



**PLAN GENERAL DE VILLAVIEJA DEL LOZOYA  
VIII. ESTUDIO DE VIABILIDAD**

*Documento de Avance*

Noviembre 2018



Ayuntamiento de Villavieja del Lozoya

# **PLAN GENERAL DE VILLAVIEJA DEL LOZOYA**

## **Documento de Avance**

### **VIII. ESTUDIO DE VIABILIDAD**

1. INTRODUCCIÓN.

2. INICIATIVA Y PLAZOS DE EJECUCIÓN.

3. COSTES DE URBANIZACIÓN.

# **ESTUDIO DE VIABILIDAD**

## **1. INTRODUCCIÓN.**

El artículo 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid establece que los Planes Generales contarán con un Estudio de Viabilidad:

*“En el que se justificará 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.”*

## **2. INICIATIVA Y PLAZOS DE EJECUCIÓN.**

En el presente documento de avance del Plan General de Ordenación Urbana de Villavieja de Lozoya se ha delimitado un ámbito de actuación en suelo urbano no consolidado, que deberán desarrollarse mediante actuaciones integradas.

Igualmente, los ámbitos de ordenación incorporados en los Planes de Ordenación de Núcleo de Probación, correspondientes a las urbanizaciones ilegales, deberán completar su desarrollo urbanístico mediante actuaciones integradas, algunas de las cuales se encuentran en la actualidad en avanzado estado de desarrollo.

Para la ejecución urbanística de las actuaciones integradas propuestas se estima como opción preferente el sistema de Compensación.

Dado que el Plan General incorpora la ordenación pormenorizada de todos los ámbitos propuestos para su desarrollo mediante actuaciones integradas, se establece un plazo máximo de ejecución de un año para todas estas actuaciones integradas.

### **3. COSTES DE URBANIZACIÓN.**

Dentro de cada actuación integrada deberán contemplarse todas las obras de infraestructuras internas y externas, necesarias para garantizar su funcionamiento autónomo y para su conexión con las redes municipales de infraestructuras, así como su correcta integración en la trama urbana.

El artículo 97 de la Ley 9/2001 describe las cargas de urbanización que deberán ser contempladas en la ejecución del planeamiento urbanístico:

*Artículo 97. Obras y cargas de urbanización.*

*1. La ejecución del planeamiento urbanístico en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución o de una actuación edificatoria que implique obras accesorias de urbanización impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, el deber de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización.*

*2. Formarán parte de las obras de urbanización los siguientes conceptos:*

*a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.*

*b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.*

*c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueran necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*

*d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.*

*e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.*

f) *Las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.*

g) *En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.*

h) *El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.*

i) *Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.*

j) *Los gastos de control de calidad de la urbanización.*

k) *Cualesquiera otros expresamente asumidos.*

3. *Los propietarios y las restantes personas que asuman la realización de la urbanización tienen derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, de telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios.*

4. *Las obras de urbanización correspondientes a cada actuación se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el correspondiente proyecto de urbanización. En el caso de que se realicen en el marco de actuaciones integradas, el coste total de las mismas se distribuirá en el proceso de equidistribución del correspondiente ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución mediante el proyecto de reparcelación.*

El presente Estudio de Viabilidad realiza una estimación de los costes correspondientes a las obras de urbanización de las actuaciones integradas previstas. Por comparación con otras actuaciones similares, se estima un coste de 25 euros por cada metro cuadrado de suelo bruto del ámbito de ordenación considerado, sin incluir los posibles costes debidos a las indemnizaciones que pudieran ser procedentes.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-1:

Superficie del ámbito de ordenación: 24.997 m<sup>2</sup>s

Coste de las obras de urbanización: 24.997 m<sup>2</sup>s x 25 €/m<sup>2</sup>s = 624.925 €

URBANIZACIÓN "LAS CABEZAS":

Superficie del ámbito de ordenación: 207.394 m<sup>2</sup>s

Coste de las obras de urbanización: 207.394 m<sup>2</sup>s x 25 €/m<sup>2</sup>s = 5.184.850 €

URBANIZACIÓN “LAS CHAPARITAS”:

Superficie del ámbito de ordenación: 192.060 m<sup>2</sup>s

Coste de las obras de urbanización: 192.060 m<sup>2</sup>s x 25 €/m<sup>2</sup>s = 4.801.500 €

URBANIZACIÓN “EL TERCIO DE LA LAGUNA”:

Superficie del ámbito de ordenación: 153.342 m<sup>2</sup>s

Coste de las obras de urbanización: 153.342 m<sup>2</sup>s x 25 €/m<sup>2</sup>s = 3.833.550 €

URBANIZACIÓN “LOS LLANOS”:

Superficie del ámbito de ordenación: 294.640 m<sup>2</sup>s

Coste de las obras de urbanización: 294.640 m<sup>2</sup>s x 25 €/m<sup>2</sup>s = 7.366.000 €