

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 VIABILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con el artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana :

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

A la vista de este artículo, la modificación legislativa ensancha significativamente el deber de conservación, incluyendo nuevos contenidos que superan la antigua equivalencia entre conservación-reparación. Se tiende así a ampliar cualitativamente los contenidos que definen el deber de conservación, condicionada asimismo por exigencias de las normas comunitarias, especialmente en el ámbito de la eficiencia energética de los edificios así como de la normativa en materia de accesibilidad universal

La modificación puntual que nos ocupa no afecta en sus determinaciones a edificación existente, sino a futura construcción, por lo que la memoria de viabilidad económica debe centrar su atención en la inversión que realizan los operadores particulares durante el proceso de transformación urbana, acotando el análisis a la fase de ejecución y a los recursos privados.

Debe señalarse que la memoria de viabilidad económica ha adquirido una especial relevancia, al tratarse de un documento preceptivo que deberá acompañar a las operaciones de renovación y regeneración urbana y, sobre todo, por ser considerado como el instrumento que asegura que la operación sea viable.

En cualquier caso, es necesario señalar cómo la modificación que se plantea es una propuesta que tiende a mejorar la posibilidad de desarrollo de una operación inmobiliaria que no solo resultare sostenible, sino que además aporte la liberación de un tramo de muralla.

En ese sentido se ha actuado conforme a las indicaciones de los servicios técnicos con responsabilidad en el PEPCHA de Zamora

En su redacción original la memoria de viabilidad económica a que se refiere el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establecía determinados contenidos que mínimamente deben de ser analizados.

Son los que a continuación se enumeran, puesto que se consideran relevantes con independencia de si la excesiva definición del artículo afecta a las competencias autonómica:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

La modificación puntual que se plantea tiene por objetivo fundamental la modificación de las alineaciones en el frente interior de la muralla, produciéndose una pequeña modificación de superficie ocupada, cuya finalidad es la de hacer más viables física y económicamente las futuras edificaciones, ya de por sí afectadas por la importante cesión de espacios urbanizados.

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

Puede observarse un leve aumento de la edificabilidad, pero no de la densidad de ocupación, así como de los usos y normas que les afectan que se mantienen en idéntica situación

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

La menor superficie de cesión urbanizada supone una disminución del coste en una cantidad no despreciable, ahorro que normalmente irá destinado a la mejora de las dotaciones de las edificaciones previstas, y singularmente de la dotación de plazas de garaje, prácticamente inviables con la ordenación preexistente

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

La ampliación de la superficie disponible permite introducir equipo residencial en el mercado inmobiliario, haciendo posible la operación inmobiliaria de nueva edificación e incluso de reforma en la única vivienda existente en condiciones de conservación adecuada a las condiciones actuales de accesibilidad.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

Dentro del actual escenario económico recesivo, es razonable estimar un horizonte temporal de diez años para la realización de la actuación, sin que pueda excluirse la consideración de nuevas situaciones si las condiciones actuales no mejoran de manera apreciable

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas

No se produce coste alguno para las administraciones implicadas, toda vez que la situación es enteramente paralela a la existente en el Planeamiento vigente. El análisis de este extremo corresponde en cualquier caso a la Memoria de Sostenibilidad Económica

Resulta como conclusión que la actuación prevista suponga una apuesta por la posibilidad de desarrollo de esta parte de la ciudad, ciertamente comprometida por la situación actual, tal como puede comprobarse con el análisis del tejido urbano de la zona

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 09:29:39 +02'00'