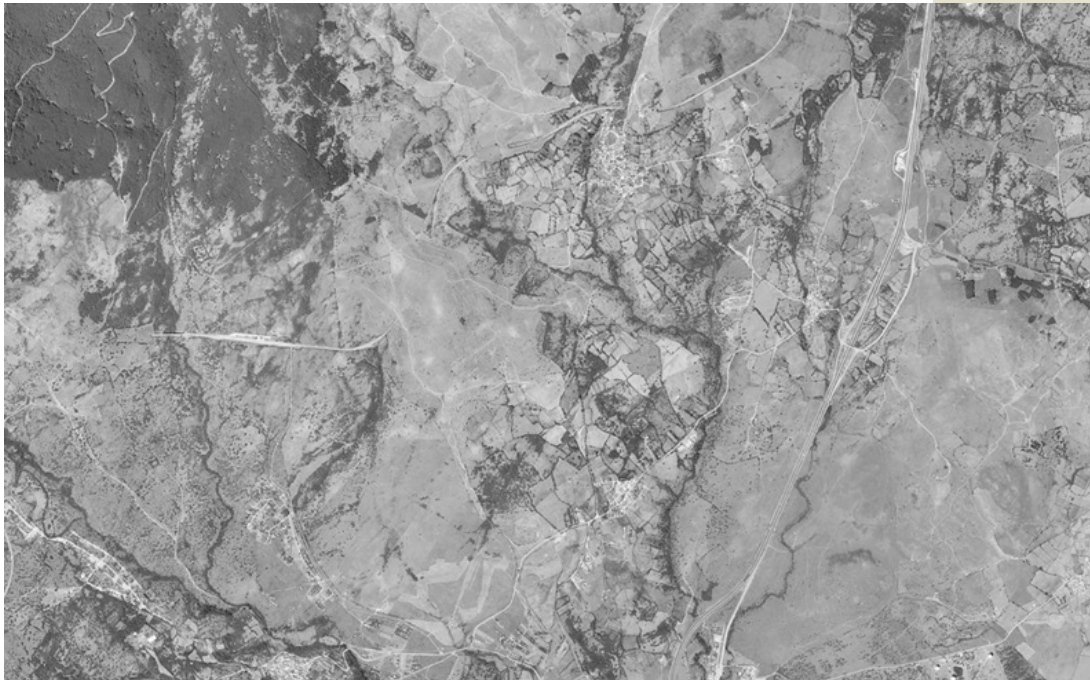




Ayuntamiento  
De Gascones

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE GASCONES ÁMBITO DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO DE INTERÉS AGROPECUARIO



### DOCUMENTO PARA APROBACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

BLOQUE 1: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y NORMATIVA  
Volumen 2. Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica.

SEPTIEMBRE 2023



<b>1. MARCO LEGAL</b>	<b>2</b>
<b>2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN.</b>	<b>4</b>
<b>2.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS HACIENDAS AFECTADAS.</b>	<b>4</b>
<b>2.2 DETERMINACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y FINANCIACIÓN DE LAS MISMAS.</b>	<b>4</b>
<b>2.3 PREVISIÓN DE INGRESOS PARA LA ADMINISTRACIÓN</b>	<b>4</b>
2.3.1 INGRESOS DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL:	4
2.3.2 INGRESOS DE LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA Y ESTATAL:	5
<b>2.4 PREVISIÓN DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN</b>	<b>5</b>
<b>2.5 CONCLUSIONES</b>	<b>5</b>
<b>3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA</b>	<b>6</b>
3.1 PROCEDENCIA DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. EXIGIBILIDAD.	6
3.2 CONCLUSIÓN.	6



## 1. MARCO LEGAL

La legislación aplicable en este caso es el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante RDL 7/2015). En su **artículo 22** “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las **actuaciones sobre el medio urbano**” en sus apartados 4 y 5 prescribe:

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.

5. 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”

En el artículo 2. *Definiciones*, en su apartado 1, se concreta lo siguiente:

“**Actuaciones sobre el medio urbano**: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

A todas ellas les será de aplicación el régimen estatutario básico de deberes y cargas que les correspondan, de conformidad con la actuación de transformación urbanística o edificatoria que comporten, a tenor de lo dispuesto en el artículo 7.”

El artículo 7.1 define lo que se entiende por actuaciones de transformación urbanística, incluyendo en ellas las actuaciones de urbanización y de dotación.

“1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1. 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.

2. 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.

b) 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.”

Tenemos en cuenta el **artículo 21**. Situaciones básicas del suelo, donde se delimita lo siguiente:

“1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

**2. Está en la situación de suelo rural:**

a) En todo caso, **el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización**, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de **suelo urbanizado** el que, estando legalmente integrado en una malla 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:



## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE GASCONES

ÁMBITO DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO DE INTERÉS AGROPECUARIO

DOCUMENTO PARA

APROBACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN Y NORMATIVA

- 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.
4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los **núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural**, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.”

En este caso la presente Modificación Puntual, delimita un ámbito de 84,50 Ha, dentro de un suelo clasificado por el Planeamiento Municipal Vigente, las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 10 de junio de 1997 (en adelante NNSS97), como SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS AGROPECUARIO (suelo rural, según las situaciones básicas del art. 21.2 de la RDL 7/2015), el cual mantendría su clasificación tras su Aprobación Definitiva por parte de la actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, para municipios con población de derecho inferior a 15.000 habitantes en virtud del artículo 61.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM 9/2001).

El propio título del art. 22 de la RDL 7/2015, es también elocuente en este sentido al referirse a **“actuaciones sobre el medio urbano”** lo que lleva a una posible interpretación en el sentido de que esta Modificación Puntual, no precisaría ir acompañada de un informe de viabilidad económica ni de una memoria de sostenibilidad económica por no afectar a suelo urbanizado sino, por el contrario, situarse completamente en suelo rural, a efectos de Situación Básica del suelo con respecto a la RDL 7/2015, SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS AGROPECUARIO en las NNSS97.

Por otra parte, el mismo epígrafe reproducido del artículo 7 especifica que el objeto de las actuaciones de dotación es “reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad”, puesto que, lógicamente, para conseguir el equilibrio económico de una transformación urbanística es necesaria la existencia de una cierta rentabilidad económica para compensar la inversión pública. En este caso el objeto único del Plan Especial es reservar los terrenos para la futura construcción de la depuradora, por lo que se trata de una inversión de iniciativa pública pura, sin equilibrio financiero directo.

Sin perjuicio de lo explicado y de las dudas sobre la aplicación a este documento de la obligatoriedad de la justificación de la viabilidad y sostenibilidad económicas, por prudencia y para mayor transparencia en la redacción de esta Modificación Puntual, se justificarán ambos extremos, puesto que, en todo caso, las actividades que se puedan implantar tendrán un impacto en la hacienda pública, derivado de la implantación de las actividades y posterior mantenimiento de la infraestructura que habrá que realizar para ponerlas en marcha.



## 2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN.

Esta Memoria tiene el objeto de señalar el impacto de las actuaciones 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, de acuerdo con el artículo 22.4 del Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

*“Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano. [...]”*

*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 puesta en marcha y la prestación de servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a los usos productivos.”*

No es objeto de esta Memoria el hacer un presupuesto exhaustivo de cantidades concretas, sino que se limita a indicar los posibles impuestos y tasas en consideración por motivo de la ejecución de la Modificación Puntual, evaluándose el impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública Local tiene la implantación de las determinaciones urbanísticas de esta Modificación Puntual, analizando los costes de la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados. Será necesario, por lo tanto, verificar la diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento asuma y los ingresos que perciba por la nueva actuación urbanística tenga un balance positivo.

### 2.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS HACIENDAS AFECTADAS.

Administración Local: Ayuntamiento de Gascones.

Administración Autonómica: Comunidad de Madrid.

Administración Estatal.

### 2.2 DETERMINACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y FINANCIACIÓN DE LAS MISMAS.

Las actuaciones planteadas en la modificación se realizan sobre suelo no urbanizable de especial protección de interés agropecuario y se requerirán de nuevas infraestructuras de servicios urbanos. Sin embargo, si se incurriese en costos de urbanización relativos a nuevas infraestructuras de servicios urbanos o refuerzo de las existentes, estos costes serán asumidos por los promotores de la modificación.

### 2.3 PREVISIÓN DE INGRESOS PARA LA ADMINISTRACIÓN

#### 2.3.1 Ingresos de la Administración Local:

En el presente estudio se identifican como ingresos los recursos obtenidos a través de las tasas e impuestos (directos e indirectos) locales relacionados con la implantación de los usos previstos en la Modificación, donde se encuentran los siguientes conceptos que generarían un impacto positivo en las haciendas locales:

- Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI): se trata de un impuesto anual que grava el valor de la titularidad dominial y otros derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles localizados en el municipio.
- Tasa del servicio de recogida de basuras: el hecho imponible es la prestación de los servicios o la actividad municipal desarrollada con motivo de la recogida y eliminación de basuras y residuos sólidos urbanos.
- Tasa de abastecimiento de agua: en este caso la tasa grava la disponibilidad de las redes de abastecimiento y consumo de agua desde las mismas.



- Tasa de alcantarillado y toma de agua: se devenga el vertido real o potencial de aguas provenientes del suministro público o privado a las redes de saneamiento.

Además de los ingresos anteriores, que se efectuarían anualmente, se producirán ingresos extraordinarios correspondientes a los siguientes conceptos:

- Impuesto sobre construcciones, obras e instalaciones (ICIO): se trata de un impuesto de titularidad municipal, de carácter potestativo e indirecto que grava la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia. Para el cálculo del ICIO se parte del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra; por lo tanto, se integra con el presupuesto de ejecución material (PEM) de la obra, y en el caso de instalaciones el coste de la instalación, no el valor de lo instalado.
- Impuestos de Actividades Económicas (IAE) correspondiente a las actividades a desarrollar
- Impuesto por Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) del propietario actual del suelo, del promotor y de las futuras operaciones de compraventa (segundas transmisiones) que se generen.

### **2.3.2 Ingresos de la Administración Autonómica y Estatal:**

*La administración Autonómica y Estatal podrá obtener ingresos como consecuencia de los impuestos que gravan el proceso de edificación:*

- El IVA derivado de la compra de los servicios y costes de materiales y ejecución de las obras de construcción.
- El gravamen de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos.

## **2.4 PREVISIÓN DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN**

Dado que se prevé la construcción de nuevas infraestructuras públicas, que correrán a cargo de los promotores de la actividad, no se hacen necesarias nuevas inversiones a realizar por el Ayuntamiento de Gascones (administración local), la Comunidad de Madrid o el Estado.

En el capítulo de los impactos negativos, en el debe, se detectan gastos mínimos de la incorporación de una nueva vivienda al municipio (un incremento en gastos administrativos y de recogida de basuras). En cuanto al mantenimiento de urbanización y alumbrado público, dado que la parcela cuenta ya con acceso rodado e infraestructuras necesarias, se cuenta con un leve incremento en los costes debido al pequeño aumento de población frente al anterior uso.

## **2.5 CONCLUSIONES**

La implantación de la presente propuesta de Modificación no supone carga alguna sobre la Hacienda municipal pero sí una repercusión muy beneficiosa sobre el municipio al abrir la posibilidad de llevar a cabo una serie de actividades que activarán su economía y empleo. La implantación de estas actividades correrían a cargo de los interesados no suponiendo carga económica al municipio, que se beneficiaría de las licencias otorgadas.





### 3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

#### 3.1 PROCEDENCIA DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. EXIGIBILIDAD.

El estudio de viabilidad económica se recogió por primera vez con carácter general en el artículo 11 de la ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Hoy se encuentra regulada en el artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. El art. 11 de la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRR) delimitaba de forma abierta el contenido de la memoria de viabilidad económica y nos ayuda a diferenciarla de la memoria de sostenibilidad y del antiguo estudio económico-financiero que acompañaba al planeamiento. (arts. 37.5, 42 y 57.6 RPU).

“5. 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, y contendrá, al menos, los siguientes elementos: a), b), c), d) y e) (Estos apartados fueron anuladas posteriormente al ser declarados inconstitucionales por Sentencia TC (Pleno) 143/2017, de 14 de diciembre, «B.O.E.» 17 enero 2018).”

Por tanto en el presente apartado analizaremos la viabilidad económica de la actuación entendida como la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso que debe comportar cualquier Actuación de Transformación Urbanística (artículo 7.1 TRLS/15), enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, tal como prescribe el citado precepto, si bien y complementariamente, también permite desvelar la acertada atribución por el planeamiento de los aprovechamientos urbanísticos en función de la consecución de un equilibrado balance entre las Cargas y los Beneficios.

#### 3.2 CONCLUSIÓN.

Dado que los ingresos periódicos estimados ascienden a una cantidad superior a los gastos mensuales calculados en la Memoria de Sostenibilidad se considera que el balance entre beneficios y cargas es positivo y por tanto que el cambio de uso de la parcela es sostenible para la Hacienda municipal.