

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CERCEDILLA (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

OCTUBRE 2024

BLOQUE II

DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

VOLUMEN 2

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA

Promotor:



AYUNTAMIENTO DE
CERCEDILLA

Empresa Redactora:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CERCEDILLA (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

BLOQUE II - VOLUMEN 2

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA

Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero
Rubén Fernández Rodríguez
Pedro Tarancón Gómez

Ingeniera de Caminos
Arquitecto
Arquitecto



Equipo Redactor:

Javier Ruiz Sánchez
Fernando Carmona Mateos
Silvia Blanco Pisabarro
Natalia González Alonso
Luis Miguel Ramos del Cerro
David Gistau Cosculluela
Sergio Ordás Llamazares
Nuria Ibarguren Fernández
Diego Carrera Pérez
Francisco Barreales Carrasco
Carmen Cordero González
Elena Arranz Borreguero
Jorge Blanco Moro
Lara Caamaño Fernández
Armando López Hernández
Inés Suárez Santos
Marta Gayo Modino
Luis Diego Rodríguez Canga
Javier Rodríguez Barrientos
Agustín Jara Nevado
Dulce María Pérez Benavides
Miguel Ángel García Angulo
Noelia Yugueros Anta
Marta Sandoval Cerón
Ana García Peña

Doctor Arquitecto
Arquitecto
Arquitecta
Arquitecta
Arquitecto
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Lda. Ciencias Ambientales
Ingeniera Agrónoma
Graduado Ciencias Ambientales
Paisajista
Ldo. Geografía e Historia
Lda. Derecho
Lda. Derecho
Ingeniero Técnico Agrícola
Ingeniero Técnico Agrícola
Ingeniero Industrial
Delineante
Delineante
Delineante
Delineante
Estudiante de Arquitectura

Promotor:



Ayuntamiento de
Cercedilla

Ayuntamiento de Cercedilla
Plaza Mayor, 1
28470 Cercedilla (Madrid)

Empresa Redactora:



Omicron-Amepro
Paseo de la Castellana 127, 2ª planta
28046 Madrid



ÍNDICE

TÍTULO I. NORMATIVO	1
Capítulo 1. Introducción y marco normativo.....	2
1.1. Marco Legal	2
1.2. Objeto	3
Capítulo 2. Premisas consideradas para la elaboración del Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica 4	4
2.1. Metodología para el Informe de Sostenibilidad Económica	4
2.2. Metodología de la Memoria de Viabilidad Económica de las actuaciones proyectadas	4
2.3. Justificación del cumplimiento de las exigencias normativas en cuanto al contenido del mismo	5
TÍTULO II. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANO PROPUESTO	7
Capítulo 1. Propuestas de Planeamiento.....	8
TÍTULO III. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO.....	12
Capítulo 1. Contexto Socioeconómico y Presupuestario	13
1.1. Introducción	13
1.2. Contexto Socioeconómico	13
1.3. Estudio del Presupuesto Municipal.....	19
1.4. Edificabilidad por usos, población y habitantes equivalentes	27
TÍTULO IV. IDENTIFICACIÓN DE ACCIONES SOMETIDAS A ANÁLISIS DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	30
Capítulo 1. Redes Públicas y su sistema de Obtención.....	31
1.1. Red Supramunicipal	32
1.2. Redes Generales.....	33
1.3. Redes Locales	37
1.4. Obtención y ejecución de las Redes Públicas	38
Capítulo 2. Descripción de las infraestructuras proyectadas.....	40
2.1. Actuaciones planteadas.....	40
2.2. Cuadros de adscripción de Redes Públicas y Cargas Urbanísticas a los ámbitos y sectores propuestos.....	41
TÍTULO V. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	44
Capítulo 1. Introducción.....	45
Capítulo 2. Justificación de las posibilidades económicas, financieras, públicas y privadas para el desarrollo del plan	47
2.1. Valoración económica de las actuaciones, inversión o financiación –pública y/o privada	47
2.2. Estimación de los ingresos corrientes	52
2.3. Análisis de resultados y conclusiones	56
Capítulo 3. Plan de etapas para la ejecución de las infraestructuras	57

Capítulo 4. Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos	60
4.1. Indicadores de suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos y análisis de resultados	60
4.2. Conclusión	63
TÍTULO VI. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES	64
Capítulo 1. Introducción.....	65
Capítulo 2. Análisis del aprovechamiento del Área de Reparto SURS	66
Capítulo 3. Análisis de la Viabilidad de los Sectores	68
TÍTULO VII. CONCLUSIONES.....	74
Capítulo 1. Viabilidad de la inversión municipal y de los nuevos desarrollos.....	75

Título I. **NORMATIVO**

Capítulo 1. INTRODUCCIÓN Y MARCO NORMATIVO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, fija entre sus objetivos establecer las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia. En su artículo 3 “Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible” establece:

*3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y **sostenibilidad económica, social y medioambiental**, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.*

Este **documento preliminar** del Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica responde, en su contenido y alcance, a lo establecido por la legislación urbanística de aplicación, y tiene por objeto asegurar la viabilidad y sostenibilidad del modelo territorial propuesto por el nuevo Plan General y de las actuaciones urbanísticas que se proyectan (**con el alcance de un documento de Avance**), todo ello con el fin de garantizar un desarrollo urbano responsable, que no comprometa las capacidades presupuestarias presentes y futuras, 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.

1.1. Marco Legal

De conformidad con el artículo 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el **Estudio de Viabilidad** es uno de los documentos en que se concretan las determinaciones de un Plan General, junto con los Documentos de la Memoria, Informe de análisis ambiental, Planos, Normas Urbanísticas y el Catálogo de bienes y espacios protegidos.

Una de las innovaciones significativas de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, recogida posteriormente en el Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley del Suelo y más recientemente en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano. La norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse perceptivamente a evaluación económica, además de ambiental.

El artículo 22 “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano” del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Real Decreto Legislativo 7/2015, establece:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de **las actuaciones de transformación urbanística** deberá 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.*

1.2. Objeto

De acuerdo con lo previsto en nuestro sistema jurídico, el análisis económico de las actuaciones del planeamiento urbanístico ha de llevarse a cabo a través de dos documentos:

- Estudio de Viabilidad, previsto en el artículo 43 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, previsto en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Estos documentos tienen carácter complementario:

- El objeto del Estudio de Viabilidad, al que hace referencia el artículo 43 de la LSCM, es la justificación del modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad económica.
- El objeto del Informe de Sostenibilidad Económica, previsto en texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, son las actuaciones de transformación urbanística.

El Informe de Sostenibilidad Económica no debe confundirse con los estudios económico-financieros tradicionales, puesto que estos últimos no incluyen procedimiento alguno que permita evaluar los costes públicos que conllevan el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones obtenidas de manera onerosa o por cesión gratuita.

Los estudios de viabilidad económica focalizan la atención en la inversión que realizan los operadores particulares durante el proceso de producción de las parcelas urbanizadas, acotando el análisis a la fase de ejecución y a los recursos privados, mientras que los informes de sostenibilidad económica evalúan el impacto en las arcas públicas del mantenimiento de la urbanización ejecutada, así como la prestación de servicios en el nuevo espacio urbano.

Por todo ello se redacta el presente documento, denominado “Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica”, que recoge en su contenido tanto la justificación de la sostenibilidad del modelo urbanístico y territorial adoptado, así como la viabilidad y sostenibilidad económica de cada una de las actuaciones urbanas proyectadas en el mismo.

A través de este Estudio se pretende garantizar que el modelo plantea un desarrollo sostenible, suficientemente dotado, con una ocupación del suelo eficiente, combinando los usos de forma funcional y desde el punto de vista económico, garantizando que tanto a la hora de planificar la ordenación del territorio como de programar las actuaciones se ha tenido en cuenta principalmente las necesidades y demandas existentes, las inversiones públicas y privadas y los coste de prestación de los servicios, de forma que sea posible su retorno.

El presente documento correspondiente a la fase de Avance del Plan General de Ordenación Urbana es una estimación de la viabilidad económica conforme al alcance del estudio realizado.

Capítulo 2. PREMISAS CONSIDERADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.1. Metodología para el Informe de Sostenibilidad Económica

El Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica evalúa la capacidad financiera de las actuaciones previstas por el Plan General. Para evaluar el impacto de la actuación sobre la hacienda municipal nos hemos ayudado de la metodología planteada en la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” publicada por el Ministerio de Fomento en 2012. Conforme a lo propuesto en dicha guía, se analizan los siguientes aspectos:

- Estudio del Presupuesto Municipal
- Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial de la nueva ordenación
 - Gastos por la ejecución de las obras de urbanización eventualmente financiadas por el municipio.
 - Gastos por la ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a las Redes Públicas Generales.
 - Incremento patrimonial, producido.
- Estimación de los gastos e ingresos tras la nueva ordenación
 - La ordenación propuesta
 - Estimación de gastos corrientes
 - Estimación de ingresos corrientes
- Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Pública Municipal
- Análisis de resultados
 - Capacidad de poder prestar y financiar el coste de los servicios obligatorios
 - Equilibrio presupuestario del apartado corriente
 - Obtención de un remanente de tesorería neutro o positivo

De acuerdo con el planteamiento de la citada Guía, en el caso de Planeamiento General, como es el caso, “se estudiará el impacto en la Hacienda Municipal de la totalidad de ingresos y costes presupuestarios en el horizonte de ejecución íntegra del Plan. Es decir, se supone que las previsiones urbanísticas previstas en el planeamiento ya se han realizado y el municipio obtiene los ingresos derivados de las nuevas edificaciones, de la mayor población y de las actividades urbanas y soporta los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios.”

2.2. Metodología de la Memoria de Viabilidad Económica de las actuaciones proyectadas

Para garantizar la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano se incluye una memoria de viabilidad económica de las actuaciones.

La viabilidad económica está referida, tanto a la fase de planificación, como a la fase de producción y transformación de la ciudad, porque la consideración del Plan como factible en su globalidad, dependerá, en términos económicos, de que los costes derivados de los deberes y cargas asignados a cada actuación (cesiones obligatorias, calidades de ejecución o costes relativos a la ejecución y mantenimiento de

infraestructuras y servicios), sean equilibrados en relación con los aprovechamientos urbanísticos atribuidos y, por tanto, con los ingresos derivados de dicho aprovechamiento.

En este sentido, aunque la viabilidad económica deba afectar a todo el proceso de planificación, tiene que ser materializada fundamentalmente en la fase de ejecución del planeamiento, es decir, cuando se ejecuta la transformación y/o la producción de la ciudad, puesto que es en ese momento cuando se plantea un análisis económico en términos de rentabilidad.

El estudio de viabilidad económica es el instrumento que permitirá comprobar, a priori, cual es el valor final (residual) del suelo y, por tanto, si las actuaciones previstas son factibles, en el sentido de garantizar el equilibrio entre los beneficios y las cargas, o lo que es lo mismo, si las plusvalías generadas en la transformación urbana son suficientes y satisfacen, adecuadamente, el conjunto de gastos de urbanización, la asunción de las cargas y cumplimiento de los deberes derivados de la actuación. Al mismo tiempo, es necesario asegurar que se retribuye razonablemente a los propietarios de los terrenos de modo que el desarrollo esté suficientemente garantizado por los promotores del mismo.

2.3. Justificación del cumplimiento de las exigencias normativas en cuanto al contenido del mismo

El artículo 22 “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano” del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece:

5. La ordenación y ejecución de **las actuaciones sobre el medio urbano**, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria** que asegure su **viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física

propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

- d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
- e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

En función de las prescripciones normativas, en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica 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, para ello se desarrollarán los siguientes aspectos:

- a. Descripción de las actuaciones de carácter público previstas por el Plan General, es decir, descripción de las previsiones en cuanto a ejecución de Infraestructuras y Redes Públicas, valoración de las mismas y establecimiento de un plan de etapas para su ejecución.
- b. Justificación de la suficiencia de los recursos públicos necesarios para la ejecución de las mismas. A tal efecto, deben analizarse los recursos presupuestarios del municipio, los ingresos que van a obtenerse por la propia ejecución de los nuevos desarrollos urbanísticos y la intervención que pudieran tener otras Administraciones en función de las subvenciones y ayudas previstas.
- c. En relación al análisis económico de la viabilidad y sostenibilidad económica de los nuevos desarrollos previstos por el Plan General, puede realizarse, bien un estudio detallado de cada sector o un análisis tipo que recoja la media de todos los sectores. Para ello, es necesario conocer el precio medio de venta de las viviendas/suelo industrial en función de cada una de las tipologías edificatorias, el coste de urbanización previsto por metro cuadrado en función de los requisitos de calidad de la urbanización impuestos por el Plan, las cargas de Redes Públicas Generales impuestas a cada uno de los sectores, las densidades máximas de uso y de edificación de cada uno de los sectores (en valores absolutos) y cualquier otra carga impuesta a los mismos.

Título II. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANO PROPUESTO

Capítulo 1. PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO

La sostenibilidad urbanística y medioambiental del Plan es el resultado de un conjunto de parámetros establecidas como objetivos y criterios para la redacción y el contenido del Plan General. En base a estos parámetros se ha configurado el modelo del territorio, basado en el núcleo de población y las acciones de preservación y mejoras que prevé el Plan, así como el planteamiento urbanístico que se hace para el futuro uso del suelo del Término Municipal. El crecimiento urbano, previsto en relación con la evolución demográfica del municipio, tiene el objetivo de crear un conjunto urbano continuo y compacto, conectando las áreas residenciales con sectores de Suelo Urbanizable de uso característico residencial unifamiliar. Los ámbitos de Suelo Urbanizable propuestos ocupan la zona del cauce del Arroyo de la Teja al norte y al sur de la línea ferroviaria, que permitan generar un borde urbano ordenado y contener las conexiones viarias entre las cinco áreas urbanas existentes. La zona de La Dehesilla contará con una expansión de uso global mixto hacia el suroeste, ocupando los terrenos vacantes no protegidos situados junto a las vías del ferrocarril.

El principal criterio en este aspecto es propiciar la compatibilidad y posibilitar la coexistencia del medio urbano con el medio rural mediante el uso racional y sostenible de los recursos naturales. En las zonas de crecimiento se materializa la integración entre el medio urbano en el medio rural mediante la adecuación de la ordenación a la topografía del terreno, con la incorporación y el mantenimiento de arbolado existente en la ordenación y la reserva de corredores verdes que atraviesan y esponjan el tejido urbano y al mismo tiempo crean una conexión entre el suelo protegido.

La proyección de las previsiones de desarrollo y crecimiento con nuevas zonas residenciales y posibles otros usos complementarios y sus necesidades para un buen funcionamiento en cuanto a servicios urbanos, redes de infraestructura, equipamientos y zonas libres para el esparcimiento se ha proyectado en un modelo de crecimiento compacto, basado en la estructura urbana existente, de modo que se preserve el carácter del tejido residencial actual, su calidad urbana y su integración en un entorno de alta calidad ambiental. La propuesta de planeamiento general de Cercedilla se soporta en un conjunto básico de decisiones previas:

- El uso racional del recurso natural del suelo, de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.
- La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.
- El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.
- La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.

- La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.
- La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico – artístico, cultural y arquitectónico.
- Impedir la especulación con el suelo.
- Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.
- La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo.

Sobre ellos se ha diseñado el modelo de desarrollo estructural espacial encaminado a la puesta en valor de un territorio singular. La consideración de una triple escala, metropolitana, local y doméstica, se ha considerado básica para la toma de decisiones. Se plantean los siguientes criterios y objetivos específicos, a alcanzar mediante la gestión y desarrollo de las propuestas de la Redacción del Plan General:

- Dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general **adaptado a la legislación** urbanística, sectorial y ambiental vigente.
- Incorporar en el nuevo PGOU los **planeamientos de desarrollo y las modificaciones puntuales** aprobadas.
- Solucionar los problemas de gestión derivados de la **falta de desarrollo del planeamiento vigente**.
- Plantear un **modelo de crecimiento sostenible y equilibrado** con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas.
- **Consolidar la ciudad preexistente**, especialmente buscar conexiones entre las zonas urbanas separadas por el arroyo de La Teja y la línea de ferrocarril que atraviesan el núcleo de Cercedilla, además de ordenar las zonas de borde de crecimiento disperso sin consolidar.
- Estudio de la movilidad con el fin de buscar **nuevas conexiones viarias dentro la ciudad fragmentada**, así como crear un acceso alternativo desde el sur del núcleo, que permita afrontar los problemas de movilidad y aparcamiento que han ido consolidándose en el casco en los últimos años, reordenando especialmente el tráfico rodado y apostando por la movilidad peatonal.
- Definición de las **redes supramunicipales, generales y locales**.
- **Actualizar las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos** existentes y maximizar el aprovechamiento actual de las redes generales y las infraestructuras municipales.
- Obtención de suelos públicos con el objetivo de **mejorar y ampliar las dotaciones existentes**, concretamente de carácter educativo, deportivo, social, zonas verdes y espacios libres.
- Creación de **Corredores Verdes** que permitan establecer conexiones entre los espacios protegidos al norte del municipio con las zonas urbanas, a través de los cauces existentes, que se prevén recuperar ambiental y paisajísticamente.
- Elaborar una **normativa adaptada** a la realidad de la ciudad, que contemple la regularización de numerosas viviendas actualmente fuera de ordenación, así como una ordenanza estética de las viviendas nuevas.
- Plantear **suelos reservados a usos productivos e industriales** dentro del suelo urbano en **convivencia con el uso residencial**, garantizando el equilibrio de usos y la diversificación de la actividad económica del municipio.

- **Protección de las vías pecuarias** vinculadas a rutas seculares y a manifestaciones artísticas que forman parte del Patrimonio Histórico.
- **Protección de los paisajes** valiosos desde un punto de vista ambiental, patrimonial, visual y social. **Salvaguardar y mejorar los valores y la calidad del paisaje**, tanto rural como urbano.
- Protección de edificaciones de interés mediante la redacción de un **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**.
- Planificar suelos para el **desarrollo de vivienda unifamiliar**, como tipología edificatoria demandada en Cercedilla, siguiendo un modelo urbanístico de baja densidad que vele por un desarrollo urbano sostenible.
- Establecimiento de medidas para agilizar la **gestión urbanística** y paliar los problemas de interpretación y aplicación del planeamiento urbanístico.
- Conseguir que las determinaciones normativas del nuevo instrumento de planeamiento sean claras y precisas, para **facilitar la interpretación y la aplicación del PGOU**, evitando indefiniciones
- Integración en el PGOU de criterios para fomentar el **urbanismo inclusivo**, incluyendo los análisis específicos de impacto sobre los colectivos afectados.
- Desarrollo de un proceso de **participación ciudadana** durante la elaboración del PGOU para garantizar la transparencia y la integración de las propuestas y sugerencias de la población de Cercedilla con el fin de generar un modelo de ciudad consensuado por todos los agentes implicados.

Además de estos objetivos de carácter general y específicos, el Plan General tiene los siguientes objetivos estratégicos:

- El acondicionamiento y cierre perimetral de la trama urbana generando unos bordes urbanos que permiten una mejor transición entre la ciudad y lo rústico. El límite del Suelo Urbano se adapta a las prescripciones de la legislación urbanística vigente, viéndose afectado en algunas zonas ubicadas al norte por la delimitación de los espacios protegidos por la legislación sectorial de carácter supramunicipal.
- Propuesta de sectores de Suelo Urbano No Consolidado, incluyendo los asumidos del Planeamiento Vigente, a los que se añaden otro sector ubicado entre el Camino de Santa María y el Río de la Venta, donde se prevé la creación de un corredor verde y el cruce de un vial que conecte la M-622 con las áreas urbanas situadas al norte y este de la línea ferroviaria, creando un acceso alternativo al existente por el trazado urbano de la mencionada carretera, que actualmente presenta una capacidad limitada al atravesar el casco antiguo. Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado de uso característico residencial, tendrán una densidad aproximada de unas 15 viviendas por hectárea.
- Planteamiento de Actuaciones Aisladas en aquellas zonas donde se detecten déficits en la urbanización, infraestructuras, vacíos urbanos y/o áreas de oportunidad de tamaño reducido.
- Colmatación de las áreas vacantes sin desarrollar, que permitan conectar zonas urbanas separadas por barreras físicas impuestas por el arroyo de la Teja y la línea de ferrocarril.
- Implantación de nuevas dotaciones necesarias en todo el núcleo urbano de Cercedilla con el fin de paliar el déficit actual que sufre, en concreto de carácter educativo, deportivo, social, zonas verdes y espacios libres, procurando la equidistribución de servicios en las distintas áreas urbanas.
- Creación de una red municipal de Corredores Verdes continua e interrelacionada, que permita la conexión ente las zonas urbanas y los espacios naturales protegidos, apoyándose y poniendo en valor los cauces del arroyo de la Teja y los ríos de la Venta y Fuentes. Tendrán una doble función,

permitiendo establecerse como corredores ecológicos y también para el uso y esparcimiento de la ciudadanía.

- Los sectores de Suelo Urbanizables serán Sectorizados para poder controlar el modelo de ciudad que se pretende establecer a través del presente Plan General. Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso característico residencial, tendrán una densidad aproximada de unas 20 viviendas por hectárea continuando con unas tipologías similares a las existentes en la mayor parte del Suelo Urbano, que suponen un modelo de baja densidad pero que se estima viable económicamente para su posterior desarrollo. Se propone además una pequeña reserva de terrenos para actividades económicas que sean conformes a las características del municipio de Cercedilla.
- Estos sectores de Suelo urbanizable permitirán completar la red viaria general que articulará el suelo urbano existente y los nuevos desarrollos urbanísticos, además de crear accesos alternativos a las distintas áreas urbanas de Cercedilla
- Garantizar la protección de los suelos con valores ambientales, culturales, paisajísticos, etc. existentes en el término municipal mediante su clasificación en alguna de las categorías y subcategorías específicas definidas para el Suelo No Urbanizable de Protección.

Los objetivos de protección ambiental están encaminados fundamentalmente a prevenir degradaciones ambientales, rehabilitar espacios y elementos ambientales degradados, corregir el comportamiento ambiental de los agentes socioeconómicos y potenciar la fortaleza del medio. La protección del medio ambiente, su mejora y el establecimiento de una situación de desarrollo sostenible dentro del medio urbano, son factores básicos a tener en cuenta en la elaboración del Plan General.

Entre los objetivos de protección ambiental considerados en la elaboración del presente Plan General se encuentran:

- La salvaguarda ambiental como principio, buscando garantizar este componente de la calidad de vida.
- Promover el desarrollo sostenible y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la planificación.
- Poner de manifiesto la contribución del Plan General al cumplimiento de la normativa y de los objetivos y prioridades medioambientales establecidas en la normativa de la Unión Europea, del Estado español y de la Comunidad de Madrid.
- Clasificar urbanísticamente el suelo de acuerdo con la capacidad de acogida del medio.
- Conservar los bosques de galería asociados a los cursos de agua y facilitar su ampliación a los tramos de cauce que no dispongan de ellos.
- Garantizar la funcionalidad de los sistemas fluviales manteniendo libres los cauces.
- Mantener la calidad visual del territorio evitando la localización de elementos discordantes.
- Potenciar, conservar o tratar, si es preciso, el ambiente natural periurbano.
- La previsión de espacios de calidad y cantidad suficiente para un crecimiento adecuado y diversificado.

Para garantizar la sostenibilidad de los crecimientos propuestos se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales. El objetivo final es alcanzar una sociedad más coherente en el uso racional de sus recursos, socialmente más equitativa y cohesionada y territorialmente más equilibrada.

Título III. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO Y
PRESUPUESTARIO

Capítulo 1. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO

1.1. Introducción

La elaboración del Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del modelo urbano, que el Plan General propone, hace necesario el estudio no sólo de la ordenación urbanística proyectada, sino también de los elementos y factores que sirven para contextualizar ese Estudio y para justificar de alguna manera las conclusiones sobre la sostenibilidad del modelo adoptado. Para ellos se ha considerado:

- Los factores más influyentes sobre la demanda de suelo destinado a uso residencial y de actividades económicas son el tipo de actividades económicas desarrolladas en el término municipal; la estructura y características de la población, el mercado inmobiliario y las previsiones de evolución de estos elementos.
- Los factores condicionantes de las inversiones públicas marcadas por la propia estructura de los presupuestos municipales de los últimos años (2019-2022).
- El marco presupuestario para el periodo 2024-2027.

1.2. Contexto Socioeconómico

1.2.1. Estructura y caracterización de la población

Según los datos disponibles en el INE, la población de Cercedilla es de 7.648 habitantes en 2023. La población ha pasado de 5.328 habitantes en 1998 a 7.648 en 2023 con un crecimiento del 43,54% en 21 años.

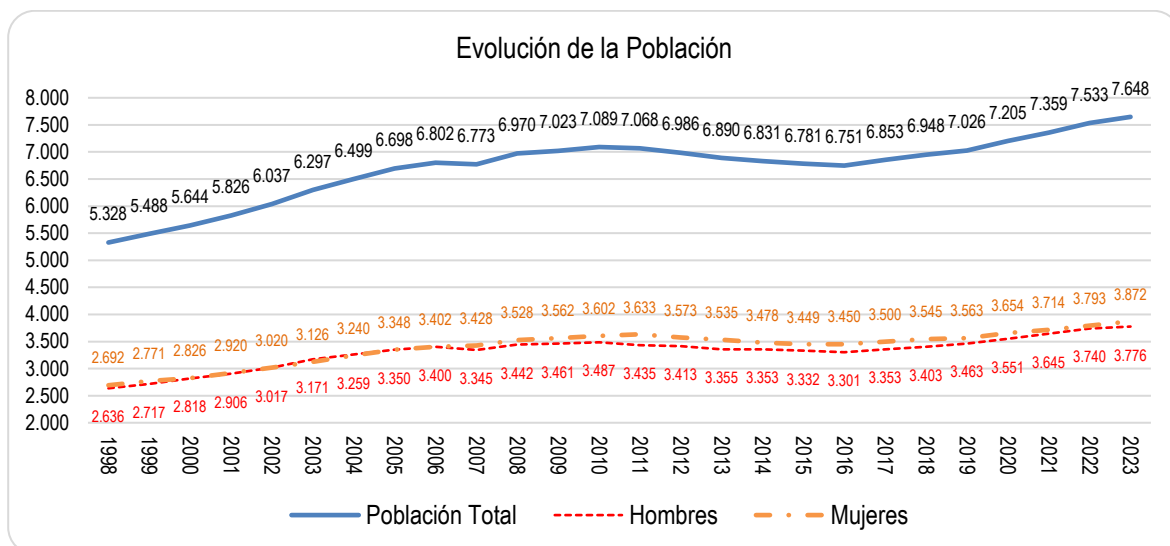


Figura 1. Evolución histórica de la población en Cercedilla (Fuente: INE)

Se adjunta a continuación una gráfica de la variación del crecimiento de la población el municipio de Cercedilla en relación con la Sierra Central, Madrid y la Comunidad de Madrid, observándose un crecimiento superior, con una tendencia más acentuada que en el resto, desde el año 2017.

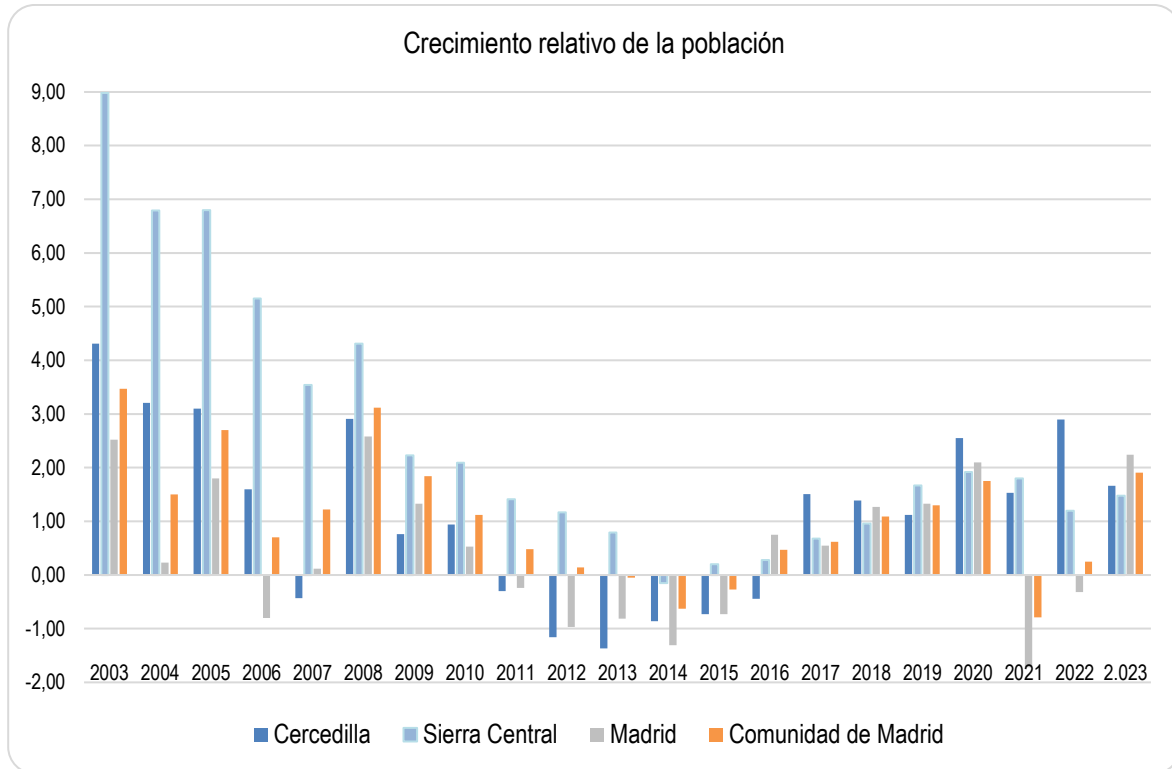


Figura 2. Evolución de la Variación de la Población (2003-2023. Fuente INE)

En Cercedilla la pirámide de población tiene la habitual forma de bulbo o regresiva, encontrándose el segmento de edad con más porcentaje de población entre los 50 y 54 años. Se observa un decrecimiento en los segmentos de menor edad, respecto 2003, representando un decrecimiento de la natalidad en las dos últimas décadas. Este factor está modificando la forma hacia la de una pirámide característica de las poblaciones más envejecidas, no obstante, sigue presentando una base de la pirámide significativa, representando un alto porcentaje de población joven. Así, la población mayor de 65 años supone tan solo el 17,54% de la población total (índice de envejecimiento 131,84%). Por el contrario, la población inferior a 25 años representa un 24,37% del total, un índice característico de una sociedad joven, y la población entre 25 y 65 años es el 58,09% del total de la población actual. La edad media de la población en Cercedilla es de 41,73 años (40,27 años los hombres y 43,08 años las mujeres). En cuanto a la población por sexos, puede afirmarse que se encuentra prácticamente equilibrada en torno al 50% para cada uno (49,65%H y 50,35%M).

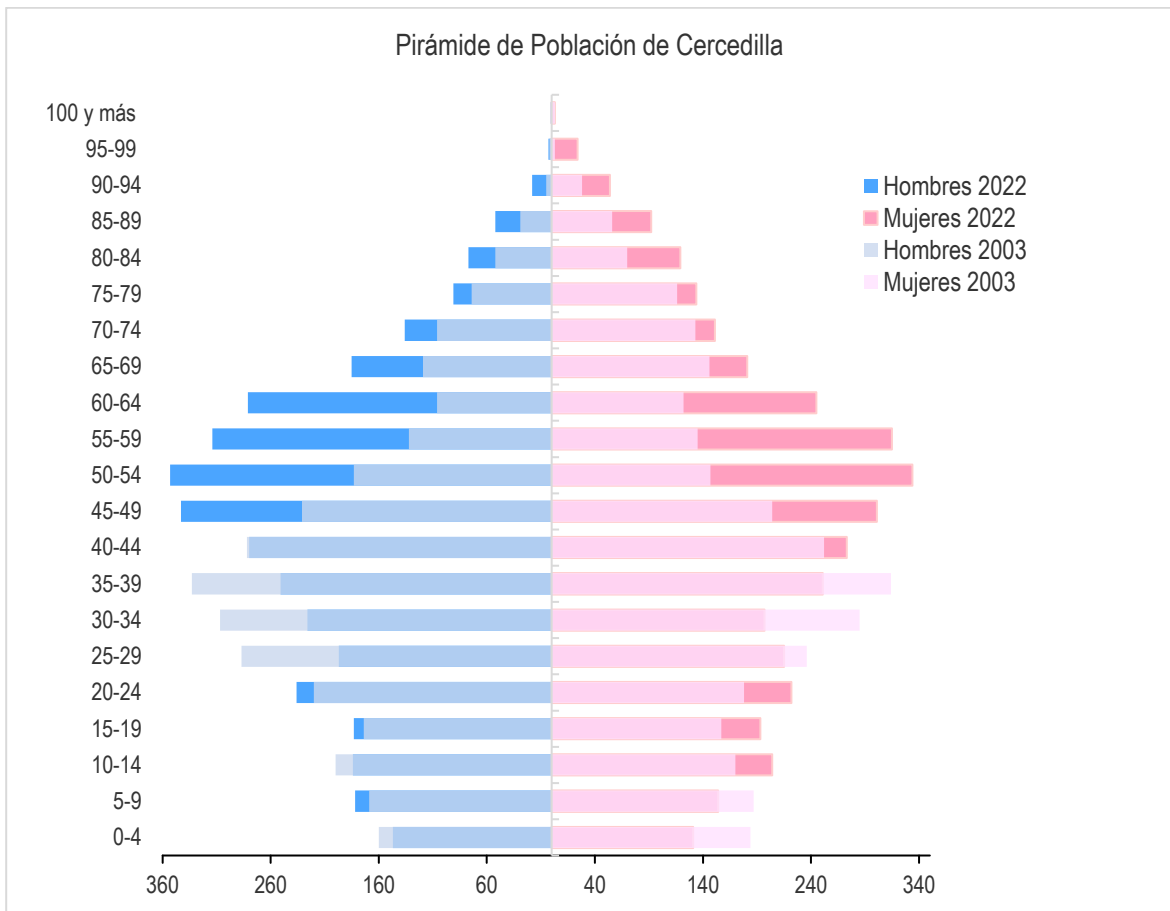


Figura 3. Evolución de la Pirámide de Población (2003-2022). Fuente: Elaboración propia. Fuente: INE

El crecimiento vegetativo hace referencia a la diferencia entre los nacimientos y las defunciones, siendo este valor negativo en los últimos años.

Según la información obtenida en el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, el saldo migratorio en el municipio de Cercedilla presenta un balance total positivo en los últimos años (periodo 1988-2021), registrándose un índice superior de inmigraciones que de emigraciones, excepto el periodo 2010-2014, a partir del cual se recuperó hasta alcanzar tasas cercanas a 1998, cuando alcanzó su máximo valor. A partir de 2011 baja el saldo demográfico en el municipio, disminuyendo considerablemente las inmigraciones y aumentando ligeramente las emigraciones. Este hecho posiblemente fue consecuencia de la crisis económica que afectaba al país de forma general a partir de esos años. No obstante, hasta la fecha actual el saldo migratorio se ha seguido manteniendo positivo. Según los datos disponibles del Instituto de estadística de la Comunidad de Madrid la tasa de migraciones en 2021 fue del 24,05%.

De acuerdo a los resultados del análisis demográfico realizado en el presente documento, se puede concluir que Cercedilla a pesar de tener un crecimiento vegetativo negativo en los últimos años, cuenta con un saldo migratorio positivo lo que permite contemplar unas perspectivas de aumento de la población. En los últimos años el incremento en el número de habitantes ha sido considerable, por lo que cabe esperar que la tendencia de crecimiento poblacional se mantenga en adelante.

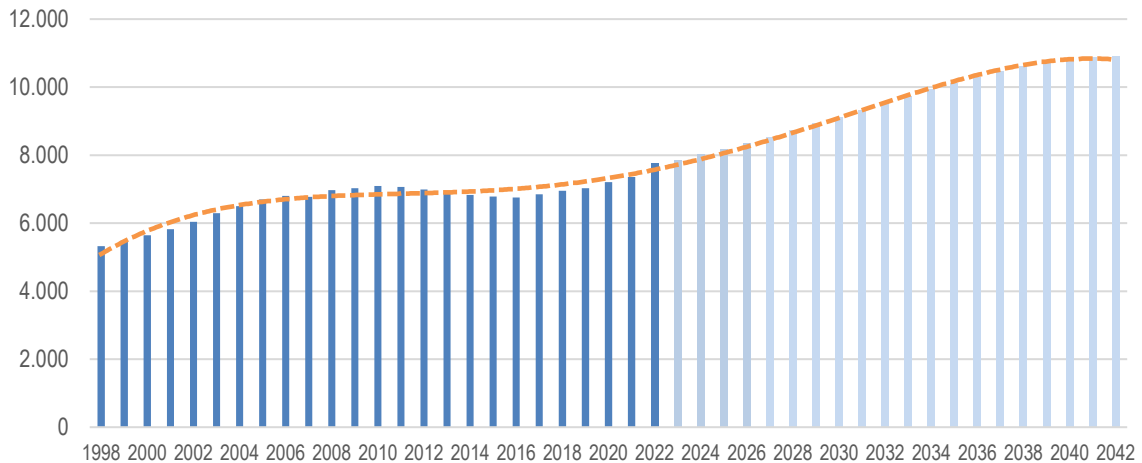


Figura 4. Proyección de población futura para Cercedilla (Fuente: elaboración propia)

De acuerdo a los resultados obtenidos, puede estimarse que la población del municipio de Cercedilla podrá alcanzar los **10.898 habitantes en el año 2042**. Teniendo en cuenta que la población actual en 2023 es de 7.648 habitantes (INE), el **aumento de la población actual de 3.250 habitantes** en el periodo 2024-2042 implica un incremento del 42,49%

1.2.2. Actividades económicas

El municipio de Cercedilla ha gozado en los últimos años de prosperidad, presentando un crecimiento en la producción y en el empleo y una evolución favorable de sus principales agregados económicos, especialmente los relativos al sector terciario.

La base económica del municipio se centra en el sector servicios, constituido fundamentalmente por establecimientos de comercio, restaurantes, bares, instituciones financieras, etc., que supone prácticamente el 90% del volumen de actividades económicas. Por detrás del sector servicios se encuentra el sector de la construcción con un 10% del volumen de actividades económicas, siendo la industria y el sector primario prácticamente residuales en el municipio (menos de un 3% del PIB).

Con fin de diversificar la actividad económica en el municipio, actualmente focalizada en el sector servicios, el Plan General plantea el refuerzo del sector terciario e industrial, con nuevos suelos urbanizables, al no existir suelo vacante para este uso en la localidad, considerando un lugar idóneo para estos uso la zona este del núcleo urbano de Cercedilla, en La Dehesilla, donde no existen afecciones ambientales, próxima a la carretera principal N-622 y a la bolsa de equipamientos urbanos aislados de la trama urbana.

Dada la importancia del sector turístico en el municipio, el PGOU propone medidas de regulación del uso turístico en las zonas residenciales, garantizando el equilibrio entre la actividad económica y la calidad urbana del entorno para la ciudadanía.

A continuación, se muestran en la siguiente tabla los datos correspondientes al porcentaje del Producto Interior Bruto municipal que representa cada sector de actividad en Cercedilla, según la información disponible en el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid para el año 2020:

MUNICIPIO	SECTOR AGRARIO (% PIB)	SECTOR INDUSTRIAL (% PIB)	SECTOR CONSTRUCCIÓN (% PIB)	SECTOR SERVICIOS (% PIB)	
				DISTRIBUCIÓN Y HOSTELERÍA	OTROS
Cercedilla	0,33	1,12	4,16	18,84	68,59
Sierra Central	0,80	4,88	4,48	16,65	73,76
Comunidad de Madrid	0,17	9,62	5,43	20,30	64,47

Tabla 1. % del Producto Interior Bruto por sector de actividad. Fuente: Instituto de Estadística de la C. Madrid, 2020

Como puede observarse, el sector servicios constituye el mayor porcentaje del PIB del municipio de Cercedilla, con un 68,59%, que aunque es ligeramente inferior al índice comarcal, está por encima del autonómico.

1.2.3. Empleo

Según los datos proporcionados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid en el año 2023 se ha registrado un total de 395 personas en paro en el municipio de Cercedilla, lo que supone una ratio de 4,64 personas en paro por cada 100 habitantes.

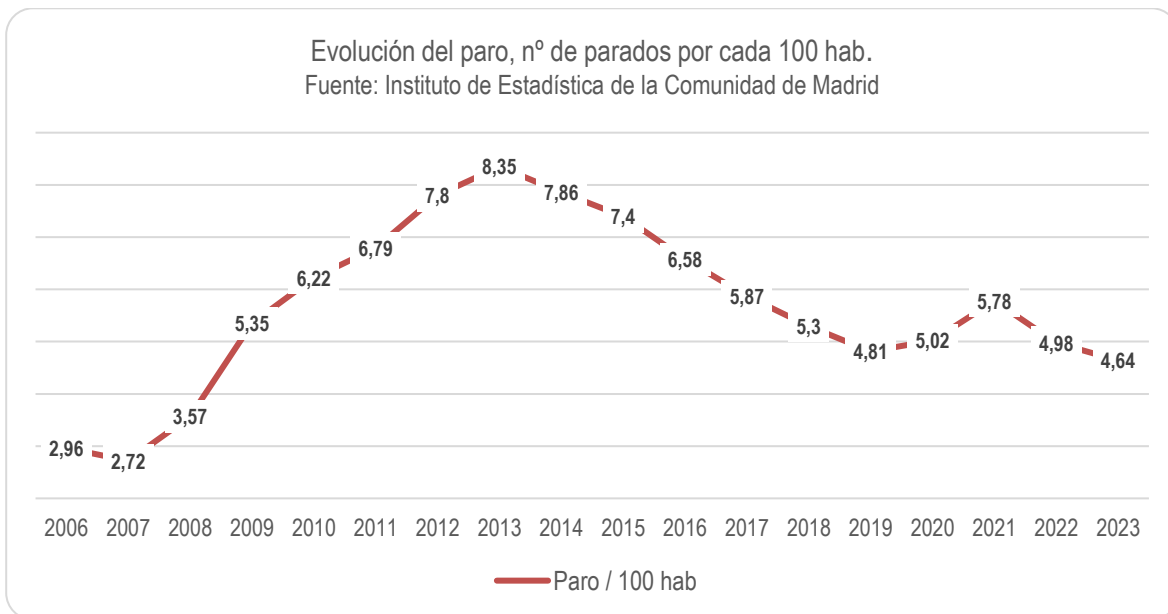


Figura 5. Evolución del paro, nº de parados por cada 100 hab. Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

La evolución de la población en paro en el municipio experimentó un crecimiento significativo desde el año 2007 (184) hasta el año 2013 (575) donde alcanzó su máximo. Este aumento del paro se ha constatado en los años

en los que se ha agudizado la situación de crisis económica general que ha vivido el país. Sin embargo, a partir del año 2014 se registra un descenso del desempleo en Cercedilla, pasando de los 575 parados en 2013 a los 338 parados en 2019, lo que puede indicar un cambio de tendencia para los próximos años, sin considerar el incremento de parados en 2020-2021, que se puede considerar coyuntural, relacionado con los acontecimientos que ocurrieron en todo el país debido a la Covid-19.

Año	Paro	Sexo y edad						Sectores				
		hombres			mujeres			agricultura	industria	construcción	servicios	Sin empleo
		<25	25-44	>=45	<25	25-44	>=45					
2023	355	17	56	81	16	75	110	4	9	33	271	38

Tabla 2. Paro registrado según sexo, edad y sector de actividad económica, 2023. (Fuente: Ministerio de Trabajo y Economía Social).

En todo caso, la tasa de desempleo municipal de Cercedilla se sitúa en un valor sensiblemente superior a la del índice autonómico (4,95) y muy por debajo de la media nacional (12,11) en 2023. En cuanto a la distribución del desempleo por sexos y grupos de edad, el paro registrado afecta en mayor medida a las mujeres (60,51%) que a los hombres (39,49%). En la población masculina el grupo de edad que mayor número de parados presenta es el grupo de edad de mayores de 44 años, con un 22,82% de los parados del municipio. Por otra parte, entre las mujeres el grupo de edad con más parados es también de mayores de 44 (30,99% sobre el total de parados). En ambos sexos el paro en los menores de 25 años es inapreciable, motivado entre otros factores por la continuación en el sistema educativo de tramos de edad cada vez más amplios. A continuación, se adjunta una tabla con los datos proporcionados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, donde se analiza la población en paro y los afiliados a la seguridad social en función de los distintos sectores de actividad.

Zona	Paro registrado por 100 hab año 2023		
	Total	% Mujeres	% Hombre
Cercedilla	4,64	60,51	39,49
Sierra Central	4,27	57,05	42,95
Comunidad de Madrid	4,59	59,13	40,87

Tabla 3. Paro por 100 hab. Año 2022 y 2023 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

Zona	Afiliados a la Seguridad Social por 1000 hab año 2023		
	Total	% Mujeres	% Hombre
Cercedilla	258,24	48,34	51,66
Sierra Central	215,78	49,02	50,98
Comunidad de Madrid	531,59	48,43	51,57

Tabla 4. Afiliados a la Seguridad Social por 1000 hab. Año 2023 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

Afiliados a la Seguridad Social (2023)		Total	
		Personas	%
Agricultura		25	1,27%
Industria		35	1,77%
Construcción		230	11,65%
Servicios	Servicios de distribución y hostelería	455	23,04%
	Servicios a empresas y financieros	265	13,42%
	Otros servicios	960	48,61%
TOTAL		1.975	99,75%

Tabla 5. Mercado de trabajo por actividad (Fuente: Instituto de Estadística de la C. Madrid, 2023)

1.2.4. Macromagnitudes económicas

En la siguiente tabla los datos correspondientes a los valores del Producto Interior Bruto, Renta y de la Base imponible urbana por recibo (en miles euros):

MUNICIPIO	PRODUCTO INTERIOR BRUTO (PER CÁPITA) 2018	RENTA (PER CÁPITA) 2021	BASE IMPONIBLE URBANA POR RECIBO (EN MILES EUROS) 2023
Cercedilla	18.646	17.465	93,47
Sierra Central	14.856	19.250	96,91
Comunidad de Madrid	32.385	20.471	111,74

Tabla 6. Producto Interior Bruto, Renta e Impuesto de Bienes Inmuebles (Fuente: Instituto de Estadística de la C. Madrid)

1.3. Estudio del Presupuesto Municipal

De acuerdo a la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” se analiza el último presupuesto municipal liquidado con la finalidad de conocer:

- Repercusión de gasto-ingreso corriente por habitante, según la clasificación económica.
- Análisis del presupuesto de gastos, clasificación por Programas, identificándose los gastos dependientes e independientes de los habitantes y la repercusión del gasto corriente por habitante de los Cap. 1 y 2.
- Obtención de los indicadores actuales de estabilidad presupuestaria, endeudamiento etc.

1.3.1. Información presupuestaria

Se utiliza el último presupuesto cerrado (año 2023), en lugar del último presupuesto aprobado para asegurar la fiabilidad de la información, reflejando, no solo las previsiones, sino los ingresos y gastos finalmente realizados. En cuanto a la clasificación de gastos, los gastos corrientes se pueden clasificar según la relación de los mismos con los usuarios o habitantes en:

- Dependientes

- Existe una importante relación entre los costes finales del servicio y el número de usuarios que lo demandan.
 - Los costes estructurales o fijos, pese a su estabilidad inicial, evolucionan con facilidad en función del número de usuarios.
 - Los usuarios tienen un importante grado de necesidad de hacer uso de los mismos.
 - Existen pocas o ninguna alternativa en el mercado frente a la prestación que realiza la Administración.
- Independientes
- No existe una importante relación entre los costes finales del servicio y el número de usuarios que lo demandan.
 - Los costes estructurales o fijos, resultan estables con independencia del número de usuarios que hagan uso de los mismos.
 - No resultan vitales para los potenciales usuarios.
 - Existen bastantes alternativas en el sector privado, frente a la prestación que realiza la Administración.
 - Tienen un carácter genérico o de soporte.

La siguiente tabla recoge los presupuestos municipales de 2020 a 2023 clasificados por programa y capítulos.

PRESUPUESTOS MUNICIPALES					
CAPÍTULO		2020	2021	2022	2023
INGRESOS CORRIENTES					
1	Impuestos directos	4.765.052,61	3.881.432,86	3.534.842,74	3.577.475,13
2	Impuestos indirectos	68.206,42	87.191,12	83.643,10	117.126,83
3	Tasas y otros ingresos	1.429.941,77	1.704.550,36	1.652.621,30	2.306.237,32
4	Transferencias corrientes	4.544.136,75	2.353.734,27	4.757.174,95	3.311.474,23
5	Ingresos patrimoniales	141.453,82	233.606,50	279.978,40	328.789,08
INGRESOS DE CAPITAL					
6	Enajenación inversiones reales		0,00	0,00	0,00
7	Transferencias de capital		0,00	30.642,28	0,00
8	Activos financieros		14.902,30	13.782,00	16.189,04
9	Pasivos financieros		0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS		10.948.791,37	8.275.417,41	10.352.684,77	9.657.291,63
GASTOS CORRIENTES					
1	Gastos de personal	4.194.321,67	4.594.660,41	4.576.404,65	4.565.358,86
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	2.324.838,63	4.133.482,84	3.315.708,56	3.521.381,54
3	Gastos financieros	47.291,79	122.016,76	40.023,95	22.143,59
4	Transferencias corrientes	286.901,51	282.442,73	272.275,36	306.048,99
5	Gastos patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00
GASTOS DE CAPITAL					
6	Inversiones reales	240.641,16	213.908,58	357.518,92	584.411,08
7	Transferencias de capital				
8	Activos financieros	15.003,00	14.902,30	13.782,00	21.562,74
9	Pasivos financieros	0,00	0,00	1,00	0,00
TOTAL GASTOS		7.108.997,76	9.361.413,62	8.575.714,44	9.020.906,80

Tabla 7. Presupuestos Municipales por capítulos (Fuente: Ayuntamiento de Cercedilla)

Por otro lado, analizando los presupuestos de 2023, tenemos los siguientes ratios por habitante:

PRESUPUESTOS 2023	Ingreso total	Ingreso por hab.	% s/total
Impuestos directos	3.770.000,00 €	492,94 €	47,09%
Impuestos sobre la Renta	- €	- €	0,00%
Impuestos sobre el capital	3.761.000,00 €	491,76 €	99,76%
Impuesto sobre Bienes Inmuebles Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica	8.000,00 €	1,05 €	0,21%
Impuesto sobre Bienes Inmuebles Bienes inmuebles de Naturaleza Urbana	2.850.000,00 €	372,65 €	75,78%
Impuesto sobre Bienes Inmuebles Bienes Inmuebles de características especiales	43.000,00 €	5,62 €	1,14%
Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica	310.000,00 €	40,53 €	8,24%
Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	550.000,00 €	71,91 €	14,62%
Impuesto sobre actividades económicas	9.000,00 €	1,18 €	0,24%
Impuestos indirectos	85.000,00 €	11,11 €	1,06%
Otros impuestos indirectos. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras	85.000,00 €	11,11 €	100,00%
Tasas y otros ingresos	1.693.887,00 €	221,48 €	21,16%
Tasas por la prestación de servicios públicos	770.000,00 €	100,68 €	45,46%
Servicio de abastecimiento de agua	465.000,00 €	60,80 €	60,39%
Servicio de alcantarillado	120.000,00 €	15,69 €	15,58%
Servicio de recogida de basura	185.000,00 €	24,19 €	24,03%
Tasas por la prestación de servicios públicos de carácter social preferente		- €	0,00%
Tasas por la realización de actividades de competencia local	100.500,00 €	13,14 €	5,93%
Licencias urbanísticas	35.500,00 €	4,64 €	35,32%
Tasa por expedición de documentos	5.000,00 €	0,65 €	4,98%
Tasa por retirada de vehículos		- €	0,00%
Otras tasas por la realización de actividades de competencia local	60.000,00 €	7,85 €	59,70%
Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local	137.000,00 €	17,91 €	8,09%
Tasa por entrada de vehículos	9.000,00 €	1,18 €	6,57%
Tasa por ocupación de la vía pública con terrazas	88.000,00 €	11,51 €	64,23%
Compensación de Telefónica de España S.A.	40.000,00 €	5,23 €	29,20%
Precios públicos	481.400,00 €	62,94 €	28,42%
Servicios educativos	375.900,00 €	49,15 €	78,08%
Servicios deportivos	100.000,00 €	13,08 €	20,77%
Entradas a museos, exposiciones, espectáculos	5.500,00 €	0,72 €	1,14%
Ventas		- €	0,00%
Reintegro de operaciones corrientes	487,00 €	0,06 €	0,03%
Otros Ingresos	204.500,00 €	26,74 €	12,07%
Multas	107.500,00 €	14,06 €	52,57%
Multas por infracciones tributarias y análogas	500,00 €	0,07 €	0,47%
Multas por infracciones de la Ordenanza de circulación	100.000,00 €	13,08 €	93,02%
Otras multas y sanciones	7.000,00 €	0,92 €	6,51%
Recargos del periodo ejecutivo y por declaración extemporánea sin requerimiento previo	55.000,00 €	7,19 €	26,89%
Recargos por declaración extemporánea sin requerimiento previo		- €	0,00%
Recargo de apremio	55.000,00 €	7,19 €	100,00%
Intereses de demora	30.000,00 €	3,92 €	14,67%

PRESUPUESTOS 2023	Ingreso total	Ingreso por hab.	% s/total
Indemnizaciones de seguros de no vida	5.000,00 €	0,65 €	2,44%
Otros ingresos diversos	7.000,00 €	0,92 €	3,42%
Transferencias corrientes	2.197.360,00 €	287,31 €	27,45%
De la Administración del Estado	1.754.500,00 €	229,41 €	79,85%
De la Comunidad Autónoma	442.860,00 €	57,91 €	20,15%
Ingresos patrimoniales	243.500,00 €	31,84 €	3,04%
Otros Ingresos patrimoniales	61.000,00 €	7,98 €	25,05%
Productos de concesiones y aprovechamientos especiales	182.500,00 €	23,86 €	74,95%
De concesiones administrativas con contraprestación periódica	127.500,00 €	16,67 €	69,86%
Aprovechamientos agrícolas y forestales	53.000,00 €	6,93 €	29,04%
Otras concesiones y aprovechamientos	2.000,00 €	0,26 €	1,10%
Activos financieros	16.300,00 €	2,13 €	0,20%
Total INGRESOS 2023	104.598.633,00 €	1.066,39 €	

Tabla 8. Presupuestos Municipales: Desglose de Ingresos por habitante. Fuente: <https://presupuestos.gobierno.es/places/cercedilla/2023>

Analizando los ingresos y gastos del año 2023 consideramos:

INGRESOS 2023	IMPUESTOS DIRECTOS	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	TASAS Y OTROS INGRESOS
8.006.547€	500 €/hab	292 €/hab	225 €/hab
INGRESOS 2023	INGRESO TOTAL	POR HABITANTE	% S / TOTAL
Impuestos directos	3.770.000 €	500 €	47,09%
Impuestos indirectos	85.000 €	11 €	1,06%
Tasas y otros ingresos	1.694.387 €	225 €	21,16%
Transferencias corrientes	2.197.360 €	292 €	27,44%
Ingresos patrimoniales	243.500 €	32 €	3,04%
Activos financieros	16.300 €	2 €	0,20%
GASTOS 2023	SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS	ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL	PRODUCCIÓN DE BIENES PÚBLICOS DE CARÁCTER PREFERENTE
8.006.547	504 €/hab	259 €/hab	237€/hab
GASTOS 2023	GASTO TOTAL	POR HABITANTE	% S / TOTAL
Servicios públicos básicos	3.796.954 €	504 €	47,42%
Actuaciones de protección y promoción social	140.799 €	19 €	1,76%
Producción de bienes públicos de carácter preferente	1.781.663 €	237 €	22,25%
Actuaciones de carácter económico	338.435 €	45 €	4,23%
Actuaciones de carácter general	1.948.696 €	259 €	24,34%

Tabla 9. Presupuestos Municipales: Resumen de Ingresos y Gastos. Fuente: <https://presupuestos.gobierno.es/places/cercedilla2023>

Identificando los gastos dependientes (D) e independientes (I) de los habitantes tenemos:

Repercusión del gasto corriente en 2023 por habitante de los capítulos 1 y 2			
PARTIDAS	€	€/hab	D/I de Uso por Habitante
Servicios públicos básicos	3.796.954,00	496,46	
Seguridad y movilidad ciudadana	1.177.510,00	153,96	D
Vivienda y urbanismo	872.220,00	114,05	I
Bienestar comunitario	1.630.439,00	213,19	D
Medio ambiente	116.785,00	15,27	I
Actuaciones de protección y promoción social	140.799,00	18,41	D
Producción de bienes públicos de carácter preferente	1.781.663,00	232,96	
Sanidad	42.025,00	5,49	D
Educación	332.695,00	43,50	D
Cultura	986.889,00	129,04	D
Deporte	420.054,00	54,92	D
Actuaciones de carácter económico	338.435,00	44,25	
Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas	239.283,00	31,29	I
Infraestructuras	41.000,00	5,36	I
Otras actuaciones de carácter económico	58.152,00	7,60	I
Actuaciones de carácter general	1.948.696,00	254,80	
Órganos de gobierno	293.143,00	38,33	I
Servicios de carácter general	930.454,00	121,66	I
Administración financiera y tributaria	535.081,00	69,96	I
Transferencias de otras administraciones públicas	190.018,00	24,85	I
Deuda Pública	-	-	I

Tabla 10. Presupuestos Municipales: Gastos Dependientes e Independientes. (Fuente: <https://presupuestos.gobierno.es/places/cercedilla/2023>)

GASTO	
Dependiente	4.730.411,00
Independiente	3.276.136,00

Tabla 11. Total gastos dependientes e independientes, ejercicio 2023. Elaboración propia (Fuente: <https://presupuestos.gobierno.es/places/cercedilla/2023>)

Descripción	Liq 2022	2023	2024	2025	2026	2027
Ahorro Bruto ...	2.103.847,97	1.226.169,61	1.284.754,35	1.415.222,37	2.277.123,85	1.817.088,96
Ahorro Neto ...	2.103.846,97	1.226.169,61	1.284.754,35	1.415.222,37	2.277.123,85	1.817.088,96
Superávit/déficit No-financiero	1.776.971,33	641.758,53	734.754,35	1.300.216,44	2.175.878,66	1.742.089,04
Tanto por ciento	17,19%	6,66%	7,68%	13,07%	20,96%	16,43%
SUPERAVIT (+) / DÉFICIT (-) ANUAL	1.776.970,33	636.384,83	735.454,35	1.300.216,44	2.175.878,66	1.742.088,04
Tanto por ciento	17,16%	6,59%	7,68%	13,05%	20,92%	16,40%
Crecimiento gastos no-financieros	-8,39%	5,11%	-1,91%	-2,03%	-5,10%	7,98%
REGLA DE GASTO 1ª aprox.	-11,20%	27,51%	-16,31%	-6,75%	-6,79%	7,68%
LIMITE DE GASTO NO-FINANCIERO	8.561.931,44	8.999.344,06	8.827.023,07	8.647.783,20	8.206.770,41	8.861.566,06
Remanente Tesorería Gastos Generales	8.509.203,45	9.145.588,28	9.881.042,63	11.181.259,07	13.357.137,72	15.099.225,76

Crecimiento gasto total	-8,39%	5,19%	-1,97%	-2,02%	-5,09%	7,96%
-------------------------	--------	-------	--------	--------	--------	-------

	INDICADORES	Liq 2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	% PERSONAL S/INGR CORRIENTES	44,40%	47,35%	46,95%	46,52%	44,46%	45,65%
2	% INTERESES S/INGRESOS CORRIENTES	0,39%	0,23%	0,24%	0,24%	0,23%	0,23%
3	DEUDA POR HABITANTE (euros)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO (ajustado)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	INDICE CARGA FINANCIERA	0,39%	0,23%	0,24%	0,24%	0,23%	0,23%
6	GASTO POR HABITANTE (euros)	1.138,42	1.169,86	1.120,34	1.072,36	994,27	1.048,65
7	INVERSION POR HABITANTE (euros)	47,46	75,79	69,68	14,23	12,24	8,86
8	ESFUERZO INVERSOR	0,042	0,065	0,062	0,013	0,012	0,008
9	AUTONOMIA FISCAL SIN ENAJENACIONES	0,35	0,41	0,38	0,37	0,36	0,35
10	AUTONOMIA FISCAL	0,35	0,41	0,38	0,37	0,36	0,35
11	% GASTOS CORR S/INGRESOS CORR	79,59%	87,28%	86,56%	85,77%	78,07%	82,86%
12	% GASTOS CORR+AMORT S/INGR CORR	79,59%	87,28%	86,56%	85,77%	78,07%	82,86%

Tabla 12. Análisis de los Presupuestos Municipales, sin ajustes (Fuente: Ayuntamiento de Cercedilla)

Los datos se han obtenido a partir de los informes anuales de presupuestos aprobados en el ayuntamiento, así como de la base de datos que publica el Ministerio de Economía y Hacienda a través de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local (URL: serviciostelematicosext.minhap.gob.es).

1.3.2. Marco Presupuestario

La tabla siguiente recoge el marco presupuestario a medio plazo en el cual se enmarcan los presupuestos anuales para los años 2022 a 2026, a través del cual se garantiza una programación presupuestaria coherente con los objetivos de estabilidad presupuestaria y de deuda pública, según lo previsto en el artículo 29 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

A) Detalle de ingresos corrientes	Año 2024	% tasa	Año 2025	% tasa	Año 2026	% tasa	Año 2027
	(en euros)	variación	(en euros)	variación	(en euros)	variación	(en euros)
		2025/2024		2026/2025		2027/2026	
Capítulo 1 y 2: Impuestos directos e indirectos	4.494.512,34	0,71%	4.526.216,02	0,62%	4.554.427,65	0,56%	4.579.983,27
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	3.757.890,77	0,01%	3.758.337,58	0,01%	3.758.768,53	0,01%	3.759.181,39
Impuesto sobre Actividades Económicas	7.974,76	2,70%	8.190,08	1,80%	8.337,50	1,70%	8.479,24
Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica	372.776,42	5,88%	394.709,47	4,75%	413.466,85	4,45%	431.849,17
Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	250.000,00	2,50%	256.250,00	2,70%	263.168,75	1,80%	267.905,79
Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras	105.870,39	2,70%	108.728,90	1,80%	110.686,02	1,70%	112.567,68
Capítulo 3. Tasas, precios públicos y otros ingresos.	2.852.408,83	5,15%	2.999.248,55	3,97%	3.118.208,27	4,61%	3.262.024,30

Capítulo 4. Transferencias corrientes.	2.934.445,96	4,92%	3.078.925,26	5,13%	3.236.821,53	4,21%	3.372.994,99
Participación en tributos del Estado	2.070.000,00	4,92%	2.171.917,75	5,13%	2.283.300,04	4,21%	2.379.358,74
Resto de Transferencias corrientes (resto Cap.4)	864.445,96	4,92%	907.007,50	5,13%	953.521,49	4,21%	993.636,26
Capítulo 5. Ingresos patrimoniales	233.572,80	3,10%	240.813,55	2,90%	247.797,15	2,70%	254.487,67
Total de Ingresos corrientes	10.514.939,93	3,14%	10.845.203,38	2,88%	11.157.254,59	2,80%	11.469.490,23

Tabla 13. Marco económico 2024-2027. Estimación de derechos reconocidos netos (Fuente: Ayuntamiento de Cercedilla)

A) Detalle de gastos corrientes	Año 2024	% tasa	Año 2025	% tasa	Año 2026	% tasa	Año 2027
	(en euros)	variación	(en euros)	variación	(en euros)	variación	(en euros)
		2025/2024		2026/2025		2027/2026	
Capítulo 1. Gastos de personal	4.725.146,42	3,10%	4.871.625,96	2,90%	5.012.903,11	2,70%	5.148.251,50
Capítulo 2. Gastos corrientes en bienes y servicios	3.644.629,89	3,10%	3.757.613,42	2,90%	3.866.584,21	2,70%	3.970.981,98
Capítulo 3. Gastos financieros	22.830,04		23.492,11		24.126,40		24.777,81
Capítulo 4. Transferencias corrientes	316.760,70	3,10%	326.580,29	2,90%	336.051,11	2,70%	345.124,49
Capítulo 5. Fondo de Contingencia	0,00		0,00	#¡DIV/0!	0,00	#¡DIV/0!	0,00
Total de Gastos Corrientes	8.709.367,06	3,10%	8.979.311,78	2,90%	9.239.664,84	2,70%	9.489.135,79

B) Detalle de gastos de capital	Año 2024	% tasa	Año 2025	% tasa	Año 2026	% tasa	Año 2027
	(en euros)	variación	(en euros)	variación	(en euros)	variación	(en euros)
		2025/2024		2026/2025		2027/2026	
Capítulo 6. Inversiones reales	200.000,00	0,00%	200.000,00	-25,00%	150.000,00	-33,33%	100.000,00
Capítulo 7. Transferencias de capital	100.000,00		0,00		0,00		0,00
Total de Gastos Capital	300.000,00	-33,33%	200.000,00	-25,00%	150.000,00	-33,33%	100.000,00

C) Detalle de gastos financieros	Año 2024	% tasa	Año 2025	% tasa	Año 2026	% tasa	Año 2027
	(en euros)	variación	(en euros)	variación	(en euros)	variación	(en euros)
		2025/2024		2026/2025		2027/2026	
Capítulo 8. Activos financieros	17.000,00	0,00%	17.000,00	0,00%	17.000,00	0,01%	17.001,00
Capítulo 9. Pasivos financieros	0,00		0,00		0,00		0,00
Total de Gastos Financieros	17.000,00	0,00%	17.000,00	0,00%	17.000,00	0,01%	17.001,00

Tabla 14. Marco económico 2024-2027. Estimación de obligaciones reconocidas netas (Fuente: Ayuntamiento de Cercedilla)

Las 4 Reglas (3 de la Ley Orgánica 2/2012 y el Ahorro Neto)							
	Descripción	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	Superávit/déficit No-financiero	2.047.966,84	423.770,25	356.484,66	873.335,67	975.372,27	1.088.428,12
	Ajustes SEC'95	-386.499,58	303.642,54	-117.542,14	226.880,77	1.050.506,38	553.660,92
	Capacidad(+) / Necesidad(-) financiación	1.661.467,26	727.412,79	238.942,53	1.100.216,44	2.025.878,66	1.642.089,04
	Tanto por ciento	15,51%	7,64%	2,46%	10,94%	19,55%	15,38%
2	Gasto computable F.1.1.B2	7.944.631,07	10.130.221,10	8.477.654,03	7.905.189,37	7.368.735,11	7.934.340,95

	REGLA DE GASTO, sin ajustes	-13,95%	23,44%	-16,31%	-6,75%	-6,79%	7,68%
3	Deuda financiera	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4	AHORRO NETO	2.474.843,48	1.108.181,33	1.006.484,66	1.073.335,67	1.125.372,27	1.188.428,12

Tabla 15. Estabilidad presupuestaria (Fuente: Ayuntamiento de Cercedilla)

Descripción	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Crecimiento anual PIB	2,0%	-11,0%	5,0%	5,5%	2,5%	2,7%	1,8%	1,7%	1,7%
IPC anual	0,8%	-0,3%	3,1%	5,7%	3,5%	3,1%	2,9%	2,7%	2,7%

Tabla 16. Supuestos del cuadro macroeconómico

Para estimar la proyección de las magnitudes presupuestarias se toma como referencia la media del incremento de PIB en los últimos 5 años (0,8%), de 2019 a diciembre de 2023 ha habido un incremento del IPC del 2,7%. El aumento de los ingresos corrientes desde el ejercicio 2019-2020 hasta el 2022-2023 ha sido de media del 7,19% anual, con un incremento de gasto anual de 5,92% de media.

Año	Presupuesto Ordinario (€ corrientes)	Presupuesto Ordinario (€ constantes)
2022	10.360.966,92	10.352.684,77
2023	9.665.017,46	9.657.291,63
2024	9.586.440,44	9.578.777,42
2025	9.972.971,64	9.964.999,64
2026	10.407.968,79	10.399.649,07
2027	10.629.151,61	10.620.655,09
2028	10.916.138,71	10.907.412,78
2029	11.210.874,46	11.201.912,93
2030	11.513.568,07	11.504.364,58
2031	11.824.434,41	11.814.982,42
2032	12.143.694,14	12.133.986,95
2033	12.471.573,88	12.461.604,60
2034	12.808.306,37	12.798.067,92
2035	13.154.130,64	13.143.615,75
2036	13.509.292,17	13.498.493,38
2037	13.874.043,06	13.862.952,70
2038	14.248.642,22	14.237.252,42
2039	14.633.355,57	14.621.658,24
2040	15.028.456,16	15.016.443,01
2041	15.434.224,48	15.421.886,97
2042	15.850.948,54	15.838.277,92
TOTAL	209.250.834,49	209.083.567,66

Tabla 17. Proyección del presupuesto ordinario

La proyección del Presupuesto Ordinario se ha realizado en euros constantes del año 2023. La proyección obtenida del Presupuesto Ordinario en euros constantes se ha convertido a euros corrientes de cada uno de

los años a que se extiende el Programa de Actuación ya que la estimación del volumen de recursos procedentes del crédito debe hacerse con estas unidades. En el Programa de Actuación se ha considerado una programación marcando la prioridad de las actuaciones que van desde el 2027 hasta el año horizonte del plan (2042), una vez finalizada la tramitación de PGOU. Para la proyección se ha considerado el crecimiento de la población y el de los presupuestos, así como el nivel de presión fiscal municipal mínimo que se programa para los años sucesivos.

1.4. Edificabilidad por usos, población y habitantes equivalentes

En el siguiente cuadro se muestran las edificabilidades por uso y sector previstas en los nuevos desarrollos:

Sector	Uso	Superficie Total	Int. social	Viv.	Edificabilidad (m ² c)					TOTAL
					Viv. Libre	Viv. Prot.	Industrial	Terciario	Dotacion al	
SUNC-01	Residencial	20.109,00	20%	174	4.182,67	1.045,67				5.228,34
SUNC-02	Residencial	15.125,00	20%	-	2.662,00	665,50				3.327,50
SUNC-03	Residencial	10.191,00	20%	190	1.793,62	448,40				2.242,02
SUNC-04	Dotacional	76.168,00		-					16.756,96	16.756,96
SUNC-05	Residencial	29.965,00	20%	59	4.897,20	1.224,30				6.121,50
SUNC		151.558,00		1.059	13.535,49	3.383,87	-	-	16.756,96	33.676,32
SURS-1	Residencial	64.940,00	40%	3.001	11.538,60	7.692,40				19.231,00
SURS-2	Residencial	101.615,00	40%	1.368	11.618,40	7.745,60				19.364,00
SURS-3	Residencial	52.088,00	40%	3.746	4.062,60	2.708,40				6.771,00
SURS-4	Residencial	197.194,00	40%	1.178	35.320,20	23.546,80				58.867,00
SURS-5	Residencial	88.570,00	40%		15.942,60	10.628,40				26.571,00
SURS-6	Residencial	14.001,00	40%		2.520,00	1.680,00				4.200,00
SURS-7	Mixto Terciario - Industrial	51.584,00					6.964,00	6.964,00		13.928,00
SURS		569.992,00		9.293	81.002,40	54.001,60	6.964,00	6.964,00	-	148.932,00
TOTALES		721.550,00		10.352	94.537,89	57.385,47	6.964,00	6.964,00	16.756,96	182.608,32

Tabla 18. Datos de Edificabilidad por uso

A partir de los estándares actuales del ámbito de estudio se estiman el número de habitantes y el número de empleos asociados a las viviendas y edificabilidades señaladas anteriormente.

De acuerdo a la metodología planteada en la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” (Ministerio de Fomento – 2012) muchas de las estimaciones de gastos e ingresos se hacen en función de la población asociada a los nuevos desarrollos. De acuerdo a la citada guía, la estimación del gasto o ingreso en el supuesto de que se analice un ámbito de uso productivo del tipo industrial o terciario, cuya implantación no conlleva un incremento de habitantes, se debe realizar con el parámetro de «habitantes equivalentes» que permite estimar el impacto del coste de mantenimiento de nuevas infraestructuras y la prestación de servicios no personales y, por tanto, menos costosos que los correspondientes a los usos residenciales, así como los ingresos no vinculados a los bienes inmuebles, cuya valoración quedará ponderada por la aplicación de la fórmula propuesta. La estimación de los habitantes

equivalentes se realiza en función de la relación existente entre los gastos independientes del número de habitantes y los totales. En términos unitarios se calculará con la siguiente fórmula:

$$\text{Habitantes equivalentes} = \frac{1 \text{ habitante}}{50 \text{ m}^2 \text{ de uso industrial/terciario}} \times \frac{\text{Gastos Independientes}}{\text{Gastos Totales}}$$

En el caso de Cercedilla, con los datos de la liquidación del presupuesto de 2023 se deduce, de acuerdo al análisis realizado que:

$$\frac{\text{Gastos Independientes}}{\text{Gastos Totales}} = 40,92\%$$

La variable «habitantes equivalentes» se construye como un «recurso o instrumento analítico» que permite resolver el problema de medición de impacto presupuestario cuando el nuevo espacio urbano supone un incremento de edificabilidad relativo a usos que no llevan aparejados un aumento poblacional.

De esta manera, se establece una relación entre la información urbanística contenida en el planeamiento (edificabilidad o metros cuadrados de techo de uso industrial/terciario/etc.) con la variable fundamental del análisis presupuestario (número de habitantes) mediante la relación existente entre los gastos independientes del número de habitantes y los gastos totales.

DATOS CENSOS DISPONIBLES				
B1	Nº Habitantes	Censo Habitantes 2021	7.315	Hab
C	Nº de Viviendas	Censo Viviendas 2021	5.105	uds
C1	Principales		2.820	uds
C2	Secundarias		2.285	uds
D	Nº de Vehículos	Año 2022*		uds
D1	Turismo		3622	uds
D2	Resto Vehículos		1777	uds
E	Tamaño medio familiar	E= B1/C1	2,59**	Hab/Vivienda
F	Relación Vehículos/Habitantes	F=D/B1	0,50	Vehículos/Vivienda
F1	Relación Turismos/Vivienda	F=D1/C1	1,28	Turismos/Vivienda
NUEVO PLANEAMIENTO				
G	Nuevos Habitantes	S/Planeamiento	3.250	Habitantes
H	Nuevas Viviendas	S/Planeamiento	1.235	uds
I	Nuevos Vehículos (Turismos)	I = H x F1	1.242	Turismos

* Datos obtenido del parque de vehículos de la DGT 2022

** Según el Censo de Población y Vivienda de 2011 el tamaño medio del hogar está en 2,51 hab/viv, no obstante para los cálculos de las viviendas necesarias se ha considerado un tamaño medio de hogar de 2 hab/viv para considerar el alto porcentaje de vivienda secundaria en Cercedilla.

Tabla 19. Datos de partida para la estimación de habitantes equivalentes. Datos del último censo de población y vivienda de 2021.

Por otro lado, de acuerdo a esta propuesta metodológica, al aumento de la población estimado de 3.250 habitantes en el periodo 2024-2042, respecto a la población actual, hay que sumar los habitantes equivalentes correspondientes a los usos productivos:

- Edificabilidad de usos no residenciales: 30.684,96 m²

Terciario y dotacional (m ²)	23.720,96 m ²
Industrial (m ²)	6.964,00 m ²
- Habitantes equivalentes = $30.684,96 / 50 \times 40,92\% = 251$ hab.

Terciario y dotacional	194 hab.
Industrial	57 hab.

En conjunto, se obtiene, a efectos de cálculo 11.149 nuevos habitantes, en la consideración del impacto del coste de mantenimiento de nuevas infraestructuras y la prestación de servicios no personales y, por tanto, menos costosos que los correspondientes a los usos residenciales, así como los ingresos no vinculados a los bienes inmuebles.

Título IV. IDENTIFICACIÓN DE ACCIONES SOMETIDAS A ANÁLISIS DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Capítulo 1. REDES PÚBLICAS Y SU SISTEMA DE OBTENCIÓN

El presente documento del Plan General de Cercedilla contempla las siguientes Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales, que se pueden distinguir desde el punto de vista funcional, de acuerdo a lo establecido en la Ley 9/2001:

- **Redes de infraestructuras**
 - Redes de comunicación (redes viarias, redes ferroviarias, redes comunicaciones electrónicas, etc)
 - Redes de infraestructuras sociales (abastecimiento, saneamiento y depuración, etc)
 - Redes de infraestructuras energéticas (energía eléctrica, gas, etc)
- **Redes de equipamientos**
 - Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
 - Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.
- **Redes de servicios públicos**
 - Servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, gestión de residuos, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
 - Viviendas públicas o de integración social

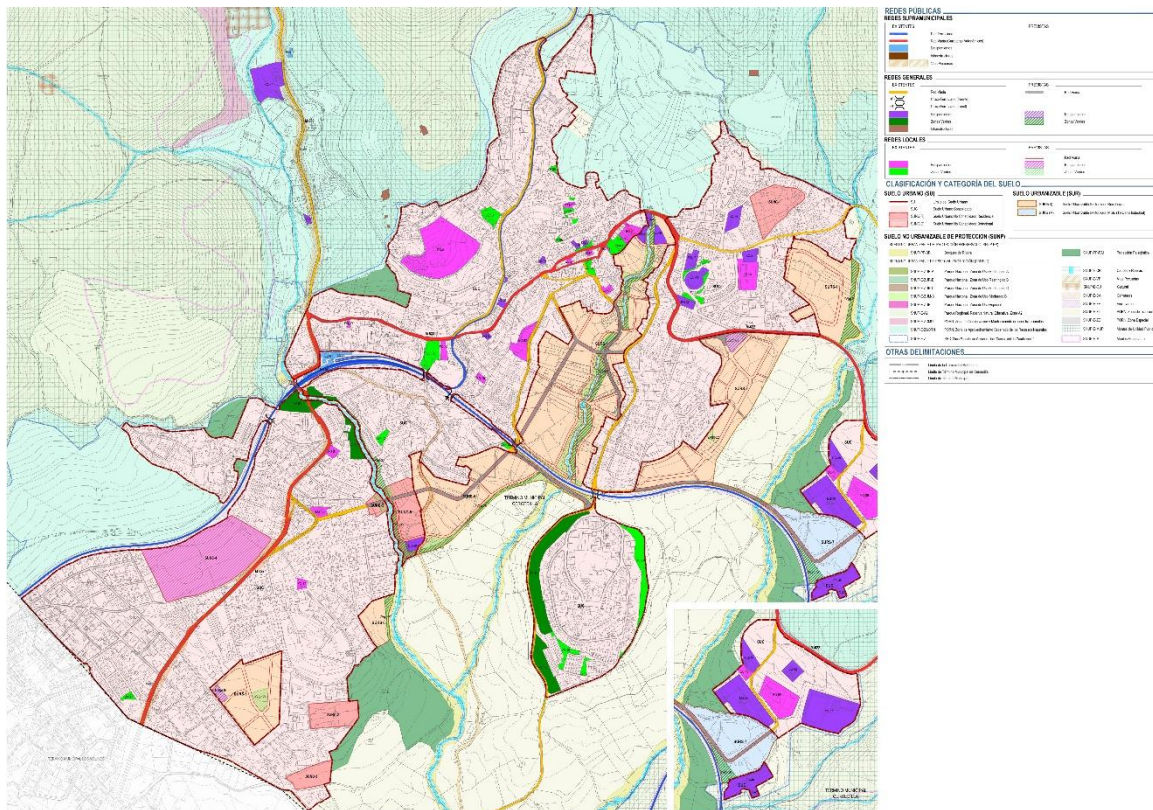


Figura 1. Redes Públicas

En los siguientes epígrafes se describen los elementos que constituyen las Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales, desglosándolas según los niveles funcionales establecidos. A continuación, se adjunta una imagen donde se muestra la delimitación de los sistemas de Redes Públicas del municipio de Cercedilla.

1.1. Red Supramunicipal

Se encuentran constituidas por elementos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal. En ausencia de planeamiento regional territorial, las Redes Supramunicipales se definen por el Plan General de Cercedilla, incluyendo los siguientes elementos:

- Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias, formada por varias carreteras autonómicas existentes que atraviesan el municipio: la M-601, M-614 y la M-622.
- Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones Ferroviarias, formada por el trazado, las estaciones (Cercedilla, Camorritos y Puerto de Navacerrada), e instalaciones de Renfe y Adif de las líneas de Cercanías C-8 y C-9.
- Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones de Vías Pecuarias, constituida por la red de vías pecuarias que atraviesa el municipio. Tal como se recoge detalladamente en la Memoria de Información, las vías pecuarias existentes en Cercedilla son las siguientes:
 - Cañada de la Fuenfría.
 - Colada de Mastaasnos.
 - Cordel de Castilla.
- Red Supramunicipal de Equipamientos: constituida por los equipamientos de instituciones y organismos supramunicipales:
 - Residencia Lucas Olazábal. (Universidad Politécnica de Madrid).
 - Estación de Esquí Puerto de Navacerrada.
 - Base Rescate en Montaña. (Cruz Roja).
 - Residencia Navacerrada. (Comunidad de Madrid).
 - Residencia Militar Navacerrada (Ministerio del Interior).
 - Residencia Militar Navacerrada (Ejército de Aire).
 - SEREIM - Refugio Rescate. (Guardia Civil).
 - Oficina Agentes Forestales Parque Regional De La Cuenca Alta Del Manzanares Oeste. (Comunidad de Madrid).

Hay que tener en consideración que 26.863 m² de suelo de la Red Supramunicipal de Equipamientos, se localizan en Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

- Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento, formada por las infraestructuras de abastecimiento de agua potable del Canal de Isabel II y de la Comunidad de Madrid, entre las que se incluye el embalse de Navalmedio al norte del municipio.
- Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales de Saneamiento, formada por los colectores generales que conectan con la Estación Depuradora de Aguas Residuales El Chaparral situada en el municipio de Guadarrama.

La EDAR de El Chaparral, se ubica próxima a la Autovía del Noroeste (A-6) en el municipio de Guadarrama y cuenta con las siguientes características (a fecha de su construcción):

EDAR EL CHAPARRAL				
Año	Municipios servidos	Población de diseño (heq)	Tipo de proceso agua/fangos	
1988	Cercedilla, Los Molinos, Guadarrama y Puerto de Navacerrada	60.000	Biológico convencional de fangos activos	Deshidratación con filtro banda

Tabla 20. EDAR El Chaparral. Fuente: Canal de Isabel II.

Esta EDAR ha sido ampliada en el año 2017, añadiendo dos nuevos tanques, uno de decantación primaria y otro de secundaria, así como mejorando y ampliando el resto de componentes necesarios para poder alcanzar el estado de servicio requerido. De esta forma se llega a un caudal de tratamiento de 22.500 m³/día (100.000 heq).

El saneamiento de Cercedilla se presta de forma compartida por parte del Ayuntamiento y del Canal de Isabel II. El servicio de depuración de propiedad y servicio el Canal de Isabel II, se presta de forma conjunta con los municipios de Los Molinos y Guadarrama, concentrando caudales y optimizando el proceso, al tratar las aguas generadas en estos tres municipios en la misma depuradora.

1.2. Redes Generales

Se encuentran conformadas por aquellos elementos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún ámbito urbanístico ni tampoco a nivel supramunicipal. La delimitación de cada una de las Redes Generales se ha realizado procurando crear conjuntos integrados que conserven cierta continuidad a lo largo de la trama urbana. La ubicación estratégica, junto a infraestructura viaria general, garantiza su función estructurante y una buena accesibilidad.

1.2.1. Red General de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias

Una de las principales actuaciones estratégicas del presente plan es generar una estructura viaria general que mejore la conexión entre los distintos ámbitos de Suelo Urbano y que permita disminuir la afluencia de tráfico en la carretera M-622, divirtiendo parte de los recorridos interurbanos y reduciendo los tiempos de los trayectos. Los viales existentes que se incluyen en la Red General, son los que se consideran más importantes para la conectividad entre las zonas urbanas y presentan unas condiciones y dimensiones que permiten crear viales de doble sentido, como es el caso de:

- Carretera autonómica M-966. Carretera de la Fuenfría.
- Carretera Antigua de Los Molinos.
- Calle Hachas.
- Avda. Ramón y Cajal – calle de José Aguinaga.
- Calle Manuel González Amezúa.
- Camino Viejo de El Escorial.
- Túnel bajo el ferrocarril calle Linares.

- También se incluyen el resto de cruces bajo y sobre la línea ferroviaria (Paseo de Canalejas, inicio de la calle Emilio Serrano, calle del Doctor Benítez y Calle de San Andrés).
- Calle Linares
- Calle de la Fragua y calle María Mínguez.
- Calle Vistahermosa
- Calle de el Arroyo
- Camino de el Tejar
- Vial de acceso en la Dehesilla

Esta Red General viaria existente se verá apoyada y conectada mediante el trazado de nuevos viales propuestos en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

- El viario principal conectará con la carretera M-622 desde la calle Hachas, con un trazado que discurrirá en dirección noreste, para conectar con las zonas urbanas al norte de la línea ferroviaria a través del túnel bajo el ferrocarril (calle Linares). Este vial atravesará el SUNC-5, y los SURS-5 y SURS-4, donde conectará con otro viario transversal, que conectará las zonas urbanas oeste y este en las calles Vistahermosa y el Camino Viejo de El Escorial, cruzando la zona intersticial del Arroyo de la Teja.
- En el sector SURS-5, también se plantea una conexión viaria en paralelo a las vías del tren desde el túnel de la calle Linares hasta el Camino Viejo de El Escorial, en el cruce que da acceso a la Urbanización de la Cabezuela.
- En el Sector SURS-4, se incluirá el trazado de la actual calle de el Arroyo, modificando su sección adaptándola a la normativa vigente, con el objeto de mantener la conexión existente entre la zona oeste y el Camino Viejo de El Escorial, al este.
- Por último, se plantea un vial que conecte la zona dotacional de la Dehesilla con la del Ensanche, mediante un vial que discurrirá en paralelo al norte de la línea ferroviaria, atravesando el sector SURS-7 conectado con los viales de acceso a la Dehesilla (M-622).

Además se contempla la conexión de la red general viaria del SUNC-5 sobre el río de la Venta, dando continuidad a la calle Hachas, como actuación de conexión y refuerzo.

1.2.2. Red General de Equipamientos Sociales.

Los equipamientos incluidos en la Red General, son aquellos que se consideran importantes para el conjunto de la población de Cercedilla, y su distribución actual tiende a estar localizados principalmente al norte de la línea ferroviaria agrupados en zonas (Casco Antiguo, Ensanche y la Dehesilla) y diseminados en los Suelos No Urbanizables del norte del núcleo urbano, especialmente en el Valle de la Fuenfría. Se incluyen también los equipamientos de Red General propuestos en los sectores de Suelo Urbanizable en tramitación (SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo) y SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)).

Hay que tener en consideración que 121.640 m² de suelo de la Red General de Equipamientos, se localizan en Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

1.2.3. Red General de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres

Está constituida por las superficies destinadas a zonas verdes y espacios libres destinadas al uso de toda la población municipal. Actualmente Cercedilla no cuenta con zona verdes y espacios libres de relevancia a nivel municipal, lo que quizá se deba a la calidad natural del entorno en el que se ubica y en las morfologías de

residencia unifamiliar, que tienden a contar con vegetación propia. Una de las actuaciones estratégicas de este Plan General es crear una red de Corredores Verdes que conecte las distintas áreas urbanas con los espacios de gran valor natural ubicados al norte del municipio, generando espacios verdes naturalizados que se vertebran a partir de los tres principales cauces que atraviesan las zonas urbanas de Cercedilla (Río de la Venta, Arroyo de la Teja y Río de las Fuentes). Estos Corredores Verdes se plantean en las zonas urbanas como Redes Generales, incluyendo terrenos de zonas verdes existentes y propuestas en Suelos Urbanos No Consolidados y Suelos Urbanizables y se definirán de una forma más detallada en las siguientes fases de tramitación del Plan General:

1.2.4. Red General de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento

La red general de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento está constituida por:

- Embalse de Las Berceas, titularidad del Ayuntamiento de Cercedilla.
- Depósito de Cantos Gordos
- Depósito de Las Encinillas
- Depósito de La Paloma
- Depósitos Flor de Lis (1 y 2)
- Depósito de Cerro Colgado
- Estación de Tratamiento de Agua Potable de La Paloma
- Estación de depuración de Navalmedio.

Existe algún depósito intermedio –estación de elevación– de capacidad reducida (en torno a 10 m³) cuya función es la de albergar y facilitar la operación de los grupos de elevación.

El depósito de Cantos Gordos da servicio a la zona este del arroyo de la Teja, junto con la urbanización de La Cabezuela y las construcciones próximas que se encuentran dispersas al otro lado del río de las Fuentes (La Dehesilla, tanatorio, cementerio y campo de fútbol, hasta el matadero). Cuenta con un equipo de bombeo con el que se refuerza el Depósito de Las Encinillas, el cual abastece la Colonia Camorritos. El Dep. de Cantos Gordos se nutre de la arteria de aducción Portazgo-Cercedilla (a través de una conducción 400FD) y de la captación del Río Pradillo. El Dep. de Las Encinillas, por otro lado, toma agua de sendas captaciones en los arroyos del Polvillo y el Río Pradillo, así como las provenientes del grupo de elevación situado en el depósito intermedio.

Por su parte, los depósitos de La Paloma, Flor de Lis (1 y 2) y el de Cerro Colgado sirven al casco histórico y zona sur del ferrocarril, junto con la Colonia del Valle de Fuenfría. Todos ellos se abastecen de captaciones sobre los diferentes arroyos presentes en el valle de Fuenfría, como son el de el Helecharón, Butrón, Piñueta, Balsainejo y el embalse de Las Berceas. Los depósitos de La Paloma y Flor de Lis se encuentran juntos sobre el mismo camino, construidos a medida que la demanda de la población iba aumentando.

En el núcleo de Cercedilla la red está estructurada fundamentalmente a través de la M-622 y la Avenida Francisco Ruano, así como la Calle José Aguinaga en el extremo norte. A la zona suroeste del municipio los servicios llegan a través de la Avenida Francisco Fernández Ochoa, la cual estructura la red en este tramo.

Los núcleos de Las Dehesas, Colonia Camorritos y Puerto de Navacerrada tienen sus captaciones y redes de distribución particulares con las que responden a la demanda existente, ya que todos ellos se encuentran a una

cota mayor que los depósitos hasta ahora explicados. Desde estos depósitos, todos ellos situados al norte de la trama urbana, se transporta el agua a través de una aducción de diámetros variables de 250-400 mm. Dentro del casco la red se divide en canalizaciones de distribución de diámetros comprendidos, generalmente, entre los 60 y los 120 mm.

Junto a los depósitos de La Paloma y Flor de Lis se encuentra la Estación de Tratamiento de Agua Potable de La Paloma, en la que se realizan los procesos de desinfección del agua suministrada al municipio, consistente en el filtrado y la adición de coagulantes (semi-micro floculación sobre filtro). La calidad del agua es buena de forma natural, gracias a la proximidad de la Sierra de Guadarrama, por lo que basta con este proceso para conseguir un agua apta para el consumo humano, sin precisar de instalaciones más complejas y de mayor envergadura. Cuenta con una caseta de control que contiene los elementos mecánicos (bomba y soplante de aire), valvulería y cuadro de control eléctrico necesarios para el proceso.

El caudal de filtración de agua de esta **ETAP** es de 150 m³/h, trabajando a una presión de 8 kg/cm². Tiene capacidad suficiente para servir a la población residente de Cercedilla, pero debido a los altos incrementos de población en los meses de verano está pendiente de **ampliación**, existiendo el encargo del respectivo proyecto de ampliación a fecha de 2021. El aumento de caudal filtrado previsto supondrá unos valores de entre 200 y 225 m³/h. Asimismo se aumentará el número de filtros y adaptará la construcción para coordinar los elementos y garantizar un funcionamiento seguro.

Al pie de la presa del embalse de Navalmedio existe también una estación de depuración, en la que se realiza la adición de reactivos sobre la red. Desde ella se abastece tanto a parte del municipio de Cercedilla como al municipio vecino de Navacerrada.

1.2.5. Red General de Infraestructuras Sociales de Saneamiento,

El saneamiento de Cercedilla se presta de forma compartida por parte del Ayuntamiento y del Canal de Isabel II. El servicio de alcantarillado es de propiedad y servicio del Ayuntamiento.

La red de saneamiento de Cercedilla deriva por medio de un emisario a una estación depuradora en el municipio de Guadarrama (EDAR de El Chaparral), al sur de la localidad.

La red de saneamiento se estructura en torno a dos ejes principales. Por un lado, en el sector oeste de Cercedilla se conducen las aguas residuales provenientes del Valle de La Fuenfría y del entorno inmediato de la estación de ferrocarril. En el tramo del Valle de La Fuenfría, el colector parte del hospital del mismo nombre discurriendo en dirección sur por el margen izquierdo de la carretera M-966. A la altura del arroyo del Buitrón cruza de lado, volviendo al margen izquierdo antes de llegar a la Oficina Comarcal de Agentes Forestales. A partir de este punto se separa de la carretera, bordeando por el oeste la trama urbana hasta volver a conectar con ella a la altura de la Estación de Ferrocarril.

A estas aguas se le suman las generadas en la zona suroeste del núcleo, conduciéndose en dirección sur por la Avenida Francisco Fernández Ochoa hacia la EDAR de El Chaparral. Por su parte, la Colonia de Los Arroyuelos da salida a las aguas generadas a través de la Calle Matalascabras.

Por otro lado, las aguas generadas en el centro histórico, zona noreste y Colonia Camorritos se unen al colector aún dentro de la trama urbana, conectándose los emisarios de La Cabezuela y La Dehesilla más adelante. Las

aguas generadas se juntan en un colector principal que discurre por el fondo del valle, paralelo al Arroyo de la Teja.

Todos estos caudales se irán agregando a las aguas generadas en los núcleos de Los Molinos y Guadarrama, a través de un emisario general, antes de alcanzar la EDAR de El Chaparral anteriormente descrita donde serán tratadas.

La red de aguas residuales del casco urbano está formada por colectores de secciones comprendidas generalmente entre 300 y 600 mm de diámetro (no así los colectores principales o emisarios que contarán con diámetros mayores), de hormigón armado en su mayoría, que discurren por las principales calles y se dirigen hacia el lugar destinado a su tratamiento.

1.2.6. Red General de Infraestructuras Energéticas de Electricidad.

En la actualidad, el municipio de Cercedilla está gestionado por la compañía I-DE Redes Eléctricas Inteligentes S.A.U., que cuenta con una LMT que cruza de norte a sur el municipio, bifurcándose y pasando tanto al este como al oeste del núcleo de Cercedilla.

En un margen de la carretera M-622, sobre el PK 2+500 en el entorno conocido como La Dehesilla, se ubica una subestación eléctrica de la que parten las redes que dan servicio a la población y que, a su vez, conecta con el municipio vecino de Navacerrada. Esta subestación se encuentra, a fecha de redacción del presente documento, en trámites de modificación.

En el núcleo de Cercedilla el suministro eléctrico entra por el sureste, a través de la Avenida de Blanca Fernández Ochoa y continuando por la Calle de la Fragua. A partir de estas vías se ramifica por el resto del núcleo, llegando así a dar servicio a la totalidad de Cercedilla.

1.2.7. Red General de Infraestructuras Energéticas de Gas Natural.

El municipio de Cercedilla cuenta con instalaciones de distribución de gas natural gestionada por la compañía Redexis Gas, operativas desde 2018. La red cuenta con unos 11 km de tuberías de polietileno DN 63 de alta densidad y una planta de gas licuado.

1.3. Redes Locales

Las Redes Locales están constituidas por aquellos elementos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio concreto. El presente Avance del Plan General distingue las siguientes Redes Locales:

1.3.1. Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias

Esta Red Local está constituida por el viario de las zonas de Suelo Urbano que no está incluidas en la Red General y normalmente se tratan de los espacios de comunicación viaria de escala de ámbitos locales. Las condiciones y características de estos viales se detallarán en fases posteriores de tramitación del Plan General.

Se propone la conexión de la red local viaria del SURS-4 sobre el arroyo de La Teja, como actuación de conexión y refuerzo.

1.3.2. Red Local de Equipamientos Sociales

Constituida por aquellos equipamientos cuyo uso se circunscribe predominantemente a una determinada zona de la trama urbana. Estos equipamientos se clasifican según su uso en las categorías Educativo, Cultural y ocio, Sanitario y asistencial, Deportivo, Religioso y Servicios Públicos.

En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Equipamientos Sociales es una determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, se incluirá en fases posteriores en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado la Red Local de Equipamientos Sociales. De esta forma, en las áreas de nuevo crecimiento del municipio la Red Local de Equipamientos Sociales complementará a la Red General y se localizará preferentemente junto a vías estructurantes de comunicación y ejes verdes equipados, para garantizar el acceso de la población a los servicios. No obstante, la configuración geométrica de esas superficies es orientativa y podrá ajustarse en el Plan Parcial.

1.3.3. Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres

Esta Red Local está constituida por zonas verdes y espacios libres de carácter local, que complementarán a los Corredores Verdes que conforman la Red General, de forma que la trama de espacios libres esté interconectada formando una malla continua, en la medida de lo posible. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres es una determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, en las siguientes fases de tramitación se incluirá en la definición de los sectores de Suelo Urbanizable la Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres. No obstante, la configuración geométrica de esas superficies es orientativa y podrá ajustarse en el Plan Parcial.

1.3.4. Red Local de Servicios de Infraestructuras

Formada por todos aquellos equipamientos relacionados con servicios de abastecimiento, saneamiento, energía, gas, telecomunicaciones, centros de transformación, etc.

1.4. Obtención y ejecución de las Redes Públicas

1.4.1. Criterios de adscripción de Redes Públicas a sectores

De acuerdo a lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se han adscrito a los distintos Sectores y Ámbitos de Actuación previstos en el Plan General las superficies correspondientes a las redes públicas propuestas. El criterio adoptado para la adscripción de las Redes Públicas ha sido el reparto equilibrado y la funcionalidad de las propias redes previstas, de modo que cada sector se haga cargo de los elementos de las Redes Públicas que afecten a su delimitación, cumpliendo siempre los estándares fijados en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Además, se ha previsto la adscripción de cargas urbanísticas a los Sectores y Ámbitos de Actuación, en concepto de conexión y refuerzo de las redes públicas. En resumen, se han previsto las siguientes actuaciones de infraestructuras viarias:

- Puente sobre el río de la Venta en continuación a la calle Hachas (Red General)
- Puente sobre el arroyo de la Teja de continuidad de viario local

El reparto de las cargas de conexión y refuerzo se ha distribuido en función del ámbito o sector que afecta.

Capítulo 2. DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS

2.1. Actuaciones planteadas

Se relacionan a continuación las actuaciones previstas en la Programación de Actuaciones, que suponen compromisos de inversión para cualquier agente público o privado:

2.1.1. Actuaciones previstas en la Red de Infraestructuras

2.1.1.1. Red General de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias

Para los nuevos sectores previstos se han grafiado los viales de la Red General de Infraestructura de Comunicaciones Viarias en los planos de ordenación:

RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	
Puente sobre el río de la Venta en continuación a la calle Hachas	100% SUNC-5

Tabla 21. Cargas urbanísticas por conexión y refuerzo de las Redes Públicas de Infraestructuras de Comunicación Viarias

Agente: Urbanizador de los sectores

Sistema de gestión: Obras de urbanización del SUNC-5

Se trata de actuaciones de ejecución de Redes Públicas Generales y su ejecución se adscribe al SUNC-5.

2.1.1.2. Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias

Para los ámbitos y sectores previstos se han grafiado los viales de la Red Local de Infraestructura de Comunicaciones Viarias en los planos de ordenación, de manera orientativa:

RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	
Puente sobre el arroyo de la Teja de continuidad de viario local	100% SURS-4

Agente: Urbanizador del SURS-4

Sistema de gestión: Obras de urbanización del SURS-4.

Se trata de actuaciones de conexión y refuerzo de la red viaria local con cargo al SURS-4 y cesión obligatoria.

2.2. Cuadros de adscripción de Redes Públicas y Cargas Urbanísticas a los ámbitos y sectores propuestos

Las redes públicas incluidas en los sectores previstos en el Plan General se corresponden tanto a redes existentes como propuestas. Parte de las redes existentes tienen la peculiaridad de que siguen siendo de titularidad privada por lo que generarán aprovechamiento urbanístico, no siendo así los de titularidad pública.

Entre las redes de titularidad pública incluida en los sectores tenemos:

- **Dominio Público de las carreteras M-622:** con una superficie total de 1.806 m².

Los siguientes suelos de titularidad pública, incluidos en los sectores propuestos, que no generarán aprovechamiento:

Sector	Sup. Total (m ² s)	Dominios Públicos (m ² s)	Sup. con aprovechamiento (m ² s)
SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)	64.940	836,00	64.104
SURS-2. (SAU-2. Navacaballo)*	101.615	0,00	101.615
SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*	52.088	0,00	52.088
SURS-4. Arroyo de la Teja	197.194	970,00	196.224
SURS-5. Los Pradillos	88.570	0,00	88.570
SURS-6. Río de la Venta Sur	14.001	0,00	14.001
SURS-7. La Dehesilla	51.584	0,00	51.584
TOTAL SUR	569.992	1.806	568.186

Tabla 22. Suelos que no generan aprovechamiento (redes públicas incluidas)

Se resume, a continuación, las Redes Públicas previstas adscritas a cada Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado y ámbito de Suelo Urbano No Consolidado.

Sector	RED SUPRAMUNICIPAL (m ² s)					
	VVPP	ZV	EQ	INF	CTRAS	TOTAL
SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)*	-	-	-	-	836	836
SURS-2. (SAU-2. Navacaballo)*	-	-	-	-	-	-
SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*	-	-	-	-	-	-
SURS-4. Arroyo de la Teja	-	-	-	-	970	970
SURS-5. Los Pradillos	-	-	-	-	-	-
SURS-6. Río de la Venta Sur	-	-	-	-	-	-
SURS-7. La Dehesilla	-	-	-	-	-	-
TOTAL SURS	0	0	0	0	1.806	1.806

Tabla 23. Adscripción de Redes Públicas Supramunicipales a sectores

Ámbito / Sector	RED GENERAL (m2s)				
	ZV	EQ	INF	R. VIARIA	TOTAL
SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio)*					
SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica)*					
SUNC-3. (UASU-5)*					
SUNC-4. (UA Dotacional)					
SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas.	4.793	2.140		1.941	8.874
TOTAL SUNC	4.793	2.140	0	1.941	8.874
SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)*	6.621				6.621
SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)*		3.102		1.720	4.822
SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*		1.500			1.500
SURS-4. Arroyo de la Teja	10.668			12.705	23.373
SURS-5. Los Pradillos	4.239			8.976	13.215
SURS-6. Río de la Venta Sur	840				840
SURS-7. La Dehesilla				7.318	7.318
TOTAL SURS	22.368	4.602	0	30.719	57.689
TOTAL SUNC-SURS	27.161	6.742	0	32.660	66.563

Tabla 24. Adscripción de Redes Públicas Generales a ámbitos y sectores

ÁMBITO / SECTOR	RED LOCAL (m2s)				
	ZV	EQ	INF	RED VIARIA	TOTAL
SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio)*	785	785	0	0	1.570
SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica)*	499	499	0	0	998
SUNC-3. (UASU-5)*	337	337	0	0	674
SUNC-4. (UA Dotacional)	2.514	2.514	0	0	5.028
SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas.	1.836	0	0	0	1.836
TOTAL SUNC	5.971	4.135	0	0	10.106
SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)*	2.885	2.884	0	0	5.769
SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)*	805	0	0	24.075	24.880
SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*	3.311	0	0	9.413	12.724
SURS-4. Arroyo de la Teja	17.660	0	0	0	17.660
SURS-5. Los Pradillos	7.971	0	0	0	7.971
SURS-6. Río de la Venta Sur	1.260	0	0	0	1.260
SURS-7. La Dehesilla	4.138	0	0	0	4.138
TOTAL SURS	38.030	2.884	0	33.488	74.402
TOTAL SUNC-SURS	44.001	7.019	0	33.488	84.508

Tabla 25. Adscripción de Redes Públicas Locales a ámbitos y sectores

Los ámbitos y sectores deberán costear, y en su caso ejecutar, todas las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial. Entre las obras citadas se entenderán incluidas:

- 1º Las obras precisas para la conexión del sector con los Redes Públicas de Infraestructuras existentes y previstas.
- 2º Las obras precisas para la ampliación o refuerzo de los Redes Públicas existentes de forma que se asegure su correcto funcionamiento.
- 3º Las demás obras necesarias para la captación, potabilización, suministro, evacuación y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora.

Se han previsto las siguientes cargas urbanísticas asignadas a los Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, en concepto de conexión y refuerzo de las Redes Públicas:

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	
Puente sobre el río de la Venta en continuación a la calle Hachas	100% SUNC-5
Puente sobre el arroyo de la Teja de continuidad de viario local	100% SURS-4

Tabla 26. Cargas urbanísticas por conexión y refuerzo de las Redes Públicas de Infraestructuras de Comunicación Viarias

Título V. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Capítulo 1. INTRODUCCIÓN

Partiendo de lo previsto en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación y el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, se puede decir que el concepto de sostenibilidad económica hace referencia, en su concepción más amplia y sin perjuicio de su concreción posterior en base al tipo de actuación proyectada, a dos tipos de magnitudes:

- Magnitudes relativas a la transformación del suelo sobre el que se actúe, así como los correspondientes al proceso urbanizador en la medida que se imputen a la iniciativa municipal.
- Gastos derivados del mantenimiento de la urbanización, dotación de equipamientos públicos, su conservación, así como la prestación de los servicios mínimos imprescindibles para la habitabilidad del ámbito objeto de estudio, en base a lo dispuesto en la Ley de Bases de Régimen Local.

En la identificación de posibles ingresos y gastos a considerar se seleccionan tan solo los que están relacionados con el urbanismo y más concretamente los vinculados a cada una de las tipologías de actuación urbanística.

- Gastos relativos a la fase de transformación física clasificatoria del suelo (suelo urbano transformado y no edificado):
 - Conservación de alumbrado público, que incluye el consumo de energía eléctrica correspondiente.
 - Recogida y tratamiento de residuos.
 - Recogida selectiva de residuos.
 - Limpieza viaria.
 - Conservación de vías públicas.
- Ingresos relacionados con la fase de transformación física clasificatoria del suelo (suelo urbano transformado y no edificado):
 - Serán exclusivamente los derivados de la propiedad de los terrenos y de su uso calificado en esa etapa: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a las parcelas o inmuebles resultantes.
- Gastos relacionados con la fase de construcción y ocupación de los suelos sobre los que recae la actuación:
 - Conservación de zonas verdes incluyendo el consumo de agua para riego.
 - Conservación de arbolado viario.
 - Consumo de agua en prestación de servicios municipales.
 - Limpieza viaria.
 - Conservación de alumbrado público, que incluye el consumo de energía eléctrica correspondiente.
 - Conservación de vías públicas.
 - Conservación de señalización y semáforos, que incluye tanto la conservación propiamente dicha como el consumo de energía de la señalización luminosa y los semáforos
 - Conservación de mobiliario urbano.
 - Seguridad.
 - Recogida y tratamiento de residuos.
 - Recogida selectiva de residuos.

- Consumo de energía eléctrica, agua y gas de las dependencias municipales.
- Bibliotecas.
- Actividades culturales.
- Atención a ancianos y dependientes.
- Prestación de servicios municipales en colegios y centros educativos.
- Gestión integral de colegios y centros educativos que incluye las obras de reforma, reparación y conservación de edificios.
- Gestión integral de Centros deportivos e instalaciones deportivas básicas que como en el caso anterior incluye las obras de reforma reparación y conservación de edificios demaniales e incluso los servicios de seguridad necesarios.
- Gestión integral de Servicios complementarios, con las reformas, reparaciones etc. incluidas, así como los servicios de seguridad correspondientes.
- Obras, mejoras y reforma de vías públicas y espacios urbanos.
- Ingresos relacionados con la fase de construcción y ocupación de los suelos sobre los que recae la actuación:
 - Impuestos directos:
 - Impuestos directos Impuesto sobre bienes inmuebles de naturales urbana.
 - Impuesto sobre actividades económicas.
 - Tasas, precios públicos y otros ingresos.
 - Ingresos patrimoniales

El impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes). Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

Capítulo 2. JUSTIFICACIÓN DE LAS POSIBILIDADES ECONÓMICAS, FINANCIERAS, PÚBLICAS Y PRIVADAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN

2.1. Valoración económica de las actuaciones, inversión o financiación –pública y/o privada

Los costes económicos de las actuaciones están recogidos en las tablas correspondientes de programación que se incluyen a continuación, exponiendo el sistema elegido para la financiación de cada una de las infraestructuras previstas y detallando aquellas infraestructuras que serán ejecutadas con cargo total o parcial a fondos de otras administraciones.

2.1.1. Asignación de costes

Como precios de referencia para la valoración de los capítulos incluidos en este Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica se considerarán los siguientes módulos de costes.

- Módulo de urbanización de Redes de Infraestructuras de Comunicación: 330 €/m².
- Módulo de urbanización del resto de Redes de Zonas Verdes y Espacios libres: 30 €/m².
- Módulo de repercusión de equipamientos públicos: 900 €/m².
- Módulo de ejecución de Retranqueos de la Aducción de la Red de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento: 355 €/m.
- Módulo de ejecución de Conexión de la Red de Abastecimiento y nueva red de agua regenerada para los nuevos desarrollos, así como el refuerzo de la existente de la Red de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento: 280 €/m³.
- Módulo de repercusión de la Red de Infraestructuras Sociales de Saneamiento: 200 €/m.

2.1.2. Estimación de los costes de ejecución de la urbanización con cargo a los ámbitos y sectores

2.1.2.1. Gastos por la ejecución de las obras de urbanización

El Plan General de Cercedilla asigna un coste de urbanización de 30 €/m² sobre la superficie neta más los costes de urbanización de las Redes Públicas Generales incluidos en el mismo, a lo que hay que añadir los costes de los sistemas generales exteriores y de las actuaciones de conexión y refuerzo, que se incluyen como cargas urbanísticas.

Ámbito	Coste ejecución de los SSGG incluidos		Total costes de urbanización de SSGG interiores €	Coste redes locales 30,00 €/m²s	Total coste urbanización €
	SG-ZV 30,00 €/m²s	SG-INF 202,30 €/m²s			
SUNC-01	-	-	-	603.270,00	603.270,00
SUNC-02	-	-	-	453.750,00	453.750,00
SUNC-03	-	-	-	305.730,00	305.730,00
SUNC-04	-	-	-	2.285.040,00	2.285.040,00
SUNC-05	143.790,00	-	143.790,00	632.730,00	776.520,00
SUNC	143.790,00	-	143.790,00	4.280.520,00	4.424.310,00
SURS-1	198.630,00	-	198.630,00	1.724.490,00	1.923.120,00
SURS-2	-	347.956,00	347.956,00	2.903.790,00	3.251.746,00
SURS-3	-	-	-	1.517.640,00	1.517.640,00
SURS-4	320.040,00	2.570.221,50	2.890.261,50	5.185.530,00	8.075.791,50
SURS-5	127.170,00	1.815.844,80	1.943.014,80	2.260.650,00	4.203.664,80
SURS-6	25.200,00	-	25.200,00	394.830,00	420.030,00
SURS-7	-	1.480.431,40	1.480.431,40	1.327.980,00	2.808.411,40
SURS	671.040,00	6.214.453,70	6.885.493,70	15.314.910,00	22.200.403,70
TOTALES	814.830,00	6.214.453,70	7.029.283,70	19.595.430,00	26.624.713,70

Tabla 27. Costes de ejecución de la urbanización de los ámbitos y sectores

Como se ha comentado, se incluye también los costes de las actuaciones de conexión y refuerzo siguientes:

Ámbito	Coste actuaciones de conexión y refuerzo	Edificabilidad Máxima m²e	Coste unitario €/m²e
	Viarío Público		
SUNC-05	105.600,00	6.121,50	17,25
SUR-S4	108.000,00	58.867	7,75
TOTALES	213.600,00		

Tabla 28. Costes de ejecución de las actuaciones de conexión y refuerzo en los ámbitos y sectores

2.1.3. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial de la nueva ordenación

2.1.3.1. Gastos por la ejecución de las obras de urbanización

El Plan General de Cercedilla no prevé la asignación de ninguna obra de urbanización de los nuevos desarrollos a cargo de las arcas municipales.

2.1.3.2. Gastos por la ejecución de Redes Públicas

El nuevo Plan General de Cercedilla no prevé gastos por ejecución de Redes Públicas de Infraestructuras y Equipamientos con cargo a las administraciones públicas.

2.1.3.3. Incremento Patrimonial producido

Los recursos para inversión de que dispondrá el Ayuntamiento durante la vigencia del Plan General, se obtienen estimando cada uno de los siguientes componentes:

1. Liquidación de presupuestos
2. Recursos procedentes del crédito de acuerdo con distintas hipótesis de niveles de endeudamiento.
3. Ingresos procedentes de las cesiones obligatorias del aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y en suelo urbanizable.
4. Ingresos por venta de suelo expropiado y urbanizado por la administración local.

En las siguientes tablas se estiman los recursos obtenibles por las cesiones obligatorias de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable.

Además de las cesiones obligatorias y gratuitas a las que los propietarios de suelo deben hacer frente para los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, deben también ceder a la administración actuante (ayuntamiento) una parte del suelo edificable lucrativo equivalente al 10% del aprovechamiento (parámetro establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) en las áreas de planeamiento remitido de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. Estas cesiones del 10% producirán unos ingresos, directos o indirectos, en la Hacienda municipal que cabe incorporar a nuestros efectos como componente de los recursos disponibles para inversión por el Ayuntamiento.

El incremento patrimonial del ayuntamiento de Cercedilla vendrá dado por la comercialización del 10% del aprovechamiento y de las cesiones de suelos para redes públicas.

Sector	Superficie Total (m ² s)	Uso Global	Edificabilidad total (m ² c)	Aprovechamiento no patrimonializable (10%) (m ² c)					
				VL	VP	IND	TER	DOT	TOTAL
SUNC-01	20.109,00	Residencial	5.228,34	418,27	104,57	-	-	-	522,84
SUNC-02	15.125,00	Residencial	3.327,50	266,20	66,55	-	-	-	332,75
SUNC-03	10.191,00	Residencial	2.242,02	179,36	44,84	-	-	-	224,20
SUNC-04	76.168,00	Dotacional	16.756,96	-	-	-	-	1.675,70	1.675,70
SUNC-05	29.965,00	Residencial	6.121,50	489,72	122,43	-	-	-	612,15
SUNC	151.558,00		33.676,32	1.353,55	338,39	-	-	1.675,70	3.367,64
SURS-1	64.940,00	Residencial	19.231,00	1.153,86	769,24	-	-	-	1.923,10
SURS-2	101.615,00	Residencial	19.364,00	1.161,84	774,56	-	-	-	1.936,40
SURS-3	52.088,00	Residencial	6.771,00	406,26	270,84	-	-	-	677,10
SURS-4	197.194,00	Residencial	58.867,00	3.532,02	2.354,68	-	-	-	5.886,70
SURS-5	88.570,00	Residencial	26.571,00	1.594,26	1.062,84	-	-	-	2.657,10
SURS-6	14.001,00	Residencial	4.200,00	252,00	168,00	-	-	-	420,00
SURS-7	51.584,00	Industrial-Terciario	13.928,00	-	-	696,40	696,40	-	1.392,80

Sector	Superficie Total (m ² s)	Uso Global	Edificabilidad total (m ² c)	Aprovechamiento no patrimonializable (10%) (m ² c)					
				VL	VP	IND	TER	DOT	TOTAL
SUR-S	569.992,00		148.932,00	8.100,24	5.400,16	696,40	696,40	-	14.893,20
TOTAL	721.550,00		182.608,32	9.453,79	5.738,55	696,40	696,40	1.675,70	18.260,84

Tabla 29. Incremento Patrimonial (10% del aprovechamiento, m²c)

Ámbito / Sector	RED GENERAL (m2s)				
	ZV	EQ	INF	R. VIARIA	TOTAL
SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio)*					
SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica)*					
SUNC-3. (UASU-5)*					
SUNC-4. (UA Dotacional)					
SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas.	4.793	2.140		1.941	8.873
TOTAL SUNC	4.793	2.140	0	1.941	8.873
SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)*	6.621				6.621
SURS-2. (SAU-2. Navacaballo)*		3.102		1.720	4.822
SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*		1.500			1.500
SURS-4. Arroyo de la Teja	10.668			12.705	23.373
SURS-5. Los Pradillos	4.239			8.976	13.215
SURS-6. Río de la Venta Sur	840				840
SURS-7. La Dehesilla				7.318	7.318
TOTAL SURS	22.368	4.602	0	30.719	57.689
TOTAL SUNC-SURS	27.161	6.742	0	32.660	66.563

Tabla 30. Incremento de Zonas Verdes, Equipamientos y Viales (Red General)

ÁMBITO / SECTOR	RED LOCAL (m2s)				
	ZV	EQ	INF	RED VIARIA	TOTAL
SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio)*	785	785	0	0	1.570
SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica)*	499	499	0	0	998
SUNC-3. (UASU-5)*	337	337	0	0	674
SUNC-4. (UA Dotacional)	2.514	2.514	0	0	5.028
SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas.	1.836	0	0	0	1.836
TOTAL SUNC	5.971	4.135	0	0	10.106
SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)*	2.885	2.884	0	0	5.769
SURS-2. (SAU-2. Navacaballo)*	805	0	0	24.075	24.880
SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*	3.311	0	0	9.413	12.724
SURS-4. Arroyo de la Teja	17.660	0	0	0	17.660
SURS-5. Los Pradillos	7.971	0	0	0	7.971
SURS-6. Río de la Venta Sur	1.260	0	0	0	1.260
SURS-7. La Dehesilla	4.138	0	0	0	4.138
TOTAL SURS	38.030	2.884	0	33.488	74.402

ÁMBITO / SECTOR	RED LOCAL (m2s)				
	ZV	EQ	INF	RED VIARIA	TOTAL
TOTAL SUNC-SURS	44.001	7.019	0	33.488	84.508

Tabla 31. Incremento de Zonas Verdes, Equipamientos y Viales (Red Local)

USOS	Superficie existente (ha)	Incremento de superficie por el desarrollo de ámbitos y sectores (ha)	Superficie total (ha)
Residencial	250,35	59,38	309,73
Terciario	0,00	2,58	2,58
Industrial	0,00	2,58	2,58
Equipamientos	27,13*	8,84**	35,97
Zonas Verdes	7,32	2,73	10,05

Tabla 32. Incremento de los diferentes tipos de suelo

* Incluyendo los suelos de la red de equipamientos en SNUP-E

** Incluido el suelo dotacional SUNC-04

Otros activos cedidos al Ayuntamiento y supramunicipales son:

- Diversos espacios libres y equipamientos sociales de especificar
- En cuanto a la cesión de Redes Públicas Generales:
 - Pasos superiores sobre el río de la Venta y arroyo de la Teja.

Los siguientes cuadros muestran la estimación del incremento patrimonial:

Sector	Superficie Total (m²s)	Uso Global	Edificabilidad total (m²c)	Aprovechamiento no patrimonializable (10%) (€)					
				VL	VP	IND	TER	DOT	TOTAL
SUNC-01	20.109,00	Residencial	5.228,34	745.327,86	64.856,41	-	-	-	810.184,27
SUNC-02	15.125,00	Residencial	3.327,50	474.349,77	41.275,64	-	-	-	515.625,41
SUNC-03	10.191,00	Residencial	2.242,02	319.606,96	27.810,66	-	-	-	347.417,62
SUNC-04	76.168,00	Dotacional	16.756,96	-	-	-	-	675.441,16	675.441,16
SUNC-05	29.965,00	Residencial	6.121,50	872.646,76	75.933,53	-	-	-	948.580,29
SUNC	151.558,00		33.676,32	2.411.931,35	209.876,24	-	-	675.441,16	3.297.248,75
SURS-1	64.940,00	Residencial	19.231,00	2.056.097,75	477.098,03	-	-	-	2.533.195,78
SURS-2	101.615,00	Residencial	19.364,00	2.070.317,55	480.397,60	-	-	-	2.550.715,15
SURS-3	52.088,00	Residencial	6.771,00	723.926,88	167.980,38	-	-	-	891.907,26
SURS-4	197.194,00	Residencial	58.867,00	6.293.812,40	1.460.419,63	-	-	-	7.754.232,03
SURS-5	88.570,00	Residencial	26.571,00	2.840.859,72	659.194,62	-	-	-	3.500.054,34

Sector	Superficie Total (m ² s)	Uso Global	Edificabilidad total (m ² c)	Aprovechamiento no patrimonializable (10%) (€)					
				VL	VP	IND	TER	DOT	TOTAL
SURS-6	14.001,00	Residencial	4.200,00	449.046,36	104.196,96	-	-	-	553.243,32
SURS-7	51.584,00	Industrial-Terciario	13.928,00	-	-	448.572,13	280.704,91	-	729.277,04
SURS	569.992,00		148.932,00	14.434.060,66	3.349.287,22	448.572,13		-	18.512.624,92
TOTAL	721.550,00		182.608,32	16.845.992,01	3.559.163,46	448.572,13		675.441,16	21.809.873,67

Tabla 33. Ingresos por la venta de las cesiones del aprovechamiento no patrimonializable (10% en SUNC y SUR)

El total de los **ingresos en el ayuntamiento** por la venta de las cesiones del aprovechamiento no patrimonializable, menos los costes de las actuaciones con cargo al ayuntamiento, **asciende a 21.809.873,67€**.

TOTAL INGRESOS	
Ingresos por la venta de las cesiones del aprovechamiento no patrimonializable (10%) en SUNC y SUR	21.809.873,67
Coste de las actuaciones con cargo al Ayuntamiento	0,00 €
TOTAL	21.809.873,67

Tabla 34. Total Ingresos municipales

2.2. Estimación de los ingresos corrientes

Se distinguen dos formas de estimación:

- Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria: el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), y el Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).
- Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria: el Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), el Impuesto de Actividades Económicas, Tasas y otros tributos y transferencias corrientes. Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista.

2.2.1. Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria

2.2.1.1. Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana

El Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana es la principal fuente de ingresos de los ayuntamientos y es el recurso más estable. Los ingresos municipales por este concepto dependen del valor de los inmuebles urbanos. Por tanto, no resulta neutral la toma de decisiones relativas al modelo urbano, a la densidad edificatoria, los usos urbanísticos, las tipologías edificatorias, etc., pues son características que inciden en el valor de los inmuebles.

Tomando como referencia una recaudación por Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana similar a la actual, considerando el incremento de población, con una recaudación de 377,65 € por habitante, se obtiene una **recaudación correspondiente a los nuevos desarrollos de 1.304.647,65 euros anuales**.

2.2.1.2. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana

Estimando una recaudación por Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana similar a la actual, considerando el incremento de población, con una recaudación de 71,91 € por habitante, se obtiene una recaudación correspondiente a los nuevos desarrollos de **251.756,91 euros anuales**.

2.2.1.3. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

De acuerdo con la metodología propuesta por la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica”, el escenario de análisis de la sostenibilidad económica corresponde al horizonte de ejecución íntegra del Plan. Es decir, se supone que las previsiones urbanísticas previstas en el planeamiento ya se han realizado. En este escenario no se pueden considerar las recaudaciones del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras correspondientes a las obras de ejecución de los distintos desarrollos del Plan General

Los ingresos por Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras a considerar corresponderán, por tanto, a obras distintas a las asociadas al desarrollo de los sectores (obras de reforma, desarrollo de sectores correspondientes a la siguiente revisión del Plan General, obras menores, etc.). Ante esta incertidumbre para su cálculo, se tomará una recaudación por Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras se estima similar a la actual, en relación al incremento de población. Con una recaudación de 11,11 € por habitante, se obtiene una recaudación correspondiente a los nuevos desarrollos de **38.896,11 euros anuales**.

2.2.2. Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria

El resto de ingresos municipales se calcula proyectando el presupuesto vigente de ingresos por habitante al mayor número de habitantes previsibles de la nueva actuación urbanizadora. El siguiente cuadro recoge los ingresos por operaciones corrientes del presupuesto liquidado de 2023. Se ha calculado la ratio de ingresos por habitantes, con excepción de aquellos tratados en el apartado de tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

INGRESOS POR OPERACIONES CORRIENTES NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	Ingreso total	€/ hab.
Impuestos directos	319.000,00 €	41,71 €
Impuestos sobre el capital	310.000,00 €	40,53 €
Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica	310.000,00 €	40,53 €
Impuesto sobre actividades económicas	9.000,00 €	1,18 €
Tasas y otros ingresos	1.645.887,00 €	215,20 €
Tasas por la prestación de servicios públicos	770.000,00 €	100,68 €
Tasas por la realización de actividades de competencia local	65.000,00 €	8,50 €
Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local	137.000,00 €	17,91 €

INGRESOS POR OPERACIONES CORRIENTES NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	Ingreso total	€/ hab.
Precios públicos	481.400,00 €	62,94 €
Reintegro de operaciones corrientes	487,00 €	0,06 €
Otros Ingresos	192.000,00 €	25,10 €
Transferencias corrientes	2.197.360,00 €	287,31 €
De la Administración del Estado	1.754.500,00 €	229,41 €
De la Comunidad Autónoma	442.860,00 €	57,91 €
Ingresos patrimoniales	182.500,00 €	23,86 €
Productos de concesiones y aprovechamientos especiales	182.500,00 €	23,86 €
Activos financieros	16.300,00 €	2,13 €
SUMA (de los ingresos corrientes no vinculados a la actividad inmobiliaria)	4.361.047,00 €	570,22 €

Tabla 35. Ingresos por operaciones corrientes no vinculados a la actividad inmobiliaria del Ayuntamiento de Cercedilla (2023)

Aplicando estas ratios a los 3.501 nuevos habitantes previstos (considerando los habitantes equivalentes correspondientes a las zonas no residenciales), se obtiene:

INGRESOS POR OPERACIONES CORRIENTES NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	€/ hab.	Ingreso total
Impuestos directos	41,71 €	146.026,71 €
Impuestos sobre el capital	40,53 €	141.895,53 €
Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica	40,53 €	141.895,53 €
Impuesto sobre actividades económicas	1,18 €	4.131,18 €
Tasas y otros ingresos	215,20 €	753.415,20 €
Tasas por la prestación de servicios públicos	100,68 €	352.480,68 €
Tasas por la realización de actividades de competencia local	8,50 €	29.758,50 €
Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local	17,91 €	62.702,91 €
Precios públicos	62,94 €	220.352,94 €
Reintegro de operaciones corrientes	0,06 €	210,06 €
Otros Ingresos	25,10 €	87.875,10 €
Transferencias corrientes	287,31 €	1.005.872,31 €
De la Administración del Estado	229,41 €	803.164,41 €
De la Comunidad Autónoma	57,91 €	202.742,91 €
Ingresos patrimoniales	23,86 €	83.533,86 €
Productos de concesiones y aprovechamientos especiales	23,86 €	83.533,86 €
Activos financieros	2,13 €	7.547,13 €
SUMA (de los ingresos corrientes no vinculados a la actividad inmobiliaria)	570,22 €	1.996.305,21 €

Tabla 36. Recaudación por ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria

Según lo expuesto, los tributos independientes de la actividad inmobiliaria generados por los nuevos sectores suponen **1,996 millones de euros anuales**.

2.2.3. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Pública Municipal

De acuerdo a la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” debe estudiarse el impacto en la Hacienda Municipal de la totalidad de ingresos y costes presupuestarios en el horizonte de ejecución íntegra del Plan. Es decir, se supone que las previsiones urbanísticas previstas en el planeamiento ya se han realizado y el municipio obtiene los ingresos derivados de las nuevas edificaciones, de la mayor población y de las actividades urbanas y soporta los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios. Como resumen de los datos de referencia por habitante en 2023:

GASTOS 2023	TOTAL	POR HAB	% S/TOTAL
Servicios públicos básicos	3.796.954 €	496 €	47,42%
Actuaciones de Protección y promoción social	140.799 €	18 €	1,76%
Producción de bienes públicos de carácter preferente	1.781.663 €	233 €	22,25%
Actuaciones de carácter económico	338.435 €	44 €	4,23%
Actuaciones de carácter general	1.948.696 €	255 €	24,34%

Tabla 37. Distribución de gastos por habitante 2023

El siguiente cuadro muestra el balance de gastos e ingresos del conjunto de ámbitos y sectores previstos por el Plan General (crecimiento estimado de 3.501 habitantes equivalentes):

BALANCE INGRESOS GASTOS ASOCIADOS A LOS NUEVOS DESARROLLOS	Ingreso total
Gastos	2.769.291,00 €
Servicios públicos básicos	1.736.496,00 €
Actuaciones de Protección y promoción social	63.018,00 €
Producción de bienes públicos de carácter preferente	815.733,00 €
Actuaciones de carácter económico	154.044,00 €
Costes por la ejecución de las actuaciones vinculadas a los nuevos desarrollos (15 años)	- €
Ingresos	5.045.597,46 €
Ingresos por la venta de las cesiones del aprovechamiento no patrimonializable (15 años)	1.453.991,58 €
IBI de Naturaleza Urbana	1.304.647,65 €
Impuesto s/ Incremento del Valor de los Terrenos de N. Urbana	251.756,91 €
ICIO Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras	38.896,11 €
Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria	1.996.305,21 €
Balance	2.276.306,46 €

Tabla 38. Balance de ingresos y gastos esperados por los nuevos desarrollos incluyendo los ingresos por el 10% de aprovechamiento

BALANCE INGRESOS GASTOS ASOCIADOS A LOS NUEVOS DESARROLLOS SIN 10%	Ingreso total
Gastos	2.769.291,00 €
Servicios públicos básicos	1.736.496,00 €

BALANCE INGRESOS GASTOS ASOCIADOS A LOS NUEVOS DESARROLLOS SIN 10%	Ingreso total
Actuaciones de Protección y promoción social	63.018,00 €
Producción de bienes públicos de carácter preferente	815.733,00 €
Actuaciones de carácter económico	154.044,00 €
Costes por la ejecución de las actuaciones vinculadas a los nuevos desarrollos (15 años)	- €
Ingresos	3.508.072,02 €
IBI de Naturaleza Urbana	1.304.647,65 €
Impuesto s/ Incremento del Valor de los Terrenos de N. Urbana	251.756,91 €
ICIO Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras	38.896,11 €
Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria	1.996.305,21 €
Balance	822.314,88 €

Tabla 39. Balance de ingresos y gastos esperados por los desarrollos previstos

2.2.4. Recursos disponibles

Los recursos disponibles del Ayuntamiento para atender las necesidades de inversión en los 15 años (2027-2042, una vez finalice la tramitación), años a los que se extiende la programación del Plan, son los siguientes:

Recursos Disponibles (€ constantes)	Ingresos por cesiones	Necesidades Estimadas (€ constantes)	Inversiones infraestructuras (€ constantes)	Total Recursos
209.250.834,49 €	21.809.873,67 €	180.422.808,60 €	12.922.949,97 €	37.714.949,59 €

Tabla 40. Recursos disponibles durante la vigencia del Plan

2.3. Análisis de resultados y conclusiones

Del análisis del balance de ingresos y gastos no financieros relacionados con el desarrollo de los nuevos sectores del Plan General se deduce:

- Los ingresos derivados de los nuevos desarrollos posibilitan la financiación de los costes de los servicios obligatorios demandados por dichos desarrollos. Dentro del Presupuesto Municipal, debe tenerse en cuenta que como mínimo, estarán incluidos todos los créditos necesarios para financiar los gastos que traigan su origen en la prestación de los servicios obligatorios. Esta capacidad de financiación queda asegurada ya que el superávit entre ingresos y gastos no financieros supera los gastos actuales de operaciones financieras del Ayuntamiento de Cercedilla.
- Se garantiza el equilibrio presupuestario del apartado corriente, al presentar un superávit en torno a 1,06 millones de euros anuales, sin considerar los ingresos por la venta de las cesiones del aprovechamiento no patrimonializable (15 años).
- Obtención de un remanente de tesorería positivo, gracias al superávit entre ingresos y gastos no financieros. De este modo se asegura el objetivo de estabilidad presupuestaria, es decir, una situación de equilibrio o de superávit computado en términos de capacidad de financiación.

Capítulo 3. PLAN DE ETAPAS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

A efectos meramente orientativos, y en el objetivo de poder referenciar las distintas actuaciones, se establecen tres órdenes de Prioridad, haciendo corresponder, a las dos primeras, un período referencial, no normativo, de cuatro años, coincidentes con los mandatos de una corporación.

Se definen como de **Prioridad 1** aquellas, bien que ya se han iniciado, bien que ya tienen suficientemente comprometida su financiación desde su inclusión en los presupuestos de las administraciones responsables o en los convenios urbanísticos correspondientes, y ello con independencia de la concreta incidencia de cada una de ellas en la configuración del modelo general adoptado, así como aquellas otras actuaciones que, aun no estando en estos niveles de compromiso, su ejecución se considera esencial para alcanzar una mínima rentabilidad urbana de alguna de las anteriores en relación con ellas mismas o con su adaptación al modelo de desarrollo adoptado.

Se asigna la **Prioridad 2** a las actuaciones que, no encontrándose en alguna de las situaciones anteriores, resultan sin embargo relevantes bien para una mejor rentabilización social de aquellas, bien para la compleción del modelo adoptado, por lo que es sobre ellas sobre las que deberán concentrarse desde ahora los esfuerzos de concertación.

Se asigna la **Prioridad 3** a las actuaciones “sin plazo temporal”, aquellas que, contando con cierta importancia a nivel tanto de servicios como de modelo de ciudad, carecen, sin embargo, de programa específico de ejecución.

De conformidad con el marco normativo, y considerando el horizonte previsto de 15 años, la programación incluida en este Plan General determina la estrategia deseable de desarrollo a medio plazo adoptada, detallando las actuaciones de iniciativa y responsabilidad pública, en especial la realización de Redes Públicas Generales, así como las dependencias para el desarrollo por la iniciativa privada de las previsiones en suelo urbano y urbanizable.

En el presente Plan no se adopta el criterio de programación detallada, sino que se opta por la fijación de un “orden de prioridades” para el desarrollo de las Redes Públicas Generales y de las actuaciones de iniciativa y gestión pública, determinando los plazos y condiciones a que, en función de ello, quedan sometidos los desarrollos referidos en el párrafo anterior.

Considerando que el horizonte modelo propuesto en este plan es de unos 15 años, se considera que los ocho años de programación se alcanzan durante la etapa 2 de programación, a continuación, se desglosan los gastos previstos por desarrollos urbanísticos, en función de la programación de los mismos, en la ejecución de las Redes Públicas Generales interiores adscritos a los mismos, así como las actuaciones de conexión y refuerzo previstas:

TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN Y CONEXIÓN Y REFUERZO EN ÁMBITOS Y SECTORES				
Sector	Prioridad	Coste según programación		Coste Total
		1	2	
SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio)*	1	603.270,00	-	603.270,00
SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica)*	1	453.750,00	-	453.750,00
SUNC-3. (UASU-5)*	1	305.730,00	-	305.730,00
SUNC-4. (UA Dotacional)	1	2.285.040,00	-	2.285.040,00
SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas.	1	882.120,00	-	882.120,00
SUNC		4.529.910,00	-	4.529.910,00
SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)*	1	1.923.120,00	-	1.923.120,00
SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)*	1	3.251.746,00	-	3.251.746,00
SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*	2	-	1.517.640,00	1.517.640,00
SURS-4. Arroyo de la Teja	2	-	8.075.791,50	8.075.791,50
SURS-5. Los Pradillos	2	-	4.203.664,80	4.203.664,80
SURS-6. Río de la Venta Sur	2	-	420.030,00	420.030,00
SURS-7. La Dehesilla	2	-	2.916.411,40	2.916.411,40
SURS		5.174.866,00	17.133.537,70	22.308.403,70
TOTAL		9.704.776,00	17.133.537,70	26.838.313,70

Tabla 41. Costes por urbanización y conexión y refuerzo en los ámbitos y sectores según programación

EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN LOS SECTORES				
Sector	Prioridad	Coste según programación		Coste Total
		1	2	
SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio)*	1	-	-	-
SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica)*	1	-	-	-
SUNC-3. (UASU-5)*	1	-	-	-
SUNC-4. (UA Dotacional)	1	-	-	-
SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas.	1	143.790,00	-	143.790,00
SUNC		143.790,00	-	143.790,00
SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)*	1	198.630,00	-	198.630,00
SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)*	1	347.956,00	-	347.956,00
SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*	2	-	-	-
SURS-4. Arroyo de la Teja	2	-	2.890.261,50	2.890.261,50
SURS-5. Los Pradillos	2	-	1.943.014,80	1.943.014,80
SURS-6. Río de la Venta Sur	2	-	25.200,00	25.200,00
SURS-7. La Dehesilla	2	-	1.480.431,40	1.480.431,40
SURS		546.586,00	6.338.907,70	6.885.493,70
TOTALES		690.376,00	6.338.907,70	7.029.283,70

Tabla 42. Coste de las Redes Públicas Generales incluidas en los sectores según programación

En relación al coste de las actuaciones de conexión y refuerzo, con cargo al desarrollo de los ámbitos y sectores:

ACTUACIONES DE CONEXIÓN Y REFUERZO CON CARGO A LOS SECTORES				
Denominación	Prioridad	Coste según prioridad		Coste estimado
		1	2	
Infraestructuras viarias y medidas acústicas				
Puente sobre el río de la Venta en continuación a la calle Hachas (SUNC-05)	1	105.600,00 €		105.600,00 €
Puente sobre el arroyo de la Teja de continuidad de viario local (SURS-4)	2		108.000,00 €	108.000,00
TOTAL		105.600,00 €	108.000,00 €	213.600,00 €
ACTUACIONES CARGADAS A SECTORES		105.600,00 €	108.000,00 €	213.600,00 €

Tabla 43. Coste de las actuaciones de Conexión y Refuerzo, con cargo a los sectores, según programación

Los costes derivados de la ejecución de los sistemas generales, así como de las cargas urbanísticas en concepto de conexión y refuerzo, asignados a los sectores en función del plan de etapas quedan de la siguiente manera:

CARGAS URBANÍSTICAS DE LOS ÁMBITOS Y SECTORES			
Tipo	Coste según prioridad		Coste estimado
	1	2	
Coste de la urbanización sin sistemas generales	8.908.800,00 €	10.686.630,00 €	19.595.430,00 €
Ejecución de nuevos Sistemas Generales interiores	690.376,00 €	6.338.907,70 €	7.029.283,70 €
Otros costes de urbanización	- €	- €	- €
Actuaciones de conexión y refuerzo	105.600,00 €	108.000,00 €	213.600,00 €
TOTAL	9.704.776,00 €	17.133.537,70 €	26.838.313,70 €

Tabla 44. Costes totales cargados a ámbitos y sectores

No se contemplan otras actuaciones a cargo de las Administraciones Públicas.

Capítulo 4. ANÁLISIS DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El artículo 15.4 del Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en el que, junto con otros aspectos, se valore la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, supone, fundamentalmente, «la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración con el tejido productivo pre-existente.

La guía “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” propone la elaboración de un indicador sintético para medir suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, pero su aplicación no es adecuada para la evaluación de planeamiento general ya que se basa, entre otros indicadores, en índices de difícil estimación a futuro, como los índices propuestos del Anuario Económico de La Caixa (cuota de mercado, índice de actividad o índice de restauración y bares del municipio).

Además, algunos de los indicadores propuestos por la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” no son significativos respecto al criterio analizado, como, por ejemplo, nº de viviendas cada 1.000 habitantes o superficie urbanizada del municipio. Estos indicadores, en términos absolutos, son válidos para evaluar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Sí podrían ser significativos ratios que relacionen estas variables con otras relacionadas con la actividad productiva, como superficie urbanizada destinada a usos industriales y/o terciarios.

Por tanto, para el presente caso de análisis del Plan General de Cercedilla, se utilizarán indicadores más objetivos como son:

- Proporción de suelo productivo sobre suelo residencial
- Proporción de empleos totales sobre población residente

Además, se analizan otros indicadores sobre la sostenibilidad del modelo territorial que se desprende del Plan General como son:

- Proporción de suelo para equipamientos sobre suelo residencial
- Proporción de suelo para zonas verdes y servicios públicos sobre suelo residencial

4.1. Indicadores de suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos y análisis de resultados

El cuadro adjunto muestra los valores de los indicadores señalados en el apartado anterior, así como las variables que intervienen para su formulación, en la situación actual y en el horizonte de desarrollo del Plan General.

En el escenario de desarrollo del Plan General se ha considerado una ocupación del 100% de los usos, tanto en lo referente a viviendas como a usos productivos o equipamientos. En este escenario las variables para la formulación de los indicadores se obtienen como suma de su valor actual más la capacidad asociada al desarrollo de los distintos sectores que incluidos en el Plan.

Datos de actividades económicas		
% paro/100 hab	4,64%	
%Terciario	85,07%	
% industria	1,77%	
% construcción	11,65%	
Ratios actuales		
ratio equip/hab	35,47 m ² /hab	
ratio espacios libres/hab	9,57 m ² /hab	
Variables	Actual	Futuro
Población	7.648	10.898 hab 11.092 hab-eq
Empleos totales	1.975	3.065
Empleos terciarios	1.680	2.588
Empleos industriales	35	107
Superficie suelo residencial (ha)	250,35	309,73
Superficie suelo industrial (ha)	0,00	2,58
Superficie suelo terciario(ha)	0,00	2,58
Superficie suelo equipamientos (ha)	27,13	36,14
Superficie suelo zonas verdes y servicios públicos (ha)	7,32	9,86
Indicadores	Actual	Futuro
Empleos totales x 1.000 habitantes	258,24	274,91
Empleos terciarios x 1.000 habitantes	219,67	232,13
Empleos terciarios / Empleos totales	0,851	0,844
Empleos industriales x 1.000 habitantes	4,58	9,60
Empleos industriales / Empleos totales	0,02	0,03
Superficie productiva / residencial	-	0,02

Tabla 45. Indicadores de suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos (2023)

Del análisis de la evolución de los indicadores asociada al desarrollo del Plan General se deduce:

- El Plan supone un refuerzo de los usos productivos frente a los usos residenciales.

El índice de empleos totales x 1.000 habitantes pasa de 258,24 a 274,91, lo que supone un incremento del 6,46%. En el caso de los empleos terciarios este índice pasa de 219,67 a 232,13, siendo el incremento del 5,67%. Esto supone una apuesta al mantenimiento del impulso económico del municipio, favoreciendo la implantación de nuevas empresas y la generación de empleo.

- La proporción de usos terciarios e industriales respecto al residencial se incrementa tanto en el uso terciario como en el industrial un 0,83%.

Por otro lado, la relación de empleos terciarios respecto al total se reduce sensiblemente de un 0,851 a un 0,844, incrementándose la de empleos industriales respecto al total de 0,02 a 0,03.

Esto supone mantener una proporción de empleos terciarios e industriales similar a la actual, incrementando la disponibilidad de suelo disponible tanto para el sector terciario como industrial, toda vez que el empleo en el sector primario apenas tiene relevancia en el municipio.

- Se reduce el índice de superficie de sistemas generales de equipamientos por habitante, si bien gran parte de la superficie existente se localiza en SNUP-E. El índice de superficie de suelo destinado a equipamientos por cada 1.000 habitantes desciende sensiblemente de 3,55 a 3,32. La propuesta supone un incremento de superficie de sistemas generales de equipamientos de 0,67 Ha. El incremento pone de manifiesto el carácter sostenible del Plan General que aumenta la proporción de este tipo de dotaciones en relación a la población del municipio.

RR. GG. de EQ. nuevos previstos	6.742 m ²
RR. GG. de EQ. existentes	195.039 (121.640 m ² en SNUP-E)
RR. GG. de Equipamientos	201.781 m²
Ratio de RR. GG. de EQ. por habitante	18,52

- Se incrementa el índice de superficie de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes por habitante. El indicador de superficie zonas verdes por cada 1.000 habitantes también se reduce sensiblemente de 0,96 a 0,90. El incremento de la superficie de suelo destinado a sistemas generales de zonas verdes es de 2,7 Ha. Este incremento pone de manifiesto el carácter sostenible del Plan General que aumenta la proporción de este tipo de dotaciones en relación a la población del municipio.

RR. GG. de Z.V. nuevos previstos	27.161 m ²
RR. GG. de Z.V. existentes	39.234 m ²
RR. GG. de Zonas Verdes	66.395 m²
Ratio de RR. GG. de Z. V. por habitante	6,09

- Si bien la propuesta de desarrollo del PGOU presenta unos ratios adecuados de redes públicas, aunque se incrementa el ratio de las redes públicas de zonas verdes y espacios libres, es algo menor respecto a la de equipamientos sociales.

Redes Públicas de Equipamientos						
	NS 85 (no consta techo viv)		Existentes (5.339 viv)		Propuesta PG (6.309 viv)	
	m ² s	m ² s/viv	m ² s	m ² s	m ² s	m ² s
Espacios Libres y Zonas Verdes	297.000		73.223	13,71	100.384	15,91
Equipamientos sociales	413.100		271.288	50,81	278.030	44,07

4.2. Conclusión

El nuevo Plan General de Cercedilla propone un modelo territorial que asegura la suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos, planificando suelo en proporción suficiente para el desarrollo de actividades económicas diversificadas. Esta suficiencia se pone de manifiesto en una evolución al alza del número de empleos por habitante, derivado de un aumento de la relación entre superficie de suelo productivo y superficie de suelo residencial. Este incremento se produce fundamentalmente en el empleo terciario.

El Plan propone, además, mantener y superar los estándares de zonas verdes y equipamientos por habitante, con un pequeño incremento de las proporciones de superficie de sistemas generales de equipamientos sociales y zonas verdes y espacios libres en relación al crecimiento de viviendas propuesto.

Título VI. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

Capítulo 1. INTRODUCCIÓN

El contenido de los Estudios de Viabilidad Económica debe partir de la determinación de la totalidad de los costes de producción (presupuestos de ejecución de las obras de urbanización, gastos generales, financieros y beneficio industrial), de cada una de las actuaciones, así como los ingresos potenciales de las mismas, es decir, los derivados del valor en venta de las parcelas resultantes, calculados en función de los valores de repercusión correspondientes a cada uno de los usos a implantar.

Los valores de repercusión serán calculados por la metodología residual estática o dinámica y determinada sobre la base de la ponencia catastral vigente o de un riguroso estudio de mercado y/o de acuerdo con las instrucciones que, en su momento, sean determinadas.

Capítulo 2. ANÁLISIS DEL APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO SURS

Conforme a lo establecido en el artículo 84.2 de la “Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid”, en adelante LSCM, la totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado constituye una única Área de Reparto, en este caso la forman los cuatro sectores planteados, que suman una superficie total de 569.992 m² de suelo, de los cuales 1.806 m² son parte de redes públicas ya obtenidas (carreteras supramunicipales) por lo que no se consideran para el cálculo de aprovechamiento. Por otro lado, con respecto al artículo 42.5 c) de la LSCM, en el Suelo Urbanizable Sectorizado, el Plan General señalará para cada sector, con el carácter de determinaciones estructurantes, el Uso Global y el Aprovechamiento Unitario. De los sectores previstos, seis de ellos tienen un Uso Global Residencial mientras que el séptimo lo hace con un Uso Global Mixto Industrial-Terciario. A continuación, se muestra una tabla con los parámetros establecidos para cada Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado:

Uso Global	Sectores	Aprovechamiento máximo (m ² cH)
RESIDENCIAL	SURS-1 al SURS-6	135.004,70
INDUSTRIAL-TERCIARIO	SURS-7	12.534,91
TOTAL SUR-S		147.539,61

Tabla 46. Aprovechamiento máximo en Suelo Urbanizable Sectorizado

Dado que el uso pormenorizado predominante es el Residencial Unifamiliar, se define la unidad de Aprovechamiento como un Metro Cuadrado Edificable en Uso Residencial Unifamiliar, homogeneizando el resto de usos conforme a los coeficientes estimados para el municipio de Cercedilla. A los efectos de cálculo del Aprovechamiento Unitario, de conformidad con lo establecido en los artículos 42.5 c) y 84.3 de la LSCM, se deben establecer los coeficientes de homogeneización con respecto al uso predominante que se asigne al Área de Reparto. El valor del Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto será el cociente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del Área de Reparto. La siguiente tabla incluye los valores del aprovechamiento unitario de los sectores:

APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO								
SECTOR	USO GLOBAL	SUP. BRUTA (m ² s)	SUP. SUELO (m ² s)	C. EDIF. BRUTO (m ² c/m ² s)	SUP. EDIF. (m ² c)	COEF. HOMOG. USO GLOBAL DEL AR	APROV. USO GLOBAL (m ² Uso Global del AR)	APROV. UNITARIO
SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)	Residencial	64.940	64.104	0,3	19.231	1	19.231	0,3
SURS-2. (SAU-2. Navalcaballo)*	Residencial	101.615	101.615	0,1906	19.364	1	19.364	0,1906
SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*	Residencial	52.088	52.088	0,13	6.771	1	6.771	0,13
SURS-4. Arroyo de la Teja	Residencial	197.194	196.224	0,3	58.867	1	58.867	0,3
SURS-5. Los Pradillos	Residencial	88.570	88.570	0,3	26.571	1	26.571	0,3
SURS-6. Río de la Venta Sur	Residencial	14.001	14.001	0,3	4.200	1	4.200	0,3
SURS-7. La Dehesilla	Ind.-Terciario	51.584	51.584	0,27	13.928	0,9	12.535	0,243
TOTAL ÁREA DE REPARTO		569.992	568.186	0,2621	148.932	-	147.540	0,2597

Tabla 47. Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado

El aprovechamiento unitario de los sectores no es igual al aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable sectorizado, por lo que los sectores no cumplen la exigencia de equidistribución respecto al área de reparto. Se puede proceder al desarrollo interno de la pertinente unidad o unidades de ejecución, si bien:

- a) En el caso de que el aprovechamiento unitario es mayor que el aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable sectorizado, habrá de incorporarse a la actuación la superficie de terrenos de redes públicas necesaria para verificar la igualdad entre ambos valores. La incorporación de tales terrenos a la actuación podrá concretarse mediante las formas siguientes:
 - Preferentemente mediante la cesión al Municipio y/o a la Comunidad de Madrid de terrenos que estén destinados en el planeamiento vigente a redes públicas generales y/o supramunicipales y que tengan la clasificación de suelo urbanizable.
 - De resultar inviable o excesivamente complejo para el promotor la obtención de la superficie necesaria de terrenos urbanizables destinados a redes públicas, aquél podrá sustituir la parte no satisfecha de la cesión mediante la entrega a la Administración correspondiente de su equivalente económico.
- b) Si el aprovechamiento unitario es inferior al aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable sectorizado, los promotores del sector podrán requerir del Municipio la contribución a los costes de urbanización en la cuantía económica equivalente al valor del defecto de aprovechamiento.

Capítulo 3. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DE LOS SECTORES

Se efectúa un análisis de la viabilidad económica de los nuevos sectores previstos en el Plan General en función de los aprovechamientos resultantes, considerando como punto de partida los siguientes valores:

Coste de Contrata de la Urbanización	30'00 €/m ² s	Gastos Generales de Edificación	15'00%
Gastos Generales	2'50 €/m ² s	Periodo de Desarrollo de la Edificación	2 años
Periodo de Desarrollo de la Urbanización	5 años	Margen Operativo Anual en Edificación	15'00%
Margen Operativo Anual en Urbanización	8'00%	Interés Financiero	4'50%
Costes de Adquisición del Suelo	11'00%		

Relación Útil/Construido en Residencial	1'35 m ² c/m ² u
Relación Útil/Construido en Otros Usos	1'10 m ² c/m ² u

Modulo general de VPPG	1.900,00 €/m ² u
Coste de Contrata de Edificación VPPL	721,18 €/m ² c
Módulo de anejos en VPPL	950,00 €/m ² u
Superficie de anejos por vivienda	33'00 m ² u
Tamaño Medio de VPPL	75'00 m ² u/viv

Modulo general de VL	3.770,00 €/m ² u
Coste de Contrata de Edificación VL	917,00 €/m ² c
Módulo de anejos en VL	1.855,00 €/m ² u
Superficie de anejos por vivienda	33'00 m ² u
Tamaño Medio de VL	120,00 m ² u/viv

Modulo general de TER/DOT	2.000,00 €/m ² u
Coste de Contrata de Edificación TER/DOT	1.050,00 €/m ² c

Modulo general de Industrial	1.800,00 €/m ² c
Coste de Contrata de Edificación IND	760,00 €/m ² c

El coste de 30 €/m² de urbanización está considerado sobre la superficie neta, no se han considerado los costes de urbanización de las Redes Públicas Generales incluidos en el mismo. Las actuaciones de conexión y refuerzo se incluyen como cargas urbanísticas.

La comprobación de la viabilidad económica de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) y Urbanizable Delimitado (SURS) se realiza en su vertiente de la promoción privada de los suelos, según las determinaciones de este Plan General, considerando rentabilidades y precios medios de mercado y determinando el precio del suelo de cada sector mediante el Método Residual Dinámico Simplificado, tal y como se refleja en las siguientes tablas:

Sector	Superficie Total (m ² s)	Uso Global	REDES PÚBLICAS GENERALES						Superficie Neta
			RV	ZV	EQ	SI	TOTAL	ratio	
SUNC-01	20.109,00	Residencial	-	-	-	-	-	0,00%	20.109,00
SUNC-02	15.125,00	Residencial	-	-	-	-	-	0,00%	15.125,00
SUNC-03	10.191,00	Residencial	-	-	-	-	-	0,00%	10.191,00
SUNC-04	76.168,00	Dotacional	-	-	-	-	-	0,00%	76.168,00
SUNC-05	29.965,00	Residencial	1.941,00	4.793,00	2.140,00	-	8.874,00	29,61%	21.091,00
SUNC	151.558,00		1.941,00	4.793,00	2.140,00	-	8.874,00	5,86%	142.684,00
SURS-1	64.940,00	Residencial	-	6.621,00	-	-	6.621,00	10,20%	57.483,00
SURS-2	101.615,00	Residencial	1.720,00	-	3.102,00	-	4.822,00	4,75%	96.793,00
SURS-3	52.088,00	Residencial	-	-	1.500,00	-	1.500,00	2,88%	50.588,00
SURS-4	197.194,00	Residencial	12.705,00	10.668,00	-	-	23.373,00	11,85%	172.851,00
SURS-5	88.570,00	Residencial	8.976,00	4.239,00	-	-	13.215,00	14,92%	75.355,00
SURS-6	14.001,00	Residencial	-	840,00	-	-	840,00	6,00%	13.161,00
SURS-7	51.584,00	Industrial-Terciario	7.318,00	-	-	-	7.318,00	14,19%	44.266,00
SUR-S	569.992,00		30.719,00	22.368,00	4.602,00	-	57.689,00	10,12%	510.497,00
TOTAL	721.550,00		32.660,00	27.161,00	6.742,00	-	66.563,00	9,23%	653.181,00

Tabla 48. Principales parámetros urbanísticos (1)

Sector	Sup. Total (m ² s)	Dominio Público	Sup. Total con aprovechamiento (m ² s)	Sistemas Generales (m ² s)	Sup. neta (m ² s)	Aprovechamiento máximo (m ² cH)	Aprovechamiento tipo (m ² cH/m ² s)
SURS-1	64.940,00	836,00	64.104,00	6.621,00	57.483,00	19.231,20	0,30000
SURS-2	101.615,00	0,00	101.615,00	4.822,00	96.793,00	19.364,00	0,19060
SURS-3	52.088,00	0,00	52.088,00	1.500,00	50.588,00	6.771,00	0,13000
SURS-4	197.194,00	970,00	196.224,00	23.373,00	172.851,00	58.867,20	0,30000
SURS-5	88.570,00	0,00	88.570,00	13.215,00	75.355,00	26.571,00	0,30000
SURS-6	14.001,00	0,00	14.001,00	840,00	13.161,00	4.200,30	0,30000
SURS-7	51.584,00	0,00	51.584,00	7.318,00	44.266,00	12.534,91	0,24300
TOTALES	569.992,00	1.806,00	568.186,00	57.689,00	510.497,00	147.539,61	0,25970

Tabla 49. Principales parámetros urbanísticos (2)

Sector	Superficie del ámbito		Uso		Edificabilidad			Población		
	Total	Neta	Global	Pred	Índice	Densidad	Máx.	Índice	Densidad	Máx.
	m ² s	m ² s			m ² c/m ² s	m ² c/ha	m ² c	viv./ha	viv./ha	viv.
SUNC-01	20.109,00	20.109,00	RES	V. Uni	0,2600	2.600,00	5.228,34	15	15,00	30
SUNC-02	15.125,00	15.125,00	RES	V. Uni	0,2200	2.200,00	3.327,50	15	15,00	23
SUNC-03	10.191,00	10.191,00	RES	V. Uni	0,2200	2.200,00	2.242,02	15	15,00	15
SUNC-04	76.168,00	76.168,00	RES	V. Uni	0,2200	2.200,00	16.756,96	0	-	-
SUNC-05	29.965,00	21.091,00	DOT	Eq	0,2043	2.902,59	6.121,50	14	19,89	42
SUNC	151.558,00	142.684,00			0,2222	2.360,19	33.676,32			110
SURS-1	64.940,00	57.483,00	RES	V. Uni	0,29610	3.345,12	19.231,00	20	22,59	128
SURS-2	101.615,00	96.793,00	RES	V. Uni	0,19060	2.000,95	19.364,00	10	10,50	99
SURS-3	52.088,00	50.588,00	RES	V. Uni	0,13000	1.338,55	6.771,00	7	7,21	36
SURS-4	197.194,00	172.851,00	RES	V. Uni	0,29850	3.405,38	58.867,00	20	22,82	392
SURS-5	88.570,00	75.355,00	RES	V. Uni	0,30000	3.526,11	26.571,00	20	23,51	177
SURS-6	14.001,00	13.161,00	RES	V. Uni	0,30000	3.191,47	4.200,00	20	21,28	28
SURS-7	51.584,00	44.266,00	IND-TER		0,27000	3.146,36	13.928,00	0	-	-
SURS	569.992,00	510.497,00			0,26129	2.917,42	148.932,00			860
TOTALES	721.550,00	653.181,00			0,25308	2.795,70	182.608,32			970

Tabla 50. Principales parámetros urbanísticos (3)

Sector	Superficie del ámbito		Edificabilidad				
	Total	Neta	Máx.	Residencial	Industrial	Terciario	Dotacional
	m ² s	m ² s	m ² c	m ² c	m ² c	m ² c	m ² c
SUNC-01	20.109,00	20.109,00	5.228,34	5.228,34	-	-	-
SUNC-02	15.125,00	15.125,00	3.327,50	3.327,50	-	-	-
SUNC-03	10.191,00	10.191,00	2.242,02	2.242,02	-	-	-
SUNC-04	76.168,00	76.168,00	16.756,96	-	-	-	16.756,96
SUNC-05	29.965,00	21.091,00	6.121,50	6.121,50	-	-	-
SUNC	151.558,00	142.684,00	33.676,32	16.919,36			16.756,96
SURS-1	64.940,00	57.483,00	19.231,00	19.231,00	-	-	-
SURS-2	101.615,00	96.793,00	19.364,00	19.364,00	-	-	-
SURS-3	52.088,00	50.588,00	6.771,00	6.771,00	-	-	-
SURS-4	197.194,00	172.851,00	58.867,00	58.867,00	-	-	-
SURS-5	88.570,00	75.355,00	26.571,00	26.571,00	-	-	-
SURS-6	14.001,00	13.161,00	4.200,00	4.200,00	-	-	-
SURS-7	51.584,00	44.266,00	13.928,00	-	6.964,00	6.964,00	-
SURS	569.992,00	510.497,00	148.932,00	135.004,00	6.964,00	6.964,00	-
TOTALES	721.550,00	653.181,00	182.608,32	151.923,36	6.964,00	6.964,00	16.756,96

Tabla 51. Principales parámetros urbanísticos (4)

Sector	Variedad urbana	Índice de edificabilidad (m ² e/m ² s)	Viv.	Edificabilidad (m ² c)					
	Int. social			Viv. Libre	Viv. Prot.	Industrial	Terciario	Dotacional	TOTAL
SUNC-01	20%	0,2600	30	30	4.182,67	1.045,67			
SUNC-02	20%	0,2200	23	23	2.662,00	665,50			
SUNC-03	20%	0,2200	15	15	1.793,62	448,40			
SUNC-04		0,2200	-	-					16.756,96
SUNC-05	20%	0,2043	42	42	4.897,20	1.224,30			
SUNC		0,2222	110	110	13.535,49	3.383,87	-	-	16.756,96
SURS-1	40%	0,29610	128	128	11.538,60	7.692,40			
SURS-2	40%	0,19060	99	99	11.618,40	7.745,60			
SURS-3	40%	0,30000	28	36	4.062,60	2.708,40			
SURS-4	40%	0,27000	-	392	35.320,20	23.546,80			
SURS-5	40%	0,26130	860	177	15.942,60	10.628,40			
SURS-6	40%	0,00000	-	28	2.520,00	1.680,00			
SURS-7		0,26000	860	-			6.964,00	6.964,00	
SURS		0,26129	1.975	860	81.002,40	54.001,60	6.964,00	6.964,00	-
TOTALES		0,2531	2.085	970	94.537,89	57.385,47	6.964,00	6.964,00	16.756,96

Tabla 52. Principales parámetros urbanísticos (5)

Sector	Población			V. Protegida	V. Prot. General		V. Libre	
	Índice	Densidad	Máx.	%	Edif.	Pobl.	Edif.	Pobl.
	viv./ha	viv./ha	viv.	%	m ² c	viv.	m ² c	viv.
SUNC-01	15	15,00	30	20%	1.045,67	5	4.182,67	25
SUNC-02	15	15,00	23	20%	665,50	7	2.662,00	16
SUNC-03	15	15,00	15	20%	448,40	4	1.793,62	11
SUNC-04	0	-	-		-	-	-	-
SUNC-05	14	19,89	42	20%	1.224,30	12	4.897,20	30
SUNC			110		3.383,87	28	13.535,49	82
SURS-1	20	22,59	128	40%	7.692,40	57	11.538,60	71
SURS-2	10	10,50	99	40%	7.745,60	28	11.618,40	71
SURS-3	7	7,21	36	40%	2.708,40	11	4.062,60	25
SURS-4	20	22,82	392	40%	23.546,80	174	35.320,20	218
SURS-5	20	23,51	177	40%	10.628,40	79	15.942,60	98
SURS-6	20	21,28	28	40%	1.680,00	13	2.520,00	15
SURS-7	0	-	-					-
SURS			860		54.001,60	362	81.002,40	498
TOTALES			970		57.385,47	390	94.537,89	580

Tabla 53. Principales parámetros urbanísticos (6)

Ámbito	Coste ejecución de los SSGG incluidos		Total costes de urbanización de SSGG interiores €	Coste redes locales 30,00 €/m²s	Total coste urbanización €	Total coste actuaciones de conexión y refuerzo €
	SG-ZV 30,00 €/m²s	SG-INF 202,30 €/m²s				
SUNC-01	-	-	-	603.270,00	603.270,00	
SUNC-02	-	-	-		453.750,00	
SUNC-03	-	-	-		305.730,00	
SUNC-04	-	-	-	2.285.040,00	2.285.040,00	
SUNC-05	143.790,00	-	143.790,00	632.730,00	632.730,00	105.600,00
SUNC	143.790,00	-	143.790,00	3.521.040,00	4.280.520,00	105.600,00
SURS-1	198.630,00	-	198.630,00	1.724.490,00	1.724.490,00	
SURS-2	-	347.956,00	347.956,00	2.903.790,00	2.903.790,00	
SURS-3	-	-	-	1.517.640,00	1.517.640,00	
SURS-4	320.040,00	2.570.221,50	2.890.261,50	5.185.530,00	5.185.530,00	108.000,00
SURS-5	127.170,00	1.815.844,80	1.943.014,80	2.260.650,00	2.260.650,00	
SURS-6	25.200,00	-	25.200,00	394.830,00	394.830,00	
SURS-7	-	1.480.431,40	1.480.431,40	1.327.980,00	1.327.980,00	
SURS	671.040,00	6.214.453,70	6.885.493,70	15.314.910,00	15.314.910,00	108.000,00
TOTALES	814.830,00	6.214.453,70	7.029.283,70	18.835.950,00	19.595.430,00	213.600,00

Tabla 54. Coste de urbanización y cargas urbanísticas asignadas a los sectores (7)

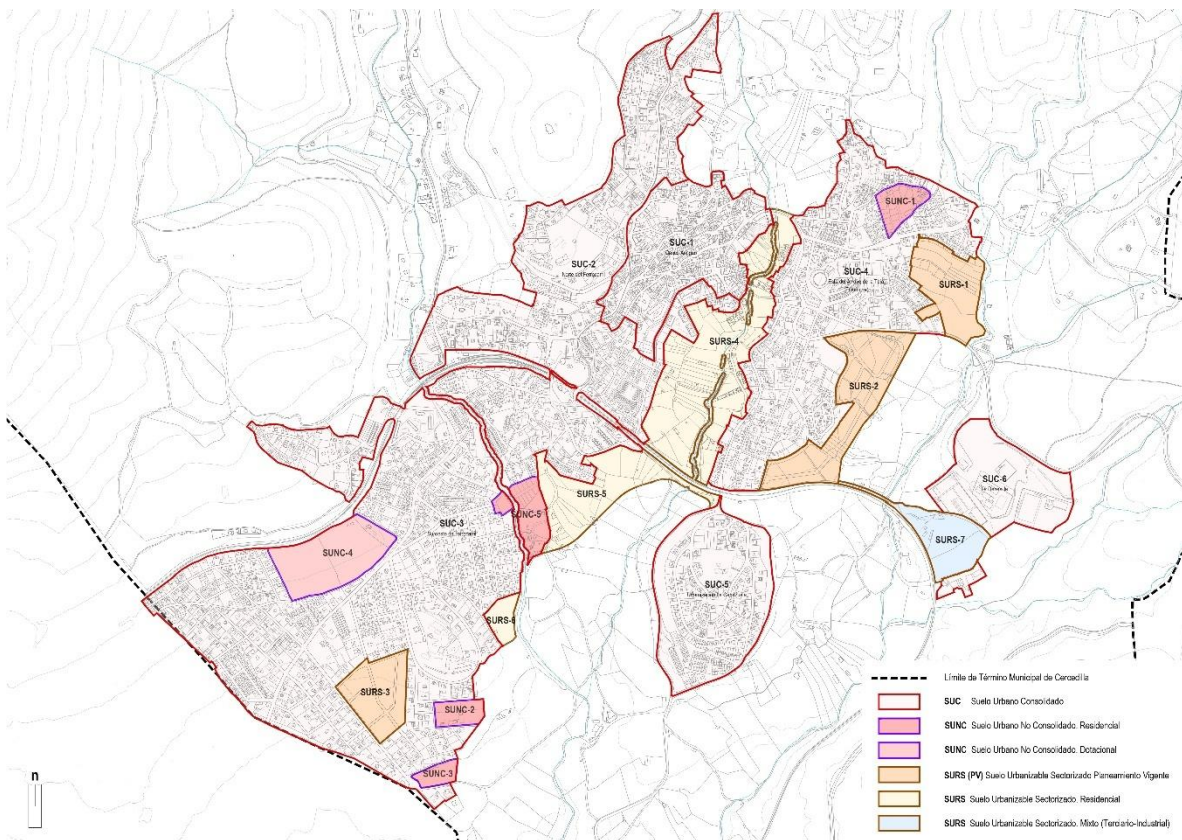


Figura 2. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable

Aplicando los costes y módulos considerados se obtiene el siguiente resultado:

Ámbito	Superficie Total	Superficie Neta	Venta de Producto Final	Gastos de Promoción	Adquisición de Suelo	Costes de Adquisición	Gastos de Urbanización	Cargas urbanísticas	Gastos Generales	Gastos Financieros	Beneficio
	m²s	m²s	€	€	€	€	€	€	€	€	€
SUNC-1. (UASU-1. Colonia San Antonio)*	20.109,00	20.109,00	7.291.586,33	6.251.360,02	4.568.482,08	502.533,03	603.270,00	0,00	50.272,50	526.802,41	1.040.226,31
SUNC-2. (UASU-3. Colonia Farmacéutica)*	15.125,00	15.125,00	4.640.628,66	3.978.591,11	2.839.416,70	312.335,84	453.750,00	0,00	37.812,50	335.276,07	662.037,55
SUNC-3. (UASU-5)*	10.191,00	10.191,00	3.126.794,30	2.680.722,14	1.913.162,21	210.447,84	305.730,00	0,00	25.477,50	225.904,59	446.072,16
SUNC-4. (UA Dotacional)	76.168,00	76.168,00	6.078.954,28	5.211.723,49	2.069.433,60	227.637,70	2.285.040,00	0,00	190.420,00	439.192,19	867.230,79
SUNC-5. Ermita Santa María - Calle Hachas.	29.965,00	21.091,00	8.537.222,65	7.319.292,39	5.176.092,58	569.370,18	776.520,00	105.600,00	74.912,50	616.797,13	1.217.930,26
TOTAL SUNC	151.558,00	142.684,00	29.675.186,22	25.441.689,15	16.566.587,17	1.822.324,59	4.424.310,00	105.600,00	378.895,00	2.143.972,39	4.233.497,07
SURS-1. (SAU-1. Las Fuentes)*	64.940,00	57.483,00	22.798.762,05	19.546.263,76	14.246.512,76	1.567.116,40	1.923.120,00	0,00	162.350,00	1.647.164,60	3.252.498,29
SURS-2. (SAU-2. Navacaballo)*	101.615,00	96.793,00	22.956.436,39	19.681.444,09	13.078.472,38	1.438.631,96	3.251.746,00	0,00	254.037,50	1.658.556,25	3.274.992,30
SURS-3. (SAU-3. Los Arroyuelos)*	52.088,00	50.588,00	8.027.165,40	6.882.000,51	4.192.967,56	461.226,43	1.517.640,00	0,00	130.220,00	579.946,52	1.145.164,89
SURS-4. Arroyo de la Teja	197.194,00	172.851,00	69.788.088,26	59.832.037,26	41.543.434,29	4.569.777,77	8.075.791,50	108.000,00	492.985,00	5.042.048,70	9.956.051,00
SURS-5. Los Pradillos	88.570,00	75.355,00	31.500.489,12	27.006.592,18	18.293.383,37	2.012.272,17	4.203.664,80	0,00	221.425,00	2.275.846,84	4.493.896,94
SURS-6. Arroyo de la Venta Sur	14.001,00	13.161,00	4.979.189,88	4.268.852,78	3.111.787,25	342.296,60	420.030,00	0,00	35.002,50	359.736,43	710.337,10
SURS-7. La Dehesilla	51.584,00	44.266,00	6.563.493,40	5.627.137,69	1.898.709,12	208.858,00	2.808.411,40	108.000,00	128.960,00	474.199,17	936.355,71
TOTAL SUR-S	569.992,00	510.497,00	166.613.624,50	142.844.328,27	96.365.266,73	10.600.179,33	22.200.403,70	216.000,00	1.424.980,00	12.037.498,51	23.769.296,23
Total	721.550,00	653.181,00	192.251.661,53	168.286.017,42	112.931.853,90	12.422.503,92	26.624.713,70	321.600,00	1.803.875,00	14.181.470,90	28.002.793,30

Tabla 1. Análisis de la viabilidad del sector

Como queda reflejado, los sectores propuestos se consideran viables.

Título VII. CONCLUSIONES

Capítulo 1. VIABILIDAD DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL Y DE LOS NUEVOS DESARROLLOS

Como se ha expuesto en los puntos anteriores se observa que los recursos estimados son superiores a las necesidades de inversión, por lo que el Plan es viable, así mismo, y a pesar de los costes de urbanización y de las cargas urbanísticas que se han asignado a los sectores en concepto de conexión y refuerzo se concluye la viabilidad de los mismos.