

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE LOS MOLINOS (MADRID)**

- AVANCE 2018 -



BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
**MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y
VIABILIDAD ECONÓMICA**

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

**VOLUMEN 2.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD
ECONÓMICA**

ÍNDICE

1.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	2
1.1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS.....	2
1.2.- OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS DE LAS ACTUACIONES PROGRAMADAS	2
1.2.1.- Funcionalidad	3
1.3.- CRITERIOS DE IMPUTACION DEL GASTO	3
2.- VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA.....	4
2.1.- CUADROS DE INVERSIONES Y FINANCIACION	4
2.1.1.- Cuadro general de inversiones (suelo urbano consolidado y suelo urbanizable sectorizado)	4
2.1.2.- Evaluación de las cesiones de aprovechamiento.....	4
2.1.3.- Previsión de financiación de la participación municipal en las inversiones	5
2.2.- FINANCIACION	5

1.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

El estudio de viabilidad, como documento integrante de los Planes Generales, viene definido y regulado en el artículo 43 de la Ley 9/01, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Su objetivo es justificar la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

A tal efecto se han evaluado todas las actuaciones programadas, diferenciando las inversiones privadas de las públicas e imputando éstas a las entidades concretas que han de afrontarlas.

También se ha realizado una aproximación a la capacidad de financiación municipal, respecto de las demandas que generan el Plan General, lo que es básico para que la estrategia sea realista.

La finalidad básica y ciertamente trascendental de las acciones programadas en un Plan General es permitir hacer previsiones realistas del crecimiento urbanístico fijando los ritmos adecuados a dichas previsiones, lo cual viene permitido por el artículo 41.2.f) de la Ley 9/01 del Suelo de la C.A.M.

Sería de desear que el preceptivo análisis que de él han de realizar las instancias supramunicipales, garantice su efectivo cumplimiento como único medio de alcanzar los fines a que el Plan General se orienta y que no son sino el armónico desarrollo de Los Molinos y la mejora de las condiciones de vida de sus habitantes. De tal manera que, puesta en relación la programación y su demanda financiera, se asuman seriamente los compromisos necesarios para su efectivo cumplimiento.

1.2.- OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS DE LAS ACTUACIONES PROGRAMADAS

Los objetivos han de ser consecuencia de las metas propuestas por el Plan General, ya que la programación y su instrumentación financiera son la base de la futura gestión del Plan y, por tanto, decisivas para su validez real.

En términos generales, la programación incluye, pues, aquellas actuaciones que se ordenan a los fines establecidos y son verdaderamente asumibles en los plazos previstos, estableciendo, un orden temporal de prioridades en función de la urgencia de las demandas y de la política municipal global. En este sentido las actuaciones programadas son reflejo de la instrumentación gestora que el Plan establece, articulando la estrategia que permita el adecuado equilibrio entre la solución rápida y eficaz de las necesidades y la minimización de los costes. Todo ello realizado en un proceso cíclico de elaboración de los aspectos de gestión, de programación y de financiación.

Conviene, pues, fijar cuáles son aquellos aspectos básicos que deben ser resueltos con urgencia, a la vista de las carencias actuales y de los objetivos marcados, y cuáles deben ser las estrategias de política urbanística que han de inspirar la programación.

1.2.1.- Funcionalidad

La hasta ahora "estancada" evolución urbana, debe recuperarse del proceso degenerativo que se detecta actualmente, y recuperan un auge imprescindible para la localidad, tanto en sus aspectos funcionales, como sociológicos. El slogan de "un pueblo para vivir" debe y puede realizarse, mediante las dotaciones necesarias, para llegar a una "evolución controlada" hacia la "Primera Vivienda".

1.3.- CRITERIOS DE IMPUTACION DEL GASTO

Una vez evaluados los diferentes conceptos y unidades a ejecutar, se ha distribuido en el cuadro general adjunto, las diferentes imputaciones a que corresponde cada unidad.

Así, se han distribuido en dos grupos generales, cuales son: Inversión Pública e Inversión Privada.

A partir de ahí, se ha individualizado cada imputación:

- Obras a realizar exclusivamente por el Ayuntamiento.
- Obras a realizar exclusivamente por la Iniciativa Privada.

2.- VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

2.1.- CUADROS DE INVERSIONES Y FINANCIACIÓN

Conforme a lo anterior, se adjunta a continuación el cuadro general de inversiones y financiación, que se integra por:

- Cuadro general de inversiones
- Evaluación de las cesiones de aprovechamiento
- Previsión de financiación de la participación municipal en las inversiones

2.1.1.- Cuadro general de inversiones (suelo urbano consolidado y suelo urbanizable sectorizado)

ÁMBITO	SUPERFICIE m2	COSTE URBANIZ. (X 1000€)	CONSTRUC. (X 1000€)	INFRAEST. (X 1000€)	SIST. DE ACTUACION (X 1000€)	INPUT. GASTOS (X 1000€)	AYUNTAM. (X 1000€)	OTROS (X 1000€)	SUBTOTAL (X 1000€)
U.E.-1	2.884								
A.A.-1	21.007								
A.A.-2	56.987								
A.A.-3	18.212								
A.A.-4	36.844								
P.P.-1	20.402								
P.P.-2	70.549								
TOTAL	226.885								

Será en fases posteriores de la tramitación del Plan General cuando podamos establecer el contenido específico de este cuadro.

2.1.2.- Evaluación de las cesiones de aprovechamiento

A continuación se realiza una evaluación de las cesiones de aprovechamiento, establecidas en un 10% del aprovechamiento máximo de cada ámbito y posteriormente se cuantifica el valor económico estableciendo un ratio de repercusión del suelo de 180 €/m²e.

ÁMBITO	SUPERFICIE m²s	COEF. EDIF. m²e/ m²s	EDIF. MAX m²e	CESIÓN m²e	VALOR. €
U.E.-1	2.884	0,2601	750	75	13.500
A.A.-1	21.007	0,3809	8.000	800	144.000
A.A.-2	56.987	0,4037	23.000	2.300	414.000
A.A.-3	18.212	0,3295	6.000	600	108.000
A.A.-4	36.844	0,2036	7.500	750	135.000
P.P.-1	20.402	0,2941	6.000	600	108.000
P.P.-2	70.549	0,10	7.055	706	126.990
TOTAL	226.885		54.055	5.406	1.049.490

2.1.3.- Previsión de financiación de la participación municipal en las inversiones

CONCEPTO	PREVISIÓN (€)
TASAS Y LICENCIAS	
10% APROVECHAMIENTO	
TOTAL	

2.2.- FINANCIACION

La financiación municipal, según se desprenderá de los correspondientes cuadros del Estudio de Viabilidad. Será en fases posteriores de la tramitación del Plan General cuando podamos establecer el contenido específico de este estudio.