

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA
EN EL SUELO URBANO. CALLE FRESADORES**
BLOQUE II DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.
VOLUMEN 2. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA

24031

ORDENACION DE LA MANZANA CATASTRAL 31182
c/FRESADORES-c/HERREROS-c/TORNEROS (ARROYOMOLINOS)

Documentos
Incluidos:

· MEMORIA

Emplazamiento:

c/Fresadores-c/Herreros-c/Torneros
POLIGONO INDUSTRIAL VALDEFUENTES
CP 28939.Arroyomolinos (Madrid).

Cliente:

CLUSO IBERICA S.L.

Técnico:

Juan Antonio Alonso
Arquitecto

ÍNDICE

1.	CAPÍTULO 1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. VIABILIDAD ECONÓMICA	3	
1.1.	VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES, INVERSIÓN FINANCIACIÓN PÚBLICA Y/O PRIVADA.....	3	0
1.2.	VIABILIDAD DE LA INICIATIVA	4	
1.3.	VIABILIDAD DE LA GESTIÓN.....	5	
2.	CAPITULO 2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	5	
2.1.	OBJETO DE LA MEMORIA	5	
2.2.	ANÁLISIS DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS	5	
2.3.	EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO PARA LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.....	5	
2.3.1.	EVALUACION DEL AUMENTO PATRIMONIAL	6	
2.3.2.	INCIDENCIA HACIENDA LOCAL.....	6	
2.4.	EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO PARA LOS PARTICULARES	6	
2.5.	CONCLUSIÓN: VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	6	
2.6.	BASE NORMATIVA DE REFERENCIA.....	6	
3.	CAPITULO 3. PLAN DE ETAPAS	7	
3.1.	OBJETO Y CRITERIOS GENERALES	7	
3.2.	ETAPA ÚNICA: APROBACIÓN E INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE		7

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO CALLE FRESADORES

CP28939 ARROYOMOLINOS (MADRID)

BLOQUE II.DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN VOLUMEN 2 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA.

Emplazamiento: c/Fresadores -c/Torneros -c/Herreros.

Promotor/Propiedad: CLUSO IBÉRICA S.L.

Técnico: Juan Antonio Alonso. Arquitecto

JUNIO 2025

1. CAPÍTULO 1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. VIABILIDAD ECONÓMICA

1.1. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES, INVERSIÓN O FINANCIACIÓN PÚBLICA Y/O PRIVADA

El ámbito objeto del Plan Especial corresponde con suelo urbano consolidado, con los viales urbanizados y las infraestructuras básicas ejecutadas. Por tanto no gravitan costes sobre la administración.

Las obras que necesariamente se deben de ejecutar para el desarrollo del ámbito del Plan Especial corresponden exclusivamente a la edificación y a ejecutar las reparaciones modificaciones (por vados) de las actuales aceras peatonales colindantes, así como las acometidas de servicio a la parcela.

La conservación y mantenimiento del viario circundante, que forma parte del Polígono Industrial están transferidos por parte del municipio según por tanto, no existe coste para la Hacienda local. No obstante, en la medida que este viario ya existe y está en uso el desarrollo de edificación e implantación de uso en el ámbito del Plan Especial supone un aumento del gasto en materia de limpieza y conservación prácticamente nulo.

La aprobación del PE permitirán la futura construcción de un edificio destinado a usos terciarios, habiendo sido cuantificadas por el Titular, disponiendo de financiación suficiente para este fin, de acuerdo con la previsión lógica y ponderada que garantice la real posibilidad de su realización, con la siguiente estimación que se ha obtenido al valorar la ocupación máxima deducida de la aplicación de la MED y la ponderación de costes de edificación que establece la Comunidad de Madrid a fecha de redacción del presente documento.

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
Comunidad de Madrid CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS					
Aplicación del Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid					
Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)					
4 COMERCIAL EDIFICIO COMERCIAL EN VARIAS PLANTAS					
Banda de costes €/m ²	1086,00-1328,00			En el 50% de la Banda	1207,00 €/m ²
Coeficiente de situación geográfica (CS)					
ARROYOMOLINOS					
1,08 (Area 2)					
Coeficiente de aportación en innovación o acabados (CA)					
Acabados de coste reducido					
0,92					
Coeficiente por rehabilitación (RH)					
Obra nueva					
1,00					
Coeficiente por dificultad de acceso (CDA)					
Sin dificultad de acceso a la obra					
1,00					
Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)					
Banda de Costes	Coste de referencia				
€/m ²	1.079,5-1.319,50	En el <input type="text" value="50"/> % de la Banda	1,199,27 €/m ²		
		En una superficie de <input type="text" value="5000"/> m ²	5.996.376 €		

Inversión estimada para edificación: 5.996.376 €.

Dado que la propuesta no requiere en ningún caso de inversión municipal al circunscribirse a la posibilidad de obras en el interior de un ámbito privado, solo cabe concluir que el balance de la aprobación del presente Plan Especial y el fin último que este pretende, tendrá un impacto positivo en la estimación de ingresos municipales al suponer un aporte a las arcas municipales de como mínimo un 4% sobre el coste de ejecución derivado del pago de impuestos o tasas, lo que supondría un beneficio municipal de 239.855,04 euros de acuerdo al supuesto planteado. No obstante, se trata de una ponderación. Los costes reales totales dependerán del proyecto que se desarrolle tras aprobación del PE.

Por otra parte, una vez construida la pretendida infraestructura terciaria, ésta generara a favor del municipio unos ingresos periódicos anuales del impuesto de bienes inmuebles -IBI-, todo ello contra unos gastos que ya está realizando cotidianamente el municipio como consecuencia de la condición de suelo urbanizado del ámbito del P.Especial.

1.2. VIABILIDAD DE LA INICIATIVA

La viabilidad económico financiera de la actuación está asegurada en términos de rentabilidad y de adecuación a los límites del deber legal de conservación, y de un adecuado equilibrio entre los beneficios, y cargas derivadas de la actuación propuesta para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación. **Se puede concluir que la aprobación del presente PE tendrá un impacto positivo en materia económica sobre la realidad presupuestaria del Ayuntamiento de Arroyomolinos**

1.3. VIABILIDAD DE LA GESTIÓN.

El Plan Especial propuesto afecta únicamente a una manzana en suelo urbano consolidado. No se plantean nuevas transformaciones urbanísticas estructurales, ni creación de redes o nuevos sistemas generales.

La propuesta no comporta actuaciones de nueva urbanización, reparcelación, ni transformación sustancial del soporte físico o de las redes de infraestructuras existentes. No afecta a los sistemas generales ni locales existentes, ni compromete la funcionalidad de las dotaciones públicas ya ejecutadas.

No se modifica el trazado ni las condiciones de uso del viario público ni de los espacios libres, y no se introduce ninguna carga urbanística nueva.

No se requiere de actuaciones de ejecución mediante unidades de actuación, ni expropiaciones, ni cesiones de suelo. No se requiere la constitución de Juntas de Compensación ni otras formas de gestión urbanística.

Concluir que la viabilidad de la gestión es totalmente asegurada, por cuanto la propuesta se circunscribe a una manzana en suelo consolidado, sin implicaciones materiales ni económicas que requieran instrumentos de ejecución adicionales.

2. CAPITULO 2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

2.1. OBJETO DE LA MEMORIA

La presente memoria tiene por objeto analizar la sostenibilidad económica del Plan Especial propuesto, exponiendo como éste no genera impacto económico negativo sobre las administraciones públicas ni impone cargas financieras adicionales que comprometan la sostenibilidad del modelo territorial.

2.2. ANÁLISIS DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

El ámbito objeto del Plan Especial corresponde con suelo urbano consolidado, con los viales urbanizados y las infraestructuras básicas ejecutadas. Por tanto, no gravitan costes sobre la administración.

- No se prevén actuaciones de urbanización ni creación de nueva infraestructura pública.
- Las redes y servicios urbanos están ya ejecutados y en servicio.
- La propuesta no modifica aprovechamientos urbanísticos ni impone cesiones de ningún tipo.

2.3. EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO PARA LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

La modificación propuesta no genera impactos financieros sobre el presupuesto municipal, ni sobre las entidades prestadoras de servicios urbanos, al no suponer incremento en las necesidades de mantenimiento, conservación o ampliación de servicios públicos.”

- La propuesta no implica inversión pública alguna en infraestructuras, dotaciones, expropiaciones ni indemnizaciones.

- No se altera la funcionalidad ni la carga de mantenimiento de las infraestructuras existentes, por lo que no se generan gastos adicionales para el Ayuntamiento u otras Administraciones.

2.3.1. EVALUACION DEL AUMENTO PATRIMONIAL

Patrimonialmente el desarrollo del Plan Especial no supone un incremento alguno para el municipio en la medida que el planeamiento vigente califica el ámbito como suelo Urbano Consolidado y su desarrollo se lleva a cabo por aplicación directa de la ordenanza de edificación, de modo que no es preciso realizar operaciones de equidistribución ya que, además, los suelos, iniciales y finales, de propiedad municipal destinados a viario público son coincidentes.

2.3.2. INCIDENCIA HACIENDA LOCAL

Como consecuencia de lo anterior, el desarrollo local únicamente tendrá efectos positivos para la Hacienda Local en cuanto a los ingresos puntuales por una única vez generados por el Impuesto municipal sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y la licencia de primera ocupación (LPO), y en cuanto al ingreso anual periódico por el Impuesto de Bienes Inmuebles IBI.

2.4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO PARA LOS PARTICULARES

El Plan Especial no supone la aplicación de cesiones o nuevas cargas urbanísticas adicionales que las ya asumidas a los propietarios.

2.5. CONCLUSIÓN: VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La propuesta objeto del presente Plan Especial, no compromete la sostenibilidad financiera del modelo territorial, ni genera impactos negativos sobre los presupuestos públicos, ni gastos no asumibles por los propietarios. En consecuencia, se concluye que la actuación proyectada cumple con los principios de sostenibilidad económica definidos en la legislación estatal y autonómica.

2.6. BASE NORMATIVA DE REFERENCIA

- Art. 22 del TRLSRU (RDL 7/2015): sostenibilidad del desarrollo urbano.
- Ley Orgánica 2/2012, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.
- Guía para la redacción de Planes Especiales en suelo urbano, Comunidad de Madrid.

3. CAPITULO 3. PLAN DE ETAPAS

Dado que no se prevén actuaciones de ejecución ni nuevas obras de urbanización, y el objeto es únicamente normativo, el plan de etapas puede estructurarse en una única fase administrativa.

3.1. OBJETO Y CRITERIOS GENERALES

El presente Plan Especial se circunscribe a una única manzana se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado, plenamente urbanizado y sin necesidad de actuaciones de transformación. La ejecución del Plan Especial no requiere fases materiales de urbanización, ni gestión urbanística, por lo que se estructura en una única etapa administrativa.

Cabe señalar que tras la aprobación definitiva del plan, y de forma previa a la edificación, se deberá tramitar la agrupación de parcelas ya que el ámbito objeto, aunque es una única manzana se subdivide en parcelas catastrales distintas. Como el fin último del presente plan es la edificación de un único establecimiento comercial, éste deberá desarrollarse en una única parcela que coincidirá con la totalidad de la manzana, es decir del ámbito del plan.

3.2. ETAPA ÚNICA: APROBACIÓN E INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE

	FASE	AGENTE RESPONSABLE	PLAZO ESTIMADO
1.1	APROBACIÓN INICIAL	AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS	1-2 MESES
1.2	INFORMACIÓN PÚBLICA Y RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES	AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS	1 MES MIN. ART 57.1 RPU
1.3	APROBACIÓN DEFINITIVA E INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO	AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS	1-2 MESES
1.4	PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR	AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS/ COMUNIDAD DE MADRID	INMEDIATO

- No se prevé programación de obras, ni ejecución de sistemas generales ni locales.
- La propuesta entra en vigor con la aprobación definitiva y publicación.
- La ejecución material de intervenciones en parcelas concretas (reformas, cambios de uso, obras nuevas) quedará sujeta al régimen ordinario de licencias, conforme a la nueva ordenación aprobada.