

<p>DOCUMENTO</p> <p>Documentos públicos: Memoria viabilidad económica Viales de Conexión (1216462) 25.01.20_2019_0001</p>	<p>IDENTIFICADORES</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>JTHSR-92HLG-J23EQ</b>  Fecha de emisión: <b>21 de Octubre de 2022 a las 12:19:08</b>  Página 1 de 5</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por :  1.- TECNICO DE INFRAESTRUCTURAS del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada. Firmado 23/09/2022 12:29  2.- JEFE DE AREA DE SERVICIOS AL TERRITORIO del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada. Firmado 23/09/2022 12:40</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b>  23/09/2022 12:40</p>



Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada

**ANEXO 1**

**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 calle es dar continuidad a la Avda de España completando la Red Pública General de Infraestructuras de Comunicación Viaria y Espacios Libres en el tramo oeste del término municipal, contemplada en el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

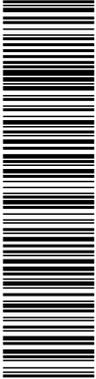
Asimismo, existen dos proyectos de sectorización en tramitación, en concreto los Sectores 5 “El Tejar” y 6 “Las Viñas”, a los que daría servicio.

La realización de esta infraestructura descongestionaría la M-600 en el tramo de la rotonda de la calle Serranía de Ronda y la R<sub>111A</sub> y facilitaría la derivación de vehículos procedentes de Quijorna, cuyo destino no es Villanueva de la Cañada.

Por otra parte, facilita el acceso al nuevo centro educativo “Ceipso Padre Garralda”, para todas aquellas familias que, des de distintos puntos de municipio quieran llegar al mismo.

Entre los beneficios que va a aportar este nuevo tramo de calle encontramos: la descongestión del citado tramo de la M-600, evitar la entrada al casco urbano de aquellos vehículos cuyo destino sea n

DOCUMENTO Documentos públicos: Memoria viabilidad económica Viales de Conexión (1216462) 25.01.20_2019_0001	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>JTHSR-92HLG-J23EQ</b> Fecha de emisión: <b>21 de Octubre de 2022 a las 12:19:08</b> Página 2 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- TECNICO DE INFRAESTRUCTURAS del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada. Firmado 23/09/2022 12:29 2.- JEFE DE AREA DE SERVICIOS AL TERRITORIO del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada. Firmado 23/09/2022 12:40	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2022 12:40



Documento verificable en <https://portal.ayto-villacanada.es> - El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://portal.ayto-villacanada.es/portal/verificar/Documentos.do>

otras poblaciones, facilitar la llegada al nuevo centro educativo, e incrementar las comunicaciones a la zona industrial-comercial del Sector 4, así como rematar la red pública de infraestructuras prevista en el Plan General.

### 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 concreción de la nueva infraestructura prevista en el PGMOU vigente, adscrita al sistema general de comunicaciones, cuyo suelo ya ha sido obtenido con cargo a los Sectores 1 y 2, que conectará las rotondas R<sub>1.13B</sub> (Quijorna) con la R<sub>1.11A</sub> (M-600), descongestionando la rotonda (Sector 4), de acceso al municipio desde Brunete. Además, comunicará el futuro Sector 6 con el casco urbano, habilitando el actual acceso existente bajo la M-600.

No se altera determinación urbanística básica alguna referida a edificabilidad, usos o tipologías edificatorias, circunscribiéndose, estrictamente, a la concreción de las características constructivas del futuro viario.

#### 3.2. Determinaciones económicas básicas

El Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada financiará la totalidad de los gastos que conlleve la tramitación del Plan Especial, que se realizará por la Oficina Técnica Municipal, a excepción de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada que se efectuará por una empresa externa, por carecer el Ayuntamiento del personal técnico necesario para efectuarla.

En cuanto a la ejecución de la urbanización del citado viario, se ejecutará en dos fases:

1. Primero se ejecutará en Viario V<sub>1.11</sub>, que unirá la rotonda R<sub>1.11A</sub> con la rotonda existente en el Sector 4 "La Pasada", donde confluyen las calles Sierra de Grazalema, Avda Sierra de Guadarrama y calle de la Serranía de Ronda.
2. Posteriormente se ejecutará el Viario V<sub>1.14</sub>, que unirá las rotondas R<sub>1.12B</sub> con R<sub>1.13B</sub>

Se llevará a cabo por el Ayuntamiento, con independencia que los mismos sean repercutidos a los promotores de los Sectores 5 y 6, beneficiarios de la infraestructura cuando se aprueben sendos Planes de Sectorización que se encuentran en tramitación.

Los gastos citados se incluyen las siguientes partidas:

1. Coste de la elaboración y tramitación del Plan Especial

DOCUMENTO Documentos públicos: Memoria viabilidad económica Viales de Conexión (1216462) 25.01.20_2019_0001	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>JTHSR-92HLG-J23EQ</b> Fecha de emisión: <b>21 de Octubre de 2022 a las 12:19:08</b> Página 3 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- TECNICO DE INFRAESTRUCTURAS del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada. Firmado 23/09/2022 12:29 2.- JEFE DE AREA DE SERVICIOS AL TERRITORIO del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada. Firmado 23/09/2022 12:40 ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2022 12:40



Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada

El presente proyecto se elabora por la Oficina Técnica Municipal a excepción del Estudio Ambiental, que se encarga a una empresa externa, en concreto a Proyectos Medio Ambientales, S.A. y cuyo presupuesto asciende a la cantidad de 7.600 Euros (IVA excluido).  
Así como los gastos de publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en prensa, que se estiman en 1.200 Euros.

2. Costes de las obras de urbanización.

SE PRETENDE CONTRATAR EXTERNAMENTE POR UN IMPORTE DE LICITACIÓN DE 160.000 € (PROYECTO+ DIRECCIÓN DE OBRA),

RELACIÓN VALORADA POR CAPITULOS:

CAPITULOS Y DESCRIPCION	IMPORTE	%
CAPITULO I: SERVICIOS AFECTADOS	114.132,92€	3,32%
CAPITULO II: ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	618.792,97€	18,00%
CAPITULO III: COLECTOR AGUAS PLUVIALES Y FECALES	531.818,18€	15,47%
CAPITULO IV: DRENAJE	348.242,73€	10,13%
CAPITULO V: AGUA POTABLE/REGENERADA	160.542,39€	4,67%
CAPITULO IV: FIRMES Y PAVIMENTOS	976.317,79€	28,40%
CAPITULO V: ALUMBRADO PÚBLICO	334.148,73€	9,72%
CAPITULO VI: SEÑALIZACIÓN, BALIZAMIENTO Y DEFENSAS	70.129,55 €	2,04%
CAPITULO VII: GESTIÓN DE RESIDUOS	226.203,21€	6,58%
CAPITULO VIII: SEGURIDAD Y SALUD	57.410,26 €	1,67%
<b>TOTAL, PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>3.437.738,73€</b>

Documento verificable en https://portal.ayto-villanueva.es - El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ayto-villanueva.es/portal/verificar/Documentos.do

<b>DOCUMENTO</b> Documentos públicos: Memoria viabilidad económica Viales de Conexión (1216462) 25.01.20_2019_0001	<b>IDENTIFICADORES</b>	
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>JTHSR-92HLG-J23EQ</b> Fecha de emisión: <b>21 de Octubre de 2022 a las 12:19:08</b> Página 4 de 5	<b>FIRMAS</b> El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- TECNICO DE INFRAESTRUCTURAS del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada. Firmado 23/09/2022 12:29 2.- JEFE DE AREA DE SERVICIOS AL TERRITORIO del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada. Firmado 23/09/2022 12:40	<b>ESTADO</b> <b>FIRMADO</b> 23/09/2022 12:40



**PRESUP. DE EJECUCIÓN POR CONTRATA**

PRESUP. DE EJECUCION MATERIAL .....	3.437.738,73 €
19% DE GG. Y BI. ....	653.170,39 €
SUMA .....	4.090.909,09 €
21 % DE IVA .....	859.090,91 €
SUMA .....	4.950.000,00 €

**PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA: 4.950.000,00 €**

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 de conservación y mantenimiento y se estima que ascenderán a unos **1.500 €** 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.

**3.3. Análisis de la inversión**

Como se ha especificado anteriormente, la inversión y ejecución de la vía de ronda será realizada íntegramente por el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada.

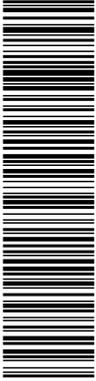
No obstante, los gastos de ejecución serán trasladados posteriormente a los promotores de los Sectores 5 y 6, de conformidad con los compromisos adquiridos por los propietarios, según se recoge en los Planes de Sectorización, presentados en este Ayuntamiento para su tramitación.

Esta transformación física, conllevará cuando se ejecuten ambos sectores, que se generen una serie de ingresos, recibidos en concepto de licencias de obra de las nuevas viviendas que se realicen en ambos sectores, así como ingresos en concepto de IBI. Estos ingresos a su vez servirán de financiación para los futuros servicios que este Ayuntamiento deba prestar.

**3.4. Horizonte temporal**

El horizonte temporal previsto para la presente actuación es bianual, abarcando los años 2022 y 2023. Se prevé que a lo largo del año 2022 se tramite y pruebe definitivamente el presente Plan Especial y se inicien los trámites precisos para la licitación de la obra de ejecución de la Vía de Ronda V<sub>11</sub>, que formará parte del viario municipal.

<p>DOCUMENTO</p> <p>Documentos públicos: Memoria viabilidad económica Viales de Conexión (1216462) 25.01.20_2019_0001</p>	<p>IDENTIFICADORES</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>JTHSR-92HLG-J23EQ</b>  Fecha de emisión: <b>21 de Octubre de 2022 a las 12:19:08</b>  Página 5 de 5</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por :  1.- TECNICO DE INFRAESTRUCTURAS del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada. Firmado 23/09/2022 12:29  2.- JEFE DE AREA DE SERVICIOS AL TERRITORIO del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada. Firmado 23/09/2022 12:40</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b>  23/09/2022 12:40</p>



Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada

En cuanto al viario V<sub>114</sub> se prevé que su ejecución se lleve a cabo dentro de tres años 2025-2026.

### 3.5. Evaluación de la capacidad pública

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

- Elaboración de Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. → con cargo a la partida de Urbanismo Estudios y Trabajos Técnicos.
- Ejecución de las obras de urbanización, Mantenimiento de la Infraestructura y Plan de Vigilancia Ambiental → El Viario V<sub>111</sub> se realizará con cargo al presupuesto inversiones del año 2022, mientras que el V<sub>114</sub>, se realizará con cargo al presupuesto de inversiones del año en que se ejecute.

### 4. Conclusión

El Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada tiene la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento del nuevo vial previsto, 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.