

**PLAN ESPECIAL
DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL
DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO
DE LA CIUDAD DE LORCA**

TEXTO PARA SU APROBACIÓN INICIAL

**DOCUMENTO F
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**



**EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE LORCA**

**EQUIPO REDACTOR:
SAN JUAN ARQUITECTURA S.L.**



ÍNDICE

1. OBJETO.

2. GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL.

- 2.1. Órganos con competencia de gestión y tramitación.
- 2.2. Definición del planeamiento y la gestión.
 - 2.2.1. Planeamiento de desarrollo.
 - 2.2.2. Actuaciones Integradas.
 - 2.2.3. Actuaciones Aisladas.
 - 2.2.4. Desarrollo.

3. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

4. CUADROS-RESUMEN DEL PLAN ESPECIAL

5. COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL P.E.P.R.I.C.H.

- 5.1. Ejecución de la urbanización.
- 5.2. Construcción de equipamientos públicos.
- 5.3. Impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas.
 - 5.3.1. Implantación de infraestructuras
 - 5.3.2. Mantenimiento de infraestructuras.
 - 5.3.2.1. Infraestructuras viarias.
 - 5.3.2.2. Zonas verdes públicas.
 - 5.3.2.3. Infraestructuras de abastecimiento de agua potable.
 - 5.3.2.4. Infraestructura de saneamiento.
 - 5.3.2.5. Infraestructura suministro eléctrico.
 - 5.3.2.6. Infraestructura telefonía.
 - 5.3.2.7. Infraestructura de gas.
 - 5.3.3. Prestación de servicios.
 - 5.3.3.1. Recogida de residuos sólidos urbanos.

6. INGRESOS PARA LA HACIENDA PÚBLICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.

- 6.1. Impuesto de Bienes Inmuebles.
 - 6.2. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras.
-



7. BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN.

8. LA SOSTENIBILIDAD DE LAS PROPUESTAS.

9. LA ADECUACIÓN DEL USO PRODUCTIVO (uso terciario).

10. CONCLUSIONES.



1. OBJETO.

El presente Informe tiene por objeto la justificación del cumplimiento de la exigencia contenida la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, en el artículo 143, de Documentos de los planes Especiales:

Artículo 143. Documentos de los Planes Especiales.

Los Planes Especiales deberán contener los documentos necesarios para recoger las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, con el grado de precisión adecuado a sus fines, siendo de aplicación lo señalado en el artículo anterior para los planes parciales, con las siguientes particularidades:

a) La Memoria deberá justificar específicamente la conveniencia y oportunidad del Plan Especial, en relación a su objeto y finalidad.

b) Se acompañarán los estudios complementarios que resulten adecuados y deberán incorporar el estudio de impacto territorial en los supuestos previstos en esta ley y en el plan general.

En particular, cuando el Plan Especial ordene suelo no urbanizable o urbanizable sin sectorizar, deberá incluir Estudio de Impacto Territorial, acompañado de estudio de movilidad y Estudio de Paisaje.

El Plan incluirá también la documentación exigida en cada caso para su evaluación ambiental.

c) El Informe de sostenibilidad económica será exigible en aquellos casos en los que se lleven a cabo actuaciones de urbanización, de reforma o renovación urbana o de dotación. En el caso de que el plan general ya contenga el informe de sostenibilidad económica referido al ámbito de actuación, solo será precisa su actualización.

Visto este artículo, tal y como se indica en el apartado c, se hace necesario incluir como documento del P.E.P.R.I.C.H. el presente Informe de Sostenibilidad Económica, dado que se han propuesto actuaciones de urbanización, de reforma y renovación urbana, entre otras medidas.



El presente Informe de sostenibilidad económica, de acuerdo con el artículo 142 de la L.O.T.U.R.M., analizará el impacto del desarrollo del P.E.P.R.I.C.H. en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios resultantes.

El análisis considerará tres escenarios de desarrollo:

1. Escenario NORMAL: Escenario que contempla la media de construcción en el municipio de los últimos 10 años.

2. Escenario REDUCIDO: Escenario que contempla la mitad de la media de construcción en el municipio de los últimos 10 años.

3. Escenario EXPANSIVO: Escenario que contempla el doble de la media de construcción en el municipio de los últimos 10 años.

El presente informe determinará asimismo sobre la procedencia de constituir una posible Entidad Urbanística Colaboradora.

2. GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL.

2.1. Órganos con competencia de gestión y tramitación.

Los órganos con competencia de gestión y tramitación en el ámbito territorial de este P.E.P.R.I.C.H. son:

- Excmo. Ayuntamiento de Lorca
- Dirección General con competencias en materia de patrimonio cultural.

El Ayuntamiento, con la aprobación definitiva de este Plan Especial, es competente para autorizar directamente las actuaciones y obras dentro del ámbito del Conjunto Histórico con la extensión y especialidades establecidas en el artículo de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Por otro lado, toda intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado bien de interés cultural y su entorno requerirá la previa autorización expresa de la Dirección General con competencias en materia de Patrimonio Cultural en los supuestos previstos en el artículo 40 de la Ley 4/2007.



Para los bienes arqueológicos estén o no catalogados y que son considerados como parte del Patrimonio Histórico Español, se aplicará el régimen de autorizaciones recogidos en el artículo 56 de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. En todo caso, la exploración de los restos arqueológicos exigirá la autorización previa de la Dirección General de Cultura.

2.2. Definición del planeamiento y la gestión.

El presente P.E.P.R.I.C.H. de acuerdo con sus objetivos fundamentales, señala las diferentes actuaciones que lo han de desarrollar, sus ámbitos y las determinaciones y directrices básicas que deben cumplir, que se efectuaran del siguiente modo:

a) Actuaciones Integradas sobre áreas delimitadas a desarrollar mediante la redacción y tramitación de un Plan especial.

b) Actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes previa cesión de viales o expropiación en los casos delimitados en los planos de gestión.

2.2.1. Planeamiento de desarrollo.

El Plano O.06 de título "GESTIÓN DEL SUELO" recoge la delimitación de las actuaciones definidas, que son las siguientes:

P.E.R.I. Cabezo de las Palas.

Se trata de crear una zona libre de dominio y uso público en el denominado Cabezo de las Palas, actualmente sin acceso, que existe en el centro de la manzana 66 de este delimitada por las Calles Alta, Vicente Ruiz, Placeta de Alcolea y Espín Alta.

Para ello se adecuará el nivel del Cabezo hasta lograr una superficie plana. Estos trabajos se realizarán bajo la dirección de un técnico arqueólogo, de acuerdo con la Normativa Arqueológica de este P.E.P.R.I.C.H.

La meseta que resultará en la cumbre del Cabezo se urbanizará como espacio libre de uso y dominio público, tan escaso en esa zona, con zonas de descanso, juego infantil y jardines.



El espacio libre tendrá 2 accesos, desde zonas equidistantes en el perímetro de la Manzana 66 de este P.E.P.R.I.C.H.:

- El primer acceso será mediante una rampa de ligera pendiente (6 - 8 %) que partirá desde el punto en que la Calle Alta forma un ángulo recto, por el lugar que hoy ocupa el solar que constituye la finca número 8.

El acceso anterior también podrá ser utilizado para acceder desde las calles Espín Alta, Narciso Yepes y su entorno, al estar contemplada la prolongación del callejón sin salida existente en Espín Alta, para conectarlo con la Calle Alta.

- El segundo acceso será mediante escalinata que partirá desde la Calle Vicente Ruiz Llamas, por la finca número 52, en la zona ocupada por un patio que da a fachada.

Se ordenarán las alineaciones interiores que limitan con el Cabezo y que afectan a las Fincas nº5,6,7,9,31,33,34,41,42,43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 y 53 de dicha Manzana.

Las fincas incluidas en la delimitación definida mantendrán la edificabilidad fijada en planos, en cuanto a alturas y fondos de edificación respecto a las calles existentes, viniendo sólo afectadas por la corrección de alineaciones traseras, alineaciones que no tendrán la consideración de línea de fachada a los efectos de medición de alturas y fondos de edificación.

La edificabilidad en el espacio libre de uso público será nula y el uso será de esparcimiento en zonas libres, con las pequeñas tolerancias que fija el planeamiento general vigente. El sistema de Actuación será el de Cooperación.

2.2.2. Actuaciones Integradas.

Se define una Unidad de Actuación 1 (UA-1) que queda delimitada por una línea poligonal que incluye las manzanas 82 y 83 y una zona verde del presente P.E.P.R.I.C.H., tal y como aparece reflejado en el Plano O.06 de título "GESTIÓN DEL SUELO".

El Aprovechamiento total (m²/m²) es de 1,159, el Porcentaje de cesión es de 42,03 % y el Porcentaje de suelo neto edificable (m²/m²) es de 2. La Iniciativa de la actuación es Privada y el Sistema de actuación será por Compensación.



2.2.3. Actuaciones Aisladas.

1. Se delimitan a continuación una relación de actuaciones aisladas a obtener por el sistema de expropiación. Se trata de actuaciones aisladas que tienen por objeto la obtención de suelo para completar viarios, crear dotaciones, espacios libres o sistemas generales en aquellos casos en que no se pueden delimitar unidades de actuación. Son de gestión pública y todas están previstas por expropiación. Las actuaciones por expropiación están delimitadas en los planos de gestión del suelo de este P.E.P.R.I.C.H.

2. Se contabilizan un total de diez (10) expropiaciones. Todas ellas quedan definidas en el P.G.M.O. de Lorca, excepto la E5 y E6.

3. La expropiación E5 quedaba definida en el anterior P.E.P.R.I.C.H., cuyo documento se aprobó definitivamente en el año 2000, y que no ha sido ejecutada en la actualidad.

4. La expropiación E6 se define en el presente P.E.P.R.I.C.H., con las determinaciones que se definen más adelante.

5. La relación de actuación de expropiaciones es la siguiente:

- > E1 - Calle Juan Pérez.
- > E2 - Calle Juan Pérez Junto Iglesia de Santa María.

Se delimitan dos áreas, anexa al lateral izquierdo de la Iglesia de Santa María, al inicio de la calle Juan Pérez, y junto a la finca 2 de la manzana 121, para su expropiación y obtención de un Espacio Libre, con objeto de liberar de edificaciones adosadas el lateral de la Iglesia, facilitando su percepción de acuerdo con los criterios de la Ley de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia y dotando a la zona de un pequeño espacio libre de dominio público.

- > E3 - Calle Rincón de Bautista.

Se delimita una pequeña área, comprendida entre las manzanas 139 y 140 de este P.E.P.R.I.C.H., para su expropiación y obtención de un Espacio Libre para vial.

- > E4 - Calle del Reloj.

Se delimita una mediana área, junto a la manzana 131 de este P.E.P.R.I.C.H., en la calle del Reloj, para su expropiación y obtención de un Espacio Libre para vial.

- > E5 - Plaza Cardenal Belluga (Junto antigua Cárcel).



Se delimita una pequeña área, anexa al alzado trasero de la Antigua Cárcel, que abarca las fincas números 2, 3, y 4 de la Manzana 33, para su expropiación y obtención de un Espacio Libre, con objeto de liberar de edificaciones adosadas el lateral de la edificación, facilitando su percepción de acuerdo con los criterios de la Ley de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia y dotando a la zona de un pequeño espacio libre de dominio público.

La edificabilidad en el espacio libre público será nula y el uso será de esparcimiento en zonas libres, con las pequeñas tolerancias que fija el planeamiento general vigente.

> E6 - Calle Villaescusa (junto Iglesia de Santiago).

Se delimita un área, para su expropiación y obtención de un Espacio Libre dotando a la zona de un pequeño espacio libre de dominio público.

La edificabilidad en el espacio libre público será nula.

> E7 - Calle Mayor De San Pedro.

Se delimita una mediana área, junto a la manzana 163 de este P.E.P.R.I.C.H., en la calle Mayor de San Pedro, para su expropiación y obtención de un Espacio Libre para vial.

> E8 - Espacios Libres junto Atrio de San Roque.

Se delimitan dos pequeñas áreas, en el espacio libre junto a la Ermita de San Roque, junto a la manzana 184 de este P.E.P.R.I.C.H., para su expropiación y obtención de un Espacio Libre.

> E9 - Calle Los Guiraos.

Se delimita un área, comprendida entre las manzanas 187 y 193 de este P.E.P.R.I.C.H., en la calle Los Guiraos, para su expropiación y obtención de un Espacio Libre y zona verde que continúe la zona verde existente entre ambas manzanas.

> E10 - Calle Travesía de La Vela.

Se delimita una pequeña área, comprendida entre las manzanas 192 y 193 de este P.E.P.R.I.C.H., para su expropiación y obtención de un Espacio Libre para vial.

6. Se han delimitado asimismo actuaciones aisladas de gestión privada para cesión de viales en aquellos casos en que la ordenación propuesta prevé la regularización de las alineaciones existentes. En estas actuaciones el suelo calificado como viario público es de



cesión gratuita, siendo su urbanización requisito previo a la obtención de la licencia para edificar.

La superficie de suelo de cesión delimitado no sobrepasa en ningún caso el veinte (20) por ciento de la superficie total de la parcela, considerándose para la delimitación la parcela catastral contenida en los planos de gestión de este P.E.P.R.I.C.H.

- > C1 - Calle Juan Pérez (Junto Iglesia de Santa María)
- > C2 - Calle Atrio De San Juan
- > C3 - Calle De La Bola
- > C4 - Calle Juan Pérez
- > C5 - Calle Empedrada
- > C6 - Calle Sol I
- > C7 - Calle Sol II
- > C8 - Calle Sol III
- > C9 - Calle El Toto
- > C10 - Calle Torre Viesa
- > C11 - Calle Mayor De San Pedro I
- > C12 - Calle Mayor De San Pedro II
- > C13 - Calle Alfonsina
- > C14 - Calle De La Poza
- > C15 - Calle Albaricos
- > C16 - Calle De San Roque
- > C17 - Calle Cabezo De San Roque I
- > C18 - Calle Cabezo De San Roque II
- > C19 - Calle De Los Guiraos
- > C20 - Calle Tejeros
- > C21 - Calle Perro
- > C22 - Calle De Abellán
- > C23 - Calle Cuatro Granadas
- > C24 - Calle Cárcel

2.2.4. Desarrollo.

Las Actuaciones definidas anteriormente se desarrollan a través de los instrumentos recogidos en la legislación Urbanística aplicable:



a) Planeamiento de desarrollo:

La ejecución se realiza a través de la tramitación y aprobación de:

- Programa de reparcelación.
- Proyecto de urbanización y/o edificación de acuerdo con las exigencias del artículo 183 de la Ley 13/2015.

b) Actuaciones Integradas.

La ejecución se realiza a través de la tramitación y aprobación de:

- Programa de reparcelación.
- Proyecto de urbanización y/o edificación de acuerdo con las exigencias del artículo 183 de la Ley 13/2015.

c) Actuaciones Aisladas

La ejecución se realiza a través de:

- Ejecución Directa (urbanización o edificación). Para el caso de la edificación directa podrá solicitarse directamente la obtención de la licencia urbanística garantizando el cumplimiento de los requisitos del promotor, de acuerdo con la normativa vigente.

3. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

De acuerdo con los apartados anteriores, se exponen a continuación unas tablas resumen de cada una de las actuaciones propuestas, superficies y otros datos de interés, así como el resumen del coste de las citadas actuaciones, lo cual queda desarrollado en el Estudio Económico de este PEPRI, al que desde aquí nos remitimos:

PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL
DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LORCA

ACTUACIONES	FINANCIACIÓN			TOTAL
	Ayuntamiento	C. Autónoma	Privado	
P.E.R.I Cabezo de las Palas	-	-	465.681,6 €	465.681,6 €
SUBTOTAL	-	-	465.681,6 €	465.681,6 €

ACTUCIONES INTEGRADAS

ACTUACIONES	FINANCIACIÓN			TOTAL
	Ayuntamiento	C. Autónoma	Privado	
Unidad de Actuación 1 (UA-1)	-	-	60.000,00 €	60.000,00 €
SUBTOTAL	-	-	60.000,00 €	60.000,00 €

ACTUACIONES AISLADAS

ACTUACIONES	FINANCIACIÓN			TOTAL
	Ayuntamiento	C. Autónoma	Privado	
Expropiaciones	608.476,951 €	1.419.779,56 €	-	2.028256,511 €
Cesiones de suelo	44.844,56 €	104.637,31 €	-	149.481,87 €
SUBTOTAL	653.321,51 €	1.524.416,866 €	-	2.177.738,38 €

4. CUADROS-RESUMEN DEL PLAN ESPECIAL

De conformidad con el P.G.M.O. de Lorca, el suelo ordenado tiene la clasificación de Suelo Urbano en la totalidad del ámbito de aplicación del P.E.P.R.I.C.H., cuyas especificaciones vienen recogidas en el artículo 80 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.



De acuerdo con el artículo 81 de la L.O.T.U.R.M., la zona delimitada dentro del ámbito de este PEPRI se clasifica como suelo urbano consolidado, cuya transcripción se realiza a continuación:

Suelo urbano consolidado. Tienen esta consideración los terrenos en que no resulte necesario el desarrollo de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas, y a los terrenos en los que se ha delimitado actuaciones de reforma.

Su desarrollo se llevará a cabo conforme a lo previsto en la normativa del P.E.P.R.I.C.H. y según los criterios establecidos en la Ley 13/2015, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

De conformidad con el citado P.G.M.O., el suelo ordenado del castillo de Lorca y su entorno tiene la consideración de Suelo de Sistema General de Espacios Libres no computables y Sistema General de Equipamiento.

La tabla siguiente contiene los datos de superficies de la ordenación del ámbito del P.E.P.R.I.C.H.:

	SUPERFICIE (m²)	EQUIPAMIENTOS (m²)	ZONAS VERDES (m²)	RED VIARIA (m²)	RESIDENCIAL (m²)	APROV. RESIDENCIAL (m²)	NÚMERO VIVIENDAS
P.E.P.R.I.C.H.	617.244,01	102.890,59	167.049,20	134.223,20	213.081,02	573.810,00	5.738

5. COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL P.E.P.R.I.C.H.

5.1. Ejecución de la urbanización.

En las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo en las figuras de Planeamiento a desarrollar y que han sido explicadas anteriormente, así como en la Unidad



de actuación prevista, las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua supondrán un coste para la administración, y su gestión se realizará tal y como se recoge en la normativa urbanística del presente P.E.P.R.I.C.H., y ha sido resumida anteriormente.

Del mismo modo, las expropiaciones a realizar también supondrán un coste para la administración, y su gestión se realizará tal y como se recoge en la normativa urbanística del presente P.E.P.R.I.C.H., y ha sido resumida anteriormente.

En las cesiones de suelo, las obras de implantación de nuevos servicios correrán a cargo de los propietarios tal como se determina en la normativa de gestión.

5.2. Construcción de equipamientos públicos.

La revisión del presente P.E.P.R.I.C.H. no supone la obligatoriedad de construcción de nuevos equipamientos públicos por parte del Ayuntamiento.

Por las características del ámbito y los estudios realizados, no se prevé ni se contempla la ejecución de equipamientos de alto coste como pabellones deportivos, hospitales o equipamientos escolares, así como la ejecución de equipamientos o dotaciones de ninguna índole, pues el Ayuntamiento de Lorca ya dispone de la previsión urbanística de los suelos de equipamientos necesarios, o bien, los ya existentes son suficientes para la dotación necesaria en el Centro Histórico.

5.3. Impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas.

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados; como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público, etc.

5.3.1. Implantación de infraestructuras



Como se ha explicado anteriormente en esta memoria, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del P.E.P.R.I.C.H., supone un coste para la administración que ha sido valorado anteriormente en apartados anteriores, a los que nos remitimos.

5.3.2. Mantenimiento de infraestructuras.

5.3.2.1. Infraestructuras viarias.

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías.

Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones. Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se considera un valor de 1,00 €/m² anuales de mantenimiento del viario.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de red viaria asciende a: 134.223,20 €/año

5.3.2.2. Zonas verdes públicas.

En las zonas verdes, el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

En el cómputo de zonas verdes, se ha incluido también el entorno del castillo, pues aunque este tiene la consideración de Suelo de Sistema General de Espacios Libres no computables por el P.G.M.O., deberá considerarse asimismo su mantenimiento y conservación.

Se considera un valor de 0,50 €/m² anuales de mantenimiento de las zonas verdes.



Por tanto el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de zonas verdes asciende a: 83.524,60 €/año.

5.3.2.3. Infraestructuras de abastecimiento de agua potable.

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

5.3.2.4. Infraestructura de saneamiento.

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento), por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento.

5.3.2.5. Infraestructura suministro eléctrico.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por la empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se le carga directamente a los usuarios.

5.3.2.6. Infraestructura telefonía.

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se le carga directamente a los usuarios.

5.3.2.7. Infraestructura de gas.

Las infraestructuras de la red de gas, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se le carga directamente a los usuarios.

5.3.3. Prestación de servicios.

5.3.3.1. Recogida de residuos sólidos urbanos.



Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

6. INGRESOS PARA LA HACIENDA PÚBLICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos

- El impuesto de Bienes inmuebles (IBI)
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

6.1. Impuesto de Bienes Inmuebles.

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles corresponden, en nuestro caso, a dos actos diferentes:

Las nuevas edificaciones supondrán un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana. Considerando un tipo medio del 0,65 % y aplicando a la edificabilidad prevista (de uso residencial) un valor unitario de 400 €/m², obtenemos la recaudación de este apartado.

6.2. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras.

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación residencial prevista en el Plan podemos hacer una estimación considerando un presupuesto de 400 €/m².

El impuesto de construcción está fijado por el Ayuntamiento de Lorca según las ordenanzas fiscales vigentes, modificadas por acuerdo del Pleno Municipal de 28 de octubre de 2016 para empezar a regir el 1 de enero de 2017 hasta la actualidad y fue publicada en el B.O.R.M. de 30 de diciembre de 2016.

En el caso de construirse la totalidad de la edificabilidad prevista en el Plan y de rehabilitarse todo el parque inmobiliario, se obtendría la cantidad total de este apartado, teniendo en cuenta que en la cita ordenanza fiscal, existe una bonificación para las construcciones, instalaciones u obras de especial interés o utilidad municipal de un 75% para todas las obras de nueva planta, rehabilitación, reforma y adecuación de viviendas y terciario



(oficinas y locales comerciales) que se efectúen dentro de la delimitación del presente Plan Especial de Protección del Recinto Histórico (P.E.P.R.I.C.H.) de Lorca.

7. BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN.

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos e ingresos.

- GASTOS

MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	134.223,20 €/año
MANTENIMIENTO ZONAS VERDES PÚBLICAS	83.524,60 €/año
TOTAL	217.747,80 €/año

- INGRESOS

Calculando los ingresos obtenidos, obtenemos que la cifra es mayor que la cifra obtenida en los gastos, por lo tanto, el Balance es positivo para la Hacienda Pública Local.

En cuanto a los ingresos obtenidos por las licencias de edificación, al producirse estos por una sola vez no se han considerado en el balance que determina la sostenibilidad anual de desarrollo urbanístico.

Tampoco se han considerado los posibles incrementos del IBI por el incremento del valor del suelo en aquellas parcelas que ya poseen edificaciones y que se consideran en la ordenación como suelo urbano.

Por lo que un posible incremento en esta recaudación incrementaría el balance positivo más aun del conjunto. A continuación se adjuntan la siguiente tabla con la liquidación del presupuesto de 2.016.

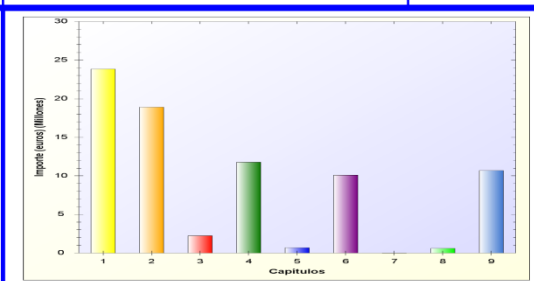
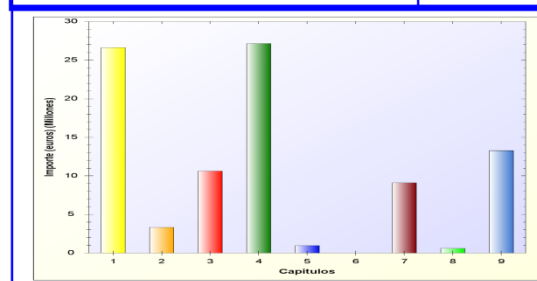


Ayuntamiento de Lorca

RESUMEN DE LOS ESTADOS DE GASTOS E INGRESOS POR CAPITULOS

EJERCICIO 2016

ESTADO DE INGRESOS			ESTADO DE GASTOS		
A) OPERACIONES CORRIENTES	68.688.756,77		A) OPERACIONES CORRIENTES	56.760.926,77	
1 Impuestos directos		26.639.068,02	1 GASTOS DE PERSONAL.		23.847.456,29
2 Impuestos indirectos		3.327.992,68	2 GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS		18.910.912,78
3 Tasas, precios públicos y otros ingresos		10.629.360,60	3 GASTOS FINANCIEROS		2.230.000,00
4 Transferencias corrientes		27.140.775,47	4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES		11.772.557,70
5 Ingresos patrimoniales		951.560,00	B) FONDO DE CONTINGENCIA	680.000,00	
B) OPERACIONES DE CAPITAL	9.089.899,00		5 FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS		680.000,00
6 Enajenación de inversiones reales		70,00	C) OPERACIONES DE CAPITAL	10.137.739,00	
7 Transferencias de capital		9.089.829,00	6 INVERSIONES REALES		10.102.719,00
C) OPERACIONES FINANCIERAS	13.874.520,07		7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL		35.020,00
8 Activos financieros		600.010,00	D) OPERACIONES FINANCIERAS	11.300.000,00	
9 Pasivos financieros		13.274.510,07	8 ACTIVOS FINANCIEROS		600.000,00
			9 PASIVOS FINANCIEROS		10.700.000,00
TOTAL INGRESOS		91.653.175,84	TOTAL GASTOS		78.878.665,77



OPERACIONES NO FINANCIERAS

	IMPORTE		IMPORTE
IMPORTAN INGRESOS	91.653.175,84		77.778.665,77
IMPORTAN GASTOS	78.878.665,77		67.578.665,77
SUPERÁVIT	12.774.510,07		DIFERENCIA

8. LA SOSTENIBILIDAD DE LAS PROPUESTAS.

El concepto de sostenibilidad económica desde una perspectiva económica, tal y como la describe Brundtland es el “desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de las generaciones futuras”.

En base a la programación y los datos recogidos anteriormente y la estimación de los ingresos y gastos municipales, se demuestra que el plan es viable, porque la consolidación fiscal es positiva en todos los años de vigencia del plan hasta el 2.030, y por lo tanto no compromete a la Hacienda Municipal futura.



A continuación, pasa a desarrollarse el procedimiento seguido para el estudio de sostenibilidad del plan.

1) Estimados los ingresos y gastos potenciales de la actuación del plan, según se ha explicado en los capítulos anteriores de este informe, procede analizar el efecto de la misma sobre el Presupuesto Municipal.

2) Se toman tres escenarios según la “*Guía metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica del Ministerio de Fomento*”, que se basan en la capacidad de absorción por el municipio de las viviendas que genera el plan. El recesivo con 4 viviendas por cada 1000 habitantes y año, el normalizado con 8 y el expansivo con 16.

En la parte de ingresos se toman los valores de los impuestos y otros ingresos en relación con el número de edificaciones que estén realizadas cada año. En la parte de gastos se divide en las áreas y políticas de gasto, también dependiendo del grado de avance del plan en cada año.

De acuerdo con los tres escenarios planteados, y tras los cálculos realizados, las actuaciones propuestas en el P.E.P.R.I.C.H. son totalmente viables, arrojando un balance positivo en todo caso.

9. LA ADECUACIÓN DEL USO PRODUCTIVO (uso terciario).

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en el Plan Parcial, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En este caso, no se producen cambios en los usos establecidos por el Plan General manteniéndose el uso residencial, por lo que se entiende que no ha lugar el desarrollo de este apartado, si bien el plan prevé una manzana (MANZANA 62) de uso terciario exclusivo, debido a su ubicación estratégica en el Centro Histórico de Lorca.



10. CONCLUSIONES.

El análisis sobre la sostenibilidad económica del P.E.P.R.I.C.H. para el desarrollo de las actuaciones previstas es favorable; ya que el Balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos, por lo que es sostenible y por lo tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad, además de los ingresos puntuales recibidos a través de las tasas de edificación. Por lo tanto, el presente P.E.P.R.I.C.H., es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en esta memoria.

Termina aquí la memoria del Documento F de Informe de Sostenibilidad Económica, de la Revisión-Ampliación del Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integral del Conjunto Histórico-Artístico de la Ciudad de Lorca.

Lorca, julio de 2020

Fdo.: Por el Equipo Técnico

SAN JUAN ARQUITECTURA S.L.