

1. PLAN DE ETAPAS

El desarrollo del planeamiento en el Ambito del PAU se realizará en una única etapa, en el primer cuatrienio . El PAU delega al Plan Parcial la fijación de plazos o etapas para la redacción del Proyecto de Urbanización y pasos subsiguientes.

El Proyecto de Urbanización podrá alterar la subdivisión del Ambito en etapas o fases de ejecución, siempre que se garantice:

- El adecuado grado de equilibrio entre urbanización y dotaciones.
- La posibilidad de dar plazo bastante para el traslado de la infraestructura eléctrica.

2. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Se examinan separadamente sus distintos aspectos

2.1 Inversiones urbanizadoras

La ejecución del planeamiento no sólo requerirá las obras correspondientes a su urbanización interior. Será necesario prever el costo adicional correspondiente a las conexiones con infraestructuras básicas exteriores. Los costes de urbanización se estiman en las cantidades que figuran en el Cuadro 1, que resume por grandes capítulos la valoración detallada incorporada como Cuadro 2 al final de este capítulo.

CUADRO 1: RESUMEN DE COSTES DE URBANIZACION

	PESETAS
ELIMINACIÓN DE OBSTÁCULOS	87.862.500
MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.839.886.775
PAVIMENTACIÓN/SEÑALIZACIÓN	3.280.846.552
JARDINERÍA Y AMUEBLAMIENTO	918.826.500
SANEAMIENTO Y DRENAJE	1.346.538.943
DISTRIBUCIÓN DE AGUA	678.792.150
ENERGÍA ELÉCTRICA	1.454.771.050
ALUMBRADO	540.919.832
CANALIZACIONES TELEFÓNICAS	287.776.500
GAS CANALIZADO	169.220.420
TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR	10.605.441.221
ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS:	734.646.250
TOTAL GENERAL URBANIZACIÓN	11.340.087.471

COMUNIDAD DE MADRID
CORPORACIÓN DE EMPRESAS PÚBLICAS,
SERVICIO DE TRANSPORTE
URBANÍSTICO Y DE URBANISMO Y
DE PLANIFICACION URBANÍSTICA

28 DIC. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID, EN SESION
CELEBRADA EL DIA

Madrid, 21-12-00

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

(P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

Conforme a ello, la inversión total urbanizadora a realizar por el Consorcio se situaría algo por encima de los 11.340 millones de pesetas. Su repercusión por m2 edificable sería:

- $11.340.087.471 \text{ Pts} / 1.330.000 \text{ m}^2\text{e} = 8.526 \text{ pts./m}^2\text{e}$

2.2 Coste de expropiaciones

En relación a lo prevenido por el Artículo 63.4 del Reglamento de Planeamiento, al haberse elegido el sistema de expropiación para el desarrollo de la actuación, se calcula el coste estimado de las

expropiaciones. Está previsto que la actuación se desarrolle en una etapa única.

La superficie total del Area de Reparto a expropiar asciende a 2.948.206 m²s. Teniendo en cuenta los valores del precio del suelo barajados en recientes operaciones urbanísticas desarrolladas en Parla, se puede considerar como precio de expropiación la cifra de 2.850 pts/m².

El coste de las expropiaciones totalizaría:

- 2.948.206 m²s x 2.850 Pts/m² = 8.402.387.100 pts.

Lo que supone una repercusión por m² edificable de:

- 8.402.387.100 Pts / 1.330.000 m²e = 6.318 pts/m²e

Y una repercusión total de:

- 8.526 pts./m²e + 6.318 pts/m²e = 14.844 pts/m²e

2.3 Viabilidad económico financiera

La legislación estatal, establece dos límites a la repercusión del valor del suelo sobre la edificación protegida (Artículo 2.D, Real Decreto 3148/1978):

- En actuaciones menores de 500 viviendas: el 15% del precio máximo autorizado por m².
- En actuaciones iguales o mayores de 500 viviendas: el 20%.

En ambos casos se trata de suelo urbanizable. La legislación no explicita que parte del 15% (en actuaciones menores) correspondería a urbanización y que parte a suelo, pero en todo caso prevé que la repercusión de suelo incluye tales costos. Elevar el límite al 20% en actuaciones mayores equivale a decir que, para este tipo de actuaciones, los costes extra de urbanización suponen al menos el 5%; porcentaje al que hay que añadir los costos ordinarios de urbanización para los que puede suponerse hasta otro 5%.

Los módulos máximos de venta para el área en la que se ubica Parla fueron fijados por orden de 26 de Octubre de 1.998 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en 117.806 Ptas./m² útil las VPO RG y 160.001 Ptas./m² útil las VPT.

Aplicando el mencionado 10% para urbanización a una composición del 65% VPO y 35% VPT, se obtiene como cifra límite de repercusión de urbanización la cantidad de 13.257 pts/m²e por m² útil, claramente superior a la de los costos medios estimados de urbanización: 8.526 pts./m²e

Sumando los costos previstos de urbanización y expropiaciones la repercusión global se estima en: 14.844 pts/m²e total equivalente a (factor inverso 1.26) 18.703 pts/m²e útil. Esta cantidad representa el 15.87%% del módulo máximo de venta de las VPO de régimen general. Bastaría destinar un modesto porcentaje a viviendas en régimen VPT para asegurar la viabilidad de la operación. El resultado muestra que la repercusión se mantiene en todo caso por debajo de los límites establecidos en la legislación vigente.

2.4 Disponibilidad de recursos

Al igual que en la práctica totalidad del suelo urbanizable, la viabilidad última de la actuación está confiada a un equilibrio entre los procesos de urbanización y ventas.

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID, EN SESION
CELEBRADA EL DIA
21-12-00
MADRID, 12-01-01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(R.D. Resolución 18/4/99 B.O.G.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
ACTUACION URBANISTICA

20 DIC. 2000

Si este proceso se conduce adecuadamente no es preciso anticipar la financiación de la totalidad de los costes de urbanización. Tan sólo sería precisa parte de ellos.

Este porcentaje se cifra, en el presente caso, en un máximo estimado del 20%, de los costes de urbanización, lo que supone una capacidad de financiación del orden de dos mil millones de pesetas, cifra que, mediante recursos propios y/o crediticios, el Consorcio Urbanístico "Parla-Este" está en condiciones de disponer.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION URBANA

20 DIC. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID, EN SESION
CELEBRADA EL DIA

21-12-00
Madrid, 12-01-01

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

(P.D. Resolución 19/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

CUADRO 2: DESGLOSE DE COSTES DE URBANIZACION

PARTIDA	PRECIO	MEDICION	IMPORTE (PTS)
URBANIZACIÓN INTERIOR:			
ELIMINACIÓN DE OBSTACULOS			
DEMOLICIÓN EDIFICACIÓN. (m3)	1.250	38.650	48.312.500
DESMONTAJE LÍNEAS AÉREAS	1.750	22.600	39.550.000
			87.862.500
MOVIMIENTO DE TIERRAS			
DESMONTE Y TRANSPORTE(m3)	860	1.537.076	1.321.885.540
TERRAPLEN (m3)	820	577.250	473.344.963
REFINO Y COMPACTACION. (m2)	72	620.226	44.656.272
			1.839.886.775
PAVIMENTACION/SEÑALIZACIÓN			
SUB-BASE (m3)	2.540	97.686	248.121.411
BASE DE HORMIGÓN (m3)	10.550	132.108	1.393.740.856
AGLOMERADO (m2)	1.350	390.742	527.502.213
PAVIM. ACERAS (m2)	3.825	229.484	877.774.847
BORDILLO (ml)	2.095	93.655	196.207.225
SEÑALIZACIÓN	37.500.000	1	37.500.000
			3.280.846.552
JARDINERIA Y AMUEBLAMIENTO			
PARQUE (m2)	2.750	267.046	734.376.500
ARBOLADO DE ALINEACIÓN (ud)	8.500	11.700	99.450.000
MOBILIARIO URBANO	85.000.000	1	85.000.000
			918.826.500
SANEAMIENTO Y DRENAJE			
EXC. Y RELLENO (m3)	1.100	239.420	263.362.000
POZO (Ud.)	132.000	1.995	263.340.000
ALIVIADEROS	10.000.000	1	10.000.000
TUBERIA ø 2000 (ml)	61.500	3.910	240.465.000
TUBERIA ø 1800 (ml)	52.650	400	21.060.000
TUBERIA ø 1500 (ml)	41.500	1.770	73.455.000
TUBERIA ø 1500 (ml) (retranqueo adicional)	41.500	1.550	64.325.000
TUBERIA ø 1200 (ml)	30.572	140	4.280.080
TUBERIA ø 1000 (ml)	24.100	820	19.762.000
TUBERIA ø 800 (ml)	13.500	2.560	34.560.000
TUBERIA ø 600 (ml)	7.175	4.895	35.121.625
TUBERIA ø 500 (ml)	5.270	7.190	37.891.300
TUBERIA ø 400 (ml)	3.850	37.170	143.104.500
TUBERIA ø 300 (ml)	2.750	11.135	30.621.250
SUMIDERO (Ud.)	44.500	2.341	104.191.188
ENTRONQUE (Ud.)	250.000	4	1.000.000
			1.346.538.943
DISTRIBUCIÓN DE AGUA			
EXCAV. Y RELLENO (m3)	1.100	61.872	68.059.200
TUBERIA ø 100 (ml)	4.675	16.630	77.745.250
TUBERIA ø 150 (ml)	6.550	14.980	98.119.000
TUBERIA ø 200 (ml)	8.750	11.420	99.925.000
TUBERIA ø 300 (ml)	14.265	480	6.847.200
TUBERIA ø 400 (ml)	19.000	980	18.620.000
TUBERIA ø 500 (ml)	24.200	5.620	136.004.000
VALVULA (Ud.)	140.500	340	47.770.000
HIDRANTES (Ud.)	278.500	165	45.952.500
EMISARIO ø 600 (ml)	55.000	1.450	79.750.000
			678.792.150
ENERGIA ELECTRICA			
CENTRO TRANSFORMACION (Ud.)	525.000	47	400.675.000
LÍNEA SUBTERRÁNEA M.T. (ml)	10.750	15.260	164.045.000
LÍNEA SUBTERRÁNEA B.T. (ml)	5.045	53.690	270.866.050
PREACOMETIDA (ud)	82.500	928	76.560.000
APARELLAJE Y EQUIPAMIENTO S.E.T.	45.000.000	1	45.000.000
RETRANQUEO LÍNEAS AÉREAS A.T. (km)	43.750.000	10	437.500.000
LÍNEA SUBTERRÁNEA 45KV (ml)	32.500	1.850	60.125.000
			1.454.771.050

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS.
 URBANISMO Y PREVISIONES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN URBANA

20 DIC. 2000

DOCUMENTO FIRMADO

APROBADO POR LA COMISION DE
 URBANISMO DE MADRID, EN SESION
 CELEBRADA EL DIA
 21-12-00
 Madrid, 22-01-01
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

PARTIDA	PRECIO	MEDICION	IMPORTE (PTS)
ALUMBRADO			
EXCAV, Y RELLENO (m3)	1.100	21.957	24.152.832
LINEA ENTUBADA (ml)	2.250	60.992	137.232.000
LUMINARIA S/BACULO 12 m. (Ud.)	230.000	387	89.010.000
LUMINARIA S/BACULO 10 m. (Ud.)	205.000	841	172.405.000
LUMINARIA S/COLUMNA 6 m. (Ud.)	175.000	420	73.500.000
FAROLA S/COLUMNA 4 m. (Ud.)	115.000	295	33.925.000
CENTRO DE MANDO (Ud.)	465.000	23	10.695.000
			540.919.832
CANALIZACIONES TELEFÓNICAS			
6 TUBOS 110 mm. (ml)	6.800	1.850	12.580.000
4 TUBOS 110 mm. (ml)	4.600	5.950	27.370.000
2 TUBOS 110 mm. (ml)	2.950	38.845	114.592.750
2 TUBOS 63 mm. (ml)	2.175	14.950	32.516.250
CAMARA	875.000	26	22.750.000
ARQUETA D.	152.500	422	64.355.000
ARQUETA M.	16.500	825	13.612.500
			287.776.500
GAS CANALIZADO			
EXCAV, Y RELLENO (m3)	1.100	30.307	33.337.920
TUBERÍA PE D=200 mm	10.850	2.040	22.134.000
TUBERÍA PE D=160 mm	6.700	160	1.072.000
TUBERÍA PE D=110 mm	4.650	2.410	11.206.500
TUBERÍA PE D=90 mm	3.750	5.760	21.600.000
TUBERÍA PE D=63 mm	2.600	21.200	55.120.000
VÁLVULA Y ARQUETA	165.000	150	24.750.000
			169.220.420
TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR			10.605.441.221
ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS:			
HONORARIOS PROFESIONALES	100.000.000	1	100.000.000
TRABAJOS DE INVESTIG. ARQUEOLÓGICA (m2)	111.850	400	44.740.000
ADECUACIÓN DE ENLACES VIARIOS (m2)	11.250	23.500	264.375.000
PLANTA COGENERACIÓN ELÉCTRICA (promoción)	20.000.000	1	20.000.000
BARRERA ACÚSTICA LÍNEA A.V. (ml)	44.500	1.375	61.187.500
VALLADO LINEA A.V (ml)	10.000	1.700	17.000.000
LAMINADOR Y ADECUACIÓN Aº HUMANEJOS	150.000.000	1	150.000.000
ACONDICIONAMIENTO SIS. GEN. E.L. Y V.P. (m2)	2.750	28.125	77.343.750
TOTAL ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS			734.646.250
TOTAL GENERAL URBANIZACIÓN			11.340.087.471

AYUNTAMIENTO DE MADRID
 CONCEJALIA DE URBANISMO Y
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

20 DIC. 2000

BOGUELA, FRANCISCO

APROBADO POR LA COMISION DE
 URBANISMO DE MADRID, EN SESION
 CELEBRADA EL DIA

21-12-00
 Madrid, 12-01-01

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 (P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

EL TECNICO
 REP. DIB. N.º 1/E