

AYUNTAMIENTO
DE
ALPEDRETE

(MADRID)

SERVICIOS TECNICOS

SOLICITANTE: INTERVENCION
EXP INICIAL:
EXP OBRAS:
FECHA DE ENTRADA: 29/10/09
PRESENTADO POR: EL MISMO

ASUNTO: SOLICITUD DE INFORME SOBRE PREVISIÓN DE INGRESOS POR LICENCIA PARA EL AÑO 2010.

FECHA DEL INFORME: 3/11/09

INFORME

Se emite este informe a solicitud de la Intervención Municipal para la previsión presupuestaria del próximo ejercicio año 2010.

El Avance del PGOU de Alpedrete ha sido aprobado en el pleno de fecha 12 de julio de 2009, contando con los preceptivos informes "Informe Previo de Análisis Ambiental", e "Informe de Impacto Territorial".

La tramitación del Plan General de Ordenación Urbana de Alpedrete de acuerdo con el redactor del mismo esta prevista de la forma siguiente:

- Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Alpedrete prevista para
- Pleno Municipal en Diciembre de 2009
- Exposición al público por plazo de un mes durante el mes de enero de 2010.
- Mes de Febrero de 2010 contestación de alegaciones.
- Aprobación Provisional del PGOU en Pleno Municipal el mes de Marzo de 2010 y remisión a la Comunidad de Madrid para Aprobación Definitiva, se estima un plazo aproximado de 3 meses por lo que se dispondría de la aprobación definitiva para junio-julio de 2010.

El Informe de Impacto Territorial estima en el Avance del PGOU el número de viviendas de nueva planificación en 1.114, y las pendientes con la NNSS vigentes en 616.

Para la previsión presupuestaria de ingresos por licencias solicitada por Intervención de acuerdo con los plazos estimados anteriormente se indica lo siguiente:

El PGOU en tramitación tiene previsto la pormenorización de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, lo que posibilita la solicitud de licencia de edificación con la entrada en vigor de dicho plan.

Para el cálculo de solicitud de licencias se ha estimado un horizonte temporal de desarrollo del PGOU según el Informe de Impacto Territorial de 8 años.

Es de señalar que la aprobación de un nuevo planeamiento conlleva un incentivo general en el desarrollo municipal, mayormente en un municipio como Alpedrete con el suelo planificado agotado. Esto supone que previsiblemente en el primer año de vigencia se produzca un desarrollo en mayor escala que los años siguientes, sin embargo hay que contraponer la situación actual del sector inmobiliario, que sufre una importante crisis. Si

bien es cierto que actualmente se ha denotado en el municipio una gran demanda de vivienda de protección pública, carente actualmente en el municipio.

El desarrollo del PGOU en 8 años supondría un techo anual de solicitud de licencias de $1.730/8=216$ viviendas anuales.

El número de viviendas de protección se ha estimado en el desarrollo de los sectores en 569 viviendas. Por lo que se estima la vivienda libre en 1161 viviendas.

La situación del mercado actual y la demanda de vivienda de protección en Alpedrete, así como el desarrollo pormenorizado de los nuevos sectores que incluyen toda la previsión de VP obliga a fijar para el primer año de desarrollo del PGOU la estimación de solicitud de licencias de viviendas en un 75% para VP y un 25% para vivienda libre.

Esto es, en una solicitud prevista el primer año para 216 viviendas, 162 serían para VP y 54 para vivienda libre. Es de prever que la demanda de VP así como el efecto de aprobación de un nuevo PGOU incremente la propuesta de viviendas de VP el primer año un 10% por lo que podríamos fijar la solicitud de licencias para VP en 178 viviendas.

Para el cálculo por licencia de los ingresos por impuesto de construcción y tasas hay que aplicar el 4,5% correspondiente sobre los presupuestos de construcción de las viviendas.

El modulo para VPP para Alpedrete está fijado el año 2009 por la Comunidad de Madrid zona C en 1.394,72 €/m² de superficie útil, fijándose ésta en un máximo de 110 m² útiles (Es de señalar que se adopta el modulo para VPP por ser el más bajo, existiendo otras modalidades de VP)

El coste estimado de construcción por m² útil se estima en 900€/m², aplicado a 110 m² por vivienda se obtiene un coste de 99.000 € por vivienda.

Para las viviendas libres de acuerdo con la tipología fijada por el nuevo PGOU de vivienda aislada o pareada en parcela aproximada de 500 m² con una edificabilidad media de 0,4m²/m² se estima una construcción de 200 m² por vivienda, previéndose que no se agote la máxima edificabilidad se estima una construcción media de 180 m² con un coste por m² construido de 700 €/m² lo que da un coste de 126.000 € por vivienda.

En resumen para los ingresos estimados el año 2010 por licencias de viviendas se estima:

Viviendas de protección	178 x 99.000€viv x 4,5% =	792.990 €
Viviendas libres	54 x 126.000€viv x 4,5% =	306.180 €

Total previsto 1.099.170 €

Es de señalar que la ordenanza fiscal del impuesto de construcciones establece una bonificación del 50% sobre la cuota del impuesto para las viviendas de protección oficial. La Comunidad de Madrid dispone de varias tipologías de viviendas de protección, entre ellas únicamente con denominación de vivienda de protección oficial se encuentra la vivienda de protección oficial de régimen especial, el resto de tipologías se denominan viviendas de protección pública que pueden ser de promoción privada, tipología que consideramos se va a desarrollar en Alpedrete, o de promoción pública que solo se desarrolla en suelos de titularidad pública. Sería de considerar si es de aplicación por tanto la bonificación a cualquier tipología de protección. En el caso de que se aplicara a cualquier tipología de vivienda de protección habría que disminuir el ingreso previsto para viviendas de protección en 308.385€ (178x99.000€x1.75%(50% de impuesto)).

Esta previsión se refiere únicamente a licencias para viviendas, la aprobación de un nuevo PGOU y las previsiones que incluye para otros sectores, terciario principalmente podrían aumentar el calculo de ingresos por licencias, puesto que habría que incluir las licencias para edificios de tipología comercial o de oficinas.

En relación con el incremento patrimonial de suelos por cesión obligatoria del 10% de aprovechamiento en los sectores y ámbitos de actuación en suelos urbanizables sectorizados y suelos urbanos no consolidados, se estima en relación con el número de

nuevas viviendas previstas, 1.114 viv. una cesión de suelo capaz de situar el 10 % de cesión del aprovechamiento lucrativo (que solo referenciamos al numero de viviendas, por ser el aprovechamiento lucrativo de referencia en sectores y ámbitos privados del PGOU).

Estimando el número de viviendas de protección en el desarrollo de los sectores y ámbitos en 569 viviendas deberá de disponerse de suelo a ceder al municipio para la edificación de 56 viviendas.

Estimando el número de viviendas libres en el desarrollo de los sectores y ámbitos en 545 viviendas deberá de disponerse de suelo a ceder al municipio para la edificación de 54 viviendas.

Para la valoración de los suelos correspondientes a vivienda de protección se estima una repercusión del suelo de un 15% del valor de venta, aplicable al modulo máximo de VPP lo que se obtiene un valor de 209,25 €/m² que para una vivienda de 110 m² útiles supone una valoración de suelo por vivienda de 23.017,50€ que para 56 viviendas supone un valor del suelo de 1.288.980,00€.

Para la valoración de los suelos correspondientes a vivienda libre se estima una repercusión del suelo de un 35% del valor de venta, aplicable al precio posible de venta de vivienda libre de la tipología media prevista en el nuevo PGOU vivienda aislada o pareada en parcela de 500 m² con una edificabilidad media de 0,4m²/m². que se estima en 1.400 €/m², lo que se obtiene un valor de 495,00 €/m² que para una vivienda de 180 m² construidos supone una valoración de suelo por vivienda de 89.100,00€ que para 54 viviendas supone un valor del suelo de 4.811.400,00€.

Es de considerar que el nuevo PGOU define varios ámbitos de actuación para suelo terciario en terrenos municipales que incrementan la valoración de los mismos y que no se han tenido en cuenta en este informe restringido a los suelos residenciales del nuevo PGOU.

Fdo. El Arquitecto Municipal.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

santos lópez colón

arquitecto y urbanista

c/ victor de la serna, 3. 28016-madrid. tfno:915 198 197. fax:915 198 197. e-mail:santoslc@arquired.es



AYUNTAMIENTO DE ALPEDRETE

PLAZA DE LA VILLA, Nº 1
Tel.: 91 857 21 90
Fax: 91 857 16 73
28430 ALPEDRETE (MADRID)

A la vista del informe emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 3-11-09, sobre previsión de ingresos por licencias de obras, para el año 2010, le solicito como redactor del Plan General, un informe justificativo de las determinaciones temporales y previsiones del mismo.

Ruego, a la mayor brevedad posible, ya que estos datos son necesarios para la ejecución del presupuesto.

Alpedrete, 4 de noviembre de 2009

LA ALCALDESA

D. Santos López colón.- Arquitecto Redactor del Plan General de Alpedrete:

santos lópez colón

arquitecto y urbanista

c/ victor de la serna, 3. 28016-madrid. tño:915 198 197. fax:915 198 197. e-mail:santoslc@arquired.es

Madrid, a 04 de noviembre de 2.009.

Destinatario:

**Alcaldía-Presidencia Corporación
Municipal del Ilustrísimo
AYUNTAMIENTO DE ALPEDRETE**
Alpedrete (Madrid).

Asunto:

**INFORME RELATIVO A CONDICIONES TEMPORALES DE
TRAMITACIÓN Y DETERMINACIONES PROPIAS DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN DE ALPEDRETE.**

La Alcaldía-Presidencia del Ilmo. Ayuntamiento de Alpedrete me solicita, por virtud del escrito de fecha 04 de noviembre de 2.009 que adjunto se acompaña, en mi condición de Director del Equipo Redactor del Plan General de Ordenación Urbana, que informe para ante el Pleno, expresando opinión técnica relativa, primero, en cuanto a las determinaciones de tramitación temporal que se establece para el Expediente Administrativo de Plan General y, segundo, en cuanto a las determinaciones de contenido técnico propio, y todo ello en relación con lo que informa el Arquitecto Municipal en su escrito para ante la Intervención Municipal de fecha 03 de noviembre de 2009.

Ante dicha solicitud se informa cuanto sigue:

A) DE LAS DETERMINACIONES TEMPORALES DE TRAMITACIÓN DEL P.G.

Sin dejar de mencionar que las circunstancias temporales de tramitación están sometidas a plazos que en unos casos determina la legislación y en otros se derivan de la propia ejecución material de los documentos propios del expediente de referencia, por parte del Técnico que suscribe, a la vista del desarrollo y lo avanzado de la documentación que ha sido aprobada como Avance recientemente por el Pleno del Ayuntamiento (como dice la Ley 9/2001, tras su modificación por virtud de la Ley 3/2007, de 26 de julio, que el avance contendrá su documentación con el grado de definición de los documentos para su aprobación inicial –art. 10 de ésta última-), y dado que la Administración Regional, y sus órganos directivos principales que han de informar el plan, que ha de aprobar definitivamente ya conocen su contenido finalista, condición ésta establecida ya desde el Informe Previo Medioambiental, las previsiones que se establecen para la tramitación del Plan General en el precitado Informe del Arquitecto Municipal, estudiadas y evaluadas, se consideran totalmente viables y coherentes con la situación.

En estos términos se significa que: La fase municipal, si se acuerda la aprobación inicial en diciembre de 2.009, se produce la publicación del acuerdo en el B.O.C.M. y en uno de los diarios de mayor difusión, y simultáneamente se da audiencia a las Administraciones y Organismos que tengan competencia en la materia a estos efectos. Legalmente se significa que los informes deberán estar emitidos en el mismo plazo de la información al público (letra b) art. 57 Ley 9/2001 C.M.).

santos lópez colón

arquitecto y urbanista

c/ victor de la serna, 3. 28016-madrid. tfno:915 198 197. fax:915 198 197. e-mail:santoslc@arquired.es

Esta situación puede derivar en que la fase de tramitación municipal pueda estar terminada, tras el periodo de información pública y audiencias, el informe de alegaciones y la aprobación provisional, a finales de marzo de 2.010, con la remisión subsiguiente del expediente completo a la Comunidad de Madrid, interesando su aprobación definitiva.

Para este evento, la propia Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, prevé un plazo no superior a cuatro meses (art. 63.1.), acuerdo éste que de no producirse supondrá la aprobación definitiva del Plan General por silencio Administrativo positivo (art. 63.2.) con las formalidades previstas.

Esta situación, como tarde nos posiciona en julio de 2.010.

Por ello, se entiende no sólo posible sino también coherente el calendario de tramitación del Plan General que establece el Arquitecto Municipal en su Informe.

B) DE LAS DETERMINACIONES TÉCNICAS DEL P.G.

Entrando ahora a considerar las determinaciones de capacidad residencial, como determinación propia del Plan General, que establece el Arquitecto Municipal en su Informe a que venimos haciendo referencia, traslada con acierto, y no puede hacer otra cosa que, reflejar, a la vista de la documentación elaborada del Avance, con su definición en grado de documento para aprobación inicial, y de las determinaciones vinculantes del Informe de Impacto Territorial, un volumen global de vivienda, repartida por sectores y unidades urbanísticas.

En este estado de cosas, evaluar como el contingente de nueva vivienda en 1.114 más 616, en los términos tal y como se señalan en el Informe Municipal y a los efectos para los cuales se emite el meritado informe, puede ser incluso muy conservador puesto que no evalúa ni siquiera porcentualmente o por asimilación a otros ejercicios, de la vivienda o edificación que eventualmente se pueda generar por sustitución, renovación o reposición de lo actual, en cuantía mayor o menor en función del grado de envejecimiento de la edificación.

Se ha de considerar una vez más, una evaluación sustancialmente conservadora.

C) OTRAS CONSIDERACIONES.

Por último, señalar que el reparto de licencias (=inicio de viviendas) que se formula en el Informe Municipal, totalmente lineal a lo largo de las previsiones del techo temporal del Plan General, estimado en 8 años, realmente, y a la vista de la experiencia, no se produce de forma lineal sino que tiene un máximo en el primer y segundo año de vigencia del Plan, que se puede evaluar alrededor del 75%-80% del contingente total de viviendas, y después decae notablemente.

A estos efectos, el Ayuntamiento ha decidido efectuar junto con el Plan General, la pormenorización de los dos sectores urbanizables residenciales, lo que posiciona al Ayuntamiento, con la sola aprobación del Plan General a la posibilidad del

santos lópez colón

arquitecto y urbanista

c/ victor de la serna, 3. 28016-madrid. tfno:915 198 197. fax:915 198 197. e-mail:santoslc@arquired.es

otorgamiento de licencias, de forma simultánea a la urbanización de los sectores, con las formalidades que la legislación urbanística prevé.

D) CONCLUSIÓN.

Por todo cuanto antecede y queda dicho en el precedente Informe, se considera, técnicamente viable y conservador el contenido del Informe Municipal, tanto en cuanto a plazos de tramitación como en determinaciones del Plan General relativas a contingente de viviendas.

Por otra parte, se estima prudente la evaluación de viviendas que se pueden poner en servicio en el primer año de vigencia del Plan General.

Es todo cuanto se informa en el lugar y fecha al principio signada para ante el Pleno del Ayuntamiento de Alpedrete, en mi calidad de Director del Equipo Redactor del Plan General de Ordenación Urbana de Alpedrete.



Fdo.: Santos López Colón.
Arquitecto y Urbanista.



JULV

INFORME DE SECRETARÍA

Visto el expediente instruido para la aprobación del Presupuesto Municipal para el ejercicio 2010, se hacen constar las siguientes puntualizaciones:

1.- RESPECTO AL ANEXO DE INVERSIONES:

Seis de las inversiones previstas se financian con cargo a "Enajenación de solares" hasta un total de 1.257.653,20 €. Según la valoración efectuada por el Arquitecto Municipal, esta cantidad se corresponde con la valoración de dos parcelas en la UA-15 y cuatro parcelas en la Calle las Zanjás.

Por esta Secretaría se hace constar que, en cumplimiento de la Providencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección 2 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, se remitió con fecha 14 de octubre de 2009, un Certificado de Secretaría señalando como bienes patrimoniales de este Ayuntamiento, susceptibles de embargo las dos parcelas patrimoniales de la UA-15. Se adjunta copia del oficio de remisión y del Certificado remitido.

2.- RESPECTO A LA PREVISIÓN DE INGRESOS POR LICENCIAS DE OBRAS COMO EFECTO DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU:

Según informe del Arquitecto Municipal, la tramitación del PGOU, en el supuesto de que se aprobase inicialmente a mediados de diciembre de 2009, finalizaría con la aprobación definitiva por la Comunidad de Madrid en junio-julio de 2010. Este informe ha sido a su vez refrendado por el Técnico Redactor, si bien menciona que las circunstancias temporales de tramitación están sometidas a plazos que en unos casos determina la legislación y en otros se derivan de la propia ejecución material de los documentos propios del expediente.

Por esta Secretaría se hace constar que en la previsión de plazos de referencia, se han omitido los correspondientes a la Evaluación Ambiental que, si bien se solapan con los establecidos para la aprobación provisional es indudable que la retrasan en el tiempo. Apurando todos los plazos al máximo, no es previsible que el PGOU pueda ser aprobado antes de septiembre-octubre de 2010, y eso desde la perspectiva optimista de que todos los informes sectoriales y ambientales sean favorables y no exijan modificaciones al documento de aprobación inicial. Esto, unido a que la solicitud de Licencia de Obras conlleva la redacción y visado del correspondiente Proyecto de Obras, sitúa los primeros ingresos por Licencias de Obras derivadas del PGOU en diciembre 2010-enero 2011. Y, por supuesto, sólo desde la perspectiva optimista señalada.



de noviembre de 2010.

SECRETARIA
[Firma manuscrita]