

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**65****MORATA DE TAJUÑA**

## URBANISMO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se hizo público en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 303, de 20 de diciembre de 2018, el anuncio de la aprobación definitiva por silencio administrativo positivo y en los mismos términos de la provisional de la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias en el ámbito del Sector S-1 “Calera de Anselmo”.

Debido a que, en su día, no fueron publicadas íntegramente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, nos vemos en la obligación de dar cumplimiento a la Ley, por lo que se procede a la publicación del texto íntegro de la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias en el ámbito del Sector S-1 “Calera de Anselmo”.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MORATA DE TAJUÑA  
EN EL ÁMBITO DEL SECTOR S-1 "CALERA DE ANSELMO"****1.- MEMORIA****1.1.- Objeto**

Se redacta el presente documento por **iniciativa municipal** y teniendo el objetivo de modificar puntualmente las Normas Subsidiarias de Morata de Tajuña, concretamente el ámbito del Sector S-1 "Calera de Anselmo", sita en la carretera M-313 en dirección Arganda del Rey y cuya superficie es de 331.915 m<sup>2</sup>, de los cuales aproximadamente un 70% es de propiedad municipal.

La presente modificación se centra en el retorno a la clasificación anterior de este ámbito, **cambiándolo así de su actual situación de Suelo Apto para Urbanizar (Urbanizable Sectorizado) de Uso Industrial a suelo No Urbanizable de Protección.**

Cabe destacar, que el municipio de Morata de Tajuña no cuenta con un Plan De Ordenación Urbana adaptado a las exigencias de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sino que se rige por lo dispuesto en sus Normas Subsidiarias (aprobadas en pleno el 13 de abril de 1992). El caso particular que nos ocupa, el artículo 13. Clases de Suelo y Categorías de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece como clasificaciones: Suelo urbano, Suelo urbanizable y Suelo no urbanizable de protección; a la vez que el artículo 16. Suelo no urbanizable de protección profundiza en las características de esta clase de suelo. En el apartado 2 del citado artículo 16 se lee lo siguiente: "El planeamiento regional territorial clasificará directamente los terrenos que, en todo caso, deban pertenecer a esta clase de suelo, que será completado, en su caso, por la clasificación realizada por el planeamiento general.", siendo este planeamiento general en el caso de Morata de Tajuña sus Normas Subsidiarias. En dichas Normas Subsidiarias, se define en su capítulo 11. Régimen general del suelo la clasificación de suelo (Urbano, Urbanizable y No Urbanizable) y más en detalle en el capítulo 111 Régimen del Suelo No Urbanizable; de los que se concluye que la siguiente división del Suelo No Urbanizable:

- Simple
- de Especial Protección Agropecuaria
- de Protección Paisajística
- Especialmente Protegido por Afección de Cauces y Regadíos.

Con la actual Ley 9/2001 de 17 de junio, del suelo de la Comunidad de Madrid, solo cabe clasificar el suelo como No Urbanizable de Protección, descartando así la primera de las categorías citadas anteriormente. Así pues, al no tener valores para la explotación agropecuaria (por ser un antiguo fondo de cantera), ni estar afectado el ámbito por cauces o regadíos, **se propone recuperar su anterior calificación** como Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística, a pesar de no destacar especialmente sus valores paisajísticos por los motivos que se exponen a lo largo del presente documento.

Por otra parte, el presente documento expone en sus apartados 1.2 Conveniencia y Oportunidad la situación actual del sector, señalando los problemas que actualmente existen para su desarrollo. En este mismo sentido, se incorpora en los Anexos el "Estudio de Viabilidad Económica del Plan Parcial "Calera de Anselmo"

**1.2.- Conveniencia y Oportunidad**

En abril de 2003 fue modificada la clasificación del suelo del Polígono 22 del Catastro de Rústica en el sitio conocido como "Calera De Anselmo" en el municipio Morata de Tajuña, el cual es objeto de este documento. Dicha modificación consistió en una modificación de clase, pasando este suelo de No Urbanizable Protegido a Apto para Urbanizar (Urbanizable Sectorizado). La motivación que suscitó este cambio venía dada por una demanda de terrenos de uso industrial por parte de empresarios locales y regionales.

Morata de Tajuña ha tenido tradicionalmente una actividad económica ligada a la agricultura y a la extracción en canteras. Esto ha provocado que la demanda de actividad industrial en la zona se haya pospuesto, además, del gran número de polígonos industriales de gran escala que se ubican en municipios cercanos; buen ejemplo de esto es el de Arganda del Rey.

Desde la aprobación de la modificación de 2003, se han llevado a cabo diferentes actuaciones relacionadas con el desarrollo del sector S-1 "Calera de Anselmo", entre las que destacan el cambio de Sistema de Actuación (de Cooperación a Compensación en 2004) y la elaboración de un Plan Parcial que no se llegó a aprobar definitivamente por diferentes informes desfavorables (tramite que llevo desde el 2004 hasta el 2010, de cuando hay última constancia de actividad). Recientemente, la corporación municipal recuperó la iniciativa de desarrollar el sector en cuestión, comenzando por la elaboración de un Estudio de Viabilidad Económica del desarrollo, documento que se encuentra en los Anexos.

En las conclusiones de dicho documento se exponen, entre otras cosas, las condiciones necesarias para la viabilidad del desarrollo del sector. Una de las mayores problemáticas que tiene este sector es su dimensión; esto hace que los costes de las conexiones de infraestructura encarezcan todo el proceso, provocando en última instancia que para la costear los gastos de desarrollo sea necesario vender más del 70 % de la superficie del sector. Dicho costes se estiman en 18.409.604,10 €; para lo que hay tener cuenta que Morata de Tajuña tiene 7.453 habitantes (dato 2015) y un presupuesto anual de 6.219.129,00 € en 2016, del cual destina el 7,14% a "Vivienda y Urbanismo". Cabe destacar, que la opción más viable estudiada en dicho documento, (basada en financiar el desarrollo vendiendo suelo transformado) es la que desarrolla su edificabilidad al 60 % de uso industrial y 40 % de uso terciario, siendo necesario venderse después el 66,94 % del suelo industrial y el 40,31% del terciario (57,45% de la superficie edificable del sector)

Concluimos así, que la iniciativa de modificación planteada en 2003 fue fruto de una época de bonanza económica pero que ya carecía de rigor en cuanto a la viabilidad económica de la transformación del suelo, no habiéndose estudiado con suficiente profundidad las consecuencias que tendría la transformación de una porción de estas dimensiones de territorio en cuanto a sus posibilidades de desarrollo. Por lo tanto, este retorno del suelo a su estado de No Urbanizable no se corresponde a la actual situación de crisis económica, sino a las incertidumbres que produciría este desarrollo para la economía municipal, su elevado coste y su dificultad de desarrollo.

### 1.3.- Planeamiento Vigente y Situación actual

Con el actual planeamiento no sería posible desarrollar un sector de uso industrial que tiene un tamaño aproximado al de la mitad casco urbano del municipio. Así mismo, incumple lo estipulado en el artículo 3 Principios de desarrollo territorial y urbano sostenible del Real Decreto Legislativo 7/2015 (Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) sobre desarrollos sostenibles y uso racional de los recursos naturales:

#### Artículo 3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

1. **Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyen las Leyes.**
2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar **el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente**, contribuyendo en particular a:
  - a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
  - b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
  - c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.
  - d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.
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.**

En particular:

- a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.
- b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.

- c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.
- d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.
- e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.
- f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.
- g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.
- h) Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.
- i) Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.
- j) Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.
- k) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.
- l) Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización. La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

Además, dado lo expuesto en el anterior apartado "1.2.- Conveniencia y Oportunidad", así como en el "Estudio de Viabilidad Económica del Plan Parcial 'Calera de Anselmo'" incluido en los Anexos, demuestra la gran dificultad de abordar la transformación del suelo de acuerdo a lo exigido por los artículos 21 y 18 (en especial su apartado 2. d. de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

#### **Artículo 21. Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable sectorizado**

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbanizable sectorizado comprenderá, además de los generales, los mismos derechos y deberes establecidos para el suelo urbano no consolidado en el artículo 18 de la presente Ley.

2. Siempre que se hubieran cumplido los deberes del número anterior, los terrenos de esta e/ase de suelo pasarán a tener la condición de suelo urbano consolidado, desde la recepción de las correspondientes obras de urbanización, en los términos del artículo 135 de la presente Ley

#### **Artículo 18. Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado**

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano no consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

- a) Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.

- b) Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.
  - c) Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la presente Ley, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.
2. Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:
- a) Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.
  - b) Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
  - c) Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.
  - d) **Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.**
  - e) Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.

Así pues, una vez expuesto todo lo anterior, y habiendo transcurrido más de una década desde que el suelo objeto de este documento dejó de ser Suelo No Urbanizable, queda constancia de la imposibilidad de continuar desarrollo alguno según el uso que se había previsto.

#### 1.4.- Modificación Propuesta

A raíz de todo lo ya descrito anteriormente, la modificación propuesta consiste en el **retorno de los terrenos correspondiente al sector S-1 "Calera de Anselmo" a su anterior clasificación: No Urbanizable de Protección.**

Así pues, esta modificación se basa en los cinco puntos que se exponen a continuación:

- **La desproporción de territorio:** A pesar de la existencia real de una demanda por parte de los ciudadanos de Morata de Tajuña de Suelo Urbano de Uso Industrial en el municipio, la magnitud de la intervención que supondría el desarrollo del Sector S-1 "Calera de Anselmo" supondría pasar de no existir suelo disponible de este tipo a existir una superficie semejante a la mitad del casco urbano dedicado a este uso. Este hecho es aun más relevante en tanto en cuanto existe al menos otro sector de uso industrial, de dimensiones mucho menores y más adecuado a la escala de Morata de Tajuña, sin desarrollar aun.
  - **Dificultad de económica de su desarrollo:** Es precisamente la magnitud del sector, así como su emplazamiento (alejando del casco urbano) lo que provoca el elevado coste de desarrollo. Este coste, analizado en el Estudio de Viabilidad de los Anexos, genera grave incertidumbre a cerca de quiénes serían los compradores de la cantidad de suelo industrial y terciario necesario para financiar el desarrollo del sector.
  - **Reversibilidad del proceso:** tras haber quedado inerte la aprobación del plan parcial del sector, el proceso urbanizador no se ha llegado a iniciar. Por tanto, no se trata de Suelo Urbanizado, tal y como se describe en el artículo 21 Situaciones Básicas del suelo en el Real Decreto Legislativo 7/2015 (Texto Refundido Ley de Suelo y Rehabilitación Urbanística) en su apartado 3:
3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malta urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. **El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.**
- c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

Lo cual hace que no se hayan adquirido los derechos correspondientes a esta situación del suelo, por tanto el retorno a la clasificación de No Urbanizable no supone una disminución de derechos sobre los propietarios de los terrenos afectados.

- **Uso racional del territorio:** esta modificación promueve el uso racional de los terrenos pertenecientes al municipio, favoreciendo una expansión controlada, eliminando las posibles especulaciones y dotando de la posibilidad de nuevas oportunidades para un uso más coherente al ámbito del actual sector de la "Calera de Anselmo".
- **Una nueva oportunidad:** la clasificación del suelo como No Urbanizable de Protección no significa el cese total de los usos que pueden tener los terrenos objeto de este documento. Las Normas Subsidiarias de Morata de Tajuña recogen todos los usos que pueden albergar (expuestos en el siguiente capítulo), desligados eso si a una actividad edificatoria intensa. De este modo, la desclasificación significa una nueva oportunidad para los propietarios y los habitantes de Morata de Tajuña (puesto que aproximadamente el 70% del ámbito es municipal) de usar, dentro de los márgenes legales, los terrenos de este paraje.

## 2.- NORMAS URBANÍSTICAS

### 2.1.- Sobre los Usos Característicos y Permitidos

Con la presente Modificación Puntual de las NNSS de Morata de Tajuña, serán de aplicación a los terrenos las exigencias de su nueva clasificación como Suelo No Urbanizable Simple. Por tanto, será de obligado cumplimiento en lo referente al uso que se le dé al suelo lo descrito en el apartado 3.2.- Condiciones de Uso y Edificación del capítulo III.- Régimen del Suelo No Urbanizable que sobre los usos característicos y permitidos que se muestran a continuación:

#### 3.2.1.- Usos Característicos.

Se consideran usos característicos de los suelos no urbanizables los siguientes:

- a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesa.
- b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

#### 3.2.2. - Usos Permitidos

1.- Son usos permitidos en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo que se trate:

- a) Las explotaciones mineras.
- b) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.
- c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
- d) Los vertidos de residuos sólidos.
- e) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
- f) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés socialmente.
- g) Cuantos otros estuvieran directamente vinculados a los usos característicos.

- 2.- Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establece en estas Normas, como susceptibles de implantación en suelo no urbanizable y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.
- 3.- Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:
  - a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas
  - b) La presentación de un estudio de su impacto sobre el medio.

En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización, o señaladas las medidas para que el impacto cause el menor daño

- 4.- No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes o no a alguno de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría de suelo en que se encuentren, excepto cuando así expresamente se disponga en el "Inventario de Instalaciones en el suelo no urbanizable" anejo a esta normativa.
- 5.- La transformación de usos industriales, de servicios e infraestructuras y los declarados de utilización pública e interés social, se sujetará al régimen establecido para los mismos en el régimen de usos de las áreas con destino urbano.
- 6.- Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores.

De igual manera, deberá darse cumplimiento a lo exigido por la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid. En este ámbito concreto se profundiza en los artículos 28 y 29 de la citada ley y que se leen de la siguiente manera:

#### **Artículo 28. Derechos y deberes de la propiedad en suelo no urbanizable de protección.**

1. En el suelo no urbanizable de protección f os derechos de fa propiedad comprenden, además de los generales, los siguientes:
  - a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a fa que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones, compatibles con fa preservación de los valores que motivan su inclusión en esta clasificación de suelo. Esta facultad comprende sólo los trabajos y las instalaciones que sean indispensables y estén permitidos o, en todo caso, no prohibidos por fas ordenaciones territorial y urbanística, debiendo ejecutarse en los términos de éstas y con sujeción, además y, en todo caso, a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.
  - b) La realización de obras, edificaciones y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que se legitimen expresamente en los términos dispuestos por esta Ley mediante calificación urbanística.
2. En el suelo no urbanizable de protección los deberes de la propiedad comprenden, además de los generales, los siguientes:
  - a) Los que establezcan la legislación sectorial y las ordenaciones territoriales y urbanísticas, en función de las condiciones que el planeamiento fije para realizar fas intervenciones y los usos permitidos.
  - b) Los que voluntariamente asuma el propietario para la realización de usos e intervenciones opcionales compatibles con el específico régimen de protección a que estén sometidos los terrenos.

**Artículo 29. Régimen de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección.**

1. En el suelo no urbanizable de protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en la presente Ley, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico.

2. Además, en el suelo no urbanizable de protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación. El régimen de aplicación sobre estas actuaciones será el mismo que se regula en los artículos 25 y 161 de la presente Ley.

3. Previa comprobación de la calificación urbanística, los Ayuntamientos podrán autorizar en los suelos rurales dedicados al uso agrícola, ganadero, forestal o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, por ser de interés público o social, por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural las siguientes construcciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:

- a) Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.
- b) Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.
- c) Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con /os espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.
- d) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.
- e) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.
- f) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales

4. Asimismo, los Ayuntamientos podrán autorizar instalaciones de carácter deportivo en los suelos rurales destinados a usos agrícolas.

**2.2.- Sobre Edificaciones y Edificabilidad en Suelo No Urbanizable**

Aunque como rezan las Normas Subsidiarias, **el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico** en cualquiera de sus categorías, **existe la posibilidad de realizar edificaciones en este tipo de suelo.**

En el apartado 3.2.3.- Edificaciones permitidas del capítulo III.- Régimen del Suelo No Urbanizable de las Normas Subsidiarias de Morata de Tajuña se detallan los condicionantes que deben darse para pueda llevarse a cabo la actividad edificatoria en este tipo de suelo y que se detallan a continuación:

**3.2.3.- Edificaciones Permitidas**

1.- En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su categoría, solamente se estará justificada la edificación, si está vinculada a:

- a) Las explotaciones agropecuarias
- b) La conservación del medio naturaleza
- c) Las explotaciones mineras

- d) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructura.
- e) El servicio al tráfico automovilístico
- 2.- Previa justificación de la necesidad de ser realizada en el suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:
  - a) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales
  - b) La formación de núcleos de acampada
  - c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural
- 3.- Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista para el uso industrial, podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.
- 4.- Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar, vinculados a explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos.
- 5.- La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable está sujeta a lo que prescribe el artículo 15 de la Ley sobre Medidas de Disciplina de la Comunidad Autónoma de Madrid, y en lo que resulte de la aplicación el artículo 86.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- 6.- En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo conforme estas normas, salvo /as excepciones en ellas contempladas.

En todo caso, las Normas Subsidiarias de Morata de Tajuña contemplan **las circunstancias concretas en las que es posible edificar en función del uso que lleve vinculado el suelo no urbanizable**, las cuales se citan a continuación y que pueden ser consultadas en dichas normas:

- 3.2.6.- Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuarias
- 3.2.7.- Condiciones de la edificación vinculada al cultivo y mantenimiento del medio natural
- 3.2.8.- Condiciones de la edificación vinculada a /as explotaciones mineras
- 3.2.9.- Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades lúdicas y culturales
- 3.2.10.- Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades lúdicas y culturales
- 3.2.11.- Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras
- 3.2.12.- Condiciones de la edificación vinculada al servicio del tráfico automovilístico.
- 3.2.13.- Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social.
- 3.2.14.- Condiciones de la edificación de vivienda familiar
- 3.2.15.- Condiciones de la edificación vinculada a la industria

**De las cuales son de aplicación las relacionadas con los usos establecidos en el artículo 3.3.3. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística**, que se exponen a continuación:

1. Regulación de usos.

\* Es uso característico el mantenimiento del medio natural, siendo usos permitidos los ligados al anterior, el de producción agropecuaria y el de producción forestal que deberán rea/izarse sujetos a la protección de la calidad del medio natural.

\* Se permiten los siguientes usos:

- a) Las actividades de ocio, lúdicas y culturales.
- b) La acampada.
- c) Los usos que fueran declarados de utilidad pública e interés social.
- d) Los vinculados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.
- e) Las granjas-escuela.

\* Son usos prohibidos, /os no citados.

**2.3.-Sobre Protección de Vías Pecuarias**

Se incluye en el ámbito de la presente Modificación pertenecientes al **Sistema General ya obtenido**. Estos terrenos correspondientes a la Vía Pecuaria, que conforman el denominado Cordón de las Merinas, se mantendrán intactos y regidos por la Ley 3/95, de 23 de marzo, de vías pecuarias, en la cual se describen, entre otras cosas, los usos compatibles y complementarios.

**2.4.- Instrumentos del Planeamiento**

Podrán ser objeto de desarrollo de planeamiento, **mediante Planes Especiales**, los terrenos objetos de esta modificación una vez sean clasificados como Suelo No Urbanizable, tal y como dicta el apartado 3.1.3.- Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento en el capítulo 111.- Régimen del Suelo No Urbanizable de las Normas Subsidiarias de Morata de Tajuña, tal y como se cita a continuación:

**3.1.3.- Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento**

- Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el suelo no urbanizable solo se podrá redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los Art. 17 y siguientes de la ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

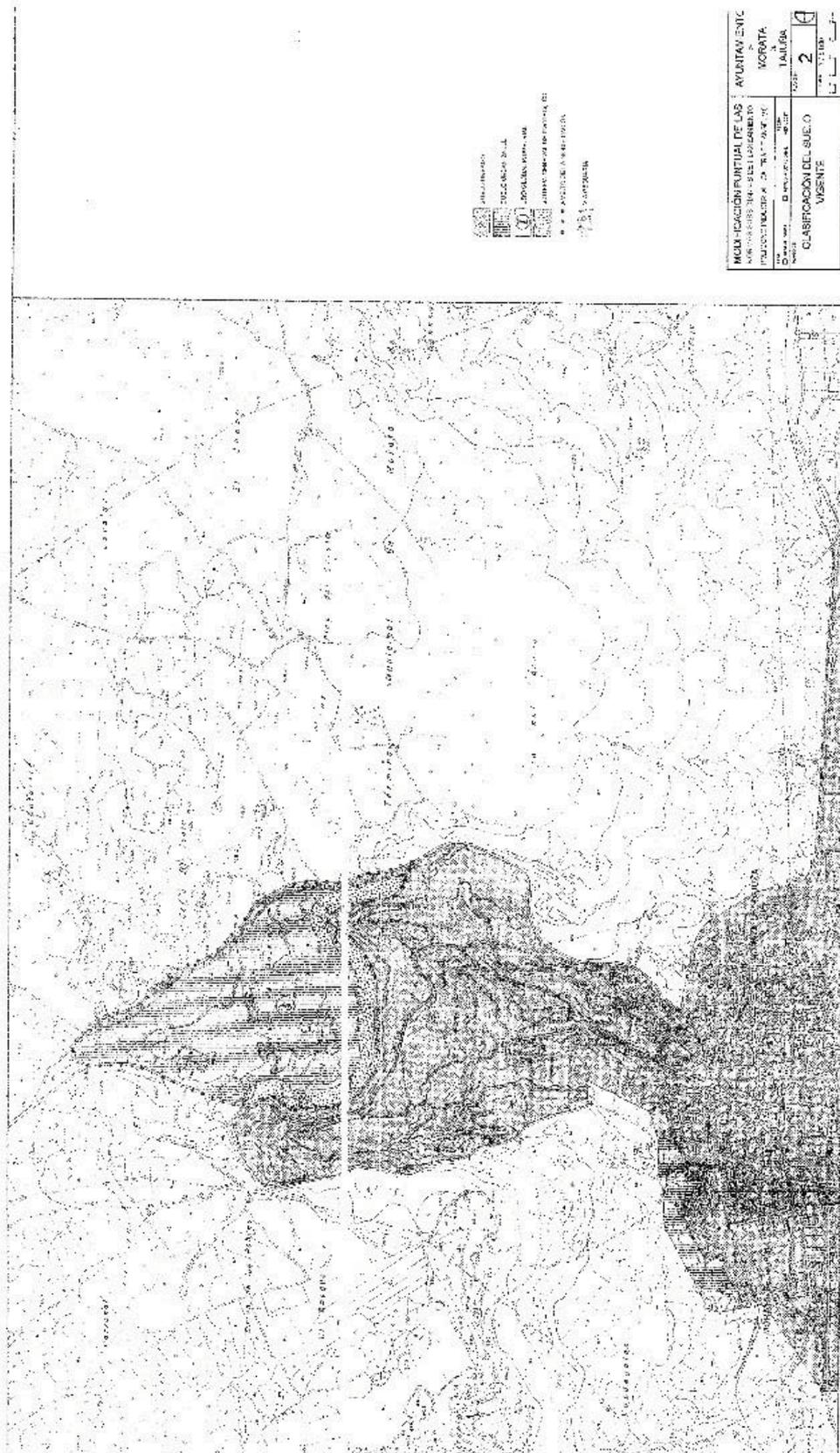
Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta e/ase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

- Determinaciones

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas normas, o las que surjan por algún instrumento de ordenación territorial que afecte al término municipal. Su contenido y tramitación se atenderán a lo previsto en esta normativa.

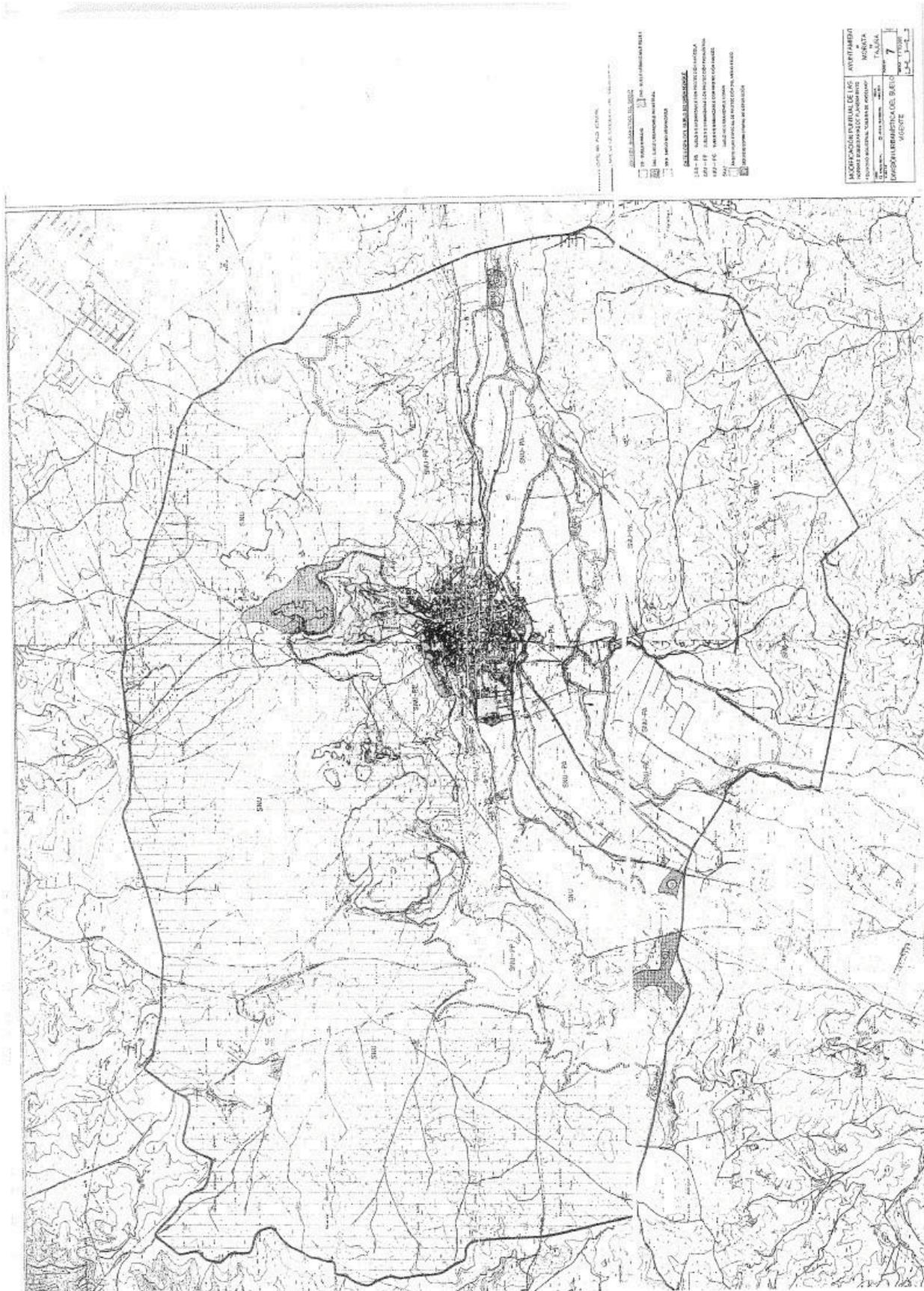
**3.- PLANOS**

2.- Clasificación del suelo, Planeamiento Vigente

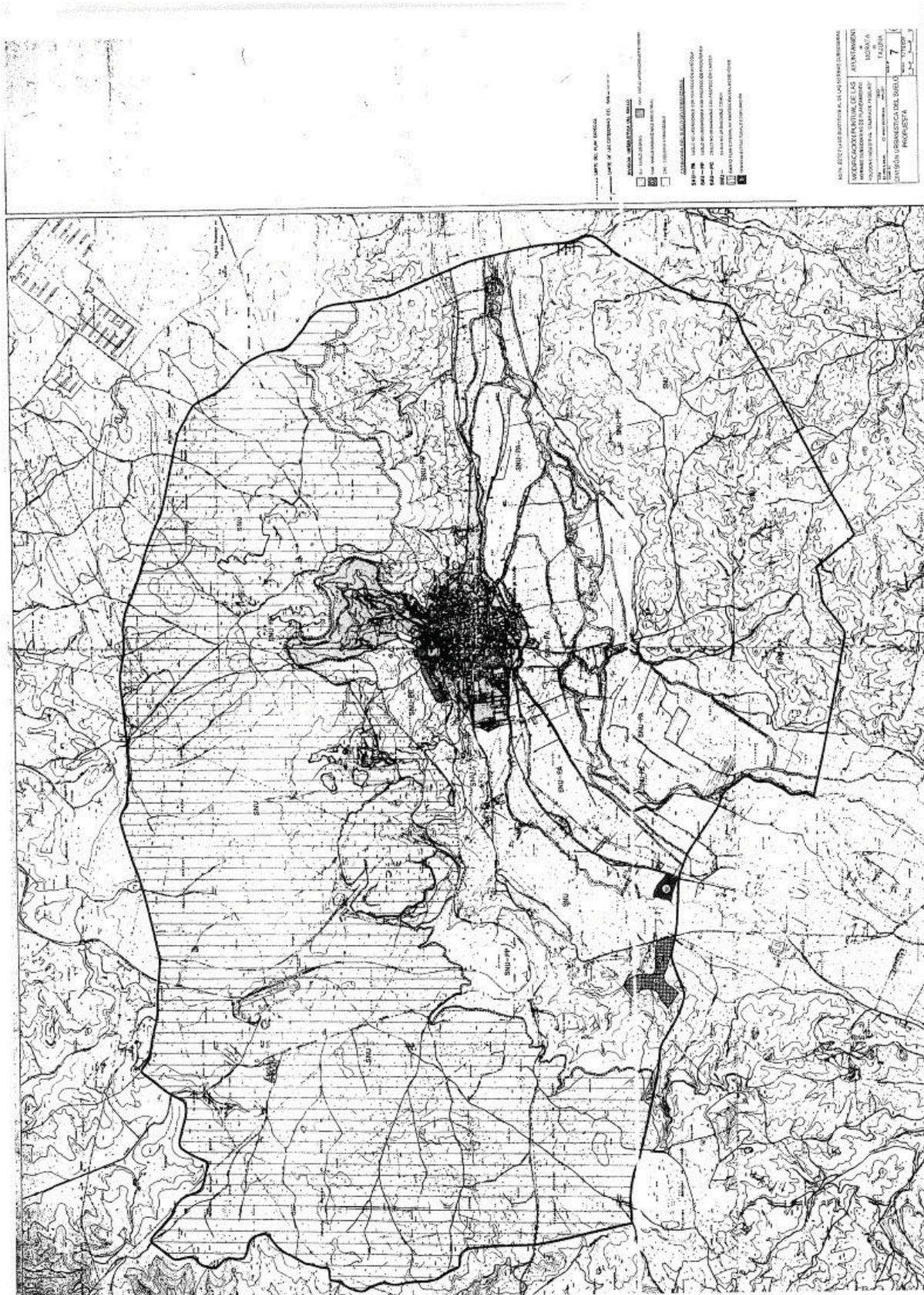




7.- División Urbanística del Suelo, Planeamiento Vigente



7.- División Urbanística del Suelo, Planeamiento Propuesto



**4.-ANEXOS****4.1.- Estudio de Viabilidad Económica del Plan Parcial "Calera de Anselmo"**

## 1. Introducción

El presente documento consiste en la descripción del Estudio de Viabilidad Económica del Plan Parcial Calera de Anselmo, cuyo uso principal será el de Industrial y Terciario.

El interés por el desarrollo del planeamiento concerniente a la Calera de Anselmo no es algo nuevo. Existe diferente documentación a este respecto, habiéndose producido varias propuestas de ordenación, que han quedado archivadas por diferentes motivos. A continuación se hace una breve descripción cronológica de los últimos trámites relacionados a tener en cuenta:

- **Abril 2003:** Se **cambia la clasificación del suelo** del Polígono 22 del Catastro de Rústica en el Sitio Conocido como "Calera de Anselmo", pasando de No Urbanizable a Urbanizable Sectorizado, cuyo uso global será el de Industrial. B.O.C.M. Nº 89 del 16 de abril de 2003.
- **Julio 2004:** Se **Aprueba Inicialmente** el Cambio de Sistema de Actuación propuesto en el "Plan Parcial Calera de Anselmo". Ese mismo mes se aprobó el Plan Parcial y los Estudios Sectoriales tras haber hecho las notificaciones pertinentes. Este acuerdo se publicó en el B.O.C.M. Nº 215 del 9 de septiembre de 2004.
- **Junio 2005:** Tras un año de inactividad, se hace una Segunda Aprobación Inicial por Decreto de la Alcaldía el 14 de Junio de 2005 y aparece publicado en el B.O.C.M. Nº163 del 11 de Julio; posteriormente el Ayuntamiento solicita los Informes Sectoriales a diferentes organismos de la Comunidad de Madrid, recibiendo **informes favorables** de: Dirección de Agricultura y Desarrollo Rural en el área de Vías Pecuarias (2005), Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid en materia acústica (2005), Dirección General de Carreteras (2005), El Canal de Isabel II (2006), Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid (2006). Posteriormente se emitió por parte del ayuntamiento el Certificado de la Secretaría General Municipal sobre la inexistencia de alegaciones una vez finalizado el plazo de información pública.
- **Julio 2006: Aprobación Provisional** del Plan Parcial y sus Estudios Sectoriales. Se suman al expediente administrativo los informes favorables técnico y jurídico del Arquitecto Municipal y de la Secretaría Municipal sobre el citado Plan Parcial.
- **Abril 2007:** Registro de entrada en el Ayuntamiento de Morata de Tajuña de la "**Guía para la Subsanación de Deficiencias del Plan Parcial Polígono Industrial Calera de Anselmo**".
- **Noviembre 2008:** La Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Comunidad de Madrid emite un informe desfavorable señalando las deficiencias del documento del Plan Parcial.
- **Septiembre 2010:** Nuevo **informe desfavorable** de la Dirección de General de Urbanismo y Planificación Regional de la Comunidad de Madrid., donde se señalan nuevas deficiencias en la "Guía para la Subsanación de las Deficiencias del Plan Parcial Polígono Industrial Calera de Anselmo".

Con estos antecedentes, se pretende reactivar el desarrollo del planeamiento relativo a la Calera de Anselmo. Para ello se ha tenido en cuenta toda la documentación anteriormente mencionada, y muy especialmente la información reflejada en la modificación de las Normas Subsidiarias publicada en el B.O.C.M. Nº nº90 16 abril 2003, que se resume a continuación:

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| • Superficie área de reparto   | 331.915 m <sup>2</sup>                      |
| • Superficie del sector        | 273.915m <sup>2</sup>                       |
| • Sistemas generales adscritos | 58.000 m <sup>2</sup>                       |
| • Sistema general ya obtenido  | Vía pecuaria Cordel de las merinas          |
| • Usos compatibles             | Terciario comercial edif. < 50 % Industrial |
| • Edificabilidad máxima        | 132.766m <sup>2</sup>                       |
| • Aprovechamiento tipo         | 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>         |

Ficha original en Anexo I.

## 2. Sobre Morata de Tajuña

### 2.1 Situación Geográfica

Morata de Tajuña es un municipio situado en el sureste de la Comunidad de Madrid, muy próximo a los municipios de Arganda del Rey y Rivas-Vaciamadrid. Con una extensión de 4,3 km<sup>2</sup> cuenta con una población de 7.453 habitantes (datos de 2015), lo cual le otorga una densidad urbana de 1.733,02 hab/km<sup>2</sup>.



### 2.2 Historia

Para hallar el origen de la actual Morata de Tajuña hay que remontarse a la tribu pre-romana de los carpetanos, quienes comenzaron a habitar el entorno de este municipio. Posteriormente civilizaciones como la romana y la musulmana se establecieron en este lugar también, aprovechando su cercanía al Tajuña para desarrollar una actividad ligada profundamente a la agricultura.



El primer gran impulso urbanístico para Morata se data tras la conquista de Alfonso VII de Alcalá y sus tierras. Pero no fue hasta 1575 cuando pasó de Villa a señorío real, gracias a su producción agrícola. Algo más de dos siglos después, en 1792, se produce otro de los grandes acontecimientos del pueblo, cuando se establece en él la Real Fábrica de Tejidos e Hilados. A pesar de su gran actividad y prestigio, años después fue trasladada a San Fernando de Henares en parte por cuestiones geográficas, pero también por el poco interés que despertaba esta industria en los ciudadanos.

Ya en el siglo XIX, las cercanías del Tajuña se vuelven a convertir en un lugar de actividad industrial, así que una vez superada la guerra de la independencia y con el nuevo espíritu de la constitución de 1812 surge en las inmediaciones una importante fábrica de papel que daría trabajo a muchos morateños.

El siglo XX arrancararía para Morata de Tajuña con la llegada del ferrocarril, y con ella la oportunidad de mejorar su sector industrial y agrícola. El municipio fue duramente golpeado por los enfrentamientos de la Guerra Civil, teniendo lugar allí la conocida Batalla del Jarama. Desde entonces la actividad de Morata ha sido principalmente agrícola, a pesar de tener actividades de diferentes tipos a una escala pequeña.

**3. Estudio Jurídico**

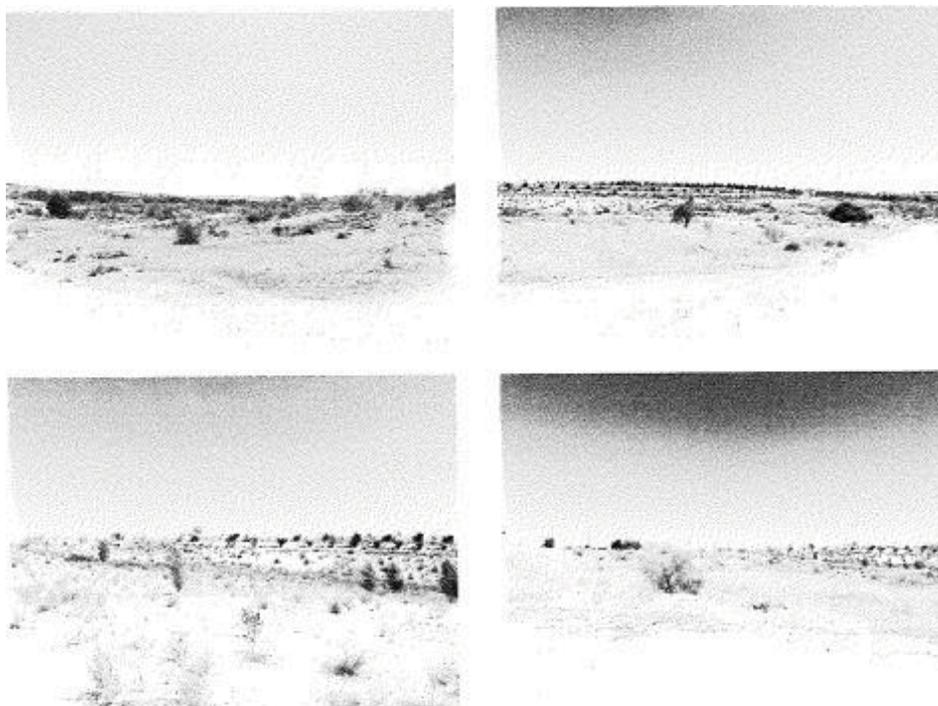
**3.1 Comprobación del entorno "in Situ"**

Los terrenos que conforman el paraje denominado Calera de Anselmo y que son objeto del desarrollo objeto de este Estudio de Viabilidad Económica se sitúan en el Norte del casco urbano de Morata de Tajuña.

La delimitación (ver plano 01) del sector queda dada por la carretera M-313 en su margen Oeste y la Calle del Pinar en su margen este, quedando así pues delimitado casi en su totalidad por estas. En sus inmediaciones existen en la actualidad una Fundación dedicada a la protección de animales (al Oeste), una cantera (al Este) y una industria cementera (al Norte).

La superficie del sector se describe como principalmente plana, con talud pronunciado en su extremo noreste y una hondana de grandes dimensiones en el este.

Aunque el ámbito no presenta ninguna construcción (a excepción de una pista de aerodelismo) si que se aprecian restos en diferentes puntos de haber sido utilizado este lugar como escombrera y también superficies de terreno de relleno.



**3.2 Estructura de la Propiedad**

A continuación se detalla la estructura de la propiedad correspondiente a la superficie sobre la que se va a desarrollar:

REF. CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	NOMBRE PROPIETARIO1	SUP. SUELO (M <sup>2</sup> )
28091A022000190000TH	POL 22 • PARCELA 19	AYUNTAMIENTO DE MORATA DE TAJUNA	224.723
28091A022000170000TZ	POL. 22 PARCELA 17	BASALT IBERICA S.A	22.422
28091A022000160000TS	POL 22 - PARCELA 16	ROLDAN HERNANDO JOSE M' .-VICTOR ALGORA	12.344
28091A022000070000TR	POL. 22 - PARCELA 7	MORTEROS Y ARIDOS ESPECIALES S.A.	11.873
28091A022000060000TK	POL 22 - PARCELA 6	MORTEROS Y ARIDOS ESPECIALES SA	10.405
28091A022000090000TX	POL 22 - PARCELA 9	MOWEROS Y ARIDOS ESPECIALES SA	9856
28091A022000080000TD	POL 22 - PARCELA 8	MORTEROS Y ARIDOS ESPECIALES S.A	8.922
28091A022000040000TM	POL. 22 - PARCELA 4	MORTEROS Y ARIDOS ESPECIALES SA	8524
28091A022000100000TR	POL 22 - PARCELA 10	GARCIA GUTIERREZ ADELA	5.015
28091A022000130000TI	POL. 22 ·· PARCELA 13	SAEZ GALLEGO CLAUDIO	3.553
28091A022000110000TD	POL 22 - PARCELA 11	SAEZ GALLEGO CLAUDIO	1.907
28091A022000050000TO	POL. 22 - PARCELA 5	AYUNTAMIENTO DE MORATA DE TAJUÑA	1.903
28091A022000150000TE	POL. 22 PARCELA 15	SAEZ GALLEGO 'TIMOTEO	1.556
28091A022000140000TJ	POL 22 • PARCELA 14	SAEZ GARCIA JUAN	1.122
28091A022000120000TX	POL. 22 - PARCELA 12	SAEZ GALLEGO CLAUDIO	857

Se observa pues, que la propiedad del ayuntamiento se corresponde con 228.119 m<sup>2</sup> (70%) y de los particulares 98.305 m<sup>2</sup> (30%).

En cualquier caso, la suma de las anteriores superficies no se corresponde con las descritas en el punto I.- Introducción, siendo necesario un levantamiento topográfico para la realización del planeamiento correspondiente. Dicho esto, a los efectos de cálculo de este documento se han tenido en cuenta las superficies descritas en el capítulo 1.- Introducción, por ser las más recientes y oficiales disponibles.

#### **4. Estudio Legal-Urbanístico**

##### **4.1 Marco Normativo**

El planeamiento urbanístico vigente para el municipio de Morata de Tajuña son las Normas Subsidiarias de 1992 y sus posteriores modificaciones, entre las que destaca la Modificación Puntual en el Ámbito del Polígono 22 del Catastro de Rústica en el Sitio Conocido como "Calera de Anselmo" por afectar al lugar objeto de este documento. Esta modificación tuvo por objeto la modificación de la clasificación del suelo, pasando de No Urbanizable a Urbanizable Sectorizado, cuyo uso global sería el de Industrial.

Además de a la normativa anteriormente mencionada, es igualmente aplicable en sus desarrollos la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

##### **4.2 Parámetros de Ordenación**

A continuación se describe la información de la Ficha Característica del Sector S-1 Calera de Anselmo:

**Nombre:** Calera de Anselmo

**Superficie:** 331.915 m<sup>2</sup>

**Superficie del Sector:** 273.975 m<sup>2</sup>

**Sistemas Generales Adscritos:** 58.000 m<sup>2</sup>

**Sistema General Ya Obtenido (\*):** Vía Pecuaria Cordel de las Merinas

**Uso Global:** Industrial

**Usos Compatibles:** Terciario comercial con edificación menor del 50% de la edificabilidad industrial.

**Edificabilidad Máxima:** 132.766 m<sup>2</sup> construibles para todos los usos pormenorizados del Plan Parcial.

**Área de Reparto:** La superficie total del ámbito, esto es el sector y los planes generales adscritos delimitados en los Planos de Modificación.

**Aprovechamiento Tipo:** 0'40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso global industrial

**Condiciones de Ordenación:**

- El sistema general de espacios libres se ordenará en el Plan Parcial del sector y su urbanización se contemplará en el Proyecto de Urbanización del mismo
  - El Plan Parcial incluirá la ordenación del acceso al sector desde la carretera a Arganda que será único y seguirá las directrices de la Dirección General de Carreteras así como el resto de condiciones establecidas en el informe de la misma (Anexo 5 de la Modificación). Su ejecución se incluirá en el Proyecto de Urbanización.
  - La Estructura viaria Local se establecerá desde el acceso seleccionado y considerará el cierre al este y sur a través de los caminos existentes que constituyen el límite del ámbito en el interior de la vía pecuaria que quedará fuera del ámbito. En su caso, razonará la posibilidad de incorporar el tramo este como alternativa noreste, contenida en el protocolo para la revisión entre la carretera a Perales de Tajuña y Arganda.
- (\*) La vía Pecuaria Cordel de las Merinas es un Sistema General ya obtenido: No se incorpora a efectos de aprovechamiento. El proyecto de Urbanización incluirá su mejora y acondicionamiento. Todas las figuras de planeamiento de desarrollo deberán ser informados por la D.G. De Agricultura.
- El Plan Parcial establecerá los espacios libres públicos en la zona alta, al norte, y acondicionará esa zona con la previsión de movimientos de tierra procedentes de la actuación.
  - Las Dotaciones públicas de nivel local serán como mínimo las del ordenamiento aplicable en el momento de su desarrollo.
  - El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización incluirán particularmente las instalaciones necesarias para los servicios de abastecimiento y depuración de agua.

**Dotaciones:** Según ordenamiento aplicable en el momento de su desarrollo

**Sistema de Actuación:** Cooperación Iniciativa de planeamiento: Pública Planeamiento de Desarrollo: Plan Parcial

**Plazos de Ejecución:** Formulación Plan Parcial 3 meses desde la aprobación definitiva de la modificación. Formulación del proyecto de Reparcelación: idem. Proyecto de Urbanización: 3 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. Urbanización según Plan Parcial con un máximo de 4 años para la primera etapa fijada en su caso en dicho Plan Parcial.

Observaciones: El Plan Parcial se redactará con los criterios establecidos por la Declaración de Impacto Ambiental de 13 de Marzo de 2001 y por las Medidas de Prevención y Corrección e introducirá en su normativa el contenido de las mismas y deberá someterse a informe del Servicio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

#### 4.3 Justificación del Sistema de Actuación

A pesar de lo descrito en la Ficha de Características del Sector I-1 en la Modificación Puntual en el Ámbito del Polígono 22 del Catastro de Rústica en el Sitio Conocido como "Calera de Anselmo" cuando se refiere a que el Sistema de Actuación será el de Cooperación, posteriormente el Ayuntamiento en pleno aprobó su modificación al sistema de Compensación dada la gran cantidad de participación de este (cerca al 70%); siendo esto posible en virtud de lo descrito en los artículos 102 y 103 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### 5. Normativa Aplicable

Para el presente Estudio de Viabilidad Económica la siguiente normativa aplicable al desarrollo urbanístico:

- Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid
- Normas Subsidiarias de Morata de Tajuña del año 1992, y sus modificaciones posteriores, especialmente la Modificación Puntual en el Ámbito del Polígono 22 del Catastro de Rústica en el Sitio Conocido como "Calera de Anselmo".
- Ordenanzas Municipales de Morata de Tajuña
- Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid
- Decreto 78/99, que regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid
- Ley 10/1991, para la Protección del Medio Ambiente
- Real Decreto 1302/1986, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid

#### 6. Estudio de Mercado

##### 6.1 Objetivos

Con el Estudio de Mercado se pretende obtener una valoración media de mercado de las parcelas lucrativas que se resulten de la futura ordenación del Sector en cuestión, teniendo en cuenta la coyuntura actual y las distintas variables que intervienen en su valor.

##### 6.2 Ámbito de análisis

Puesto que esta población carece de áreas de Actividad Industrial agrupadas en Polígonos, para este Estudio se han analizado áreas de la zona Sur de Madrid, de similares características a la actuación que se pretende desarrollar y en localidades cercanas a nuestro emplazamiento. De esta forma obtenemos una comprensión objetiva de las condiciones de mercado necesarias para la elaboración y concreción del estudio.

##### 6.3 Normativa

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, y modificaciones posteriores.

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y modificaciones posteriores. Publicado en BOCM núm. 177 de 27 de Julio de 2001 y BOE núm. 245 de 12 de octubre de 2001.

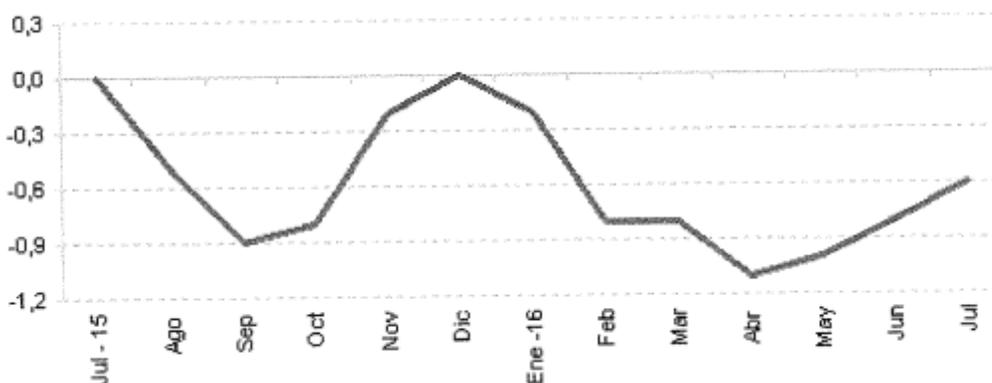
Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Morata de Tajuña. Aprobación Definitiva el 4 de noviembre de 1992 por Orden de 17 de diciembre de 1992 (BOCM nº. 13, 16 de enero de 1993).

**6.4 Indicadores Económicos**

INDICADOR	PERIODO	VALOR	% ANUAL
IPC	07/16	102,70	-0,60
Parados (miles)	07/16	418,40	-8,00
Afiliados (miles)	07/16	2891,30	+3,20
Tasa de Paro	2T/16	16,30	-1,40
Tasa de Actividad	2T/16	64,00	-1,00
IPI	06/16	93,20	1,60
PIB	2T/16	-	3,40
Hipotecas	05/16	620,80	16,60
Población	01/16	6.464,10	0,40

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

**IPC. Tasa interanual**



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

**6.5 Mercado del Suelo Industrial de la Comunidad de Madrid**

**6.5.1. Estructura Territorial del Suelo Industrial**

Las zonas logísticas más importantes de Madrid por superficie consolidada y por disponibilidad existente son el Corredor de Henares y la Zona Sur. En ellas se concentra aproximadamente el 90% de la superficie logística de la Comunidad de Madrid. Mientras, sigue siendo el eje de la A-42, en la Zona Sur, el más importante en cuanto a presencia de naves destinadas a la industria tradicional. Finalmente, los ejes A-5 y A-1 tienen un carácter mixto industrial-comercial-logístico, siendo por otra parte el Corredor Oeste (A-6) el que mantiene un predominio de naves comerciales.

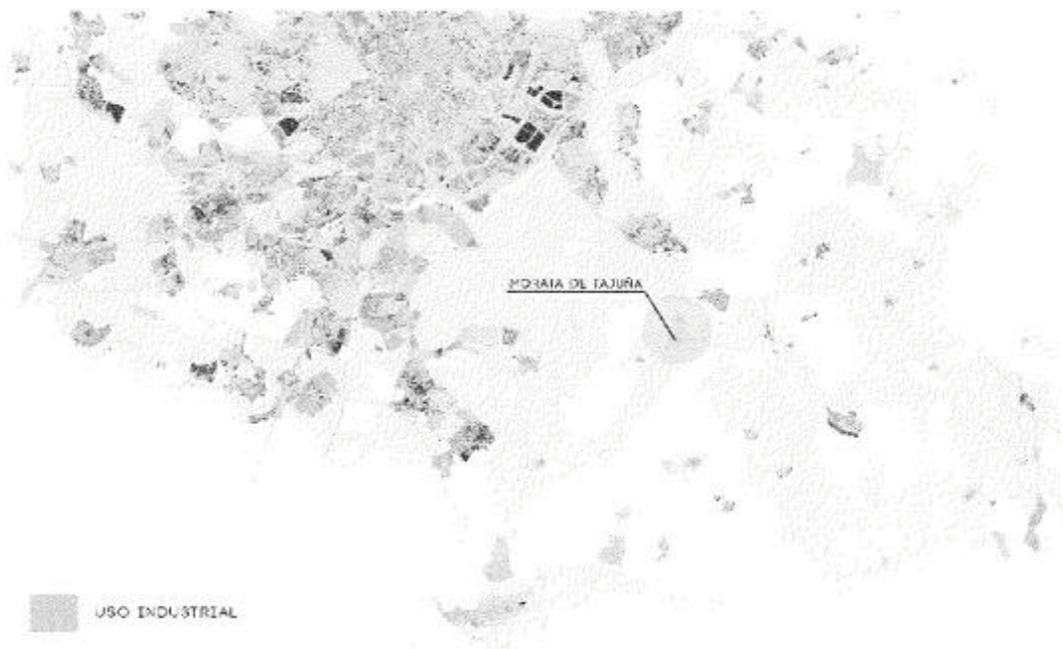


Imagen. Zona Sur-Este de la Comunidad de Madrid. Distribución de áreas industriales.

Fuente: madrid.org

### 6.5.2. Coyuntura Económica

La fase expansiva de la actividad económica ha continuado su tendencia positiva a lo largo del primer semestre del año 2016. Durante el primer trimestre el PIB creció un 0,8 % en España, tasa coincidente con la observada en los dos trimestres anteriores. El crecimiento del PIB durante el segundo trimestre se moderó mínimamente respecto al primer trimestre, registrando un crecimiento trimestral del 0,7%. La tasa de variación anual se ha situado a cierre del segundo trimestre en el 3,2%, frente al 3,4% del trimestre anterior. El crecimiento económico sigue apuntalado por la positiva evolución del mercado laboral y la mejora de las condiciones financieras que han seguido sustentando la expansión del consumo de los hogares, mientras que la inversión empresarial ha experimentado una cierta ralentización, conservando, no obstante, su tendencia expansiva. Finalmente las exportaciones han mostrado también un comportamiento expansivo apoyado por la excelente trayectoria del sector turístico.

Las previsiones económicas para lo que resta de año apuntan a una continuación en el crecimiento económico impulsado por la demanda nacional. Para los próximos dos años, se espera que la economía española continúe expandiéndose, estimándose un crecimiento medio del PIB, del 2,7%, tanto en 2016 como en 2017, lo que permitirá reducir la tasa de desempleo hasta el 17,5%. Durante la segunda mitad del año, la situación de incertidumbre económica por la falta de un gobierno estable está en vías de resolverse, dando paso a una nueva incertidumbre, los efectos que pueda tener el "Brexit" sobre la economía a nivel mundial, europeo y local.

### 6.5.3. Demanda

La demanda de naves logísticas por parte de usuarios se ha incrementado en un 33% hasta alcanzar los 392.167 m<sup>2</sup> frente a los 293.136 m<sup>2</sup> del año 2013. El 89,5% de la contratación ha sido en alquiler, siendo el 10,5% restante absorción derivada de operaciones de compraventa.

La contratación de espacios de oficinas en Madrid, durante el primer semestre del año 2016, ha tenido un comportamiento positivo, con un crecimiento del 3,9%. Los precios de alquiler continúan con la buena tendencia iniciada el año pasado, registrándose incrementos en la totalidad de las zonas analizadas. Finalmente, uno de los datos positivos del mercado es el ajuste de la disponibilidad, como consecuencia del buen comportamiento de la demanda y la falta de nuevos proyectos. El volumen de inversión en el mercado de oficinas de Madrid desciende durante los seis primeros meses del año 2016 aunque cabe recordar que el 2015 supuso un registro extraordinario en cuanto al volumen de inversión y que alcanzar el mismo nivel de inversión ya se preveía complicado a principios de año. Hay varios factores que han afectado a este menor volumen de inversión, destacando entre ellos la menor oferta de activos en venta en el mercado y la situación de incertidumbre política en España, aspecto este último que podría solventarse próximamente. La

tasa de rentabilidad inicial se ha mantenido estable, tanto en los mercados de oficinas del centro de la ciudad como en los mercados periféricos, condicionados por la situación de incertidumbre anteriormente mencionada.

**6.5.4. Características tipológicas de áreas industriales cercanos**

**Uso Industrial**

La tipología predominante es la edificación industrial adosada y aislada, con edificabilidades que oscilan entre 0,60-0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el caso de las adosadas, y entre 0,4-0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el caso de las aisladas. La superficie media de edificación adosada se sitúa en torno a los 500 m<sup>2</sup> de superficie construida, mientras que en el de la aislada esta cifra asciende en torno a los 1500 m<sup>2</sup>. La altura predominante de la zona es de 2 plantas.

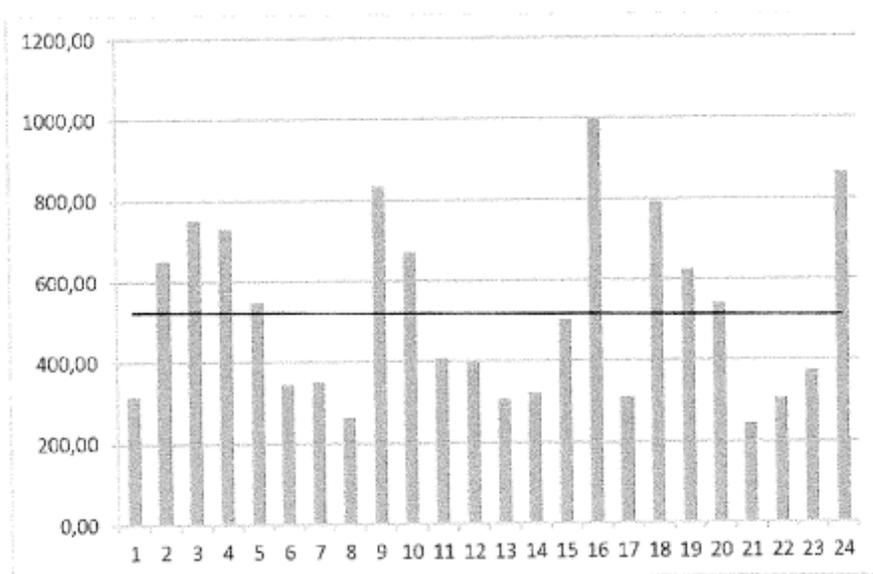


Gráfico. Muestreo de edificación industrial adosada. Elaboración Propia. Uso Terciario

La tipología predominante en las áreas industriales analizadas del entorno, es la agrupación de unidades en edificaciones para uso exclusivo de oficinas, que en algunos casos albergan en sus plantas bajas locales comerciales. La superficie por unidad, según la muestra analizada, presenta una media de 300 m<sup>2</sup> de superficie construida. La altura predominante para este tipo de edificación se sitúa entre las 3 y 5 alturas.

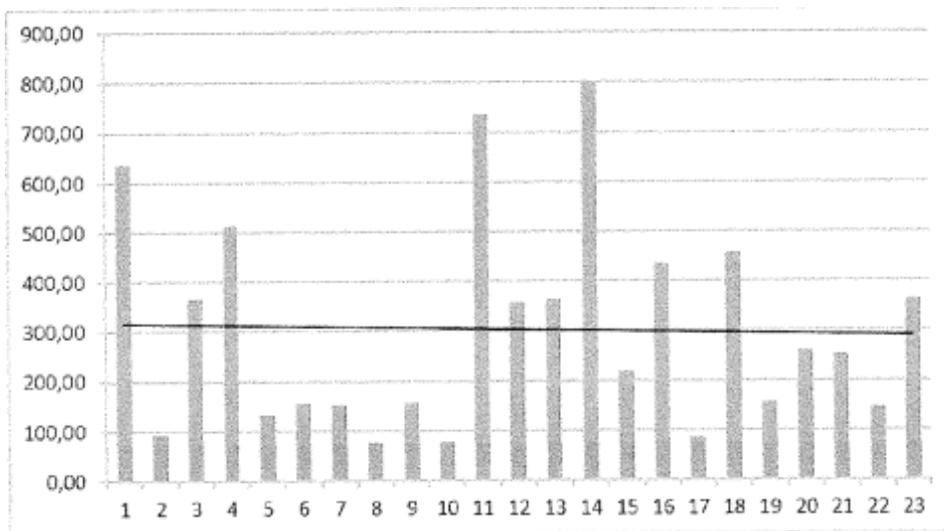


Gráfico. Muestreo uso terciario (Oficinas). Superficie construida por unidad (m<sup>2</sup>).  
Elaboración Propia

## **6.6 Valores de Mercado**

### **6.6.1. Consideraciones generales**

Como criterio general, la valoración realizada toma como referencia los principios y métodos contenidos en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, siguiendo los siguientes principios:

- **Principio de anticipación**, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.
- **Principio de finalidad**, según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.
- **Principio de mayor y mejor uso**, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.
- **Principio de probabilidad**, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.
- **Principio de prudencia**, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.
- **Principio de sustitución**, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.
- **Principio de temporalidad**, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.
- **Principio de transparencia**, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.
- **Principio del valor residual**, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

### **6.6.2. Métodos de valoración empleados**

#### **Método de Comparación**

El método de comparación nos permite obtener un valor de mercado obtenido directamente del mercado inmobiliario actual de compraventa para bienes inmuebles de similares características al de objeto de estudio.

Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.

Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.

Se seleccionará entre los precios obtenidos una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.

En la selección indicada se contrastarán aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como cuando se trate de una valoración en los que puedan incluir elementos especulativos.

Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.

Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquél y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

### Método del Coste

La aplicación de este método se basa en el cálculo de valores a partir de la suma de todas las inversiones necesarias para el funcionamiento del inmueble en cuestión, para lo que se obtiene un valor técnico que se denominará valor de reemplazamiento. Dicho valor podrá ser bruto o neto.

El cálculo de valores brutos se tendrá en cuenta las inversiones del valor del terreno, coste de la edificación, gastos de reemplazamiento, impuestos, tasas administrativas, honorarios técnicos, gastos de comercialización y financieros.

En el caso del valor neto se incluirá además la depreciación física y funcional del bien objeto de valoración.

### Método Residual

El Método Residual permite obtener un valor de suelo a partir de la diferencia entre el valor de mercado del inmueble en cuestión y los costes necesarios para la obtención del mismo, calculados para el momento en que se valora. Entre los costes necesarios se tendrán en cuenta los costes de ejecución material, beneficio de promotor, costes de promoción, comercialización, financieros y administrativos.

### Elementos comparables para la valoración

Para obtener el valor de mercado es imprescindible definir qué usos y tipologías edificatorias contendrá el futuro desarrollo urbanístico del Sector. Para ello adoptaremos como criterio general el principio de mayor y mejor uso, de forma que la valoración se realizará en base al uso más probable y que mayor valor resulte.

Tomaremos como base los parámetros urbanísticos definidos en el Plan Parcial "Calera de Anselmo", sólo a efectos de elemento de comparación para nuestro estudio de mercado.

Parámetros urbanísticos del suelo destinado a Uso Terciario:

USO CARACTERÍSTICO	TERCIARIO
Parcela mínima	1000m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0.90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Alturas	B + II (3)
Usos compatibles	Comercial (Local comercial, agrupación comercial grandes superficies hasta 5000 m <sup>2</sup> )
	Oficinas (Servicios administrativos, Privadas, Despachos profesionales)
	Hospedaje Salas de reunión
	Restauración

Aplicando el principio de mayor y mejor uso, tendremos en cuenta para la valoración el mercado de oficinas en edificio exclusivo, con una superficie unitaria de 300 m<sup>2</sup>/construidos por unidad.

Parámetros urbanísticos del suelo destinado a Uso Industrial:

USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
Parcela mínima	1000 m <sup>2</sup> (Grado 1)
	600 m <sup>2</sup> (Grado 2A)
	300 m <sup>2</sup> (Grado 2B)
Edificabilidad	0.80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Alturas	B + I (2)

Aplicando la edificabilidad sobre la parcela mínima, adoptaremos como superficie construida de comparación la media entre 240-800 m<sup>2</sup>/construidos por unidad. Por tanto adoptaremos como superficie de comparación 520 m<sup>2</sup>.

## 6.7 Valores de Mercado del Producto Inmobiliario

### 6.7.1. Método de Comparación

Se detallan a continuación la relación de testigos comparables, tanto para uso industrial como terciario, obtenidos del mercado de venta inmobiliaria a fecha de la realización del presente estudio.

USO	Testigo nº	Localidad	Ubicación	VALORES DE MERCADO COMPARABLES			Coeficientes correctores					VALORES HOMOGENIZADOS (€/m <sup>2</sup> )	
				Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio Venta	€/m <sup>2</sup>	antigüedad	estado	ubicación en zona superior	COEF.	COEF.		
Oficinas	T1	Arganda del Rey	Pol. Ind. El Gujón	637,00	1.196.160,00 €	1.877,85 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	1,4688	1,0777	2041,56 €/m <sup>2</sup>
	T2	Coslada	Avda. Fuentelara	92,00	160.000,00 €	1.739,13 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,0000	0,9500	0,9500	0,8960	0,9992	1448,17 €/m <sup>2</sup>
	T3	Leganés	Avda. Juan Caramuel	365,00	776.000,00 €	2.126,30 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,0000	0,9000	0,7000	1,3026	0,9906	2103,12 €/m <sup>2</sup>
	T4	Alcalá de Henares	Avda. Juan Carlos I	514,00	926.000,00 €	1.799,61 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,0000	0,9000	0,8000	1,4070	1,0374	1844,72 €/m <sup>2</sup>
	T5	Coslada	a/ Tierra de Barros	165,00	156.700,00 €	1.004,82 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	0,9076	1,0000	1084,18 €/m <sup>2</sup>
	T6	Pinto	a/ Doctor Isla	161,00	160.000,00 €	1.000,00 €/m <sup>2</sup>	1,1000	1,0000	0,9500	1,1000	0,9000	1,0000	1.000,00 €/m <sup>2</sup>
	T7	Rivas-Vaciamadrid	a/ El Estrecho	75,00	110.000,00 €	1.466,67 €/m <sup>2</sup>	1,1000	1,0000	0,9000	1,0000	0,8876	0,9836	1442,47 €/m <sup>2</sup>
	T8	Villalbilla	a/ Juan de la Cierva	75,00	100.000,00 €	1.333,33 €/m <sup>2</sup>	1,1000	1,0000	0,9500	1,0000	0,8876	0,9876	1711,47 €/m <sup>2</sup>
	T9	Rivas-Vaciamadrid	a/ María Curie	736,00	966.978,00 €	1.313,83 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,0000	0,9000	0,8000	1,5180	1,0000	1379,75 €/m <sup>2</sup>
	T10	Rivas-Vaciamadrid	a/ María Curie	387,00	505.000,00 €	1.304,91 €/m <sup>2</sup>	1,1000	1,1000	0,9500	1,0000	1,3000	1,0000	1089,54 €/m <sup>2</sup>
	T11	Rivas-Vaciamadrid	a/ María Curie	363,00	448.000,00 €	1.231,68 €/m <sup>2</sup>	1,1000	1,0000	0,9000	1,0000	0,9888	0,9917	1734,45 €/m <sup>2</sup>
	T12	Alcalá de Henares	a/ Punto net	217,00	377.336,70 €	1.738,88 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	1,3916	1,0000	1840,40 €/m <sup>2</sup>
	T13	Alcalá de Henares	a/ Punto net	426,00	754.673,40 €	1.771,53 €/m <sup>2</sup>	1,1000	1,0000	0,9000	1,0000	1,3675	1,0000	1409,48 €/m <sup>2</sup>
	T14	Rivas-Vaciamadrid	a/ Javier Cebal	88,00	120.000,00 €	1.363,64 €/m <sup>2</sup>	1,1000	1,0000	0,9500	1,0000	0,8926	0,9936	2026,23 €/m <sup>2</sup>
	T15	Coslada	a/ Rajas	1.119,00	2.612.300,00 €	2.333,96 €/m <sup>2</sup>	1,1000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,1919	1.556,55 €/m <sup>2</sup>
	T16	Coslada	Samal Farol	155,00	162.380,00 €	1.047,61 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,1000	0,9500	1,1000	0,9276	1,0000	1548,99 €/m <sup>2</sup>
	T17	Rivas-Vaciamadrid	a/ María Curie	251,00	396.000,00 €	1.577,69 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	0,9728	0,9921	1495,20 €/m <sup>2</sup>
	T18	Torrejón de Ardoz	Avda. de los Frontereros	145,00	206.000,00 €	1.420,69 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,1000	0,9000	1,1000	0,9226	1,0000	1304,20 €/m <sup>2</sup>
	T19	Rivas-Vaciamadrid	Rivas Futura	363,00	439.330,00 €	1.193,75 €/m <sup>2</sup>	1,0900	1,1000	0,9500	1,0000	1,3018	1,0000	1340,24 €/m <sup>2</sup>
	T20	Rivas-Vaciamadrid	Rivas Futura	364,00	445.800,00 €	1.224,73 €/m <sup>2</sup>	1,0900	1,1000	0,9500	1,0000	1,3000	1,0000	1546,89 €/m <sup>2</sup>
VALOR MEDIO DE MERCADO													
1546,89 €/m <sup>2</sup>													

USO	Testigo nº	Localidad	Ubicación	VALORES DE MERCADO COMPARABLES			Coeficientes correctores					VALORES HOMOGENIZADOS (€/m <sup>2</sup> )	
				Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio Venta	€/m <sup>2</sup>	antigüedad	estado	ubicación superior	COEF.	COEF.		
Instalación	T1	Arganda del Rey	Pol. Ind. El Rincón	914,00	182.100,00 €	199,23 €/m <sup>2</sup>	1,1000	1,1000	0,9500	0,9500	1,0000	1,0000	402,76 €/m <sup>2</sup>
	T2	Arganda del Rey	Pol. Ind. La Poveda	653,00	420.000,00 €	643,18 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	494,86 €/m <sup>2</sup>
	T3	Arganda del Rey	Pol. Ind. La Poveda	363,00	259.000,00 €	713,50 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	545,74 €/m <sup>2</sup>
	T4	Arganda del Rey	Pol. Ind. El Gujón	345,00	170.000,00 €	492,75 €/m <sup>2</sup>	1,1000	1,0000	0,9500	0,9500	1,0000	1,0000	525,40 €/m <sup>2</sup>
	T5	Campe Real	Pol. Ind. Boranico	350,00	165.000,00 €	471,43 €/m <sup>2</sup>	1,1000	1,0000	1,0000	0,9660	1,0000	1,0000	507,90 €/m <sup>2</sup>
	T6	Aranjuez	Pol. Ind. Ganadero Chocón	261,00	136.800,00 €	524,14 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,1000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	554,05 €/m <sup>2</sup>
	T7	Rivas-Vaciamadrid	Pol. Ind. Los Arenales	670,00	480.000,00 €	716,42 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,1000	0,9500	0,9780	1,0000	1,0000	601,41 €/m <sup>2</sup>
	T8	Arganda del Rey	Pol. Ind. La Poveda	410,00	190.000,00 €	463,41 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,0000	0,9500	0,9576	1,0000	1,0000	744,34 €/m <sup>2</sup>
	T9	Rivas-Vaciamadrid	Rivas Futura	808,00	268.000,00 €	331,69 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,0000	0,9500	0,9576	1,0000	1,0000	521,89 €/m <sup>2</sup>
	T10	Rivas-Vaciamadrid	Rivas Futura	820,00	300.000,00 €	365,85 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,0000	0,9500	0,9500	1,0000	1,0000	728,58 €/m <sup>2</sup>
	T11	San Martín de la Vega	Pol. Ind. Almayor	500,00	360.000,00 €	720,00 €/m <sup>2</sup>	1,1000	1,0000	1,0000	0,9940	1,0000	1,0000	801,41 €/m <sup>2</sup>
	T12	Arganda del Rey	Pol. Ind. El Clívar	1000,00	495.000,00 €	495,00 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,1250	1,0000	511,48 €/m <sup>2</sup>
	T13	Arganda del Rey	Pol. Ind. El Rincón	310,00	180.000,00 €	580,65 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,1000	0,9500	0,9500	1,0000	1,0000	643,84 €/m <sup>2</sup>
	T14	Rivas-Vaciamadrid	Rivas Futura	790,00	442.054,40 €	559,56 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	604,06 €/m <sup>2</sup>
	T15	Rivas-Vaciamadrid	Rivas Futura	625,00	380.000,00 €	608,00 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	671,39 €/m <sup>2</sup>
	T16	Rivas-Vaciamadrid	Pol. Ind. Santa Ana	340,00	445.000,00 €	1.308,82 €/m <sup>2</sup>	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	786,43 €/m <sup>2</sup>
	T17	San Martín de la Vega	Pol. Ind. Almayor	208,00	218.000,00 €	1.048,08 €/m <sup>2</sup>	1,2000	1,0000	1,0000	0,9566	1,0000	1,0000	676,17 €/m <sup>2</sup>
	T18	Arganda del Rey	Pol. Ind. El Clívar	375,00	350.000,00 €	933,33 €/m <sup>2</sup>	1,1000	1,0000	0,9500	0,9710	1,0120	1,0000	680,34 €/m <sup>2</sup>
	VALOR MEDIO DE MERCADO												
	680,34 €/m <sup>2</sup>												

6.7.2. Método del Coste

Para la valoración por este método consideraremos la siguiente fórmula:

$$Vrb = Vs + Cc + Gg$$

En donde,

- Vrb : valor de reemplazamiento bruto
- Vs : valor de repercusión de suelo
- Cc : costes de construcción
- Gg : gastos necesarios

En nuestro caso, al tratarse de elementos en la hipótesis de proyecto, no consideramos las depreciaciones, por lo que el valor neto coincide con el bruto.

6.7.3. Valor de Mercado del Suelo

El cálculo de la repercusión de suelo lo calculamos mediante el método residual estático, aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum Ci$$

En donde,

- F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar
- VM = Valor de mercado del inmueble terminado
- b = Margen de beneficio del promotor en tanto por uno
- Ci = Cada uno de los costes y gastos necesarios considerados

**Valor de Mercado del inmueble terminado. (VM)**

Consideramos los valores obtenidos en los apartados anteriores, con la hipótesis de que el 50% del aprovechamiento lucrativo se destina a uso industrial, y el resto a uso terciario (oficinas).

**Margen de beneficio del promotor. (b)**

Estimamos que el beneficio medio oscila en torno al 27%.

**Coste y Gastos de Construcción (Ci)**

Se tendrán en cuenta los costes necesarios para la construcción inmobiliaria y la transformación del suelo.

**7. Estudio Económico Financiero**
**7.1 Previsión de costes de la promoción**

Podemos señalar los siguientes apartados

- Costes de Parcela
- Coste de Redacción Plan Parcial y otra documentación urbanística
- Coste de Urbanización
- Coste de indemnizaciones
- Honorarios Técnicos
- Gastos Financieros

**7.1.1. Coste de Parcela**

Las parcelas son propiedad de los promotores del desarrollo del planeamiento, por lo tanto el coste de adquisición de estas es nulo.

**7.1.2. Coste de Redacción Plan Parcial y otra documentación urbanística**

Los costes asociados de la redacción del Plan Parcial se componen de la redacción del propio plan parcial, el programa de actuación y el proyecto de reparcelación.

DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA	
Plan parcial	115.068,02 €
Programa de actuación	102.282,68 €
Proyecto reparcelación	76.712,01 €
IVA doc. urb.	61.753,17 €
<b>TOTAL</b>	<b>355.815,88 €</b>

El coste estimado de la redacción Plan Parcial y otra documentación urbanística asciende a **trescientos cincuenta y cinco mil ochocientos quince euros con ochenta y ocho céntimos de euro** (355.815,88 €).

Esta cifra repercutida sobre la superficie del sector (incluido sistemas generales) resulta en **un euro con siete céntimos de euro por metro cuadrado** (1,07 €/m<sup>2</sup>).

**7.1.3. Coste de urbanización**

Para la evaluación de costes se ha realizado una aproximación a la ordenación final en términos cuantitativos. Así obtenemos un cuadro de superficies a tratar de distinta manera y con costes estadísticos de referencia adaptados a su naturaleza.

SUELO EDIFICABLE (ESTIMADO)			
Suma Sector + SG	331.915,00 m <sup>2</sup>	100,00 %	
Sist. General	58.000,00 m <sup>2</sup>	17,47 %	
Suma Sector	273.915,00 m <sup>2</sup>		100,00 %
Cesiones	39.829,80 m <sup>2</sup>	12,00 %	14,54 %
Viales	68.478,75 m <sup>2</sup>	20,63 %	25,00%
Parcela	165.606,45 m <sup>2</sup>	49,89 %	60,46 %
Edif. En parcela media	0,80 m <sup>2</sup>		

Las cesiones y Sistemas generales se obtienen de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y los Sistemas Generales de la ficha modificada de las Normas Subsidiarias. En cuanto a la superficie de Viales se ha estimado en un 25% de la superficie a urbanizar.

Al no tener la Comunidad de Madrid costes de referencia en urbanización se han extrapolado los costes de referencia estadísticos que establece el COAMU. Para esta extrapolación se han empleado los costes de varios tipos de edificación (contemplados en el planeamiento para este sector) estableciendo un módulo de conversión para los costes de urbanización. Al ser las bases de datos de distinta fecha se han actualizado los costes de Murcia mediante la aplicación del IPC correspondiente al periodo 2007-2015 (15,3 % según INE).

**MÓDULO DE CONVERSIÓN**

	Madrid (2015)		Murcia (2007)		Murcia (2015)	Conversión
	MENOR	MAYOR	MEDIA	(IPC = 15,3%)		
Industrial en nave industrial	192,00 €/m <sup>2</sup>	334,00 €/m <sup>2</sup>	263,00 €/m <sup>2</sup>	237,78€/m <sup>2</sup>	274,16€/m <sup>2</sup>	0,9593
locales comerciales en edificios	240,00 €/m <sup>2</sup>	381,00 €/m <sup>2</sup>	310,50 €/m <sup>2</sup>	332,26 €/m <sup>2</sup>	383,10 €/m <sup>2</sup>	0,8105
Comercial en grandes superficies	526,00 €/m <sup>2</sup>	603,00 €/m <sup>2</sup>	564,50 €/m <sup>2</sup>	559,51 €/m <sup>2</sup>	645,12 €/m <sup>2</sup>	0,8750
Hoteles	617,00 €/m <sup>2</sup>	906,00 €/m <sup>2</sup>	761,50 €/m <sup>2</sup>	760,62€/m <sup>2</sup>	876,99 €/m <sup>2</sup>	0,8683
<b>MODULO DE CONVERSIÓN</b>						<b>0,8783</b>

El Módulo de conversión para la conversión de los costes de urbanización de los módulos del COAMU a costes en la Comunidad de Madrid queda definido en 0,8783.

Los módulos del COAMU empleados para la realización de las previsiones económicas en cuanto a los costes de urbanización han sido los siguientes:

- (U2) Superficie tratada de parcela, incluso parte proporcional de infraestructuras interiores y acometidas a servicios urbanísticos. 39,62 €
- (U4) Urbanización completa de una calle o similar, incluidos todos los servicios urbanísticos, medida sobre superficie neta de la calle e incluyendo aceras y pavimento rodado. 79,36 €
- (U5) Jardín tipo urbano, incluyendo todos los servicios urbanísticos, pavimentaciones, plantaciones y mobiliario urbano, medido sobre superficie neta del jardín. 66,21 €

Estos costes se actualizan a costes a fecha de 2016 (los módulos son de 2007) mediante el IPC. Posteriormente se aplica el módulo de conversión de costes Murcia-Madrid calculado anteriormente. Los costes a emplear quedan de la siguiente manera:

MÓDULOS COAMU ADAPTADOS A MADRID (2016)			
	2007	2016	Madrid
	IPC 14,60 %		0,8783
Viales (U4)	79,36 €/m <sup>2</sup>	90,95 €/m <sup>2</sup>	79,88 €/m <sup>2</sup>
Jardín (U5)	66,21 €/m <sup>2</sup>	75,88 €/m <sup>2</sup>	66,64 €/m <sup>2</sup>
Parcela (U2)	39,62 €/m <sup>2</sup>	45,40 €/m <sup>2</sup>	39,88 €/m <sup>2</sup>

Para el cálculo de costes se emplean estos módulos adaptados a la situación de Madrid en 2016 y el cuadro de superficies estimado. Para precisar las cesiones se ha tomado como 50 % parcela de equipamientos y 50 % espacios libres.

PRESUPUESTO DE REFERENCIA/ESTADÍSTICO URBANIZACIÓN				
ELEMENTO	SUPERFICIE	%	MODULO	TOTAL
Cesiones	39.829,80 m <sup>2</sup>	14,54 %	-----	2.131.983,02 €
Viales	68.478,75 m <sup>2</sup>	25,00 %	79,88 €/m <sup>2</sup>	5.469.875,18 €
Parcela	165.606,45 m <sup>2</sup>	60,46 %	39,88 €/m <sup>2</sup>	6.604.069,75 €
<b>TOTAL URBANIZACIÓN</b>	<b>273.915,00 M<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	-----	<b>14.205.927,95 €</b>

Este presupuesto de referencia es utilizado para el cálculo del coste del desarrollo urbanístico se minorará en un 10% como establece el método de estimación estadística del COAMU que contempla hasta un 20% de rebaja en este valor en concepto de baja en la licitación.

Sobre esta cifra se calcula el 13 % de Gastos Generales y 6 % de Beneficio Industrial que sumado al presupuesto de referencia minorado resulta en la base del PEM sobre la que se aplica el 21 % de IVA

COSTE DESARROLLO URBANISTICO	
PEM (0,9xP7)	12.765.335,16 €
SG (10%)	1.282.093,57 €
SI (3%)	787.103,11 €
<b>Presupuesto Ejecución</b>	<b>15.214.548,84 €</b>
<b>IVA Ejecución</b>	<b>3.195.055,26 €</b>
<b>Total</b>	<b>18.409.604,10 €</b>

El coste estimado del desarrollo urbanístico queda por tanto en **dieciocho millones cuatrocientos nueve mil seiscientos cuatro euros con diez céntimos de euro** (18.409.604,10 €).

Esta cifra repercutida sobre la superficie del sector (incluido sistemas generales) resulta en **cinquenta y cinco euros con cuarenta y seis céntimos de euro por metro cuadrado** (55,46 €/m<sup>2</sup>).

**7.1.4. Coste de indemnizaciones**

- Edificaciones: No hay presencia de edificaciones dentro del sector a desarrollar por lo tanto el valor de estas indemnizaciones se establecerá como nulo.
- Infraestructuras: Una línea de baja tensión atraviesa el sector por dos zonas.
  - Zona del Sistema General adscrito: La línea no precisará modificarse para el desarrollo del planeamiento, por lo tanto la indemnización y los gastos de desplazamiento de la línea en este tramo se considerará a efectos del presente estudio nulos.
  - Zona norte del sector: La línea transcurre por una zona que presenta topografía que dificulta el desarrollo urbanístico de la misma. Debido a esto se prevé que no será precisa la modificación de este tramo de línea, por lo tanto la indemnización y los gastos de desplazamiento de la línea en este tramo se considerará a efectos del presente estudio nulos.

**7.1.5. Honorarios técnicos**

Los honorarios técnicos se han calculado en función de un porcentaje sobre el PEM calculado anteriormente.

Proyecto:	4,0 % P.E.M.
Dirección de Obra:	3,5 % P.E.M.
Dir. de Ejecución y Seguridad y Salud:	3,5 % P.E.M.

Los valores calculados se reflejan en la siguiente tabla:

HONORARIOS TÉCNICOS	
Proyecto de urbanización	417.218,41 €
Dirección de obra	397.460,78 €
Presupuesto de ejec. + S.S.	295.341,24 €
<b>Honorarios técnicos</b>	<b>1.406.386,87 €</b>
<b>IVA Honorarios</b>	<b>295.341,24 €</b>
<b>Total</b>	<b>1.701.728,11 €</b>

El coste estimado de los honorarios técnicos asciende a **un millón setecientos un mil setecientos veintiocho euros con once céntimos de euro** (1.701.728,11 €).

Esta cifra repercutida sobre la superficie del sector (incluido sistemas generales) resulta en **cinco euros con trece céntimos de euro por metro cuadrado** (5,13 €/m<sup>2</sup>).

**7.1.6. Gastos Financieros**

Se ha manifestado la intención de desarrollar el planeamiento mediante métodos que no supongan la necesidad de financiación mediante endeudamiento de la administración. Pese a ello es necesaria una pequeña inversión inicial para la conversión del suelo no transformado a suelo transformado.

Para asumir esta inversión inicial se ha planteado la obtención de un préstamo de un importe de dos millones de euros (2.000.000,00 €). El objetivo de este préstamo es cubrir los gastos de realización del plan parcial necesario así como la redacción de los proyectos de ejecución para facilitar la venta de suelo a un mejor precio al vender las parcelas sobre plano.

Tras consultar con una entidad financiera sobre las características de la inversión han ofrecido un interés de 2,5% a seis años para el importe arriba citado.

Las cuotas resultantes de este préstamo serán de **veintinueve mil novecientos cuarenta y dos euros al mes** (29.942,00 €/mes).

El total a pagar anualmente será de **trescientos cincuenta y nueve mil trescientos cuatro euros al año** (359.304,00 €/año).

La suma de todas las cuotas arroja un total de **dos millones ciento cincuenta y cinco mil ochocientos veinticuatro euros** (2.155.824,00 €).

El interés total a pagar asciende a **ciento cincuenta y cinco mil ochocientos veinticuatro euros** (155.824,00 €).

## 7.2 Puesta en marcha y comercialización

Se establece un tiempo para el desarrollo del planeamiento 3 años y para el desarrollo de la urbanización de otros 3 años. En este tiempo se ejecutará la urbanización con el siguiente desarrollo de los costes:

- Coste de Redacción Plan Parcial y otra documentación urbanística:
  - Plan Parcial: a pagar en dos plazos durante los dos primeros años de la fase de planeamiento.
  - Programa de actuación: a pagar en dos plazos durante los dos últimos años de la fase de planeamiento.
  - Proyecto de reparcelación: a pagar en un plazo el último año de la fase de planeamiento.
- Costes de urbanización: a repartir en certificaciones de igual valor durante los 3 años de construcción.
- Honorarios técnicos: a repartir de la siguiente manera:
  - Proyecto: a pagar de forma previa al comienzo de las obras.
  - Dirección de obra: a pagar en 3 plazos durante la ejecución de las obras (año 1, año 2 y año 3).
  - Dirección de ejecución y seguridad y salud: a pagar en 4 plazos durante la ejecución de las obras (año 0, año 1, año 2 y año 3).

## 7.3 Posibles ayudas o subvenciones

La situación de incertidumbre política actual no permite prever posibles subvenciones para el desarrollo de la urbanización.

Ante esta situación las necesidades económicas deberán absorberse mediante la cesión de suelo al resto de propietarios del sector u otros agentes externos con el fin de garantizar el desarrollo del planeamiento.

## 8. Estudio de viabilidad -Hipótesis A

Se plantea la realización de el sector en una única unidad de actuación.

### 8.1 Gastos

Los gastos del desarrollo del planeamiento y la ejecución del mismo serán los siguientes:

• Costes de Parcela	<b>0,00 €</b>
• Coste de Redacción Plan Parcial y otra documentación urbanística	<b>355.815,88 €</b>
• Coste de Urbanización	<b>18.409.604,10 €</b>
• Coste de indemnizaciones	<b>0,00 €</b>
• Honorarios Técnicos	<b>1.701.728,11 €</b>

- Gastos Financieros 155.824,00 €
- SUMA 20.622.972,08 €

## 8.2 Ingresos

Se han estudiado distintas opciones de desarrollo obteniendo los ingresos del préstamo para la redacción de la documentación y el resto de la venta del suelo.

Dependiendo del diseño del plan parcial en cuanto a la relación de suelo industrial y terciario (como máximo un 50% según la ley del suelo de la Comunidad de Madrid) y de la venta de un tipo u otro de suelo según precios de mercado se ha realizado una tabla de viabilidad.

Se ha estudiado la posibilidad de desarrollar el planeamiento y la gestión de la urbanización con las siguientes opciones:

- Suelo Industrial/ Suelo Terciario: 100/0, 90/10, 80/20, 70/30, 60/40, 50/50.
- Obtención de fondos a través de la venta de Suelo industrial/ Suelo Terciario: 0/100, 10/90, 20/80, 30/70, 40/60, 50/50, 60/40, 70/30, 80/20, 90/10, 100/0.

De este estudio se obtienen 5 opciones en las que es viable vender el suelo suficiente como para afrontar los costes de urbanización y por lo tanto técnicamente viables.

- Suelo Industrial 50% / Suelo Terciario 50%
  - Opción 1: Obtención económica Suelo Industrial 20% / Suelo Terciario 80 %.
  - Opción 2: Obtención económica Suelo Industrial 30% / Suelo Terciario 70 %.
- Suelo Industrial 60% / Suelo Terciario 40%
  - Opción 3: Obtención económica Suelo Industrial 30% / Suelo Terciario 70 %.
  - Opción 4: Obtención económica Suelo Industrial 40% / Suelo Terciario 60 %.
- Suelo Industrial 70% / Suelo Terciario 30%
  - Opción 5: Obtención económica Suelo Industrial 50% / Suelo Terciario 50 %.

El suelo restante para la propiedad inicial de cada una de las opciones y el valor de mercado del mismo queda reflejado en la siguiente tabla:

ESTUDIO DE OPCIONES DE DESARROLLO						
Edificabilidad	industrial	50,00 %		60,00 %		70,00 %
	terciario	50,00 %		40,00 %		30,00 %
Venta de Suelo	industrial	20,00 %	30,00 %	30,00 %	40,00 %	50,00 %
	terciario	80,00 %	70,00 %	70,00 %	60,00 %	50,00 %
Edificabilidad	industrial	66.383,00 m2	66.383,00 m2	79.659,60 m2	79.659,60 m2	92.936,20 m2
	terciario	66.383,00 m2	66.383,00 m2	53.106,40 m2	53.106,40 m2	39.829,80 m2
Edificabilidad unitaria	industrial	0,723 m2/m2	0,723 m2/m2	0,747 m2/m2	0,747 m2/m2	0,77 m2/m2
	terciario	0,900 m2/m2	0,900 m2/m2	0,900 m2/m2	0,900 m2/m2	0,90 m2/m2
Parcela	industrial	91.847,56 m2	91.847,56 m2	106.599,34 m2	106.599,34 m2	121.351,12 m2
	terciario	73.758,89 m2	73.758,89 m2	59.007,11 m2	59.007,11 m2	44.255,33 m2
Venta de parcela	industrial	47.573,18 m2	71.359,76 m2	71.359,76 m2	95.146,35 m2	118.932,94 m2
	terciario	65.882,83 m2	57.647,47 m2	57.647,47 m2	49.412,12 m2	41.176,77 m2
% de venta	industrial	51,80 %	77,69 %	66,94 %	89,26 %	98,01 %
	terciario	89,32 %	78,16 %	40,31 %	80,62 %	93,04 %
	total	68,51 %	77,90 %	57,45 %	86,18 %	96,68 %
Parcela restante	industrial	44.274,38 m2	20.487,80 m2	35.239,57 m2	11.452,99 m2	2.418,18 m2
	terciario	7.876,06 m2	16.111,41 m2	35.220,52 m2	11.433,93 m2	-27.104,43 m2
Edificabilidad restante	industrial	31.999,40 m2	14.807,59 m2	26.333,84 m2	8.558,59 m2	1.851,95 m2
	terciario	7.088,46 m2	14.500,27 m2	31.698,47 m2	10.290,54 m2	-24.393,99 m2
Valor de mercado parcela	industrial	3.838.589,13 €	1.776.291,92 €	3.055.271,06 €	992.973,85 €	209.655,77 €
	terciario	1.972.323,29 €	4.034.620,50 €	8.819.923,31 €	2.863.285,87 €	-6.787.491,78 €
	Suma	5.810.912,42 €	5.810.912,42 €	11.875.194,37 €	3.856.259,71 €	-6.577.836,00 €

## 8.3 VAN y TIR

Tanto el VAN como el TIR son indicadores sobre la inversión. Los métodos dinámicos son más exactos, ya que uno de sus puntos clave radica en la tasa de interés que se debe de aplicar, ya

que para que la corriente de ingresos y pagos sean comparables, actualizaremos sus valores mediante el interés compuesto.

El Valor Actual Neto de la inversión es un procedimiento que permite calcular el valor presente de un determinado número de flujos de caja futuros, originados por una inversión.

La metodología consiste en descontar al momento actual todos los balances anuales futuros del proyecto. A este valor se le resta la inversión inicial, de tal modo que el valor obtenido es el valor actual neto del proyecto.

El resultado del VAN tiene una repercusión sobre la inversión, ya que a partir de los resultados de este podremos evaluar la inversión.

El VAN tiene tres tipos de resultados:

- VAN > 0; Significa que la inversión producirá ganancias, por lo que el proyecto se puede aceptar.
- VAN = 0; La inversión no provocará ni pérdidas ni ganancias, se debe ir con mucho cuidado, si en este caso se decide realizar la inversión el plan de empresa y los balances deben estar muy bien hechos ya que cualquier tipo de gasto extra no contemplado haría que se perdiera dinero con la inversión.
- VAN < 0; La inversión producirá pérdidas, se debería rechazar la inversión ya que no es rentable.

La Tasa Interna de rentabilidad o Tasa Interna de Retorno (TIR) se define como la tasa de interés con la cual el valor actual neto es igual a 0.

El VAN y TIR de las 5 opciones técnicamente viables es el siguiente.

VAN		
Inversión inicial	5.426.810,25 €	
Rentabilidad	0,06	<b>TIR</b>
<b>VAN Opción 1</b>	<b>295.173,12 €</b>	<b>0,01</b>
<b>VAN Opción 2</b>	<b>295.173,12 €</b>	<b>0,01</b>
<b>VAN Opción 3</b>	-2.119.987,93 €	-0,09
<b>VAN Opción 4</b>	-2.119.987,93 €	-0,09
<b>VAN Opción 5</b>	-4.535.148,99 €	---

Se ha tenido en cuenta la inversión inicial equivalente al valor de mercado del suelo sin transformar y se ha considerado un interés de la operación del 6%.

Como se ve en la tabla las únicas opciones viables económicamente son las de la Opción 1 y la Opción 2 que se corresponden con:

- Suelo Industrial 50% / Suelo Terciario 50%
  - Opción 1: Obtención económica Suelo Industrial 20% / Suelo Terciario 80 %.
  - Opción 2: Obtención económica Suelo Industrial 30% / Suelo Terciario 70 %

#### 8.4 Cálculos

Las tablas de flujo de caja de cada una de las 5 opciones de desarrollo de la Hipótesis A se encuentran en el Anexo 3 del presente informe.

### 9. Estudio de viabilidad - Hipótesis B

Se plantea la realización de el sector en dos unidades de actuación repartidas 50% / 50% tanto en gastos como en plusvalías.

En este caso se estudiará el desarrollo de la primera unidad de actuación.

#### 9.1 Gastos

Los gastos del desarrollo del planeamiento y la ejecución del mismo serán los siguientes:

• Costes de Parcela	<b>0,00 €</b>
• Coste de Redacción Plan Parcial y otra documentación urbanística	<b>355.815,88 €</b>
• Coste de Urbanización	<b>9.204.802,05 €</b>
• Coste de indemnizaciones	<b>0,00€</b>

• Honorarios Técnicos	<b>850.864,05 €</b>
• Gastos Financieros*	<b>97.408,00 €</b>
• SUMA	<b>10.508.889,98 €</b>

\*Para el desarrollo mediante dos unidades de actuación es necesaria una inversión inicial de 1.250.000 € mediante un préstamo que, con las condiciones iguales al anterior, resulta en una cuota mensual de 18.714,00 €.

## 9.2 Ingresos

Se han estudiado distintas opciones de desarrollo obteniendo los ingresos del préstamo para la redacción de la documentación y el resto de la venta del suelo.

Dependiendo del diseño del plan parcial en cuanto a la relación de suelo industrial y terciario (como máximo un 50% según la ley del suelo de la Comunidad de Madrid) y de la venta de un tipo u otro de suelo según precios de mercado se ha realizado una tabla de viabilidad.

Se ha estudiado la posibilidad de desarrollar el planeamiento y la gestión de la urbanización con las siguientes opciones:

- Suelo Industrial/ Suelo Terciario: 100/0, 90/10, 80/20, 70/30, 60/40, 50/50.
- Obtención de fondos a través de la venta de Suelo industrial / Suelo Terciario: 0/100,10/90,20/80,30/70,40/60,50/50,60/40, 70/30,80/20,90/10,100/0.

De este estudio se obtienen 5 opciones en las que es viable vender el suelo suficiente como para afrontar los

- Suelo Industrial 50% / Suelo Terciario 50%
  - Opción 1: Obtención económica Suelo Industrial 20% / Suelo Terciario 80 %.
  - Opción 2: Obtención económica Suelo Industrial 30% / Suelo Terciario 70 %.
- Suelo Industrial 60% / Suelo Terciario 40%
  - Opción 3: Obtención económica Suelo Industrial 30% / Suelo Terciario 70 %.
  - Opción 4: Obtención económica Suelo Industrial 40% / Suelo Terciario 60 %.
- Suelo Industrial 70% / Suelo Terciario 30%
  - Opción 5: Obtención económica Suelo Industrial 50% / Suelo Terciario 50 %.

El suelo restante para la propiedad inicial de cada una de las opciones y el valor de mercado del mismo queda reflejado en la siguiente tabla:

ESTUDIO DE OPCIONES DE DESARROLLO						
Edificabilidad	industrial	50,00 %		60,00 %		70,00 %
	terciario	50,00 %		40,00 %		30,00 %
Venta de Suelo	industrial	20,00 %	30,00 %	30,00 %	40,00 %	50,00 %
	terciario	80,00 %	70,00 %	70,00 %	60,00 %	50,00 %
Edificabilidad	industrial	33.191,50 m <sup>2</sup>	33.191,50 m <sup>2</sup>	39.829,80 m <sup>2</sup>	39.829,80 m <sup>2</sup>	46.468,10 m <sup>2</sup>
	terciario	33.191,50 m <sup>2</sup>	33.191,50 m <sup>2</sup>	26.553,20 m <sup>2</sup>	26.553,20 m <sup>2</sup>	19.914,90 m <sup>2</sup>
Edificabilidad unitaria	industrial	0,723 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,723 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,747 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,747 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,77 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	terciario	0,900 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
Parcela	industrial	45.923,78 m <sup>2</sup>	45.923,78 m <sup>2</sup>	53.299,67 m <sup>2</sup>	53.299,67 m <sup>2</sup>	60.675,56 m <sup>2</sup>
	terciario	36.879,44 m <sup>2</sup>	36.879,44 m <sup>2</sup>	29.503,56 m <sup>2</sup>	29.503,56 m <sup>2</sup>	22.127,67 m <sup>2</sup>
Venta de parcela	industrial	24.241,96 m <sup>2</sup>	36.362,94 m <sup>2</sup>	36.362,94 m <sup>2</sup>	48.483,92 m <sup>2</sup>	60.604,90 m <sup>2</sup>
	terciario	33.572,05 m <sup>2</sup>	29.375,54 m <sup>2</sup>	29.375,54 m <sup>2</sup>	25.179,04 m <sup>2</sup>	20.982,53 m <sup>2</sup>
% de venta	industrial	52,79 %	79,18 %	68,22 %	90,96 %	99,88 %
	terciario	91,03 %	79,65 %	99,57 %	85,34 %	94,82 %
	total	69,82 %	79,39 %	79,39 %	88,96 %	98,53 %
Parcela restante	industrial	21.681,82 m <sup>2</sup>	9.560,84 m <sup>2</sup>	16.936,73 m <sup>2</sup>	4.815,75 m <sup>2</sup>	70,66 m <sup>2</sup>
	terciario	3.307,40 m <sup>2</sup>	7.503,90 m <sup>2</sup>	128,01 m <sup>2</sup>	4.324,52 m <sup>2</sup>	1.145,14 m <sup>2</sup>
Edificabilidad restante	industrial	15.670,58 m <sup>2</sup>	6.910,11 m <sup>2</sup>	12.656,49 m <sup>2</sup>	3.598,71 m <sup>2</sup>	54,11 m <sup>2</sup>
	terciario	2.976,66 m <sup>2</sup>	6.753,51 m <sup>2</sup>	115,21 m <sup>2</sup>	3.892,07 m <sup>2</sup>	1.030,62 m <sup>2</sup>
Valor de mercado parcela	industrial	1.879.813,78 €	828.924,78 €	1.468.414,35 €	417.525,35 €	6.125,92 €
	terciario	828.238,49 €	1.879.127,49 €	32.057,40 €	1.082.946,39 €	286.765,30 €
	Suma	2.708.052,27 €	2.708.052,27 €	1.500.471,74 €	1.500.471,74 €	292.891,21 €

### 9.3 VAN y TIR

El VAN y TIR de las 5 opciones técnicamente viables es el siguiente.

VAN	
Inversión inicial	2.713.405,13 €
Rentabilidad	0,06
<b>VAN Opción 1</b>	-59.455,64€
<b>VAN Opción 2</b>	-59.455,64 €
<b>VAN Opción 3</b>	-1.267.036,17 €
<b>VAN Opción 4</b>	-1.267.036,17 €
<b>VAN Opción 5</b>	-2.474.616,69 €

Como se ve en la tabla no hay opciones viables mediante esta hipótesis de desarrollo.

### 9.4 Cálculos

Las tablas de flujo de caja de cada una de las 5 opciones de desarrollo de la Hipótesis B se encuentran en el Anexo 4 del presente informe.

## 10. Conclusiones

Tras lo descrito en los capítulos anteriores y en los anexos que completan el presente documento, se dejan de manifiesto las hipótesis más viables desde el punto de vista económico.

Caben destacar varios puntos sobre la información expuesta:

- Para comenzar a desarrollar el sector objeto de este documento es necesario una inversión inicial para sufragar los gastos derivados de la redacción del planeamiento que posibilitará la transformación del suelo. Este gasto queda descrito en las hipótesis en el "año 0".
- Una vez realizado el estudio de mercado, se entiende que la opción más viable es la de realizar un 50% de suelo Industrial y un 50% de suelo terciario, el máximo de este suelo que permite la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- El interés manifiesto del Ayuntamiento de Morata de Tajuña por conservar el mayor terreno posible tras el desarrollo del sector, pero a la vez sufragar los gastos mediante la venta de suelo, hace necesario elaborar un plan estratégico sobre la prioridad del suelo industrial sobre el terciario, o viceversa.
- La realización en dos fases del desarrollo del sector no mejora la viabilidad económica, puesto que los gastos derivados del inicio de la transformación del suelo hacen que sea necesario vender un alto porcentaje de suelo.
- A la vista de los resultados obtenidos, existen hipótesis de venta que hacen viable teóricamente el desarrollo del sector, aunque bien es cierto que con un porcentaje tan alto de venta antes de la finalización del proceso de urbanización hace necesario un plan estratégico sobre el tipo de economía que se pretende generar.
- Tras el análisis de la documentación y planeamiento pertenecientes a Morata de Tajuña, se evidencia la ausencia de suelo Industrial desarrollado.
- El desarrollo progresivo del sector es de difícil abordaje por los gastos que suponen las conexiones iniciales del sector, lo cual provoca la salida al mercado de grandes superficies de suelo industrial y terciario a la vez.
- En cualquier caso, destaca la magnitud de la superficie a desarrollar por el planeamiento para suelo industrial y terciario comparado con el residencial. En el caso que nos ocupa, la superficie delimitada por el sector objeto de este documento se asemeja a la del casco urbano de Morata de Tajuña, lo que pone el foco de atención sobre el modelo desarrollo económico que supondría su desarrollo urbano.

**11. ANEXOS****ANEXO 1 - PLANO 01 - DELIMITACIÓN DEL SECTOR****ANEXO 2 - FICHA ORIGINAL DEL SECTOR****ANEXO 3 - TABLAS DE FLUJO DE CAJA HIPÓTESIS A****HIPÓTESIS A - OPCIÓN 1****HIPÓTESIS A - OPCIÓN 2****HIPÓTESIS A - OPCIÓN 3****HIPÓTESIS A - OPCIÓN 4****HIPÓTESIS A - OPCIÓN 5****ANEXO 4 - TABLAS DE FLUJO DE CAJA HIPÓTESIS B****HIPÓTESIS B - OPCIÓN 1****HIPÓTESIS B - OPCIÓN 2****HIPÓTESIS B - OPCIÓN 3****HIPÓTESIS B - OPCIÓN 4****HIPÓTESIS B - OPCIÓN 5**

**11.1 Anexo 1****Plano 01 - Delimitación del sector**

Morata de Tajuña, a 1 de julio de 2021.—El alcalde-presidente, Ángel Marcelo Sánchez Sacristán.

(03/22.789/21)

