



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada

## MEMORIA VIABILIDAD ECONÓMICA

### 1. Marco Normativo.

El Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica incluido en este Plan Especial responde, en su contenido y alcance, a lo establecido por la legislación urbanística de aplicación y tiene por objeto asegurar la viabilidad y sostenibilidad del modelo territorial propuesto por la nueva ordenación, todo ello con el fin de garantizar el desarrollo de un planteamiento urbano responsable que no comprometa la existencia de las capacidades presupuestarias presentes y de futuro.

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece:

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

Por su parte, el artículo 22.5 que *“la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirán la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”*, y enumera, además, los elementos que deberá contener dicha memoria.

### 2. Análisis del Plan Especial.

La finalidad perseguida con esta senda ciclable es comunicar las Urbanizaciones de la Raya del Palancar y Guadamonte con el casco urbano de Villanueva de la Cañada, ya que actualmente sus infraestructuras no permiten el traslado de peatones desde las mismas hasta el centro neurálgico del municipio y la realización del citado trayecto en bicicleta resulta peligroso ya que el camino existente, carece de arcén y es estrecho.

Asimismo se ha visto reducido el servicio de autobuses de la Comunidad de Madrid que llegan a la urbanización, tanto en número como en frecuencia y toda vez que no existe transporte público urbano muchos usuarios que carecen de vehículo propio o menores de edad han visto reducidas sus posibilidades de movilidad.

Uno de los objetivos de esta actuación es continuar con el planteamiento iniciado hace años por este ayuntamiento, tratando de realizar una reformulación del transporte, persiguiendo la máxima accesibilidad con la menor movilidad posible en medios motorizados privados, incrementando el protagonismo del transporte autónomo en bicicleta y a pie. Prueba de ello son los 10 kilómetros de senda ciclable que se han realizado dentro del casco urbano y la conexión entre el mismo y las urbanizaciones de Villafranca del Castillo y La Mocha Chica por el Camino de Madrid.

Entre los beneficios que va a aportar este nuevo tramo de senda ciclable encontramos: la reducción del uso de medios motorizados, y por tanto, la reducción de emisiones de ruidos y gases, la mejora de la accesibilidad por la supresión de barreras arquitectónicas que encuentran otros modos de transporte, las ventajas de salud de los usuarios, la reducción de tiempos de transporte, el abaratamiento de los traslados para el usuario final y la no dependencia de un adulto para los traslados de niños a partir de los 10-12 años.

### **3. Contenido**

En el citado artículo 22.5 se establece el contenido mínimo que debe incluir la memoria que asegure la viabilidad económica exigida, en su caso, para la ordenación y ejecución de actuaciones sobre el medio urbano. Estas son:

#### **3.1. Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, los propuestos.**

El objetivo del Plan Especial es la ordenación del suelo necesario para la creación de una nueva infraestructura adscrita al sistema general de comunicaciones, que conecte peatonalmente el casco urbano y la Urbanización «La Raya del Palancar». En el Plan Especial se detalla el recorrido, características y justificación de la misma (senda ciclable).

No se altera determinación urbanística básica alguna referida a edificabilidad, usos o tipologías edificatorias, circunscribiéndose, estrictamente, a la ordenación de suelo para la creación de esta nueva infraestructura.

#### **3.2. Determinaciones económicas básicas**

El Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada financiará la totalidad de los gastos de gestión y ejecución del proyecto de la senda ciclable. En los gastos citados se incluyen las siguientes partidas:

##### **1. Coste de la expropiación para la obtención del suelo necesario.**

Se ha analizado la titularidad catastral de los terrenos afectados así como la superficie de cada uno de ellos. Excepto parte de la parcela 76 del polígono 11, propiedad del Canal de Isabel II, y el dominio público afectado del camino existente, el resto de las fincas afectadas son de propiedad privada.

Al tratarse de suelo urbanizable no sectorizado, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 34.b) establece que las valoraciones de suelo, cuando tengan por objeto la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive se regirán por ésta.

*En su artículo 21.1 establece: "Todo suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado", encontrándonos pues ante un suelo rural a efectos de valoración.*

El artículo 36 de la citada ley regula las valoraciones en suelo rural:



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada

"1.- Cuando el suelo sea rural y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población a centros de actividad económica o la ubicación de entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan."

Se ha tenido en cuenta, para la estimación del valor del suelo la última expropiación realizada por el Canal de Isabel II en marzo de 2013, como expropiación más reciente motivado por el "Proyecto de Refuerzo de la Arteria "Canal de Valmayor-Navalcarnero" Tramo I, y cuyo valor asciende a **1,63** Euros/m<sup>2</sup>.

Del mismo modo, los metros para la ocupación temporal se valoran a **0,07** Euros/ m<sup>2</sup>.

Con los criterios anteriores se ha llegado a la determinación de un precio medio como valor de expropiación de 1,70 euros metro cuadrado.

$3.085,21 \text{ m}^2 \times 1,70 \text{ Euros/ m}^2 = \mathbf{5.244,86 \text{ €}}$

A ese precio tenemos que añadir un 5% de premio de afección que asciende a **262,24 €**

Valoración Ocupación Temporal: También se ha llegado a la determinación de un precio medio como valor de la ocupación temporal en 0,10 euros metros cuadrado.

$3.428,8 \text{ m}^2 \times 0,10 \text{ Euros/ m}^2 = \mathbf{342,88 \text{ €}}$

**Total:  $5.244,86 + 262,24 + 342,88 = 5.849,98 \text{ €}$**

Además, habrá de añadirse todos los gastos derivados de la tramitación del expediente de expropiación (información pública, anuncios, notificaciones, registro de la propiedad) que se calcula ascenderán aproximadamente a la cantidad 2.500 euros.

**Presupuesto total por esta partida .....8.349,98 €**

2. Costes de las obras de urbanización.

RELACIÓN VALORADA POR CAPITULOS:

<b>CAPITULOS Y DESCRIPCION</b>	<b>IMPORTE</b>	<b>%</b>
CAPITULO I: SERVICIOS AFECTADOS	8.750,00	3.35
CAPITULO II: DRENAJE	19.150,00	7.34
CAPITULO III: MOVIMIENTO DE TIERRAS	30.450,00	11.67
CAPITULO IV: FIRMES Y PAVIMENTOS	134.500,00	51.56
CAPITULO V: ALUMBRADO PÚBLICO	51.750,00	19.84
CAPITULO VI: SEÑALIZACIÓN	1.800,00	0.70
CAPITULO VII: GESTIÓN DE RESIDUOS	8.950,00	3.43
CAPITULO VIII: SEGURIDAD Y SALUD	5.500,00	2.11
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>260.850,00</b>	<b>100,00</b>

**PRESUP. DE EJECUCIÓN POR CONTRATA**

PRESUP. DE EJECUCION MATERIAL	.....	260.850,00 €
19% DE GG. Y BI.	.....	49.561,50 €
SUMA	.....	310.411,50 €
21 % DE IVA	.....	65.186,41 €
SUMA	.....	375.597,91 €

**PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA: 375.597,91 €**

3. Gastos derivados de las posibles medidas correctoras impuestas en el Informe medioambiental.

No se pueden precisar en este momento al desconocerse. No obstante lo anterior, serán incluidos en los gastos de ejecución por contrata.

4. Costes de mantenimiento de la infraestructura y Plan de Vigilancia Ambiental.

Los costes de mantenimiento de la infraestructura se incorporarán a la empresa adjudicataria del servicio y se estima que ascenderán a unos **500 €** anuales.

Los costes correspondientes al alumbrado público se estiman en **900 €** anuales.

Los costes del Plan de Vigilancia, en lo que se refiere a comprobaciones, medición de valores, etc., se asumirán por la Oficina Técnica Municipal.



Ayuntamiento de  
Villanueva de la Cañada

### **3.3. Análisis de la inversión**

Como se ha especificado anteriormente, la inversión y ejecución de la senda ciclable será realizada íntegramente por el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada. Por tanto, y dadas las características de la actuación, no procede en este apartado el análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta. Los beneficios que ocasionará la ejecución de la misma no son económicos sino medioambientales, sociales, sanitarios, etc.

### **3.4. Horizonte temporal**

El horizonte temporal previsto para la presente actuación es bianual, abarcando los años 2017 y 2018. Se prevé que a lo largo del año 2017 se tramite y apruebe definitivamente el presente Plan Especial y se inicien los trámites precisos para la expropiación del suelo que, culminarán en el siguiente año, 2018, durante el cual, además, se realizarán las obras de ejecución de la senda ciclable, para las que se estima una duración aproximada de 3 meses.

### **3.5. Evaluación de la capacidad pública**

El desarrollo y ejecución del presente Plan Especial será financiado de la siguiente forma:

- Obtención de los terrenos necesarios para su ejecución mediante el sistema de expropiación → con cargo a la partida de Patrimonio Municipal del Suelo
- Ejecución de las obras de urbanización, Mantenimiento de la Infraestructura y Plan de Vigilancia Ambiental → con cargo al Presupuesto General de Inversiones.

## **4. Conclusión**

El Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada tiene la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de la senda ciclable prevista, siendo la presente actuación sostenible y económicamente viable para el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada, dando cumplimiento a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015.

