

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO **Calle Corredera, 15, 17 y 17 D y Prolongación Calle María de Molina. 49002 Zamora**

ANEXO: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Marco Legislativo

De acuerdo con el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana :

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

La exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al artículo 7.1 del citado texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana son las siguientes:

1) *Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*

*a) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*

*b) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.*

No es el caso de la actuación prevista, en el que las condiciones de desarrollo como suelo urbano están claramente definidas y se produce únicamente una modificación de alineaciones y modo de gestión

2) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste

La memoria de sostenibilidad que se requiere es evidente que lo hace en función de este último punto. Sin embargo, aunque la mayor ocupación supone mayor edificabilidad debido a las características normativas del Plan General y del PEPCHA, no es posible aumentar la densidad de viviendas, extremo del que se derivaría el incremento dotacional.

Localización Parcela Referencia Catastral	Planeamiento Vigente			Modificación Propuesta		
	Sup.Ocu	S.Cons	Viviendas	Sup.Ocu	S.Cons	Viviendas
Calle Corredera 17 1283308TL7918S00010Y	150 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	3viv+2Ap	247 m <sup>2</sup>	741 m <sup>2</sup>	3viv+2Ap
Calle Corredera 17 D 1283309TL7918S0001KY	320 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>	6	361 m <sup>2</sup>	1083 m <sup>2</sup>	6
Calle Corredera 15 1283307TL7918S0001MY	84 m <sup>2</sup>	252 m <sup>2</sup>	3	122 m <sup>2</sup>	366 m <sup>2</sup>	3
Superficie Construible según PEPCHA vigente :1662 m <sup>2</sup>				S.C.PEPCHA modif. :2190 m <sup>2</sup>		

En opinión de quien esto suscribe, no sería de aplicación la exigencia de la memoria de sostenibilidad que se aporta no obstante para completar la documentación a disposición del Ayuntamiento.

#### Análisis de la Actuación

Procede en este momento adelantar que la actuación supone menores gastos en mantenimiento para el erario municipal por el menor tamaño de los espacios públicos, idéntico coste de implantación, toda vez que es tarea de cada promotor la cesión urbanizada de los espacios, y finalmente probables y pequeños incrementos de tasa e impuestos en conceptos relacionados con la superficie edificable y las dotaciones de plazas de garaje.

No obstante a este balance positivo para las arcas públicas los objetivos de esta memoria coinciden con los generales de la legislación urbanística, puesto que la intención de esta redacción es analizar desde el propio planeamiento urbanístico el coste que para las arcas públicas va a suponer el desarrollo y la conservación de las infraestructuras –parques, jardines, etcétera- y servicios públicos a recibir y prestar por la Administración como consecuencia de las actuaciones de transformación urbanística contempladas en los instrumentos de ordenación.

Se han desarrollado numerosos análisis interpretativos de la voluntad del legislador en los que se pone de manifiesto el propósito de documentos como el que aquí se desarrolla.

Se trata PRINCIPIO RECTOR DEL DESARROLLO SOSTENIBLE , que informa las políticas dirigidas a obtener un medio urbano caracterizado por una ocupación eficiente y racional del suelo con infraestructuras y servicios que redunden verdaderamente en beneficio de la ciudadanía ( y no con actuaciones inviables, claramente desigual en el reparto de cargas y sin posibilidades de desarrollo de las cuales el entorno más próximo es un ejemplo concreto al haberse materializado actuaciones edificatorias que impiden la futura obtención del viario contiguo a la muralla )

Por otro lado, el TRLS también prescribe la necesidad de analizar la adecuación y suficiencia de disposición de suelo destinado a usos productivos que debe contemplar el planeamiento de ordenación. El mandato estatal tiene una clara y explícita justificación. Si se pretenden generar ciudades de usos mixtos, equilibradas y sostenibles desde los tres puntos básicos de la misma, el medioambiental, el económico y el social, deberá propiciarse que existan suficientes usos generadores de empleo (productivos), sean estos de carácter industrial, empresarial, terciario, servicios, etc., que no sólo reequilibren la ecuación residencia-trabajo, sino que también garanticen un razonable y limitado proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivada del acceso a la actividad laboral, lo que contribuirá, de manera muy importante, al ahorro energético y a la calidad de vida urbana.

En nuestro caso en el que la zona se caracteriza como residencial, con procesos productivos permitidos, y en virtud del mínimo tamaño de la intervención no procede no es necesario evaluar la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas con posibilidades de integración con el tejido productivo preexistente

Así, la Doble finalidad del informe se reduce el impacto de las actuaciones de transformación urbanísticas en las haciendas públicas afectadas –normalmente las municipales- por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes;

Una evaluación somera confirmará fácilmente la estimación de saldo positivo para las administraciones

De acuerdo con Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. En el segundo párrafo del apartado primero del artículo 3 de dicha norma reglamentaria se indica que, *para el examen del impacto en las haciendas locales de las actuaciones de transformación urbanística Incluidas en los planes, se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:*

*1) Cuantificación de los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación.*

No se produce incremento alguno, sino disminución neta por el menor tamaño del espacio público resultante

*2 Estimación del importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

Se producirán pequeños incrementos de los ingresos municipales irrelevantes en relación con los presupuestos de la Administración local

De acuerdo con las instrucciones de la guía del Ministerio de Fomento para la redacción de estos documentos La metodología empleada para evaluar el impacto económico en la Hacienda Municipal se apoya en técnicas y métodos existentes de evaluación y control presupuestario, mientras que la evaluación del impacto en las Haciendas Públicas Supramunicipales se realizaría con la más compleja Metodología Input-Output.

El siguiente esquema resume los extremos a considerar en la actuación que nos ocupa :

#### 2.2.1. Análisis del impacto en la Hacienda Municipal

##### 2.2.1.1. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial

A) Inversión pública NO HAY INVERSIÓN PÚBLICA :

i) La ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo

Corresponde a los propietarios

(ii) La ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales

No se afecta a ningún sistema general

(iii) La edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red secundaria de dotaciones

No se aumenta la dotación de equipamientos públicos

B) Incremento Patrimonial, NO SE PRODUCE INCREMENTO

##### 2.2.1.2. Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal

La actuación prevista no supone afectación significativa al Presupuesto municipal, Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista, que no se produce.

##### 2.2.1.3. Estimación de los gastos e ingresos corrientes, tras la recepción de la urbanización

NO SE PRODUCEN ALTERACIONES RESPECTO AL DERIVADO DE LA ORDENACIÓN PREVIA

a) Estimación de gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal

Al no resultar previsible aumento de habitantes no varían de gastos de la Hacienda municipal.

b) Estimación de ingresos corrientes de la Hacienda Pública Municipal

Los ingresos municipales podrían verse incrementados por los conceptos que se exponen

(i) Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria

El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI),

El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO),

El Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

(ii) Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria:

El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM),

El Impuesto de Actividades Económicas, Tasas y otros tributos y transferencias corrientes.

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

A la vista de los datos económicos que supone la actuación prevista, y en las condiciones de Escenario recesivo que corresponde al ámbito local, no son previsibles alteraciones sobre lo previsto en

1. El resultado presupuestario del ejercicio

2. El remanente de tesorería,

Lo que supone que tampoco existirán variaciones sobre la capacidad de financiación.

2.2.2. Análisis del impacto en las Haciendas Supramunicipales

No se realizan actuaciones urbanizadoras que puedan repercutir en las Haciendas Públicas Supramunicipales.

Solo cabe establecer como conclusión que el tamaño de la actuación propicia la no afectación de las haciendas públicas

**CASASECA  
BENEITEZ ANGEL** –

Firmado digitalmente por CASASECA BENEITEZ ANGEL -  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES-  
givenName=ANGEL, sn=CASASECA BENEITEZ,  
cn=CASASECA BENEITEZ ANGEL -  
Fecha: 2021.06.02 09:17:39 +02'00'