

### **3.- ESTUDIO DE VIABILIDAD**

#### **3.1 INTRODUCCIÓN**

Se realiza a continuación, como resumen de lo establecido en la Modificación Puntual [MP.004/08], el análisis de viabilidad de su propuesta en relación con:

- el medio físico y natural del ámbito territorial y la legislación sectorial;
- la protección del medio ambiente;
- infraestructuras de comunicaciones;
- infraestructuras sociales y energéticas;
- los equipamientos;
- las posibilidades de gestión y financiación.

El siguiente análisis se complementa con el TOMO II: "Estudio de Análisis Ambiental" y sus correspondientes Anexos.

#### **3.2 VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO Y NATURAL DEL TERRITORIO Y LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.**

El ámbito territorial de la Modificación se encuentra enclavado en el medio urbano en donde su viabilidad en relación con el medio físico y natural depende únicamente de la fase de transformación y de la demanda de recursos naturales.

Así, las variaciones de las afecciones a los diferentes elementos del medio físico durante la fase de urbanización y edificación entre el desarrollo de la Modificación Puntual y las Normas Subsidiarias vigentes son en todos los casos muy similares y de escasa significación, ya que no hay una variación sustancial en el ordenamiento y determinaciones establecido en ambas Normas ya que mantienen tanto la superficie de suelo como la edificabilidad. Por ello la valoración de todos los efectos en ambos casos son parecidos por lo que se han considerado NO SIGNIFICATIVAS.

No obstante, también conviene señalar que la edificación multifamiliar en pequeños bloques lleva consigo un menor consumo del recurso suelo, en relación a la tipología en vivienda unifamiliar exenta o aislada, lo que da lugar a una optimización en el consumo de recursos naturales.

Las afecciones durante el uso habitacional señalan algunas diferencias entre la Modificación y las Normas Subsidiarias vigentes, ya que el incremento de viviendas aunque sea sin aumentar la edificabilidad global, que supone la Modificación puede suponer un mayor consumo de un recurso limitante como es el agua, una mayor emisión de gases de efecto

APROBADO FORMALMENTE POR  
PLENARIO EN SU SESIÓN DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2008  
Y PROVISORIAMENTE POR  
COMISIÓN DE PLANEAMIENTO Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO  
EL 19 DE DICIEMBRE DE 2008

invernadero a la atmósfera, un aumento en el número de vehículos, que conllevará un incremento de tráfico y, por ende, de un mayor impacto en el medio acústico, y una mayor generación de residuos urbanos.

Sin embargo, realizando un análisis comparativo de cada una de estas variables se puede comprobar que estos incrementos no varían el impacto global de los efectos, y que no producen alteraciones en las planificaciones sectoriales como son el Plan Azul, el Plan de abastecimiento y el Plan de saneamiento ni tampoco en las infraestructuras municipales y autonómicas, ya que las variaciones que se introducen por la aprobación de la Modificación no son significativas a escalas superiores como son la municipal o la autonómica.

### **3.3 VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**

El ámbito de la Modificación se encuentra enclavado en el borde del suelo urbano colindando en su extremo Norte con suelo no urbanizable común que envuelve el suelo urbano conformando una franja irregular en el Noroeste del mismo que lo separa del suelo no urbanizable de valor paisajístico.

Con respecto al medio urbano la propuesta de la Modificación es sensible a la situación actual de su entorno buscando en su ordenación una adaptación al mismo. Se localizan los espacios libres arbolados en el perímetro del Ámbito como elemento de transición que entre la tipología de bloque abierta propuesta y la de vivienda unifamiliar existente en el entorno, suavizando o anulando el posible impacto que pudiera producirse.

Por otra parte, la formulación del planeamiento urbanístico ha de tener en cuenta aquellos parámetros que permitan el desarrollo sostenible, en el sentido de minimizar el empleo de recursos naturales, el ahorro y eficacia energética, la fluida movilidad y comunicación, etc. En este aspecto, aquellas acciones que faciliten el desarrollo del suelo hasta alcanzar una densidad adecuada, evitando en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, son aconsejables frente a aquellas otras que fomenten el consumo del recurso suelo o la dispersión.

La separación de bloques o la agrupación de construcciones aisladas en edificios mayores tienen una notable influencia en el consumo de energía. Las viviendas pareadas tienen menos pérdidas de calor que las exentas y a su vez, las viviendas adosadas en hilera están más protegidas que las pareadas y los pequeños bloques son más eficientes que las edificaciones unifamiliares. En este sentido, la Modificación propuesta goza de

APROBADO INICIALMENTE POR  
PLENO EN 4 12 2008  
Y POR COMISIÓN DE P  
29 2009

sustanciales ventajas en cuanto al ahorro en el consumo de agua y a la eficiencia energética.

La variación más sustancial entre la aplicación de las Normas Subsidiarias vigentes y la Modificación propuesta, en lo referente al medio social [socioeconomía y población], es que ésta última permite el acceso a grupos poblacionales de menores recursos económicos, que de otra forma no podrían acceder a viviendas como consecuencia del estado donde se encuentra el mercado inmobiliario, por lo cual, el objetivo fundamental de la Modificación esto es contribuir a satisfacer las necesidades de una parte de la población a la vivienda y ello se ve claramente favorecido por la Modificación.

Todo proyecto o actividad a implantar en el ámbito que esté incluido en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, deberá ser sometido a alguno de los procedimientos ambientales establecidos en el artículo 4 de la misma.

### **3.4 VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES.**

La Modificación no hace sino reforzar la red viaria, ensanchando y regularizando su trazado y aportando continuidad al entramado viario existente fuera del Ámbito.

A la superficie de 9.586 m<sup>2</sup> correspondientes al viario se le suman 2.244 m<sup>2</sup> correspondientes a tres áreas de estacionamiento público que complementan al primero resultando una superficie total de 11.830 m<sup>2</sup> igual a la establecida en las vigentes Normas Subsidiarias.

El ámbito territorial de la Modificación no incorpora más superficie viaria que la imprescindible para la conexión con el entramado viario existente, proporcionando su continuidad y conformando una red que favorezca una mejor movilidad y conexión con el resto del suelo urbano, así:

- Se da continuidad al Paseo de la Atalaya que recorre el ámbito de Norte a Sur completando el entramado viario con la calle Tomillar perpendicular a él, y
- Se regulariza el trazado de la calle Olivar del Patrón que partiendo del núcleo urbano existente conecta con el suelo no urbanizable común y con la futura ronda que circunda el suelo urbano del núcleo de población.

De esta forma se garantiza, por un lado una mayor movilidad del flujo de tráfico en el suelo urbano y por otro, una mejora de su conexión exterior.

APROBADO INICIALMENTE POR  
PLENO EN 4 DE JUNIO DE 2008  
Y PROVISORIAMENTE POR  
PLENO EN 21 DE JUNIO DE 2008

20

Por otro lado el tráfico generado por el uso residencial previsto en la Modificación se incrementa con respecto a las Normas vigentes debido al aumento del número de viviendas que pasa de 37 viviendas unifamiliares muy grandes a 195 viviendas de protección pública para jóvenes con superficie inferior a 70 m<sup>2</sup>e

La tasa de generación de viajes en transporte privado por vivienda y día varía según se trate de vivienda unifamiliar con 4 viajes/día o de vivienda multifamiliar [VPPA-OC] con 2,5 viajes/día, resultando.

**TRÁFICO NUEVOS DESARROLLOS USO RESIDENCIAL  
GENERACIÓN Y ATRACCIÓN DE VIAJES DIA LABORABLE MEDIO**

USO	IMD (nº viajes/día)
Residencial Unifamiliar según Normas vigentes	148
Residencial multifamiliar [VPPA-OC] según Modificación Puntual	488

Así resulta un incremento de 340 viajes/día perfectamente asumible por el viario local cuya capacidad se sitúa entre 750 y 1 .200 vehículos día.

Por otro lado, es importante señalar que aun existiendo un incremento en la generación de viajes, éste no se produce de forma puntual, dada la ordenación propuesta, sino que se reparte entre las cuatro áreas de uso residencial localizadas en el Ámbito incidiendo de forma dispersa y no concentrada en la movilidad.

**3.5 VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS SOCIALE SY ENERGÉTICAS.**

**3.5.1 Infraestructuras de Abastecimiento**

Las nuevas canalizaciones de abastecimiento exigidas por la nueva ordenación pormenorizada del Ámbito se conectan a la red pública existente en los puntos precisos para la optimización de la red de abastecimiento existente.

La demanda es de 13,73 l/s, como caudal punta, por lo que la red de Ø100 mm que discurre por la calle Olivar del Patrón es suficiente para abastecer a las dos acometidas previstas, una al Norte y otra al Sur de la actuación.

Esta demanda se ha obtenido en función de los usos que se prevén que se van a consumir en la zona a abastecer. Para su obtención se ha tenido en cuenta la tabla III.1 de las Normas para el Abastecimiento de Agua.

APROBADO FORMALMENTE POR  
PLENO EN SESIÓN DE 4.12.2008  
Y PROVISORIAMENTE POR  
COMISIÓN DE 19.12.2009

30



Revisión 2004, donde figuran las dotaciones específicas para el uso urbano residencial, dotacional, terciario e industrial.

El Canal de Isabel II es propietario de la red de suministro de agua en el municipio de Griñón.

La red de abastecimiento de agua prevista en la Modificación se refleja en el plano IF-4 de Ordenación Pormenorizada.

<b>MUNICIPIO:</b>	<b>GRÑON</b>
<b>ÁMBITO:</b>	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL MP-003/08</b>
<b>SUPERFICIE (ha):</b>	<b>6,6267</b>

**BD**

<b>RESIDENCIAL</b>				
	<b>Nº Viv (nº)</b>	<b>Dem.Riego (m³/día)</b>	<b>Dotación (m³/viv/día)</b>	<b>Qm (m³/día)</b>
<b>MULTIFAMILIARES</b>				
<b>Sv&lt;=120</b>	130		<b>0,90</b>	117,00
<b>120&lt;Sv&lt;=180</b>			<b>1,05</b>	0,00
<b>Sv&gt;180</b>			<b>1,20</b>	0,00
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	130			117,00

<b>TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL</b>					
	<b>Superf. bruta (m²s)</b>	<b>coef edificab. (m²e/m²s)</b>	<b>Superf. edificable (m²e)</b>	<b>Dotación (l/m²/día)</b>	<b>Qm (m³/día)</b>
<b>ETAP</b>			21.840,00	<b>8,64</b>	188,6976
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	8.480,00	1,30	11.024,00	<b>8,64</b>	95,24736
<b>INDUSTRIAL</b>				<b>8,64</b>	0,00
<b>TOTAL T.D.I</b>	8.480		32.864,00		283,94

<b>ZONAS VERDES</b>			
	<b>Sup. de riego (ha)</b>	<b>Dotación (m³/ha/día)</b>	<b>Qm (m³/día)</b>
<b>Sup. de riego</b>		<b>18,00</b>	0
<b>TOTAL ZONA VERDE</b>		0	0

<b>Demanda total (m³/día)</b>	400,94
-------------------------------	--------

<b>Caudal medio (l/s)</b>	4,64
---------------------------	------

<b>Caudal punta (l/s)</b>	11,98
---------------------------	-------

APROBADO POR PLENO  
DE FECHA 30.10.2008  
LA SECRETARÍA.

Revisión 2004, donde figuran las dotaciones específicas para el uso urbano residencial, dotacional, terciario e industrial.

El Canal de Isabel II es propietario de la red de suministro de agua en el municipio de Griñón.

La red de abastecimiento de agua prevista en la Modificación se refleja en el plano IF-4 de Ordenación Pormenorizada.

<b>MUNICIPIO:</b>	GRIÑÓN
<b>ÁMBITO:</b>	MODIFICACIÓN PUNTUAL MP-003/08
<b>SUPERFICIE (ha):</b>	6,6267

<b>RESIDENCIAL</b>				
	Nº Viv (vº)	Dem.Riego (m³/día)	Dotación (m³/viv/día)	Qm (m³/día)
MULTIFAMILIARES				
Sv ≤ 120	195		0,90	175,50
120 < Sv ≤ 180			1,05	0,00
Sv > 180			1,20	0,00
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	195			175,50

<b>TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL</b>					
	Superf. bruta (m²)	coef edificab. (m²e/m²s)	Superf. edificable (m²e)	Dotación (l/m²/día)	Qm (m³/día)
ETAP			21.840,00	8,64	188,6976
EQUIPAMIENTOS	8.480,00	1,30	11.024,00	8,64	95,24736
INDUSTRIAL				8,64	0,00
<b>TOTAL T.D.I</b>	8.480		32.864,00		283,94

<b>ZONAS VERDES</b>			
	Sup. de riego (ha)	Dotación (m³/ha/día)	Qm (m³/día)
Sup. de riego		18,00	0
<b>TOTAL ZONA VERDE</b>	0		0

<b>Demanda total (m³/día)</b>	<b>459,44</b>
-------------------------------	---------------

<b>Caudal medio (l/s)</b>	<b>5,32</b>
---------------------------	-------------

<b>Caudal punta (l/s)</b>	<b>13,73</b>
---------------------------	--------------

APROBADO INICIALMENTE POR  
 PLENO EN SESIÓN DEL 21.09.2009  
 Y PROVISORIAMENTE POR  
 FOLIO 103  
 LA SECRETARÍA

### **3.5.2 Capacidad de servicio y funcionalidad de la ETAP**

Se eleva a 22.398 m<sup>2</sup>s los 22.225 m<sup>2</sup>s establecidos en las Normas Subsidiarias, para suelo de infraestructuras de la ETAP.

Se modifica la delimitación de la parcela de infraestructuras donde se localiza la ETAP, regularizándola y ampliando su frente a la calle Olivares del Patrón por la cual se accede.

Aún siendo pequeña la diferencia de superficie, de 22.225 m<sup>2</sup>s en las Normas Subsidiarias a 22.398 m<sup>2</sup>s en la Modificación, la delimitación de la parcela de infraestructuras supone un aumento en el frente de la misma a la infraestructura viaria como soporte de las infraestructuras de servicios vinculados al funcionamiento de la ETAP.

### **3.5.3 Infraestructuras de Saneamiento**

En la ordenación se plantea una red unitaria de aguas residuales y pluviales.

La red de aguas residuales de Griñón vierte en la nueva Depuradora de Torrejón de la Calzada.

La generación de vertido previsto en el Ámbito es de 321,58 m<sup>3</sup>/día, generado tanto por el uso residencial como por el equipamiento, siendo con toda probabilidad menor, ya que se está hablando de un equipamiento especial cuyos vertidos no son equiparables a los m<sup>2</sup>s que tiene la parcela.

Las tuberías de Ø300 mm existentes son suficientes para incorporar este caudal de esta actuación puntual sin necesidad de mejorar esta infraestructura.

La viabilidad en relación con las infraestructuras de saneamiento y depuración se otorgará en el Informe preceptivo de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental a esta Modificación Puntual, en cuanto al cumplimiento del Decreto 170/1998, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de la Comunidad de Madrid.

La conexión a la red general unitaria de saneamiento de Griñón debe incluir el refuerzo de la misma que se establecerá en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

La red de saneamiento prevista en el Ámbito de la Modificación se refleja en el plano IF-3 de Ordenación Pormenorizada.

Aprobado inicialmente por  
Pleno en 4.12.2008  
F. J. M. L. S. J. 27.09.2009  
LA SECRETARÍA.

### **3.5.4 Infraestructuras de Electricidad**

Actualmente discurre a lo largo de la calle Olivar del Patrón una línea de Media Tensión de la cual parten dos LMT que cruzando el Ámbito de la Modificación se enganchan a sendos transformadores situados en las urbanizaciones del entorno.

La demanda del Ámbito que se reordena es de 2.236 kW, lo que equivale a 1.251,12 kVA. Esto implica la colocación de dos Centros de Transformación, uno en el área residencial y otro en la parcela de infraestructura (ETAP), salvo que los Centros de Transformación que existan en los alrededores tuvieran la capacidad de ampliarse para atender la demanda.

Esta gestión la realiza la Compañía eléctrica una vez se abra el correspondiente expediente. La Compañía suministradora es Iberdrola.

La red de distribución eléctrica del Ámbito se refleja en el plano IF-1 de Ordenación Pormenorizada.

### **3.5.5 Infraestructuras de Gas**

La red de gas del término municipal de Griñón es de Iberdrola Gas. Actualmente se encuentra en proceso de renovación de la red.

En el entorno del Ámbito de la Modificación no existe red actualmente, pero sí está dentro de una previsión futura de la Compañía, de acuerdo con el Convenio firmado con el Ayuntamiento, lo que implica que el desarrollo de este Ámbito puede ser importante para acelerar el proceso, por aumento del número de usuarios.

### **3.5.6 Red de Telecomunicaciones**

La red de telecomunicaciones en Griñón es de la Compañía Telefónica.

Al igual que la red de gas, está en proceso de renovación. En el entorno del Ámbito de la Modificación hay postes de teléfono que se transformarán en red subterránea cuando la demanda lo requiera. No obstante en el interior del Ámbito de la Modificación se prevén las canalizaciones soterradas.

APROBADO INICIALMENTE POR  
PLENO EN SESIÓN DE 4.12.2008  
Y PROVISORIAMENTE POR  
PLENO EN SESIÓN DE 21.09.2009  
LA SECRETARÍA.



### **3.6 VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN CUANTO A LA ADECUADA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES.**

Aunque en las fichas de las vigentes Normas Subsidiarias no se establece cuantía alguna para espacios libres y zonas verdes, la Modificación propone una superficie de 10.201 m<sup>2</sup>s para zonas verdes y espacios libres de uso público, distribuidos perimetralmente formando una franja de separación con las parcelas de viviendas unifamiliares del entorno.

Esta cuantía de espacios libres supera en cerca de cuatro veces el cumplimiento de los estándares mínimos que para este suelo establece la LSCM 9/01.

Se mantiene en la Modificación Puntual la cuantía del equipamiento público en 8.480 m<sup>2</sup>s. No obstante, se reagrupa en una sola parcela que da frente a la calle Olivar del Patrón, en la zona más próxima al centro del núcleo de población de Griñón.

### **3.7 VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN CUANTO A LAS POSIBILIDADES DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.**

En el epígrafe 2 de la presente Modificación Puntual se incluye un estudio económico-financiero donde se evalúa el coste de la ejecución de las obras de urbanización cuyo propietario único es el Canal de Isabel II, con lo que queda garantizada la financiación y ejecución de las redes de infraestructuras, equipamientos, zonas verdes y espacios libres.

### **3.8 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Establece el artículo 15 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano" en su número 4, de la LS 2/08:

*"4.- La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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 el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".*

El ámbito de aplicación es el planeamiento urbanístico, incluidas revisiones, adaptaciones y modificaciones, si afecta a suelos urbano y urbanizable.

APROBADO INICIALMENTE POR  
PLENO EN 2008  
Y PROVISORIAMENTE  
P  
FOLIO 21.09.2009  
LA SECRETARÍA.

La exigencia del informe o memoria de sostenibilidad económica del planeamiento supone completar el Estudio Económico-Financiero realizado.

Ahora se añade:

- La necesidad de estudiar el impacto de la actuación en las Haciendas de las Administraciones Públicas afectadas por la ejecución del instrumento de ordenación y la puesta en carga y mantenimiento de las nuevas infraestructuras y también la prestación de los nuevos servicios, en aras de la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.
- Prueba de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Y así se recoge a continuación.

### **3.8.1 Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas**

El desarrollo del Ámbito de ordenación de la presente Modificación Puntual asume la carga correspondiente a la ejecución de las necesarias nuevas infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y de gas natural, telecomunicaciones, riego y conexiones exteriores.

Una vez finalizada su ejecución se ceden al Ayuntamiento los suelos correspondientes a las redes locales, libres de cargas, y a las Compañías de servicios las respectivas redes de las infraestructuras ejecutadas, conforme sus normas y criterios.

Todo ello supone que el Ámbito de ordenación se integra en la estructura urbanística de Griñón sin coste alguno para las Haciendas públicas.

Por su parte, la prestación de los servicios de:

- Suministro de energía eléctrica,
- Abastecimiento de agua,
- Saneamiento y depuración de aguas residuales,
- Saneamiento de aguas pluviales,
- Agua reciclada para riego,
- Gas natural,
- Telefonía y tratamiento de datos, y
- Recogido de residuos urbanos,

APROBADO INICIALMENTE POR  
PLENO EN FECHA 4.12.2008  
Y PROVISIONALMENTE P...  
FECHA 21.09.2009  
LA SECRETARÍA.

Se facturan por las Compañías de servicios a los usuarios y no suponen carga de cualquier tipo para las Haciendas públicas.

Respecto a la conexión con la red general de saneamiento unitaria, el refuerzo de dicha red corre a cargo del promotor de la Unidad de Ejecución.

Respecto a la recogida de basuras se prevén, de acuerdo con el Plan Regional de Residuos de la Comunidad de Madrid, una densidad aproximada de un contenedor por cada 600 -700 habitantes, por tanto, 1 punto de recogida selectiva de basura, en al menos, tres secciones: envases y plásticos, vidrio, papel y cartón. La población prevista es de 700 habitantes. El Plan Nacional de Residuos Urbanos establece en 1,187 kg de basura por habitante y día, y resulta un total de 831 kg de RSU/día, cantidad que deberá considerar el Ayuntamiento de Griñón.

Corresponde al Ayuntamiento de Griñón el suministro de los siguientes servicios:

- Alumbrado público,
- Mantenimiento de las zonas verdes y mobiliario urbano, y
- Limpieza de viales.

A continuación se detallan los costes de mantenimiento y conservación que se han estimado, correspondientes a la Hacienda pública del Ayuntamiento de Griñón.

#### - Alumbrado público

En función del número de luminarias proyectadas, 144 unidades con lámpara de vapor de sodio de alta presión VSAP, a instalar en el Sector, se tiene una potencia total de 24.700 w.

104 luminarias = 34 luminarias x 250 w =	8.500 w
68 luminarias x 150 w =	10.200 w
10 luminarias para zonas verdes: 10 luminarias x 150 w =	<u>6.000 w</u>
<b>TOTAL</b>	<b>= 24.700 w</b>

El coste anual estimado para una potencia prevista de 4 kW, es:

- Mantenimiento general de la red y de las luminarias (35 €/lum/año) = 5.040 €/año.
- Potencia energética (24,7kW x 15€/kW/año) = 371 €/año.
- Consumo energético (40 €/luminaria/año) = 5.760 €/año

SUBTOTAL =

11.171 €/año

INICIALMENTE POR

PLENO EN SESIÓN DE 4.12.2008

Y PROVISIÓN DE FONDOS PARA

EL EJERCICIO 2009. 21.09.2009

LA SECRETARÍA.

#### - Zonas verdes, limpieza de viales y mobiliario urbano

El coste anual estimado de mantenimiento y limpieza, en función de la superficie total de zonas verdes (10.201 m<sup>2</sup>s), de la superficie total de viales (11.830 m<sup>2</sup>s) y del mobiliario urbano, es

- Conservación y mantenimiento de zonas verdes (0,50 €/m<sup>2</sup>s/año) = 5.100,50 €/año.
- Conservación y mantenimiento de viales (0,35 €/m<sup>2</sup>s/año) = 4.140,50 €/año.

SUBTOTAL =

9.241,00 €/año.

Por todo lo anterior, el coste anual del mantenimiento de los servicios a costear por el Ayuntamiento en la ordenación pormenorizada del Sector asciende a veinte mil cuatrocientos doce euros al año (20.412 €/año).

### 3.8.2 Ingresos resultantes de la puesta en servicio del Ámbito de Actuación

#### Recaudación municipal por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Para calcular la repercusión económica de los ingresos anuales que el Ayuntamiento de Griñón recaudará por este tributo, dentro del ámbito de actuación ordenadora, se toma como base los siguientes hechos:

#### Superficie edificable:

- Residencial en edificación multifamiliar de protección pública para arrendamiento con opción a compra (VPPA-OC):  
14.775 m<sup>2</sup>e.

#### Valor catastral del m<sup>2</sup> edificable de cada uso

La información sobre el valor de los bienes inmuebles de acuerdo con la Ley General Tributaria se toma de la publicación "Sistema de ayuda al Contribuyente para la determinación de bases imponibles en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Sucesiones y Donaciones - 2008", editado por la Dirección General de Tributos de la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid.

Así, del Tomo II "Municipios de la Comunidad de Madrid - Viviendas Colectivas y Viviendas Unifamiliares", se toma el valor catastral del m<sup>2</sup> edificado de las viviendas libres enclavadas en la zona objeto de este estudio:

- Vivienda libre multifamiliar: 1.700 €/m<sup>2</sup>e.

En cuanto a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (14.775 m<sup>2</sup>e) se cuantifica su valor catastral como el valor en venta de las VPPB/A-OC, 1.394,72 €/m<sup>2</sup>e útil, que a su vez, respectivamente, multiplicando por 1,25 para obtener el valor del m<sup>2</sup> de superficie construida, resulta,

$$\text{VPPB/A-OC} = 1.743,40 \text{ €/m}^2\text{e}$$

APROBADO INICIALMENTE POR  
PLENO EN SESIÓN DE 4.12.2008  
Y PROVISIONALMENTE POR  
PLENO EN SESIÓN DE 21.09.2009  
LA SECRETARÍA.



El precio de las plazas de garaje adscritas a estas viviendas, según la normativa vigente, asciende al 60% del módulo, con una superficie máxima de 25 m<sup>2</sup>e por plaza, es decir:

$$\text{VPPB/A-OC} = 0,60 \times 1.743,40 \text{ €/m}^2\text{e} \times 25 \text{ m}^2\text{e} = 26.151 \text{ €}$$

Para determinar el número de plazas de garaje, se está a lo dispuesto en la LSCM 9/01, que establece en su artículo 36.6.c) 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificables de cualquier uso.

Así, se obtiene:

Nº plazas adscritas a VPPB/A-OC:  
 $(14.775 \text{ m}^2\text{e} \times 1,5 \text{ plazas}) / 100 \text{ m}^2\text{e} = 222 \text{ plazas.}$

- Tipo impositivo del IBI

El Ayuntamiento de Griñón estableció para el año 2008, y para este tributo, un tipo impositivo de 0,53% sobre el valor catastral del inmueble.

Cálculo del valor catastral de los inmuebles y plazas de garaje previstas

De acuerdo con las hipótesis anteriores, el valor catastral se recoge en el siguiente cuadro:

USO	SUPERFICIE EDIFICABLE -m <sup>2</sup> e-	VALOR CATASTRAL €/m <sup>2</sup> e-	VALOR TOTAL €-
Vivienda VPPB/A-OC	14.775	1.743,40	25.758.735
SUB-TOTAL	-	-	25.758.735

PLAZAS DE GARAJE	Nº DE PLAZAS	VALOR POR UD €-	VALOR TOTAL €-
Adscritas a VPPB/A-OC	222	26.151	5.805.522
SUB-TOTAL	-	-	5.805.522

<b>TOTAL VALOR CATASTRAL</b>	<b>31.564.257</b>
------------------------------	-------------------

APROBADO INICIALMENTE POR  
 PLENO EN SESIÓN DE 4.12.2008  
 Y PROVISIONALMENTE POR  
 PLENO EN SESIÓN DE 21.09.2009  
 LA SECRETARÍA.



### Cálculo de los ingresos anuales por el Impuesto de Bienes Inmuebles

Aplicando el tipo impositivo del 0,53% establecido por el Ayuntamiento de Griñón para el año 2009, el valor catastral de los inmuebles previstos en el ámbito de la actuación ordenadora se obtiene que los ingresos anuales a percibir por el Ayuntamiento por este tributo ascienden a:

$$\text{IBI anual} = 0,53 \times 31.564.257 \text{ €} / 100 = 167.290 \text{ €}$$

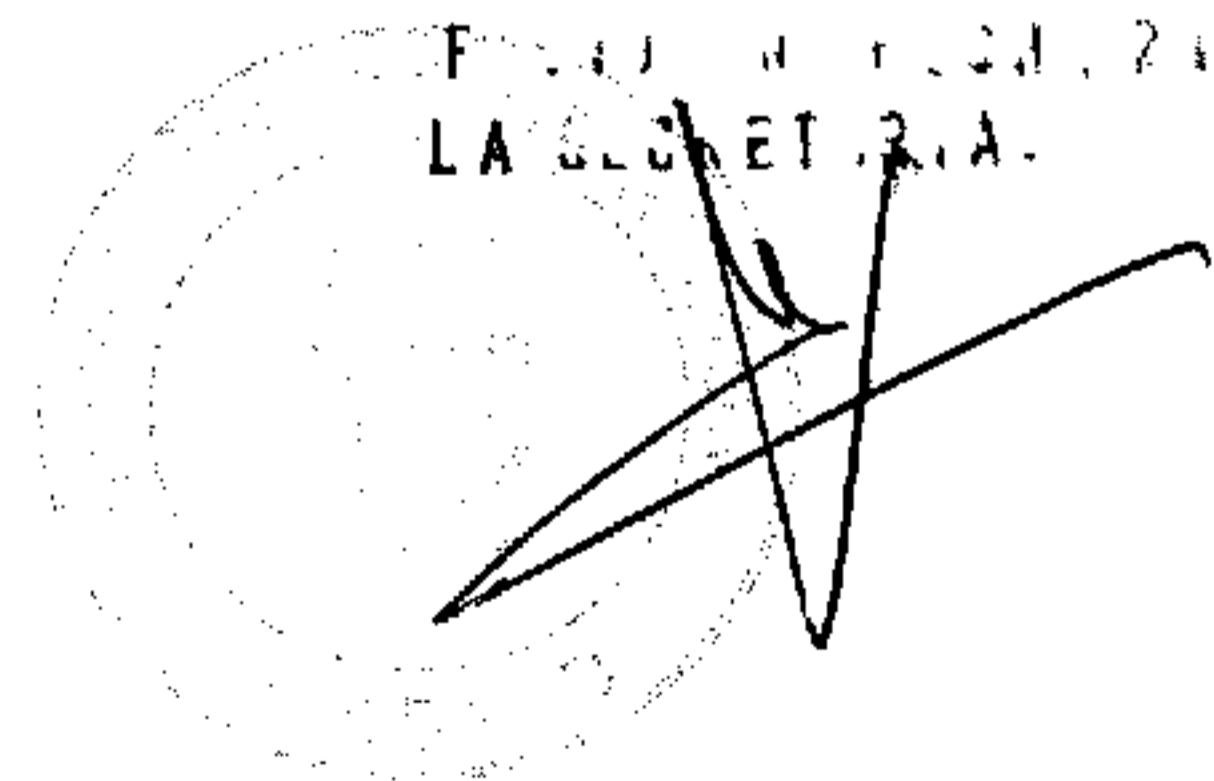
De acuerdo con lo que se ha expresado, los ingresos municipales anuales por el Impuesto de Bienes Inmuebles ascienden a: 167.290 euros.

### 3.8.3 Resumen de ingresos y gastos

Ingresos anuales por IBI.....	+167.290,00 €
Gastos anuales por mantenimiento y conservación.....	-20.412,00 €
TOTAL SUPERAVIT.....	146.878,00 €

Ya se ve que la cantidad que debe comprometer el Ayuntamiento para el mantenimiento de las infraestructuras, servicios, espacios libres y demás dotaciones públicas no alcanza ni siquiera el 15% de los ingresos que se prevén.

APROBADO INICIALMENTE POR  
PLENO EN FECHA 6.10.2008  
Y PROVISIONALMENTE POR  
PLENO EN FECHA 21.09.2009  
LA SECRETARÍA.



50