

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U DE ZAMORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA (ISE)

1. **Agentes y objeto**
2. **Impacto de la modificación en las haciendas públicas**
3. **Suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos**
4. **Conclusiones**

1.1 Promotor de la actuación y técnico redactor

Promotor:	Nombre:	JUNTA AGROPECUARIA LOCAL DE ZAMORA
	Dirección:	C/ SANCHO IV ENTREPLANTA 2
	Localidad:	ZAMORA
	CP:	49006
	CIF:	G49195175
Arquitecto:	Nombre:	PILAR CAMBA ALONSO
	Colegiado:	Nº 3.575 en el COAL, Delegación de Zamora.
	Dirección:	C/ TRONCOSO Nº 4
	Localidad:	ZAMORA
	NIF:	11.960.954.B

1.2 Objeto del documento

El artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 (TRLRDU), establece en su punto 4 que "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Este documento se redacta como anexo a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora, mediante la cual se pretende revertir una serie de sectores incluidos en él como suelo urbanizable a suelo rústico. Es, por tanto, objeto del presente informe realizar un estudio del impacto económico en el municipio del desarrollo de la modificación, cuantificar los costes que implica la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias, y valorar la suficiencia de suelo de uso productivo en el conjunto del planeamiento tras la modificación.

La modificación consiste en revertir algunos sectores de suelo urbanizable a su calificación original (y uso actual) como suelo rústico. Se estudia el impacto de la reversión en ámbito municipal

2.1 Impacto de la modificación en la hacienda municipal

Se estudia la variación que la modificación produce tanto en ingresos como en los gastos que repercutirían en los presupuestos municipales.

En principio no se mantienen sistemas generales que no resulten adscritos a algún sector de suelo urbanizable, por lo que el criterio económico para su consecución no se modifica respecto a las bases del planeamiento en su estado actual, por lo que, a priori, no se espera impacto económico alguno en la economía municipal.

2.1.1 ESTUDIO DE LA LIQUIDACION DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

El balance de ingresos del año 2018 fue de 59.014.326,17€, tomando como número de habitantes los 61.406 declarados por padrón de 2020, obtendríamos unos 961,05€ de ingresos por habitante.

Del mismo modo obtenemos el gasto, de 59.014.326,17€ totales, un parcial de 961,05€ de gastos por habitante.

La modificación de las normas supone el ajuste de la excesiva previsión de aumento de población a la situación real, en la que se observa que en los últimos años no sólo no aumenta el número de habitantes,

sino que va decreciendo, en concordancia con el hecho de que desde la aprobación del planeamiento general no se han desarrollado actuaciones de urbanización de importancia.

Según se observa de los datos aportados, es poco esperable que el municipio se vea capacitado para aumentar sus ingresos dependientes del número de habitantes, ya que, a pesar de existir sectores en disposición de desarrollo, éste no se lleva a cabo por la falta de demanda, por lo que no se prevé un aumento de población que pudiera conllevar a más ingresos.

Según el presupuesto de 2020, existe un equilibrio entre los ingresos y los gastos por habitante, por lo que la variación en el número de habitantes del núcleo no supone a priori un impacto en la hacienda municipal.

2.1.2 ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL EN LA NUEVA ORDENACIÓN

Puesto que no se aumenta la capacidad urbanizadora, sino que se disminuye, se contempla en este apartado la disminución en los costes a generar en la hacienda municipal.

Para la estimación de costes se toman como referencia los módulos de referencia tomados en el Plan vigente, con el incremento del ipc correspondiente.

Obras de urbanización. La modificación supone una reducción de las expectativas de ejecución de nuevas urbanizaciones, aunque se mantiene una razonable capacidad de crecimiento. No obstante, según la legislación vigente, el coste de las obras de urbanización corresponde a los promotores-propietarios del suelo, por lo que las posibles variaciones no modifican la previsión de gastos del municipio. No obstante se valoran como posibles costes para las arcas municipales, la urbanización de pequeños tramos de viario estructurante que quedan como suelo rústico con protección de infraestructuras. Se trata de parte de una rotonda en el extremo sur del SUR 38, un pequeño tramo en el extremo oeste del SUR 43 y otro al límite sur del SUR 45. En total suponen 3.304 m² de viario. Suponiendo un coste unitario de viario completo de 65€/m², supone un gasto de 214.760€.

Ejecución de sistemas generales. Del mismo modo que coste de las obras de urbanización, la obtención del suelo para la ejecución de los sistemas generales se realiza a cargo de los propietarios de la urbanización, a cambio de la obtención de aprovechamiento lucrativo. Sin embargo, la ejecución de las obras para la puesta en marcha, salvo excepciones, corre a cargo de la administración.

Algunos sistemas generales se encontraban afectados por reversión judicial de los sectores a los que se asignaban de forma parcial. Este es el caso de los parques Vía de la Plata y Canal de San Frontis, que además quedaban aislados entre suelo rústico, lejos de la población. Con la modificación se ajusta la carencia a la situación real, formalizando la pérdida de ambos parques (de poca utilidad puesto que no existen expectativas de población demandante). En este caso es necesario valorar la desaparición del gasto, estimando un precio de coste por unidad de superficie. La superficie total de ambos parques es, según superficies especificadas en el PGOU, de 301.603 m², aplicando un coste medio de 65€ por m² de adecuación de zona de parque natural, se obtiene un coste total de 19.604.195€, valor a considerar como impacto en la hacienda municipal.

Englobado en la unidad del entorno del mencionado parque se encuentra el equipamiento cultural Vía de la Plata, con una reserva de suelo de 19.500m². Puesto que la superficie a edificar para un equipamiento cultural es variable, se considera una ocupación mínima del 25% y una máxima del 50%. El ahorro menor para el municipio corresponde al 25% y una superficie construida de 4.875m², que conllevarían un coste mínimo de 3.144.375€

Otra variación en los sistemas generales es la reducción de superficie de otras infraestructuras municipales, ajustando el tamaño a las expectativas poblacionales. Tal es el caso del tanatorio, que pasa de ocupar 31.500m² a 13.100m², más adecuado al tamaño real y esperado del núcleo. Estimando una ocupación del 50% de la parcela, se pasaría de una edificación de 15.750m² a unos 6.550 m², lo que implica una reducción en costes de alrededor de 5.964.000€

Por su parte la zona deportiva sur pasa de 38.000m² a 25.800m², lo que implica una reducción en costes de 390.400€.

Patrimonialmente hablando se reduce la expectativa de incrementos patrimoniales, ya que mediante la modificación se reducen algunos equipamientos, en base a la reducción del incremento esperado de población. Como se ha mencionado, la variación de suelo cedido para equipamientos es de 50.100m². Teniendo en cuenta el valor de repercusión del suelo de equipamiento en el valor medio del suelo urbano de Zamora, obtenemos una pérdida del incremento patrimonial de 150.300€, al que habría que sumar el valor de las posibles construcciones, calculado en párrafos anteriores.

2.1.3 ESTIMACION EN LOS GASTOS CORRIENTES

El modelo previsto en el PGOU no se modifica en intensidad, sino en cantidad. El tipo de crecimiento de la ciudad se mantiene, limitándose la modificación a reducir el número de sectores de suelo a desarrollar. Por tanto, la proporción de gasto por habitante no se modifica.

Sin embargo es necesario estimar una reducción en la previsión de algunos costes globales, como por ejemplo, de mantenimiento de infraestructuras y sistemas generales.

En alumbrado público en 2020 se presupuestaron 2.422.000€ para energía y mantenimiento, lo que implica unos 0,22€/m² de suelo urbano. Según esta ratio, la reducción en la previsión de aumento de suelo urbano, que es de 3.066.088m², suponen una reducción en la previsión de gastos de 675.436,82€.

En cuanto a mantenimiento en vías públicas (pavimentación, incluyendo personal, reparaciones, maquinaria, etc) asciende a un total de 1.663.014,92€, que por m² de SU suponen 0,15€, y una reducción total de gastos previstos (en relación al suelo urbano a desarrollar previsto por el planeamiento actual) de 463.774,36€.

La limpieza viaria se presupuesta en 3.000.000€, lo que implica 836.626,94€ gastos que se reducen con la modificación.

El mantenimiento de parques y jardines de 2020 se fija en 2.719.930,56€. Teniendo en cuenta que se estima, según datos del PGOU, una superficie de 1.208.263,00 m² de infraestructura, supone un gasto de 2,25€/m². La modificación implica una reducción de 301.603m², por lo que el ahorro en mantenimiento es de 678.940,94€.

Estas estimaciones suponen un ahorro directo de gastos por reducción de suelo urbanizable de 2.654.779,06€.

Además habría que estimar una reducción en el resto de gastos estimados para el municipio en caso de desarrollo del planeamiento vigente, ya que al reducirse el número de habitantes se reduce proporcionalmente el gasto en materia social, sanitaria, etc.

2.1.4 ESTIMACION EN LOS INGRESOS CORRIENTES

La modificación propuesta afecta a los ingresos municipales básicamente en relación a la tributación por bienes inmuebles. En este caso se considera, por una parte, la reducción inmediata a causa del cambio de calificación, y la reducción esperada a causa de la ausencia de desarrollo urbanístico.

La reducción inmediata consiste en la disminución de la recaudación por los impuestos de carácter local, básicamente el Impuesto de Bienes Inmuebles, y como no inmediatas hay que considerar el Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana y tasas e impuestos por licencias urbanísticas y obras.

En cuanto al IBI, actualmente a las parcelas pertenecientes a los sectores que se pretenden revertir a rústico se les está aplicando el tipo de gravamen para suelo rústico, ya que no se encuentra desarrollado ni en vías de desarrollo. Sin embargo, el valor al que se aplica no corresponde con el valor del suelo rústico de idénticas condiciones, por lo que se espera que la cuantía se reduzca considerablemente. Según esto, el valor catastral del suelo urbanizable de naturaleza rústica fue en 2017 de 16.230€/ha, mientras que el valor de suelo de calificación rústica y naturaleza rústica fue de 886,03€/ha. El tipo de gravamen actual está en 0,477% sobre el valor catastral, por lo que se estima una diferencia de 77,01 €/ha. En total pasarían a estar calificadas como rústicas mediante la modificación un total de 306,61 ha, por lo que se produciría una reducción total en los ingresos por IBI de 23.611€.

Los ingresos que podrían repercutir en la hacienda pública local por el desarrollo de los sectores que se revierten se calculan según el valor de los inmuebles que se obtendrían. En particular, una aproximación de 18.123 posibles viviendas que no se llevarían a cabo, con una media de 100 m², que aplicando el gravamen actual significaría unos ingresos 28.993.800€ totales, que se llevarían a cabo a lo largo de los años, en el supuesto de que se desarrollara todo el suelo previsto, situación altamente improbable. Suponiendo un lapso de desarrollo de 10 años, se perderían al año unos 2.899.380€.

Otros posibles ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria no se tienen en cuenta, puesto que serían aplicables a los nuevos habitantes que acogería el núcleo, y se compensarían con los otros gastos de tipo social y sanitario que se han mencionado con anterioridad.

2.1.5 ANALISIS DE LA REPERCUSIÓN DE LA MODIFICACION SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA LOCAL

En principio se valora la reducción de los ingresos anuales a causa de la modificación.

De forma inmediata, el ayuntamiento deja de percibir 23.611€ al año por IBI de suelo urbanizable de naturaleza rústica. En caso de desarrollarse los sectores, los ingresos por los bienes inmuebles correspondientes a las viviendas serían de 2.899.380€ al año. En total se pierden unos 2.923.291€ al año

De la misma forma en que se ven reducidos los ingresos anuales, también la modificación afecta a los gastos, en los que se incluye el mantenimiento infraestructuras, valorado en unos 2.654.779€..

Comparando los gastos y los ingresos obtenemos un valor de 268.512€ anuales que dejan de percibirse.

Sin embargo, existen unos costes no anuales que se producirían en caso de desarrollarse los sectores, como son las inversiones en sistemas generales. En total se han valorado estas como 29.102.970€. los costes de las infraestructuras que se mantienen en suelo rústico que sí son necesarias, valoradas en 214.760€, obtendríamos 28.888.210€, que supone más de cien veces la cantidad que, haciendo balance entre ingresos y gastos anuales, se dejan de percibir al modificar el suelo.

Según todos los datos se obtiene con la modificación del planeamiento un **impacto favorable** en las arcas municipales. Es necesario hacer notar, además, que la pérdida de ingresos valorada responde a la situación de desarrollo completo según el planeamiento vigente, situación poco probable, por lo que los ingresos aproximados no serían tampoco reales, y el balance de la modificación es más positivo que lo calculado.

3 Suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos

La modificación afecta únicamente a sectores de uso con predominio residencial, por lo tanto, los suelos productivos previstos en el desarrollo del PGOU se mantienen, teniéndose como suficientes para el municipio desde su aprobación.

Los sectores de suelo cuya calificación se modifica, pasarían a considerarse suelo rústico, cuyo uso es predominantemente productivo de tipo agrícola, por lo que la modificación amplía la superficie de suelo destinado al uso mencionado

Por lo anteriormente explicado, se entiende que la modificación aumenta la superficie de suelo productivo, garantizando la suficiencia y adecuación del mismo

4 Conclusiones

Como se analizado a lo largo del documento el impacto de la modificación en la hacienda pública es positivo, ya que a pesar de que la disminución de suelo a desarrollar podría suponer a priori una reducción en ingresos, al final la liberación de cargas para las arcas públicas es semejante.

Por lo tanto, el resumen general del estudio es que la modificación de las normas afecta en muy poco la hacienda municipal, aportando sin embargo, cierta liberación de cargas al servicio del desarrollo urbanístico.

Por todo ello **se considera económicamente sostenible la modificación puntual del PGOU.**

En Zamora a 12 de diciembre de 2022

Fdo: Pilar Camba Alonso. Arquitecta