹	Obtenido por cesión	1.500	75.200	76.700	69.140	7.560
5	-	23.000 (parque lineal) + 15.000 (vía pecuaria)		Obtenido por cesión	-	19.600	19.600	18.220	1.380
6	-	25.458 (parque lineal) + 13.742 (vía pecuaria)		Obtenido por cesión	-	18.833	18.833	17.306	1.527
7	-	24.900 (parque lineal)	35.000 (SERCAM) ¹	Obtenido por cesión	1.500	39.980	41.480	39.986	1.494
TOTAL	-	630.700	85.000		3.000	234.133	237.133	201.016	36.117

- Se estima un coste de forestación de espacios libres de 2,000.000 Ptas/Ha (Parque Lineal).

- Vía Pecuaria → Coste de la Urbanización = 1.000 ptas./m².

- Se supone una aportación posible de la CM en la plantación del Preparque del Río Guadarrama (UZ.1, UZ.2 y UZ.3) y del Parque Lineal M-501 y M-511 del 30 %.

¹ Los costos incluyen la urbanización primaria del suelo (1.000 pts/m²).

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,



ANEXO 3

**VALOR DE LOS SUELOS DE CESIÓN
OBLIGATORIA (10% AT)**

3. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DEL VALOR DE LOS SUELOS DE CESIÓN OBLIGATORIA (10% AT)

3.1. Distribución del aprovechamiento de cesión por usos

AMBITO	APROVECHAM. (M ²)		USOS Y TIPOLOGÍAS											
	TOTAL	DE CESION	EQ.SING	RM.2	DOC.PRIV	UI.2	UI.3	UE.1	UE.2	ACT.TERC				
APR.2	40.000	4.000	4.000											
APR.10	31.168	3.116	3.116											
APR.11	9.989	999			999									
APR.13	1.694	169							169					
UZI.3	31.680	3.168				3.168								
UZI.10	40.940	4.094						4.094						
UZI.11	35.600	3.560					3.560							
UZ.1, UZ.2, UZ.3	338.184	33.818					33.818							
UZ.4	324.576	32.457					32.457							
UZ.5, UZ.6, UZ.7	382.784	38.278												38.278
TOTAL	1.236.615	123.661	4.000	3.116	999	3.168	69.835	4.094	169					38.278

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 MAYO 1999
El Secretario,

NOTAS. Los m² edificables de cesión en suelo urbanizable y urbanizable incorporado se refieren al uso principal.

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

**3.2. PRECIOS DE REPERCUSIÓN ESTIMADOS DE SUELO URBANIZADO
SOBRE M² CONSTRUIBLES, SEGÚN USOS Y TIPOLOGÍA.**

Equipamientos singulares	_____	30.000 Pts/m ²
Residencial multifamiliar	_____	60.000 Pts/m ²
Docente privado	_____	30.000 Pts/m ²
Actividades terciarias	_____	36.000 Pts/m ²
Unifamiliar UI.2 (Parcela 300/400 m ² = 12 ₁) (Edif=0,7 m ² /m ²)	_____	55.000 Pts/m ²
UI.3 (Parcela 500 m ² = 15 ₁) (Edif=0,6 m ² /m ²)	_____	50.000 Pts/m ²
UE.1 (Parcela 700 m ² = 16 ₁) (Edif=0,45 m ² /m ²)	_____	50.800 Pts/m ²
UE.2 (Parcela 1.000 m ² = 18 ₁) (Edif=0,4 m ² /m ²)	_____	45.000 Pts/m ²

3.3. VALOR DE LOS SUELOS DE CESIÓN OBLIGATORIA

USO	M ² EDIFICABLES	PTS/M ² .C. (EN MILES)	TOTAL (EN MILES DE PTS)
Equipamiento singular	4.000 m ²	30	120.000 ¹
Residencial multifamiliar	3.116 m ²	60	186.960
Docente privado	999 m ²	30	29.970 ¹
Act. Terciarias	38.278 m ²	36	1.378.008
Unifamiliar UI.2	3.168 m ²	55	174.240
Unifamiliar UI.3	69.835 m ²	50	3.491.750
Unifamiliar UE.1	4.094 m ²	50,8	207.975
Unifamiliar UE.2	169 m ²	45	7.065
TOTAL	123.661 m²		5.596.508

¹ Compensables según condiciones especiales a convenir

ANEXO 4

CONVENIOS URBANÍSTICOS

4. **LISTADO DE CONVENIOS URBANÍSTICOS SUSCRITOS**

A efectos de recuperación por el sector público de plusvalías generadas por el establecimiento en el Plan General Revisado de condiciones de ordenación, o de calificaciones distintas a las derivadas de la aplicación del PG.88 que se revisa y que dan lugar a productos inmobiliarios con una mayor facilidad de venta y beneficio para el promotor, se han suscrito los Convenios Urbanísticos, que se indican a continuación. Todos ellos a fin de ser sometidos al trámite de Información Pública conjuntamente con aquel (Art. 75-2 de la Ley 9/95 de la CM). En todos los Convenios se señala que la contraprestación económica aportada por los promotores, equivalente a las plusvalías generadas en la cuantía estimada a recuperar por el Sector Público, tendrá como destino la ejecución de infraestructuras, obras y servicios de la propia población.

AMBITO	OBJETIVO	PLUSVALÍAS A RECUPERAR (PTAS EN MILES)
API. 7. La Fuentecilla	Recalificación de Actividades a Residencial	P.11 _____ 17.840 P.13 _____ 99.050 P.14 _____ 70.775
UZI.3. El Monte	Reordenación con cambio tipológico	22.245
UZI.11. Los Olivares	Reordenación con cambio tipológico	65.160
UZI.10. La Raya	Reordenación con cambio tipológico	34.833
API. 6. La Fuente Nueva	Recalificación de Actividades a Residencial	100.641
Campodón (Mesón)	Recalificación de Actividades a Residencial	1.602
TOTAL		412.146

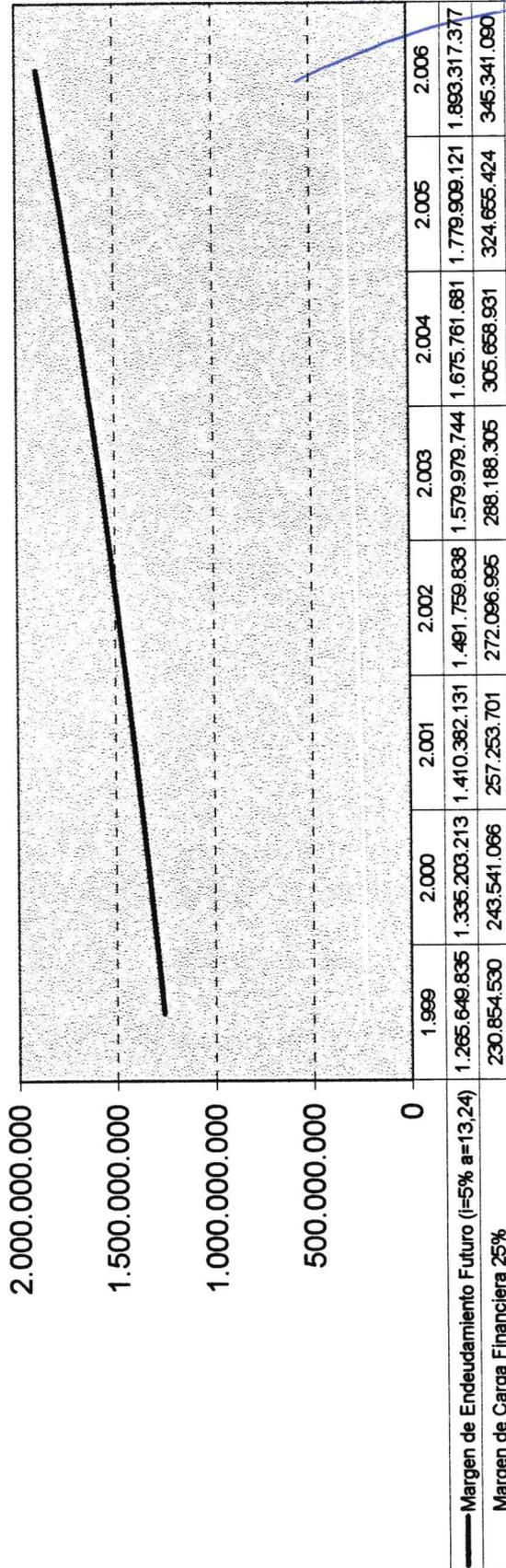
ANEXO 5

CAPACIDAD DE INVERSIÓN MUNICIPAL

RESUMEN CAPACIDAD ENDEUDAMIENTO PREVISIBLE EN VILLAVICIOSA DE ODÓN

	1.999	2.000	2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006
Ingresos Corrientes (1)	1.755.201.772	1.890.918.057	2.030.738.735	2.175.082.050	2.324.417.433	2.479.270.074	2.640.226.186	2.807.938.989
Intereses	94.457.929	100.454.361	106.450.792	112.447.224	118.443.655	124.440.087	130.436.518	136.432.950
Variación de Pasivos Financieros	113.487.984	128.734.087	143.980.191	159.226.294	174.472.398	189.718.501	204.964.604	220.210.708
Carga Financiera global(cap 3+cap 9)	207.945.913	229.188.448	250.430.983	271.673.518	292.916.053	314.158.588	335.401.123	356.643.658
Carga Financiera en % sobre II.CC.	11,85%	12,12%	12,33%	12,49%	12,60%	12,67%	12,70%	12,70%
Margen de Carga Financiera 25%	230.854.530	243.541.066	257.253.701	272.096.995	288.188.305	305.658.931	324.655.424	345.341.090
Margen de Endeudamiento Futuro (i=5% a=13,24)	1.265.649.835	1.335.203.213	1.410.382.131	1.491.759.838	1.579.979.744	1.675.761.681	1.779.909.121	1.893.317.377

Evolución Capacidad de Endeudamiento

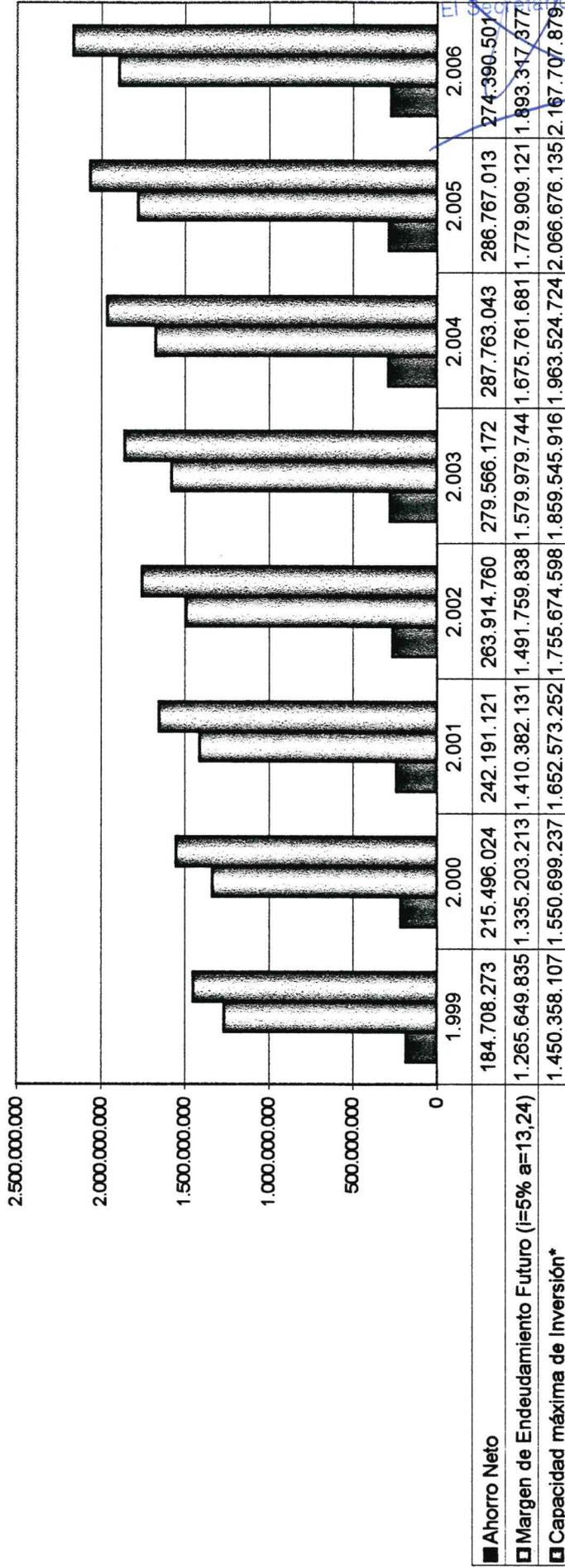


Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 de MAYO de 1999
El Secretario,

RESUMEN EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA CAPACIDAD DE INVERSIÓN EN VILLAVICIOSA DE ODÓN

	1.999	2.000	2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006
Ahorro Neto	184.708.273	215.496.024	242.191.121	263.914.760	279.566.172	287.763.043	286.767.013	274.390.501
Margen de Endeudamiento Futuro (i=5% a=13,24)	1.265.649.835	1.335.203.213	1.410.382.131	1.491.759.838	1.579.979.744	1.675.761.681	1.779.909.121	1.893.317.377
Capacidad máxima de Inversión*	1.450.358.107	1.550.699.237	1.652.573.252	1.755.674.598	1.859.545.916	1.963.524.724	2.066.676.135	2.167.707.879

Capacidad Máxima de Inversión



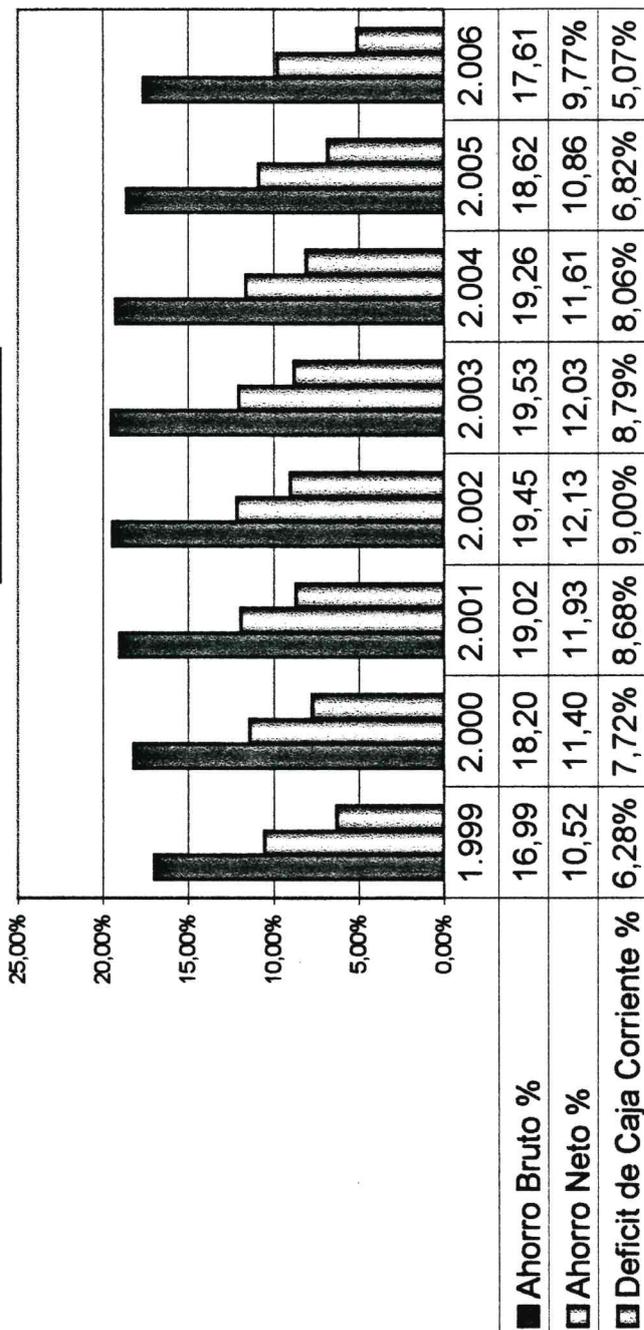
Aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 MAYO 1999

* A estas cifras hay que añadir, en su caso, las aportaciones de otras administraciones a los planes de inversión, así como los ingresos que se obtengan con carácter extraordinario

RESUMEN EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL AHORRO EN VILLAVICIOSA DE ODÓN

	1.999	2.000	2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006
Ingresos Corrientes (1)	1.755.201.772	1.890.918.057	2.030.738.735	2.175.082.050	2.324.417.433	2.479.270.074	2.640.226.186	2.807.938.989
Ingresos Corrientes Líquidos (2)	1.567.254.432	1.692.668.913	1.820.778.814	1.947.747.524	2.074.716.233	2.201.684.942	2.328.653.652	2.455.622.361
Gastos Corrientes (3)	1.457.005.515	1.546.687.945	1.644.567.423	1.751.940.996	1.870.378.863	2.001.788.530	2.148.494.568	2.313.337.780
Variación de Pasivos Financieros (4)	113.487.984	128.734.087	143.980.191	159.226.294	174.472.398	189.718.501	204.964.604	220.210.708
Ahorro Bruto	298.196.257	344.230.111	386.171.312	423.141.054	454.038.570	477.481.544	491.731.618	494.601.209
Ahorro Bruto %	16,99%	18,20%	19,02%	19,45%	19,53%	19,26%	18,62%	17,61%
Ahorro Neto	184.708.273	215.496.024	242.191.121	263.914.760	279.566.172	287.763.043	286.767.013	274.390.501
Ahorro Neto %	10,52%	11,40%	11,93%	12,13%	12,03%	11,61%	10,86%	9,77%
Deficit de Caja Corriente	110.248.916	145.980.968	176.211.392	195.806.528	204.337.370	199.896.413	180.159.084	142.284.581
Deficit de Caja Corriente %	6,28%	7,72%	8,68%	9,00%	8,79%	8,06%	6,82%	5,07%

Deficit Operaciones Corrientes (Ahorro y Necesidad de Financiación)



Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,