ESTUDIO ECONÓMICO

Revisión del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA para su adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

Documento Refundido de Aprobación Definitiva. Junio 2011

INSTITUTO UNIVERSITARIO DE URBANÍSTICA AYUNTAMIENTO DE ZAMORA

ESTUDIO ECONÓMICO ASOCIADO A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA.

ÍNDICE

Antecedentes.
Naturaleza del Estudio económico en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 3

1. Las condiciones singulares de la revisión del Plan General como marco del Estudio Económico: el ajuste a los cambios en la legislación urbanística y su impacto en la clasificación del suelo urbanizable. 6

2. Las previsiones del Plan General como recurso de mejora urbana: Zamora en la encrucijada, un espacio para el cambio. 9

3. Necesidades de suelo y vivienda: crecimiento del parque de viviendas e "impulso" demográfico. 11

4. Valoración de las inversiones asociadas al PGOU propuesto (Sistemas Generales y otras actuaciones) 12

5. Balance sintético de los presupuestos municipales (2001 – 2007) 26

6. Evolución del reparto de cargas tributarias en el IBI y el IAE en el municipio de Zamora por "unidades urbanas" (1997 – 2008) 31

7. Conclusiones: capacidad de inversión y desarrollo de las propuestas del PGOU 36

EQUIPO REDACTOR 38

ESTUDIO ECONÓMICO ASOCIADO A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA.

Antecedentes.
Naturaleza del Estudio económico en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

El presente *'Estudio Económico'* está vinculado a la *"Finalización de los trabajos de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora para su adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León"* realizado por encargo del Ayuntamiento de Zamora.

El *Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*, Decreto 45/2009 de 9 de Julio, recoge el Estudio Económico como uno de los documentos que debe incluir un Plan General, concretando en su Artº 116:

> *"El estudio económico del Plan General de Ordenación Urbana debe recoger sus determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución y financiación de los sistemas generales. En particular:*
>
> *a) Cuando en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se incluyan sistemas generales de forma genérica, el estudio económico debe señalar las previsiones y prioridades para su distribución y concreción.*
>
> *b) Para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada, el estudio debe incluir un informe de sostenibilidad económica, que 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.*

Una vez eliminada la programación urbanística por el legislador estatal, consecuencia en su día del criterio liberalizador, pero no restablecida a posteriori, es el Reglamento el que recupera la programación para Castilla y León, en la medida en que ella dependa del proceso urbanístico. Sin embargo sólo lo hace muy esquemáticamente y en el marco del *estudio económico del Plan General*. La programación se vincula así a los beneficios directos en equipamientos y otros elementos de estructura urbana que derivan directamente de la ejecución del plan.

En este sentido, el *Estudio Económico* más que plantear globalmente la financiación del Municipio -así tiende todavía a hacerse en muchos casos- se refiere exclusivamente a lo que el Plan dice que pretende conseguir: la financiación de los elementos que son objetivo específico del Plan, es decir los Sistemas Generales, infraestructuras y dotaciones públicas. Con ello no sólo se facilita el estudio económico, en un sentido pragmático y a la vez programático, sino que se elimina *la carga* de evaluar desde un solo sector –el urbanístico- las finanzas municipales o el potencial inversor del municipio.

Recordemos que dichas finanzas están hoy muy comprometidas por otras cargas y sometidas a un debate general, en el marco de un nuevo *'Pacto Local'* y que se recogía en términos de reivindicación en el *Libro Blanco* elaborado por la *Federación Española de Municipios y Provincias* y en las reflexiones posteriores, ahora en un contexto de grave crisis económica.

En nuestro caso, el 'Estudio Económico' de la presente Revisión se desarrolla en un marco relativamente estable, definido por la voluntad municipal de hacer eficiente y viable el *Modelo Urbano* propuesto por el presente PGOU, heredero del que recogían planeamientos precedentes, y que ha supuesto el replanteamiento del crecimiento Este/Oeste de la ciudad desde un concepto de mayor equilibrio urbano, insistiendo en la consolidación de los arrabales del Norte y del Sur de la ciudad.

Por todo lo anterior, este *'estudio económico'* asociado a la Revisión del Plan General propone, en sustancia, una cuantificación clara de los esfuerzos de inversión que derivan de las propuestas de ordenación, sin eludir un balance sintético de las circunstancias presupuestarias que rodean dicha propuesta.

Ahora bien, en el marco actual de financiación municipal, las acciones de inversión pública con mayor impacto urbano son casi siempre ajenas al desarrollo del planeamiento o al estricto cumplimiento de sus previsiones, salvo en la consecución de suelo para sistemas generales y locales, y sólo en los casos previstos y bien gestionados. Pero la financiación de sistemas generales y locales vinculados al plan, más allá de otras inversiones, también depende de la capacidad de concierto del Ayuntamiento con la Comunidad Autónoma y las administraciones del Estado o, en menor medida, con el sector privado.

En el centro, espacio del antiguo campo de fútbol, trasformado en espacio residencial por acción derivada del Planeamiento anterior. El nuevo campo en la periferia sur exige una acción de consolidación de la estructura urbana, no materializada todavía, y a la que esta Revisión se aplica.

Efectivamente, es el concierto económico entre administraciones públicas, hoy sujeto a acciones coyunturales y decisiones de oportunidad, el que permite financiar intervenciones estratégicas asociados a proyectos con verdadero impacto urbano, con una clara incidencia en la mejora de la ciudad ya que suelen ser concebidas como generadores de calidad urbana o como atractores, es decir generadores de valor económico y de ventajas competitivas.

Recordemos que acciones muy relevantes y de escala ciudad se han generado y desarrollado en Zamora con independencia de los recursos que el Planeamiento vigente en cada momento, haya podido activar. No sólo los grandes equipamientos de ciudad, como la Universidad y los Hospitales, sino otras acciones puntuales, en las que el urbanismo participa levemente con cesiones de suelo, tal y como es el caso en marcha del nuevo puente sobre el Duero en Olivares.

El problema de financiación no está sólo en estas grandes acciones de carácter estratégico pero extraordinarias, sino en otras muchas que debemos considerar ordinarias pero que dependen de decisiones de agentes públicos fuera del municipio y están sometidas a una gran incertidumbre en sus tiempos, en la valoración de las necesidades y en la voluntad de llevarlas a buen término: pensemos en la EDAR, la ETAP o en la mejora sistemática de la red de transporte. También podemos pensar en acciones que pueden parecer muy sencillas, como la construcción de un centro escolar o de un centro de salud, siempre dependientes no sólo del presupuesto para nuevas edificaciones de las administraciones regionales correspondientes –que actúan con gran autonomía-, sino de la dotación económica asociada a su puesta en marcha, de mayor alcance. Pero también de una gestión urbanística eficaz capaz de dotar a la ciudad de los suelos necesarios para dichos equipamientos. En todos ellos el plan urbanístico sólo es hábil para proponer localizaciones, dimensionar espacios y establecer reservas de suelo. No cuenta, sin embargo, con capacidades para establecer o condicionar 'a priori' la financiación de las acciones y proyectos.

Esto no sólo tiene incidencia en la ciudad existente sino en los nuevos barrios, donde sabemos que el desarrollo urbano sólo es capaz de conseguir directamente, si hay acierto, un viario estructurado y correctamente diseñado, algunos espacios públicos y suelo idóneo para equipamientos.

La inversión derivada de los presupuestos municipales se destina casi siempre a 'mantenimiento' o a una cuota de participación en proyectos más o menos estrella, con subvención externa, lo que tiende a penalizar en las ciudades menores el 'urbanismo cotidiano', cuya calidad debe convivir, insistimos, con un contexto de financiación precario.

El presente PGOU recoge un conjunto de Sectores de Suelo Urbanizable con planeamiento que se mantiene en vigor en el que se establece la ordenación detallada, aprobados bajo el marco legislativo y normativo anterior. El PGOU incorpora estos ámbitos como Sectores de Suelo Urbanizable, habilitando su desarrollo de acuerdo a la ordenación detallada establecida por los citados instrumentos de planeamiento en vigor, identificados en las correspondientes fichas particularizadas de sectores del presente PGOU, estableciéndose para los mismos un plazo específico para la ejecución de la ordenación aprobada y el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

En virtud de lo dispuesto en el epígrafe b del Artículo 116 del RUCyL, la incorporación de sectores con ordenación detallada exigiría la elaboración de un **informe de sostenibilidad económica** que evalúe la incidencia de su desarrollo en las Haciendas Públicas. El presente PGOU se remite para esta evaluación a los capítulos correspondientes de los instrumentos de planeamiento en vigor que establecieron la ordenación detallada de los sectores que, en muchos casos, cuentan ya con Proyectos de Actuación aprobados y Convenios Urbanísticos en los que se aborda en detalle la repercusión que sobre las infraestructuras, servicios y dotaciones tendrá el desarrollo urbanístico de estos ámbitos.

En todo caso, el incremento de viviendas asociado al desarrollo de estos sectores que cuentan ya con ordenación detallada establecida por planeamiento en vigor, supone unas necesidades de ampliación de los servicios e infraestructuras municipales existentes que puede ser perfectamente encuadrables en las acciones ordinarias de mejora de las dotaciones, previstas por las administraciones públicas para la ciudad de Zamora.

1. Las condiciones singulares de la revisión del Plan General como marco del Estudio Económico: el ajuste a los cambios en la legislación urbanística y su impacto en la clasificación del suelo urbanizable.

Uno de los condicionantes más evidentes de la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora es el reajuste de la clasificación de suelos urbanizables realizado en la legislación autonómica, materializada en la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de "*Medidas sobre Urbanismo y Suelo"* que modifica puntualmente la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: desaparece la figura de ***"suelo urbanizable no delimitado"***.

El planeamiento anterior marcaba el perfil de los suelos urbanizables apoyándose en un amplio criterio de reserva de suelos mediante su clasificación como suelo urbanizable no delimitado, criterio que permaneció en el documento aprobado inicialmente en 2007. El actual marco legal no permite recurrir a este mecanismo para la gestión del desarrollo urbanístico, debiendo asumir la unificación del conjunto de los Suelo Urbanizables en una única categoría.

La presente Revisión del Plan General ha tenido que asumir este cambio legislativo y adoptar las medidas el ajuste de los suelos urbanizables incluidos en el documento Aprobado Inicialmente, procediendo a su inserción razonada en una única categoría, que permita garantizar la existencia de una oferta de suelo suficiente, capaz de responder a las necesidades municipales y permitir:

- la expansión inmediata de la ciudad,
- la disponibilidad de suelo para afrontar necesidades no previstas,
- la reserva de expansión a medio plazo y
- la moderación del efecto perverso que tiene sobre el mercado la inexistencia de suelo urbanizable suficiente o que el poco suelo disponible sea retenido por razones especulativas.

Al mismo tiempo, la propuesta del PGOU debe encontrar una alternativa al diferente perfil de los suelos y sus expectativas de desarrollo, previamente derivada de las dos categorías de urbanizable y que, en la actualidad, únicamente puede ser llevada a cabo mediante la clasificación como rústico de una parte (2000 Has) del Suelo Urbanizable potencial, el hasta ahora denominado 'no delimitado'.

Este cambio de clasificación, no obstante, no puede generalizarse al conjunto del Suelo Urbanizable No Delimitado, en tanto que una parte importante del desarrollo urbanístico de Zamora se encuentra directamente vinculado a estos suelos, sobre los que se han realizado varias solicitudes de 'delimitación de sectores', en diferentes estadios de tramitación, incluso algunas aprobados. El Plan debe dar salida a estos suelos, que conforman actualmente un sistema desordenado de áreas de expansión, aportando una solución integrada del desarrollo urbano que permita, a la vez que garantizar su viabilidad, solucionar algunos de los problemas de articulación y desequilibrios de infraestructuras identificados.

En esta Revisión del PGOU, que opta por eliminar casi la totalidad del anterior suelo urbanizable no delimitado, se procura establecer un modelo de crecimiento compacto, reconociendo el proceso de sectorización referido y ya activado y buscando que la delimitación de los suelos urbanizables, en una secuencia mejor articulada de sectores, permita consolidar un modelo urbano continuo a medio plazo y capaz de reestructurar y mejorar los espacios del entorno inmediato de lo urbano consolidado, sobre todo allí donde están más desestructurados: en los arrabales del Norte y del Sur de la ciudad.

Todo lo anterior tiene unas extraordinarias implicaciones en la economía de la ciudad, y este Estudio Económico ha de tenerlo en cuenta.

Por otro lado la legislación del Estado, Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, ha generado un interesante debate sobre el dimensionado de lo urbano. Siguiendo el texto refundido –aprobado en RD 2/2008 de 20 de junio- verificamos que la voluntad expresada en la exposición de motivos –final del apartado II- no es la de cuestionar el crecimiento urbano, sino la de introducir criterios de sostenibilidad y fomentar la transformación cualitativa de la ciudad. La ley sigue apoyándose en el concepto de régimen de suelo –una singularidad española- y no plantea nuevas herramientas de técnica urbanística para sus nuevas preocupaciones: la transformación ha de seguir haciéndose con las herramientas existentes.

Zamora no ha sido una ciudad singularmente caracterizada por un “urbanismo desarrollista”, de hecho y como demuestra cualquier comparativa, ha crecido de manera moderada en los últimos 30 años. Tampoco existe en Zamora espacios singulares necesitados de una profunda renovación urbana: salvo en los arrabales caracterizados por la desorganización física. Este PGOU propone por ello ‘inducir’ un cambio desde una mejora radical de la su accesibilidad mediante nuevas infraestructuras viarias. Asimismo el PGOU, que mantiene una protección efectiva de más del 80% de los suelos del término municipal, puede considerarse más bien ‘conservacionista’.

Ante la inexistencia de nuevas herramientas de financiación, el Plan sólo puede obtener recursos para dichas infraestructuras mediante la integración de nuevos desarrollos y su articulación con la compleción de tejidos urbanos existentes.

Asimismo con ello se pretende dotar a la ciudad de espacios para nuevos equipamientos capaces de inducir en los barrios de borde mejoras cualitativas: el esfuerzo realizado en esta revisión en cuanto a Sistemas Generales es por ello evidente.

Estamos ante la sustancia económica específica de un Plan General en España: si no hay desarrollo urbano –en nuevos desarrollos de borde o por incremento de densidades en espacios de transformación interiores- el planeamiento urbanístico no ofrece ninguna oportunidad de financiación. La precariedad de las economías de las administraciones locales corre el riesgo de encontrar en una planificación imprudente una fuente inabarcable de cargas.

Una planificación prudente, tal y como las reformas legislativas recientes proponen, tanto del estado como de la Comunidad Autónoma, debe saber articular crecimiento y transformación interior de la ciudad, utilizando los escasos medios disponibles para ‘generar recursos’ desde el urbanismo.

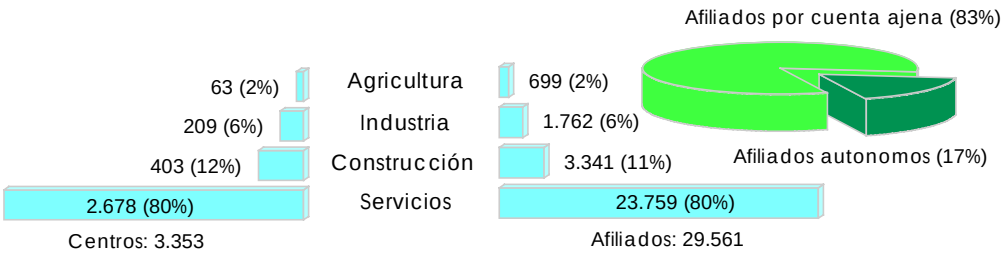
Este es el caso del Patrimonio Municipal de Suelo, tan útil cuando alcanza cierto tamaño (en este sentido el municipio de Zamora carece de suelo): sólo de las cesiones de suelo y aprovechamiento establecidas en la Ley y de un correcto dimensionado de los sistemas generales es posible obtener, de manera no onerosa para el municipio, un patrimonio de suelo público que le dote de ciertas posibilidades de intervención en el mercado de suelo dirigidas a garantizar objetivos sociales. Recordemos que como recoge implícitamente la legislación urbanística de Castilla y León sobre el Patrimonio Municipal de Suelo, que vincula con claridad su destino –art 372 y siguientes del Reglamento-, sin un ‘patrimonio heredado’, la administración local que no dispone de recursos económicos específicos para comprar o expropiar suelos, sólo puede abordar su consecución mediante el crecimiento urbano, con la enajenación de solares asociados a las cesiones de aprovechamiento urbanístico en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable. Así es posible conseguir los fines para el que dicho patrimonio se habilita.

El mecanismo de intervención en el mercado de suelo parte del reconocimiento de la necesidad de facilitar la concurrencia en el mercado inmobiliario, evitando procesos especulativos, y no de negar sin más el mercado. Sin embargo el Plan ha de aspirar a regular en lo posible lo inmobiliario: lo hace mediante la exigencia de inversiones estructurantes en cada desarrollo –de nuevo 'programación'-, algo imposible cuando la gestión técnica ordinaria de la delimitación de sectores de 'suelo urbanizable no delimitado' no plantea vínculos claros con sistemas generales y no pauta o programa la secuencia de su desarrollo.

El celo en el cumplimiento de la Ley, imprescindible, sin embargo no garantiza *per se* 'calidad' urbanística.

Si atendemos al cuadro siguiente sobre la estructura productiva de Zamora, es fácil entrever que estamos en una ciudad de servicios –efecto de la capitalidad provincial-, con escaso peso de la actividad industrial y con un peso alto de la actividad 'construcción'. Sería suicida desde el plan, con este perfil de la actividad económica local, ir directamente 'en contra' del sector inmobiliario. La singularidad del desarrollo urbano reciente de Zamora, su progresivo y pautado crecimiento, las mejoras realizadas en muchos de sus barrios, cierto equilibrio en las densidades medias de las unidades urbanas (a veces demasiado altas), una positiva mezcla de usos en los diferentes entornos residenciales son, entre otros factores, argumentos para un compromiso responsables de la función pública con el sector inmobiliario dirigidos a garantizar la continuidad de la inversión en el territorio municipal, más aún en un tiempo de crisis.

ESTRUCTURA PRODUCTIVA
Distribución por ramas DE LAS EMPRESAS Y TRABAJADORES



Fuente: Instituto Nacional de la Seguridad Social, Diciembre de 2008

2. Las previsiones del Plan General como recurso de mejora urbana: Zamora en la encrucijada, un espacio para el cambio.

¿Es posible establecer objetivamente un horizonte de 'necesidades de suelo' para una ciudad pequeña, como Zamora, en el momento de la redacción de su planeamiento?

El documento del PGOU parte de la dificultad científica de 'evaluar objetivamente' las necesidades de vivienda y de suelo contrasta con la facilidad con la que se afirma que sobran o que faltan en uno u otro caso concreto.

Si el diagnóstico habitual sobre la actividad económica en Zamora está cargado de pesimismo: su excentricidad territorial no le permite a esta ciudad 'avanzar', la Revisión del PGOU se plantea desde una perspectiva más positiva y, como no puede ser de otra forma, enfocada al largo plazo.

Como se recoge en la Memoria Vinculante, en la reflexión sobre el modelo de desarrollo urbano hay que destacar, como fondo de oportunidad para el Plan General, dos cuestiones de relevancia dirigidas, desde las políticas regionales, a modificar la situación de desventaja de posición de Zamora, aprovechando la corrección que introducen las nuevas infraestructuras de transporte:

1. Zamora va a gozar a medio plazo de una ***ventaja posicional y competitiva definitiva, fruto de la importantísima inversión realizada y/o por realizar en infraestructuras de transporte***: la Autovía de la Plata, la Autovía del Duero y el trazado en proyecto del AVE.

2. Como complemento, el gobierno de Castilla y León está impulsando, en el marco del programa coordinado como ***Plan Regional Valle del Duero***, una acción en Zamora de amplio alcance, el recién aprobado Plan Regional Zamor@-Duero: en Zamora va a estar una de las Cúpulas del Duero (destinada a la Tecnología, como acción especial dirigida a catalizar una transformación positiva de la ciudad y de su territorio) y con ella se van a promover con una amplia inversión pública un Centro Logístico y de Transporte de la Red CyLOG, un Polígono Industrial y Tecnológico –promovido por Gesturcal-, una Actuación de Urbanización para la consecución de suelo para vivienda protegida y la instalación de diversos equipamientos y servicios en su "área de oportunidad asociada" como el sector de ocio y dotaciones de la Diputación en la Aldehuela.

La inversión en infraestructuras y el proyecto territorial, especialmente desde el gobierno regional, en su apuesta de ordenación del territorio por el Duero, permitirán crear en Zamora un verdadero enclave de logística y servicios en su relación con la Región Norte de Portugal.

Estamos ante un escenario positivo que exige de una respuesta coherente por parte del planeamiento. En este sentido, la Revisión del Plan General que aquí se desarrolla realiza una previsión prudente: tanto al desclasificar la mayor parte del anterior suelo urbanizable no delimitado, como al proponer una serie articulada de sectores urbanizables que permiten componer un 'modelo urbano estructurado' a partir de la tendencia actual -ver plano resumen adjunto de Sistemas Generales-, para, finalmente, crear un margen para la acción urbanística positiva en el municipio.

En la página siguiente se sintetizan las cifras principales de la Revisión del PGOU, con las superficies de las clasificaciones del suelo. En la Memoria Vinculante se desarrollan en sus diversos capítulos, los análisis y justificaciones de los horizontes de desarrollo, los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable planificados y el posible crecimiento residencial y las viviendas potenciales previstas en la propuesta de Ordenación. En los anexos de dicha Memoria Vinculante, que no reproducimos aquí, se relacionan, en tablas diferenciadas, todas las cifras y magnitudes de la propuesta del PGOU.

CLASES DE SUELO

TERMINO MUNICIPAL	SUPF. (ha)	SUPF. (m^2)
SR-PN 1	795,05	7.950.450,34
SR-PN 2	5.290,94	52.909.412,07
SR-PN 3	55,25	552.455,38
SR-PE	1.344,89	13.448.896,45
SR-PA	2.238,17	22.381.728,25
SR-PI	349,67	3.496.660,24
SR-PC A	56,49	564877,03
SUELO RÚSTICO PROTEGIDO	10.130,45	101.304.479,76
SR-C	2.406,21	24.062.135,06
TOTAL S. RÚSTICO	12.536,66	125.366.614,82
SR-PC B -superpuesto a otros SR protegidos-	36,21	362.052,00
SR-PC (A+B) total	92,69	926.929,03
SUC	978,00	9.780.008,08
SUNC	121,45	1.214.455,00
TOTAL SU	1.099,45	10.994.463,08
SUR	856,61	8.566.113,55
SUR PEP TESO ARQUEOLOGICO	12,13	121.250,00
SUR PR ZAMOR@ (Excluyendo SUR 15 y SUR 40)	179,08	1.790.770,00
SG EXTERNOS SUR	40,61	406.147,55
TOTAL SUR	1.088,43	10.884.281,10
TOTAL	14.724,54	147.245.359,00

3. Necesidades de suelo y vivienda: crecimiento del parque de viviendas e "impulso" demográfico.

Como recoge la Memoria Vinculante del documento sabemos que Zamora cuenta en 1991 con 68.202 habitantes y en 2008 con 66.293. Es decir el municipio ha perdido habitantes, aunque es verdad que desde 2002, cuando el municipio llega a los 65.575 habitantes, alcanzando su población reciente más baja, el balance ha sido positivo. La población en Zamora crece ligeramente.

Sin embargo el parque de viviendas no ha dejado de crecer. En el estudio informativo se explica cómo el patrimonio residencial crece en el municipio de Zamora durante las décadas de 1980 y 1990 a un ritmo de 5000 nuevas viviendas por década. Son datos procedentes de censos de población, el último de 2001, y por lo tanto son datos muy fiables.

Los datos de la evolución reciente del parque de viviendas son menos fiables, como se refiere en la Memoria Vinculante, pero sea cual sea el dato exacto sabemos que Zamora ha incrementado sistemáticamente su ritmo de viviendas sin crecimiento demográfico. Sin valorar el perfil del sector inmobiliario local, no ha habido grandes procesos especulativos en Zamora y el ritmo de desarrollo de sectores de suelo urbanizables y urbanos no consolidados ha sido, desde 2001, ciertamente equilibrado. Podemos decir que Zamora ha ido asimilando con cierta normalidad, y más allá del "parón" actual, el crecimiento del parque de viviendas.

El Plan desarrolla una proyección sobre una estimación de desarrollo razonable, habilitando suelo para unas 30.000 nuevas viviendas, sobre una prognosis que opera con estimaciones corregidas de mercado, tratando de evitar y corregir fenómenos de control y monopolización del suelo.

La conclusión de la justificación sobre el modelo de crecimiento proyectado en la Revisión es, sin embargo, que es la economía de la ciudad, sus perspectivas de desarrollo, y no sólo las estrictas razones demográficas vinculadas a posibles saldos migratorios, a la insatisfacción con la vivienda o a la evolución de la unidad familiar, la que exige plantear un crecimiento responsable. Sin suelo disponible Zamora disminuiría sus ventajas competitivas, renunciaría a posicionarse como ciudad más dinámica y se sometería a mayores dificultades en un periodo de por si cargado de dificultades.

4. Valoración de las inversiones asociadas al PGOU propuesto (Sistemas Generales y otras actuaciones)

La propuesta del Plan General plantea, conforme se justifica en los capítulos correspondientes de la Memoria Vinculante del documento, una serie de acciones para el fortalecimiento del sistema de dotaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos, y la controlada expansión del modelo de crecimiento residencial, que implican actuaciones para la consecución de Sistemas Generales y de Sistemas Locales.

Se proponen también acciones o proyectos de alcance estratégico singular, previéndose para estas actuaciones de escala territorial su ejecución por las Administraciones responsables, encargándose el municipio de la obtención de los suelos.

Desde las indicaciones del presente documento se orienta la gestión de los recursos obtenidos por la actividad urbanizadora –cesiones- licencias- tasas…-, hacia la mejora y cualificación urbanística global del municipio, tanto las zonas con déficit o carencias de infraestructuras o dotaciones y servicios como las zonas proyectadas de extensión urbana. Se analiza el incremento de la recaudación, tanto del IBI como del IAE, en el municipio, derivado entre otras razones del aumento de las "unidades urbanas" contributivas, esto es, del desarrollo del sistema urbano y de las actividades en Zamora durante los últimos 10 años.

Se trata de garantizar un compromiso efectivo de "reinversión" pública volcado hacia la calidad de la ciudad, en consolidación y en desarrollo, bajo los criterios de prioridad que el Ayuntamiento decida en cada caso más allá del mero cumplimiento cuantitativo de los estándares legales conseguidos.

Los elevados costes de urbanización y ejecución de infraestructuras, las exigencias de consecución de los suelos de **Sistemas Generales**, adscritos de forma directa a sectores de desarrollo, y las necesidades de mejora y recualificación de numerosos y extensos espacios libres públicos en todo el municipio, demandan un capítulo específico pormenorizado para la valoración de estas inversiones del PGOU.

Este Estudio Económico plantea como indicativas, no vinculantes, las asignaciones que pre-define, en un cuadro orientativo, entre las diferentes administraciones y agentes públicos inversores. Así, la estimación económica de cada inversión, se plantea ocasionalmente con un reparto entre fuentes públicas de financiación, que se formula aquí de forma estrictamente indicativa.

Como precios de referencia para la valoración de los capítulos incluidos en este Estudio Económico, utilizaremos como Módulos de Urbanización y Edificación los siguientes costes:

- Módulos de Costes de Urbanización de E.L.P.: 3 grados de 6 / 60 y 100 € /m²
- Módulos de Costes de Urbanización de Viales: 60 €/m²
- Módulos de Costes de Urbanización de Aparcamientos: 40 €/m²
- Módulos de Costes de Edificación de Equipamientos: 600 € /m² media
- Módulos de Costes de Edificación de Equipamientos Deportivos: 30 €/m².

Para elementos específicos de infraestructuras de la propuesta de Ordenación, los precios estimativos se han considerado también singularmente en esta valoración. Por la relativa dificultad de algunas infraestructuras –puentes y pasarelas…-, la repercusión de costos por m², resulta muy superior a los módulos medios de costes anteriormente definidos.

SISTEMAS GENERALES

SG EQUIPAMIENTOS

				SUELO			SUPERFICIE
SG	EQ	1	CATEDRAL Y MUSEO CATEDRALICIO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.525,00
SG	EQ	2	MUSEO DE LA SEMANA SANTA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	975,00
SG	EQ	3	CASA DE LA CULTURA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	406,00
SG	EQ	4	NUEVO CENTRO CULTURAL "ANTIGUO MATADERO"	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.284,00
SG	EQ	5	INSTITUTO HISPANO LUSO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	6.613,00
SG	EQ	6	MUSEO ETNOGRÁFICO DE CyL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.343,00
SG	EQ	7	MUSEO PROVINCIAL DE ARQUEOLOGÍA Y BELLAS ARTES	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.394,00
SG	EQ	8	MUSEO DE LA CIUDAD	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	
SG	EQ	9	CASTILLO MUSEO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.736,00
SG	EQ	10	CAMPUS UNIVERSITARIO VIRIATO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	49.173,00
SG	EQ	11	COLEGIOS UNIVERSITARIOS	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	4.570,00
SG	EQ	12	RESIDENCIAL UNIVERSITARIA DÑA. URRACA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.692,00
SG	EQ	13	INSTITUTO CLAUDIO MOYANO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	40.289,00
SG	EQ	14	INSTITUTO MARÍA DE MOLINA		EXISTENTE	OBTENIDO	
SG	EQ	15	INSTITUTO MAESTRO AHEDO		EXISTENTE	OBTENIDO	
SG	EQ	16	ESCUELA OFICIAL DE IDIOMAS		EXISTENTE	OBTENIDO	
SG	EQ	17	INSTITUTO ALFONSO IX	SUR	EXISTENTE	INC SUR 40	22.873,00
SG	EQ	18	INFP POLITÉCNICO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	11.868,00
SG	EQ	19	ESCUELAS DE ARTES Y OFICIOS	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	4.211,00
SG	EQ	20	INFP LA VAGUADA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	13.113,00
SG	EQ	21	INSTITUTO CLAUDIO RODRÍGUEZ	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.152,00
SG	EQ	22	AMPLIACIÓN DEL CAMPUS UNIVERSITARIO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	24.310,00
SG	EQ	23	ANTIGUA UNIVERSIDAD LABORAL Y AMPLIACIÓN	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	32.451,00
SG	EQ	24	CENTRO AGRARIO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	24.242,00
SG	EQ	25	CONSERVATORIO DE MÚSICA Y OFICINAS DE LA DIPUTACIÓN	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	8.285,00
SG	EQ	26	HOSPITAL PROVINCIAL RODRÍGUEZ CHAMORRO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	33.444,00
SG	EQ	27	HOSPITAL VIRGEN DE LA CONCHA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	20.899,00
SG	EQ	28	AYUNTAMIENTO VIEJO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	325,00
SG	EQ	29	AYUNTAMIENTO NUEVO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	896,00
SG	EQ	30	DIPUTACIÓN PROVINCIAL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	4.408,00
SG	EQ	31	USOS MÚLTIPLES	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	2.814,00
SG	EQ	32	DELEGACIÓN TERRITORIAL JUNTA CASTILLA Y LEÓN	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.515,00
SG	EQ	33	OFICINAS JCyL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	3.227,00
SG	EQ	34	CONSEJO CONSULTIVO	SU-C	PROPUESTO	OBTENIDO	3.204,00
SG	EQ	35	EQUIPAMIENTO (SUBDELEGACIÓN DE GOBIERNO)	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.951,00
SG	EQ	36	DELEGACIÓN DE HACIENDA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.244,00
SG	EQ	37	BANCO DE ESPAÑA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.436,00
SG	EQ	38	CIUDAD DEPORTIVA MUNICIPAL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	57.575,00
SG	EQ	39	PISCINA CUBIERTA MUNICIPAL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	2.479,00
SG	EQ	40	NUEVA ÁREA DEPORTIVA NORTE	SUR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 9	21.557,00
SG	EQ	41	ESTADIO MUNICIPAL Y ÁREA DEPORTIVA SUR	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	102.523,00
SG	EQ	42A	AMPLIACIÓN ÁREA DEPORTIVA SUR	SUR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 47	25.300,00
SG	EQ	42B	AMPLIACIÓN ÁREA DEPORTIVA SUR	SUR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 54	12.700,00
SG	EQ	43	EQUIPAMIENTO CULTURAL VÍA DE LA PLATA	SUR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 51	19.500,00
SG	EQ	44	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 40	20.000,00
SG	EQ	45	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	OBTENIDO	4.200,00
SG	EQ	46	INSTITUTO FERIAL DE ZAMORA -IFEZA-	SUR	EXISTENTE	INC SUR 40	16.967,00
SG	EQ	47	MERCADO DE ABASTOS	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.433,00
SG	EQ	48	EQUIPAMIENTO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	32.082,00
SG	EQ	49	MERCAZAMORA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	21.583,00
SG	EQ	50	ESTACIÓN DE AUTOBUSES	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	9.919,00
SG	EQ	51	CEMENTERIO	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	81.561,00
SG	EQ	52	AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO	SR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 44	31.200,00
SG	EQ	53	TANATORIO	SR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 43	31.500,00
SG	EQ	54	CÁRCEL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	25.670,00
SG	EQ	55	CENTRO PENITENCIARIO	SR	PROPUESTO	A.EXP.	200.166,00
SG	EQ	56	MATADERO MUNICIPAL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	15.775,00
SG	EQ	57	EQUIPAMIENTO	SU-C	PROPUESTO	OBTENIDO	32.816,00
SG	EQ	58	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 48	18.000,00
SG	EQ	59	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 39	27.339,00
SG	EQ	60	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 53	43.000,00
SG	EQ	61	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 54	10.000,00
SG	EQ	62	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 54	4.373,00
SG	EQ	63	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 59	30.100,00
SG	EQ	64	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 45	10.000,00
SG	EQ	65	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 29	11.086,00
SG	EQ	66	AMPLIACION CENTRO DE ROTURA DE CARGA	SUR	EXISTENTE	INC PA-SUR 3	14.186,00
SG	EQ	67	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 42	1.877,00
SG	EQ	68	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 42	3.007,00
SG	EQ	69	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 28	3.337,07
SG	EQ	70	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 28	730,87
SG	EQ	SUR 4	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 4	1.675,00
SG	EQ	SUR 5	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 5	1.888,00
SG	EQ	SUR 6	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 6	2.238,00
SG	EQ	SUR 10	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 10	3.300,00
SG	EQ	SUR 20	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 20	8.638,00
SG	EQ	SUR 22	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 22	4.075,00
SG	EQ	SUR 23	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 23	1.988,00
SG	EQ	SUR 24	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 24	2.413,00
SG	EQ	SUR 25	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 25	1.350,00
SG	EQ	SUR 30	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 30	1.688,00
SG	EQ	PEP1	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR PEP1	4.550,00

RESUMEN SG EQUIPAMIENTOS		
OBTENIDO	54,10%	717.431,00
PROPUESTO	45,90%	608.781,94
TOTAL SG EQ	100,00%	1.326.212,94

SG SERVICIOS URBANOS

		SUELO			SUPERFICIE
s1	DEPÓSITO	SU-C	EXISTENTE	**OBTENIDO**	**12204,00**
s2	POTABILIZADORA	SU-C	EXISTENTE	**OBTENIDO**	**10339,00**
s3	ESTACIÓN TRANSFORMADORA	SU-C	EXISTENTE	**OBTENIDO**	**2777,00**
s4	DEPURADORA (EDAR)	SU-C	EXISTENTE	**OBTENIDO**	**39681,00**
s5	CTR SÓLIDOS	SR	EXISTENTE	**OBTENIDO**	**204236,00**
s6	AMPLIACIÓN CTR	SR	EXISTENTE	**OBTENIDO**	**447382,00**
s7	CENTRO DE ROTURA DE CARGA	SU-C	EXISTENTE	**OBTENIDO**	**38480,00**
s8	PARQUE MÓVIL	SU-C	EXISTENTE	**OBTENIDO**	**16050,00**
s9	PUNTO LIMPIO	SU-C	EXISTENTE	**OBTENIDO**	**3162,00**
s10	AMPLIACIÓN POTABILIZADORA	SUR	PROPUESTO	**INC SUR 15**	**9665,00**
s11	SUBESTACION ELECTRICA	SU-C	EXISTENTE	**OBTENIDO**	**913,00**
s12	AMPLIACIÓN EDAR	SR	PROPUESTO	**A.EXP**	**19070,00**

RESUMEN SG SERVICIOS URBANOS		
OBTENIDO	**96,43%**	**775224,00**
PROPUESTO	**3,57%**	**28735,00**
TOTAL SG SU	**100,00%**	**803959,00**

SG ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

				SUELO			SUPERFICIE	TOTAL	
SG	ELP	1A	BOSQUE DE VALORIO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	777700,00		
SG	ELP	1B	BOSQUE VALORIO. HUERTA DE LA FRONTERA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	13800,00	805133,00	
SG	ELP	1C	AMPLIACIÓN BOSQUE DE VALORIO 1	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	13633,00		EXTERNO SUR 48
SG	ELP	2A	PARQUE DEL NORTE	SUC	EXISTENTE	OBTENIDO	13768,00	42638,00	
SG	ELP	2B	PARQUE DEL NORTE AMPLIACIÓN	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	28870,00		EXTERNO SUR 8
SG	ELP	3	PARQUE DE SAN MARTÍN	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5248,00	5248,00	
SG	ELP	4A	PARQUE DEL DUERO 1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	11150,00		
SG	ELP	4B	PARQUE DEL DUERO 2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	33228,00		
SG	ELP	4C	PARQUE DEL DUERO 3	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	2776,00	73339,00	
SG	ELP	4D	PARQUE DEL DUERO 4	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	9322,00		
SG	ELP	4E	AMPLIACIÓN PARQUE DEL DUERO 1	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	8323,00		EXTERNO SUR 49B
SG	ELP	4F	AMPLIACIÓN PARQUE DEL DUERO 2	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	8540,00		EXTERNO SUR 49A
SG	ELP	5A	PARQUE DE LA VERDAD-VALDERREY 1	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	1125,00	11775,00	EXTERNO SUR 12A-12B
SG	ELP	5B	PARQUE DE LA VERDAD-VALDERREY 2	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	10650,00		EXTERNO SUR 12A-12B
SG	ELP	6	PARQUE LEÓN FELIPE	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	24238,00	24238,00	
SG	ELP	7A	PARQUE DE LOS TRES ÁRBOLES 1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	48986,00	53155,00	
SG	ELP	7B	PARQUE DE LOS TRES ÁRBOLES 2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	4169,00		
SG	ELP	8A	PARQUE DE LAS PALLAS	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	101204,00		
SG	ELP	8B	AMPLIACIÓN PARQUE DE LAS PALLAS 1	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	7749,00	125590,00	EXTERNO SUR 14
SG	ELP	8C	AMPLIACIÓN PARQUE DE LAS PALLAS 2	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	11933,00		EXTERNO SUR 13
SG	ELP	8D	AMPLIACIÓN PARQUE DE LAS PALLAS 3	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	4704,00		EXTERNO SUR 14
SG	ELP	9	LOS PELAMBRES	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	31358,00	31358,00	
SG	ELP	10A	PARQUE ENTREPUENTES 1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	24989,00	47689,00	
SG	ELP	10B	PARQUE ENTREPUENTES 2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	22700,00		
SG	ELP	11A	PARQUE DE SAN FRANCISCO 1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	7894,00		
SG	ELP	11B	PARQUE DE SAN FRANCISCO 2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	7417,00	48176,55	
SG	ELP	11C	PARQUE DE SAN FRANCISCO 3	SUR	EXISTENTE	EXTERNO	12623,00		EXTERNO SUR 18
SG	ELP	11D	PARQUE DE SAN FRANCISCO 4	SUR	EXISTENTE	EXTERNO	20242,55		EXTERNO SUR 19
SG	ELP	12	PARQUE DE LA MURALLA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	26362,00	26362,00	
SG	ELP	13	PARQUE DEL CASTILLO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	19215,00	19215,00	
SG	ELP	14	PARQUE DE LA MARINA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	22739,00	22739,00	
SG	ELP	15A	PARQUE DEL CANAL DE SAN FRONTIS 1	SUR	PROPUESTO	INC SUR 55	10582,00		
SG	ELP	15B	PARQUE DEL CANAL DE SAN FRONTIS 2	SUR	PROPUESTO	INC SUR 55	10173,00		
SG	ELP	15C	PARQUE DEL CANAL DE SAN FRONTIS 3	SUR	PROPUESTO	INC SUR 55	5800,00		
SG	ELP	15D	PARQUE DEL CANAL DE SAN FRONTIS 4	SUR	PROPUESTO	INC SUR 56	13268,00	125548,00	
SG	ELP	15E	PARQUE DEL CANAL DE SAN FRONTIS 5	SUR	PROPUESTO	INC SUR 57	18720,00		
SG	ELP	15F	PARQUE DEL CANAL DE SAN FRONTIS 6	SUR	PROPUESTO	INC SUR 58	57962,00		
SG	ELP	15G	PARQUE DEL CANAL DE SAN FRONTIS 7	SUR	PROPUESTO	INC SUR 60	5624,00		
SG	ELP	15H	PARQUE DEL CANAL DE SAN FRONTIS 8	SUR	PROPUESTO	INC SUR 60	3419,00		
SG	ELP	16A	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 1	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	9871,00		EXTERNO SUR 34
SG	ELP	16B	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 2	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	10000,00		EXTERNO SUR 61
SG	ELP	16C	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 3	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	12510,00		EXTERNO SUR 41
SG	ELP	16D	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 4	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	34951,00		EXTERNO SUR 52
SG	ELP	16E	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 5	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	19671,00		EXTERNO SUR 52
SG	ELP	16F	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 6	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	15636,00	158125,00	EXTERNO SUR 56
SG	ELP	16G	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 7	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	20864,00		EXTERNO SUR 53
SG	ELP	16H	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 8	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	17930,00		EXTERNO SUR 58-52
SG	ELP	16I	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 9	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	13306,00		EXTERNO SUR 49B
SG	ELP	16J	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 10	SUR	PROPUESTO	SUR 60	21316,00		
SG	ELP	17	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	27282,00	27282,00	EXTERNO SUR 62
SG	ELP	18	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 35	14824,37	14824,37	
SG	ELP	19	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 36	2003,00	2003,00	
SG	ELP	20	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 37	4532,00	4532,00	
SG	ELP	21	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 37	4454,00	4454,00	
SG	ELP	22	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 38	3982,00	3982,00	
SG	ELP	23	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 44	35000,00	35000,00	
SG	ELP	28	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 56	2880,00	2880,00	
SG	ELP	29	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 45	61100,00	61100,00	
SG	ELP	30	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 45	26400,00	26400,00	
SG	ELP	31	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 63	28500,00	28500,00	
SG	ELP	SUR 4	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 4	1675,00	1675,00	
SG	ELP	SUR 5	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 5	1888,00	1888,00	
SG	ELP	SUR 6	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 6	2238,00	2238,00	
SG	ELP	SUR 10	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 10	3300,00	3300,00	
SG	ELP	SUR 20	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 20	8638,00	8638,00	
SG	ELP	SUR 22	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 22	4075,00	4075,00	
SG	ELP	SUR 23	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 23	1988,00	1988,00	
SG	ELP	SUR 24	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 24	2413,00	2413,00	
SG	ELP	SUR 25	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 25	1350,00	1350,00	
SG	ELP	SUR 30	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 30	1688,00	1688,00	
SG	ELP	PEP1	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR PEP1	4550,00	4550,00	

RESUMEN SG ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		
OBTENIDO	64,17%	1.208.263,00
PROPUESTO	35,83%	674.755,92
TOTAL SG ELP	100,00%	1.883.018,92

SG VP

	SG VIARIO	TRAMO	SUELO	ESTADO	OBTENCIÓN	LONGITUD	ANCHO MEDIO	SUPERFICIE	SUMA	
1	ANILLO CENTRO HISTÓRICO	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	450	12	5.400		
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	175	12	2.100		
		3	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	947	12	11.364		
		4	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	804	20	16.080		
		5	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	362	20	7.240		
		6	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	227	16	3.632		
		7	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	134	16	2.144		
		8	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	289	16	4.624		
		9	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	265	16	4.240	56.824	
2	ANILLO EXTERIOR	1	SUR	EXISTENTE	INC SUR 1		30	15.330		
		2	SUR	EXISTENTE	INC SUR 8		30	3.590		
		3	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	248	30	7.440		
		4	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	498	30	14.940		
		5	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	274	30	8.220		
		6	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	243	30	7.290		
		7	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	380	30	11.400		
		8	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	656	30	19.680		
		9	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	174	24	4.176		
		10	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	533	24	12.792		
		11	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	759	24	18.216		
		12	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	1306	24	31.344		
		13	SUR	PROPUESTO	EXTERNO		35	9.012		EXTERNO SUR 62
		14	SUR	PROPUESTO	INC SUR 60		35	19.560		
		15	SUR	PROPUESTO	INC SUR 58		35	19.405		
		16	SUR	PROPUESTO	INC SUR 56		35	27.543		
		17	SR	PROPUESTO	OBTENIDO		35	7.790		
		18	SUR	PROPUESTO	INC SUR 55		35	49.167		
		19	SUR	PROPUESTO	INC SUR 54		35	17.430		
		20	SUR	PROPUESTO	INC SUR 54		35	2.150		
		21	SUR	PROPUESTO	INC SUR 53		35	23.425		
		22	SUR	PROPUESTO	INC SUR 52		35	36.299	366.199	
3	CARRETERA CARRASCAL	1	SR	PROPUESTO	OBTENIDO			9.975		
	AMPLIACIÓN	2	SR	PROPUESTO	OBTENIDO			30.024		
		3	SR	PROPUESTO	EXTERNO			16.988		EXTERNO SUR 46
		4	SUR	PROPUESTO	EXTERNO			591		EXTERNO SUR 55
		5	SUR	PROPUESTO	EXTERNO			617		EXTERNO SUR 54
		6	SUR	PROPUESTO	INC SUR 55			737		
		7	SUR	PROPUESTO	INC SUR 54			7.572		
		8	SUR	PROPUESTO	INC SUR 53			7.311		
		9	SUR	PROPUESTO	INC SUR 52			1.214		
		10	SUR	PROPUESTO	INC SUR 52			8.328	83.357	
4	SAN FRONTIS	1	SU-C	PROPUESTO	OBTENIDO			2.184		
		2	SR	PROPUESTO	OBTENIDO			998		
		3	SR	PROPUESTO	EXTERNO			2.435		EXTERNO SUR 33
		4	SUR	PROPUESTO	INC SUR 55		20	4.420		
		5	SUR	PROPUESTO	INC SUR 55		20	8.900	18.937	
5	PR NUEVO PUENTE	1	SUR	EXISTENTE	INC SUR 36			797		
		2	SUR	EXISTENTE	INC SUR 51			489		
		3	SU-NC	EXISTENTE	INC SUNC-O4			7.367		
		4	SUR	EXISTENTE	INC SUR 51			654		
		5	SUC	EXISTENTE	OBTENIDO			4.920		
		6	SUR	EXISTENTE	EXTERNO			1.284		EXTERNO SUR 12A-12B
		7A	SUR	EXISTENTE	INC SUR 12A			658		
		7B	SUR	EXISTENTE	INC SUR 12B			4.791		
		8	SUR	EXISTENTE	EXTERNO			800		EXTERNO SUR 49B
		9	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO			815		
		10	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO			4.290		
		11A	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO			7.672		
		11B	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO			288		
		12	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO			328		
		13	SUR	EXISTENTE	INC SUR 19			1.017	36.170	
6	ENTREPUENTES - VILLARALBO	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	485	12	5.820		
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	187	12	2.244		
		3	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	397	12	4.764		
		4	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	660	12	7.920		
		5	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	155	12	1.860	22.608	
7	ROALES	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	107	16	1.712		
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	157	16	2.512		
		3	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	407	20	8.140		
		4	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	406	20	8.120		
		5	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	368	30	11.040		
		6	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	505	30	15.150		
		7	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	592	30	17.760	64.434	
8	CAMINO LLAMAS	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	526	20	10.520	10.520	
9	REQUEJO	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	568	20	11.360		

SG VP

	SG VIARIO	TRAMO	SUELO	ESTADO	OBTENCIÓN	LONGITUD	ANCHO MEDIO	SUPERFICIE	SUMA
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	809	24	19.416	
		3	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	410	24	9.840	
		4	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	381	42	16.002	
		5	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	271	42	11.382	
		6	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	1.729	12	20.748	88.748
10	CARRETERA ALDEHUELA	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	615	18	11.070	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.119	32	35.808	
		3	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	777	32	24.864	
		4	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	402	30	12.060	83.802
11	SALAMANCA	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	290	12	3.480	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	381	16	6.096	
		3	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	449	30	13.470	
		4	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	413	30	12.390	35.436
12	FERMOSELLE	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	109	12	1.308	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	539	12	6.468	
		3	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	270	12	3.240	11.016
13	PUENTE ALTERNATIVO	1	SU-C	PROPUESTO	EXTERNO			4.918	4.918
14	CARRETERA ALMARAZ	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	302	14	4.228	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	566	15	8.490	
		3	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	1.340	15	20.100	32.818
15	AV. FRONTERA - CRTA. ALCAÑICES	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	138	16	2.208	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	778	16	12.448	
		3	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	1.797	12	21.564	36.220
16	CARRETERA HINIESTA	1	SUR	EXISTENTE	INC SUR 1		18	2.121	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	80	18	1.440	
		3	SUR	EXISTENTE	INC SUR 1		18	2.956	
		4	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	981	16	15.696	22.213
17	CAMPO MARTE-CUESTA DEL BOLÓN	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	246	14	3.444	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	357	20	7.140	10.584
18	OBISPO NIETO - FERROCARRIL	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	593	20	11.860	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	605	24	14.520	
		3	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	394	18	7.092	33.472
19	CABAÑALES	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	394	12	4.728	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	380	16	6.080	10.808
20	ENLACE CTRA. CARRASCAL	1	SUR	PROPUESTO	INC SUR 54		18	8.470	8.470
RO	RO		SUR	PROPUESTO	INC SUR 28			300,5	10.722
A	A		SUR	PROPUESTO	INC SUR 27			1590,39	
B	B		SUR	PROPUESTO	INC SUR 27			6131,66	
C	C		SUR	PROPUESTO	INC SUR 27			3000	4.891
	CORDEL		SUR	PROPUESTO	INC SUR 39			14424	14.424
PU	PUENTE DE PIEDRA	1	SU-C	PROPUESTO	EXISTENTE	300	8	2.400	2.400

RESUMEN SG VIARIO		
PROPUESTO	32,27%	343.793
OBTENIDO	67,73%	721.608
TOTAL SG VP		1.065.401

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

EQUIPAMIENTOS

SERVICIOS URBANOS

VIARIO PÚBLICO

SISTEMA FERROVIARIO

AYUNTAMIENTO DE ZAMORA

REVISIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

SISTEMAS GENERALES

PLANO GUÍA

ESCALA
1:30000

DOCUMENTO REFUNDIDO
DE APROBACIÓN DEFINITIVA
JUNIO 2011

EQUIPO REDACTOR

INSTITUTO URBANÍSTICA
Universidad de Valladolid

RESUMEN DE SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS VALORADOS

Como detallan las tablas sintéticas del documento del PGOU, la mayor parte de los suelos calificados en las distintas clases de suelo, como Sistemas Generales, ya han sido obtenidos. La propuesta del PGOU asigna, bien de forma directa –SS.GG. internos a algunos sectores de desarrollo-, bien adscribe genéricamente –a los sectores de desarrollo- bajo unos criterios de prioridad en su consecución, los terrenos de los Sistemas Generales que aún no se han obtenido.

Se ha definido un criterio básico de asignación que diferencie los SS.GG. internos, incluidos en los sectores de desarrollo tanto en suelo urbano como urbanizable, de los SS.GG. externos, que bien por su situación, dimensión o características, han sido considerados de forma global, definiendo "paquetes" parciales luego asignados de forma específica a cada sector.

La adscripción de los SS.GG. externos se hace a los sectores de suelo urbanizable, repartiéndolos en función del aprovechamiento de todo el suelo urbanizable –homogeneizado. El criterio de asignación de los SS.GG. concretos (Viario, ELP, S. Urbanos y Equipamientos), se hace por proximidad, en base a la supuesta relación funcional.

A fin de garantizar la proporcionalidad y equidad en la asignación cuantitativa de los Sistemas Generales a los Sectores de Suelo Urbanizable se han tenido en consideración tanto los aprovechamientos y cargas de los ámbitos de planeamiento, como su situación urbana y relación con las dotaciones previstas. También se considera la diferencia entre sectores con sus instrumentos de desarrollo y actuación aprobados y aquellos no tramitados, entre los pre-existentes a la Revisión y los creados exnovo por ésta.

La asignación de los sistemas generales se realiza de modo equitativo, evaluando el cumplimiento del estándar propuesto mediante la asignación de SSGG internos y repartiendo de manera proporcional al aprovechamiento los SSGG externos entre los sectores cuyo ratio SSGG. internos/ aprovechamiento no alcanza el ratio global establecido.

Estos criterios homogeneizados de reparto inicial, se matizan particularizadamente:

- excluyendo aquellos sectores delimitados por el planeamiento anterior que actualmente están en proceso de desarrollo. Estos sectores tienen ya asignados SG, externos o internos, concretados por los instrumentos de O. Detallada aprobados.

- para aquellos sectores delimitados por el planeamiento anterior sin carga de SG (SUR 4, 5, 6, 10, 20, 22, 23, 24, 25 y 30). Para estos sectores se ha asignado una cuantía de SG EQ y ELP que deberán ser localizados por el instrumento que defina la ordenación detallada, dentro de cada sector. Estos SG se han calculado sobre los mínimos legales exigidos de 5 m² en EQ y 5 m² en ELP por cada habitante, referidos al número de habitantes total estimado en cada sector considerando el máximo de densidad permitido y un ratio de 2,5 habitantes vivienda.

- en aquellos sectores para los que se propone una cuantía de SG interno, superior a la que le correspondería en el reparto global proporcional. Para estos casos se procede a reajustar de nuevo el cálculo para repartir equitativamente todos los SS.GG. externos, entre los sectores sin carga de SG interno o cuya carga no alcanza a la que le corresponde por ratio de aprovechamiento.

Esta asignación sirve para evaluar y establecer proporcionalmente –al aprovechamiento- la cantidad de S.G. adscritos a los sectores de desarrollo, compensando estas cargas con los S.G. asignados directamente, bien por ser internos, bien externos asignados individualmente de forma directa –relación funcional inmediata-. Este documento ha definido un sistema de adscripción directa de los SG externos, divididos en partes que, de forma individualizada se asigna a distintos sectores de suelo urbanizable. Mediante esta lógica, el Ayuntamiento podrá ir "obteniendo" los suelos de los SS.GG. calificados como externos de forma secuenciada o inmediata si fuera el caso.

En todo caso los criterios básicos de asignación de los S.G. a sectores de desarrollo se basan en la equidad –proporcionalidad al aprovechamiento-, la proximidad –relación funcional con el sector- y la continuidad y articulación de los propios S.G. según el diseño global de Ordenación.

La asignación a cada Sector de SSGG de Espacios Libres, Equipamientos y/o Servicios Urbanos, tanto internos como externos, se refiere exclusivamente a la obtención del suelo destinado a los usos públicos correspondiente, corriendo en cada caso la ejecución de los mismos a cargo de las administraciones competentes. En el caso de aquellos nuevos viales propuestos por la Revisión y calificados como Sistemas Generales de Vías Públicas, corresponderán a cada sector los costes de obtención del suelo y ejecución completa de la urbanización, incluidas las redes de infraestructuras básicas asociadas, cuando estos se definan como Sistemas Generales de Vías Públicas internos al sector, cargándose únicamente la obtención del suelo cuando estos sean externos al mismo.

Considerada esta particularidad (de los SSGG internos de Vías Públicas, cuya ejecución corresponde como carga a los sectores en que se definen), el conjunto de los costes de ejecución del resto de los Sistemas Generales corresponderá a las administraciones públicas, realizando el presente PGOU una estimación aproximada de las necesidades de financiación de acuerdo a los criterios establecidos en los puntos precedentes del presente estudio económico.

La importante cantidad de SS.GG. de Espacios Libres Públicos a urbanizar que suponen 674.755,92 m² de superficie, se valoran en un coste de urbanización de **8.097.070** €.

La estimación de inversión para los nuevos SS.GG. de Equipamiento –608.781,94 m²- es de **21,3** M €, y para los nuevos Servicios Urbanos ampliación de la ETAP y la EDAR –28.735 m² - **2,6** M €

En cuanto a los S.G. de Viario, se valoran globalmente los viales propuestos en cada clase de suelo, diferenciando los puntos o infraestructuras singulares de los trazados, que requieran una inversión especial. Para los 343.793 m², los costes estimados de los SS.GG. de viario alcanzan los **18.910.000** €, una parte de los cuales recaerá sobre los sectores de Suelo Urbanizable a los que se encuentran asignados como SSGG internos. En este sentido, 307.147 m^2 (89%) son asignados como SSGG internos, imponiéndose sus costes de su ejecución como carga a los sectores correspondientes, recayendo en las administraciones públicas los costes de ejecución de los SSGG de vías públicas externos.

Esto arroja un sumatorio de costes para los S.G. previstos en la Revisión de **50,91** M €.

En cuanto a los **Sistemas Locales de Dotaciones y Espacios Libres Públicos**, todas las incorporaciones propuestas lo son como cesiones obtenidas por estar directamente asignadas al desarrollo de los sectores en suelo urbano no consolidado y urbanizable. Para las cesiones dotacionales que deberán serlo en superficie de suelo y en parcelas independientes, de uso y titularidad totalmente pública, no se programan desde esta adaptación destinos de uso, considerándose como reservas de suelo para la implantación "estratégica" de los equipamientos o servicios más necesarios en cada zona.

Conforme establece la LUCyL y su Reglamento de Urbanismo, las cesiones de espacios libres de Sistemas Locales se efectuarán totalmente urbanizadas, de acuerdo a las Condiciones Técnicas de Urbanización establecidas en la Normativa de este Plan, por lo que no se derivarán gastos de urbanización en los ámbitos de cesión de los sectores, tanto en el Suelo Urbanizable No Consolidado como en el S. Urbanizable.

ACTUACIONES AISLADAS

En cuanto a la consecución de espacios libres públicos y viales derivados del desarrollo de actuaciones aisladas de normalización y urbanización, corresponderá a los propietarios la cesión del suelo y los costes de urbanización.

Para el caso de las 33 **Actuaciones Aisladas de Expropiación y urbanización**, delimitadas en la propuesta de ordenación del Suelo Urbano, con una superficie total de cesión a urbanizar de 13.525,08 m², se prevén **5.410.032** € (400 €/m²) para la obtención de suelo, y **879.130,20** € para la urbanización.

OTRAS ACTUACIONES previstas por el PGOU

Entre las actuaciones propuestas- indicativas- para la protección y **la puesta en valor de algunos espacios y elementos patrimoniales** de los conjuntos, se incluyen acciones de mejora y cualificación de algunos Espacios Libres Públicos relevantes, vinculados a conjuntos o edificios singulares y con valor monumental, y conectados entre sí mediante un sistema de recorridos articulador, eje con extensiones de los principales espacios y elementos patrimoniales y paisajísticos del núcleo y su entorno.

Esta secuencia de actuaciones interrelacionadas, se valora por grandes capítulos:

1. Acciones relevantes de mejora del viario urbano primario y mejoras en el viario exterior, con conexiones –nuevos puente y pasarelas-: (24 M €)
2. Acciones de mejora de los Espacios Libres Públicos (3 M €);
3. Ampliación de la depuradora (instalación 2 M €)
4. Otros elementos estructurantes -(30 M €);
5. Actuaciones en ámbitos de Plan Especial (1,5 M € en instrumentos).

Se han previsto algunos **Programas y actuaciones en el suelo rústico,** como un Programa de Mejora de los espacios protegidos y otros paisajes valiosos y su articulación "verde" con el Sistema territorial de parques, mediante un Proyecto de corredores verdes/culturales que pueda integrar un carril bici.

Estas acciones se valoran globalmente en 3 M €.

EL TOTAL DE INVERSIONES PREVISTAS ENTRE TODAS LAS ACCIONES PLANTEADAS EN LA REVISIÓN DEL P.G.O.U. ALCANZA LA CIFRA DE 120,70 M €

SÍNTESIS DE ACTUACIONES.

Como síntesis de los tipos de actuaciones y programas propuestos, se resumen agrupados en siete grandes apartados para facilitar su comprensión:

1) SISTEMA VIARIO

Acciones relevantes de mejora del viario urbano primario

- Nuevo gran colector del tráfico urbano longitudinal, formado por: la Avenida de Vigo-calle Vega-calle Villalpando-calle Estación.

- La Carretera de La Aldehuela, reconvertida en gran eje mixto paralelo al río y ligado a su recuperación.

- Intervención en la conexión Norte-Sur, con la mejora de los elementos de travesía.

- Dos nuevas pasarelas como conexiones sobre la vía del FC. Zamora – Medina del Campo, que se añaden a las previstas –en el tramo de la Estación, según el Convenio RENFE / Ayuntamiento y como cierre de la Ronda interior Norte –Los Navajos-.

- Acciones puntuales en cruces problemáticos: ligados al ferrocarril, los ya señalados, los asociados a Cardenal Cisneros y los derivados de los nuevos desarrollos previstos.

- Política de Aparcamientos públicos disuasorios alrededor del Centro Histórico, con previsión de su impacto funcional en el futuro de la ciudad.

Respecto a mejoras en el viario exterior:

- Circunvalación Nacional-630 -Circunvalación enlace con Autovía del Duero (A-11)

Nuevas vías:

- Al norte, nueva vía interior a los sectores urbanizables, que conecte con la ronda de borde – Alberca, Arenales, Villarina -, pasando por le sector de la Ctra. de Cubillos hasta la zona de Los Navajos –con una posible extensión sobre el FC Zamora – Medina-.

- Al sur y hacia el oeste, un vial de ronda, que “cierre” los crecimientos residenciales delimitados, articulando las diferentes salidas radiales hacia el sur y hasta la Ctra. de Carrascal. -

- Nuevos puentes sobre el río Duero

2) LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Acciones relevantes de mejora de los espacios libres públicos

a) Conexión del Bosque del Valorio con el sistema de espacios libres del *Río Duero: parque lineal del arroyo Valderrey:*

- Conexión con el parque de la muralla.

- Rediseño de la calle Pisones en su sección, incorporación del arroyo y rediseño del cruce existente.

b) Proyecto del paseo del Río Duero como corredor verde:

- Rediseño de la Avda. de Vigo.

- Nuevo paso peatonal en la Avda. Mengue.

c) Conexión del sistema anterior con el resto de la estructura verde de la ciudad.

- Rediseño de la Bajada de las Tres Cruces en la banda de ferrocarril, aprovechando los terraplenes del FFCC hasta el Club de Piragüismo.

d) Acciones de mejora de Parques-Bulevar existentes.

- Tratamiento de mejora con redefinición del aparcamiento del posible bulevar transversal articulador entre el Campus Universitario y las Dotaciones Sanitarias.

- Rediseño de la Avda. de la Feria como bulevar, incorporando la Plaza de la Puentica y la Plaza de la Puebla.

e) Nuevas acciones estructurantes.

- Rediseño homogéneo para el área LUP de Las Viñas, el frente del Campus y las UA existentes entre ellas.

- Creación de una nueva avenida prolongación de la avenida de Villalpando que integre en su tratamiento la Estación de Renfe y la Estación de Autobuses, incorporando un paso peatonal por debajo de C. Cisneros y rediseñando la C/de la Estación.

- Conexión peatonal del sistema anterior con los barrios del Norte por encima de las vías del ferrocarril.

Nuevos espacios libres públicos

a) Ampliaciones de parques existentes:

- Ampliación de Valorio -Parque Norte Alviar -Parque Campo de la verdad/ Valderrey
- Ampliación del parque del Duero -Parque de las Pallas -Parque de San Francisco

b) Creación de nueve Parques Urbanos que completen los existentes y se articulen con ellos, a la vez que introducen una lógica nueva en los desarrollos urbanísticos:

- Parque Norte, en las laderas de La Alberca, Arenales, La Villarina, extendiéndose hacia el Sur.
- Parque Sur, en el entorno del ex -convento de franciscanos, hoy Centro Hispano-luso.
- Parque Vía de la Plata
- Parque del canal de San Frontis.
- Parque Oeste, en el Campo de la Verdad.
- Parque lineal del arroyo Valderrey.
- Parque del Teso arqueológico.
- Parque Este, vinculado al desarrollo futuro del Plan Regional del Duero.
- Parque lineal del Valderaduey – La Aldehuela.

3) EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Nuevos equipamientos:

- Nuevo Centro Cultural "Antiguo Matadero"
- Museo Baltasar Lobo
- Ampliación de Campus Universitario -Antigua Universidad Laboral
- Ampliación Cementerio “San Atilano”
- Tanatorio
- Nueva Área Deportiva Norte
- Ampliación del Área Deportiva Sur (Estadio Municipal)

- Zona de Servicios Urbanos Sur
- Nuevo Centro Penitenciario
- Ampliación del Centro de Rotura de Carga – La Hiniesta-.
- Centros Integrados de equipamiento –norte, oeste, sur-,
- Ampliación del área deportiva de Valorio –Ctra. de Alcañices-,
- Centro de interpretación arqueológico del Teso.
- Centro de Interpretación de la Calzada de la Plata,
- Equipamiento Educativo hacia Carrascal.

Otros elementos dotacionales.

- Un **Auditorio** - recuperación del Teatro Ramos Carrión.
- Un **Centro de Conferencias y Congresos** - proyectado en la sede del antiguo Teatro de la Universidad Laboral. y anejos.

4) SERVICIOS URBANOS.

Sobre los existentes conceptualizados de este modo se proponen:

- Ampliación de la EDAR, en suelo rústico, junto a las actuales instalaciones.
- La ampliación de la ETAP, (suelo en el PRAU La Aldehuela).

CUADRO INDICATIVO DE INVERSIONES Y AGENTES PARTICIPANTES

Con el fin de servir de referencia global sobre la acción pública en las inversiones necesarias, sin obviar la exigencia de articular inversiones privadas, se plantea como orientación el siguiente cuadro de acción pública en inversiones:

Orientación - acción pública en inversiones	
Financiación completa por parte del Ayuntamiento y sin posibilidades de repercusión como cargas urbanísticas	Suelo para el sistema viario primario. Suelo para equipamientos no educativos en S. Urbano. Parques Urbanos y Áreas Libres (adecuación). Acciones relevantes de mejora del viario urbano primario.
Financiación completa por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma y/o la del Estado	Tramos y variantes de las diferentes Redes de Carreteras (suelo y construcción). Equipamiento educativo de todos los niveles (excepto suelo para Preescolar a cargo del Ayuntamiento). Equipamiento sanitario primario y hospitalario (suelo e instalaciones).
Financiación privada (promoción inmobiliaria) completa	Urbanización del Suelo incluido en Sectores en S.U.N.C. y S. Urbanizable. Cesiones de Sistemas Generales y S. Locales en Sectores. Cesiones de Suelo en las Actuaciones Aisladas de Normalización y Urbanización en Suelo Urbano Consolidado.
Financiación completa de las Compañías concesionarias de servicios públicos	Red Telefónica y comunicaciones Redes Eléctricas (Nuevas y mejora -soterramiento o desvío- de las existentes). Redes de gas
Financiación mixta entre el Ayuntamiento y la promoción o propiedad inmobiliaria (modulación de cargas urbanísticas)	Mejora y sustitución de la urbanización en suelo urbano.
Financiación mixta entre el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma y/o el Estado	Redes Arteriales. Equipamiento Asistencial (exclusivo de la C. Autónoma). Otros elementos dotacionales (Auditorio, Centro de Congresos...)
Financiación mixta del Ayuntamiento, Comunidad Autónoma, Administración del Estado y Diputación Provincial	Equipamientos deportivos (Ayuntamiento, Diputación, Comunidades Autónomas y C. Superior de Deportes). Nuevos o ampliación de existentes. Equipamientos culturales (Ayuntamiento, Diputación y Comunidades Autónomas). Nuevos o ampliación de existentes. Instalaciones para la prestación de los servicios urbanos (abastecimiento, saneamiento, residuos sólidos,...) Nuevos o ampliación de existentes. Conservación del Patrimonio Cultural.
Financiación mixta por tasas de servicio (empresas concesionarias), Ayuntamiento y Diputación.	Captación y distribución general de agua. Red General de Saneamiento y Depuración. Gestión de los residuos sólidos urbanos. Centro de tratamientos de residuos. Puntos limpios. Red de alumbrado público.
Financiación e iniciativa pública (Ayuntamiento, Diputación y Comunidad Autónoma) de acciones productoras de ingresos con o sin subvención	Captación y abastecimiento de agua. Saneamiento y alcantarillado. Gestión de los residuos sólidos urbanos. Centro de tratamientos de residuos. Puntos limpios. Equipamientos deportivos, asistenciales y culturales.
Financiación mixta pública / privada, entre Ayuntamiento y Comunidad Autónoma.	Vivienda nueva y Rehabilitación de iniciativa pública. Infraestructura económica (polígonos industriales, centros logísticos,...) de iniciativa pública. Actuaciones por el Sistema de Expropiación o Cooperación.
Subvención pública de iniciativas privadas (transferencias de capital)	Vivienda de protección oficial de iniciativa privada. Subvenciones a la creación de empleo (instrumentos de acción territorial, zonas de preferente localización agraria,...).

5. Balance sintético de los presupuestos municipales (2001 – 2007)

ANALISIS SISTEMATICO DEL GASTO MUNICIPAL

Introducción

El objetivo de este trabajo es analizar la estructura del gasto municipal de Zamora desde el punto de vista urbanístico. Para ello contamos con los datos del presupuesto de gastos de los años 2001 a 2007.

Para llevar a cabo dicho objetivo se analiza el gasto municipal separando el mismo en dos grandes bloques: 1) Partidas vinculadas a actuaciones urbanísticas 2) Demás partidas de gasto.

Las partidas vinculadas a actuaciones urbanísticas las agrupamos en los siguientes subgrupos:

A) Adquisición de inmuebles y terrenos; Dentro de esta partida se sitúan las expropiaciones forzosas realizadas por el ayuntamiento para acometer sus actuaciones urbanísticas, así como las adquisiciones onerosas.

B) Infraestructuras: Recoge las obras de urbanización en general (abastecimiento, saneamiento, pavimentación y alumbrado) y las reparaciones de las mismas.

C) Edificios y otras construcciones: Aquí englobamos las nuevas edificaciones, las reparaciones de las existentes y otras actuaciones como nuevas sepulturas y su conservación.

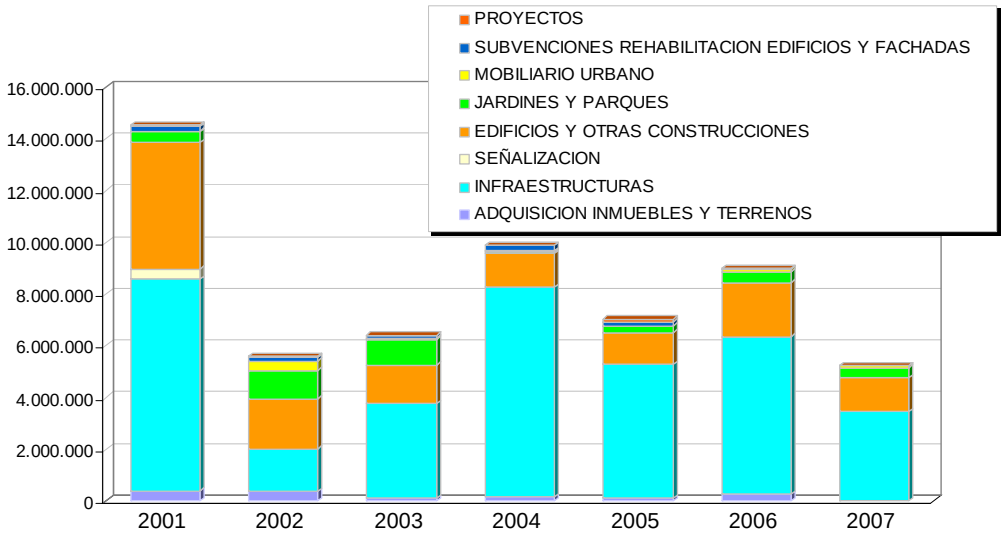
D) Jardines y Parques: La creación de nuevas zonas verdes así como las obras de mantenimiento y conservación.

E) Mobiliario urbano: El conjunto de objetos existentes en las vías y espacios libres públicos.

F) Subvenciones para rehabilitación de edificios y fachadas: Son subvenciones concedidas por el ayuntamiento a entidades privadas (comunidades de propietarios generalmente) para las obras de rehabilitación de sus edificios.

G) Proyectos: Son los estudios necesarios para acometer las diversas actuaciones urbanísticas.

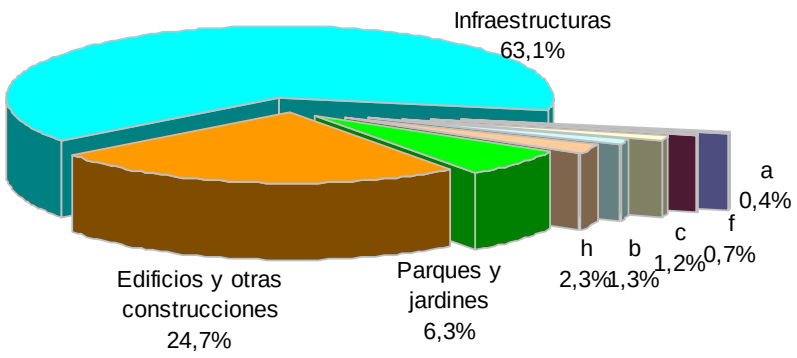
DISTRIBUCIÓN DEL GASTO EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS POR GRANDES APARTADOS ENTRE LOS AÑOS 2001 Y 2007



CONCEPTO INVERSIONES	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
a. Proyectos	65.346,2	48.802,8	0,0	0,0	104.243,4	29.633,5	0,0
b. Subvencicones rehabilitación edif. y fachadas	163.791,8	141.908,2	96.675,4	205.263,2	141.921,3	734,4	0,0
c. Mobiliario urbano	29.637,7	355.187,1	52.986,0	71.548,8	0,0	93.052,5	99.176,2
d. Jardines y parques	413.317,2	1.097.846,8	998.345,2	40.661,2	264.807,0	424.527,9	374.068,2
e. Edificios y otras construcciones	4.887.839,6	1.927.963,0	1.475.100,1	1.304.888,0	1.230.449,6	2.081.527,1	1.323.754,7
f. Señalización	395.166,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
g. Infraestructuras	8.203.248,1	1.660.592,7	3.677.402,7	8.118.700,8	5.167.270,2	6.112.092,9	3.444.384,9
h. Adquisición inmuebles y terrenos	378.761,4	361.680,0	92.988,5	144.283,2	113.090,7	250.000,0	0,0
Total	**14.471.762,7**	**5.545.177,8**	**6.393.497,8**	**9.885.345,2**	**6.917.538,7**	**8.961.934,7**	**5.241.384,0**

INVERSIONES EN TERMINOS PORCENTUALI	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
a. Proyectos	0,4%	0,9%	0,0%	0,0%	1,5%	0,3%	0,0%
b. Subvencicones rehabilitación edif. y fachadas	1,1%	2,5%	1,5%	2,1%	2,0%	0,0%	0,0%
c. Mobiliario urbano	0,2%	6,3%	0,8%	0,7%	0,0%	1,0%	1,9%
d. Jardines y parques	2,8%	19,6%	15,6%	0,4%	3,8%	4,7%	7,1%
e. Edificios y otras construcciones	33,6%	34,5%	23,1%	13,2%	17,5%	23,1%	25,3%
f. Señalización	2,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
g. Infraestructuras	56,4%	29,7%	57,5%	82,1%	73,6%	68,0%	65,7%
h. Adquisición inmuebles y terrenos	2,6%	6,5%	1,5%	1,5%	1,6%	2,8%	0,0%
Total	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

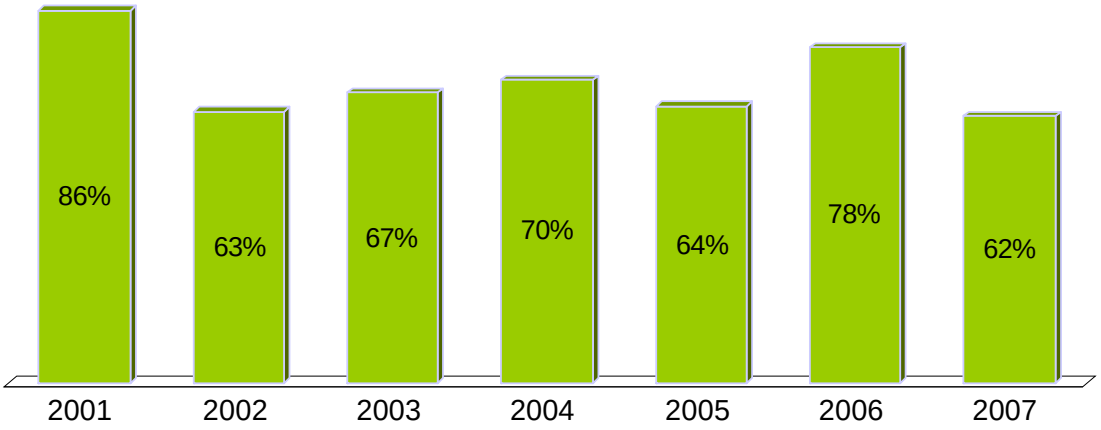
DISTRIBUCIÓN DEL TOTAL DEL GASTO DESTINADO A ACTUACIONES URBANÍSTICAS A LO LARGO DEL PERIODO



Fuente: Ayuntamiento de Zamora. Elaboración propia.

CONCEPTO INVERSIONES	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Σ 2001 a 2007	%
ADQUISICION INMUEBLES Y TERRENOS	**378.761,42**	**361.680,03**	**92.988,48**	**144.283,18**	**113.090,68**	**250.000,00**	**0,00**	**1.340.803,79**	**2,3%**
Adquisicon de inmuebles	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*108.182,18*	*0,00*	*0,00*	*108.182,18*	*8,1%*
Adquisicon de terrenos	*378.761,42*	*361.680,03*	*92.988,48*	*144.283,18*	*4.908,50*	*250.000,00*	*0,00*	*1.232.621,61*	*91,9%*
INFRAESTRUCTURAS	**8.203.248,09**	**1.660.592,65**	**3.677.402,71**	**8.118.700,82**	**5.167.270,17**	**6.112.092,92**	**3.444.384,89**	**36.383.692,25**	**63,1%**
Alumbrado	*410.918,86*	*122.285,93*	*399.625,66*	*51.745,98*	*30.958,52*	*52.238,42*	*33.173,04*	*1.100.946,41*	*3,0%*
Pavimentacion	*1.018.166,16*	*481.073,63*	*665.165,79*	*613.783,18*	*687.928,71*	*619.092,10*	*729.119,13*	*4.814.328,70*	*13,2%*
Reparacion caminos	*241.787,81*	*7.075,48*	*171.692,24*	*212.869,43*	*45.651,33*	*140.133,11*	*43.569,18*	*862.778,58*	*2,4%*
Reparacion, renovacion aceras	*80.000,17*	*0,00*	*0,00*	*189.014,13*	*166.965,90*	*223.774,11*	*162.809,00*	*822.563,31*	*2,3%*
Urbanizacion	*6.452.375,09*	*1050157,61*	*2.440.919,02*	*7.051.288,10*	*4.235.765,71*	*5.076.855,18*	*2.475.714,54*	*28.783.075,25*	*79,1%*
SEÑALIZACION	**395.166,94**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**395.166,94**	**0,7%**
EDIFICIOS Y OTRAS CONSTRUCCIONES	**4.887.839,57**	**1.927.962,99**	**1.475.100,10**	**1.304.888,00**	**1.230.449,61**	**2.081.527,07**	**1.323.754,65**	**14.231.521,99**	**24,7%**
Construccion sepulturas	*39.843,50*	*28.514,07*	*0,00*	*28.409,25*	*21.681,69*	*54.876,82*	*34.319,64*	*207.644,97*	*1,5%*
Edificios y otras construcciones	*4.847.996,07*	*1.899.448,92*	*1.475.100,10*	*1.276.478,75*	*1.208.767,92*	*2.026.650,25*	*1.289.435,01*	*14.023.877,02*	*98,5%*
JARDINES Y PARQUES	**413.317,15**	**1.097.846,78**	**998.345,15**	**40.661,20**	**264.806,97**	**424.527,87**	**374.068,18**	**3.613.573,30**	**6,3%**
MOBILIARIO URBANO	**29.637,73**	**355.187,13**	**52.985,98**	**71.548,78**	**0,00**	**93.052,49**	**99.176,24**	**701.588,35**	**1,2%**
SUBVENCIONES REHABILITACION EDIFI	**163.791,77**	**141.908,23**	**96.675,36**	**205.263,18**	**141.921,28**	**734,36**	**0,00**	**750.294,18**	**1,3%**
Subvencion rehabilitacion edificios	0,00	80.719,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	*80.719,13*	*10,8%*
Subvenciones rehabilitacion fachadas	163.791,77	61.189,10	96.675,36	205.263,18	141.921,28	734,36	0,00	*669.575,05*	*89,2%*
PROYECTOS	**65.346,18**	**48.802,75**	**0,00**	**0,00**	**104.243,35**	**29.633,53**	**0,00**	**248.025,81**	**0,4%**
TOTAL	**14.537.108,85**	**5.593.980,56**	**6.393.497,78**	**9.885.345,16**	**7.021.782,06**	**8.991.568,24**	**5.241.383,96**	**57.664.666,61**	**100,0%**

PORCENTAJE DEL TOTAL DE GASTO DESTINADO A ACTUACIONES URBANÍSTICAS



Fuente: Ayuntamiento de Zamora. Elaboración propia.

El Análisis que realizamos compara las diferentes partidas que componen el gasto en actuación urbanística a lo largo del periodo 2001-2007, y la relación porcentual entre este y el gasto total del ayuntamiento. Dentro del Grupo de actuaciones urbanísticas la partida más importante es la dedicada al capitulo de infraestructuras, si bien en el año 2002 esta tendencia se invierte a favor de edificios y otras construcciones, todo ello debido a un incremento de las inversiones en parques y jardines, consecuencia del inicio de la actuación integral en el Bosque Valorio, en detrimento de las infraestructuras.

En el ejercicio 2003 se sigue manteniendo un alto porcentaje de inversiones en parques y jardines, concluyen las obras del Bosque Valorio y se ejecuta el Parque Jiménez Quesada, todo ello en detrimento de la partida de Edificios y otras construcciones.

En ese mismo ejercicio hay un fuerte incremento del gasto en parques y jardines consecuencia de la actuación integral que se desarrolla en el Bosque Valorio en detrimento de la partida de infraestructuras.
El resto de los años presentan una distribución de gasto por capítulos semejante.

Si analizamos la relación porcentual existente entre el gasto en actuaciones urbanísticas y el gasto total del presupuesto municipal, se observa que el mismo permanece en el siguiente intervalo (60%-70%), a excepción del ejercicio 2001, momento en que se inician las actuaciones para la peatonalización del centro histórico y el inicio de varias construcciones importantes, como la Casa del deporte y la construcción de un aparcamiento. El mismo fenómeno observamos también en el ejercicio 2006 siendo las causas semejantes. Así, dentro de la partida de Edificios y nuevas construcciones tenemos la reforma de las murallas, del pabellón deportivo “Angel Nieto” y la construcción de un campo de césped artificial; y como obras de urbanización importante la mejora de la red de abastecimiento del casco histórico y la construcción del colector de la Avda Galicia.

En definitiva, una tendencia global de continuidad en los porcentajes de inversión urbanística en relación al gasto total municipal, con una media anual, en el periodo entre el 2001 y el 2008, de más de 8 M. de €.

6. Evolución del reparto de cargas tributarias en el IBI y el IAE en el municipio de Zamora por "unidades urbanas" (1997 – 2008)

Se incluye en este apartado un Informe del Departamento de Administración de Rentas del Ayuntamiento de Zamora, realizado con el objeto explícito de analizar el reparto de cargas tributarias en el Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana e Impuesto de Actividades Económicas a fin de su incorporación al informe económico preceptivo para la elaboración del nuevo documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

Se tratan y analizan en este Informe los datos de los ejercicios entre el 1998 y el presente 2008, periodo que ha mantenido la misma ponencia de valores, tras la revisión catastral de 1997, con el fin de evaluar la tendencia contributiva de las unidades urbanas y la variación de las mismas, obteniendo unos promedios por uso para valorar la carga del IBI. Para el IAE se consigna únicamente la deuda tributaria reconocida del ejercicio 2007, conforme al último padrón.

Se obtienen así unos valores de distribución de los valores catastrales y del "esfuerzo fiscal", en función de los usos urbanos, que nos dan idea de la aportación de ingresos municipales, por unidades urbanas y de su evolución en los últimos 10 años.

En primer lugar, reproducimos una tabla correspondiente a la serie temporal de los ejercicios tributarios 1998 a 2008, ambos incluidos, conteniendo la información relativa a los elementos tributarios que se describen a continuación, para proceder seguidamente al tratamiento de la información en ella reflejada.

La selección del ámbito temporal 1998-2008 se basa en la homogeneidad de la muestra, debido a que en 1997 se produjo la revisión catastral del municipio de Zamora, aplicándose desde entonces la misma ponencia de valoración a todas las unidades de los sucesivos padrones que se han emitido.

AÑO	Regis	Incto	Deuda tributaria	Dt/Reg	T.G.	Base liq/reg	Coef	Valor act.
1997	44767		5.780.500,05 €	129,12 €	0,48%	26.900,86 €		33.414,98 €
1998	47142	2375	6.266.356,75 €	132,93 €	0,48%	27.692,74 €	1,021	33.691,10 €
1999	48761	1619	6.515.079,35 €	33,61 €	0,48%	27.835,94 €	1,018	33.266,52 €
2000	49807	1046	6.773.205,73 €	35,99 €	0,48%	28.331,05 €	1,020	33.194,34 €
2001	51207	1400	7.024.847,17 €	37,19 €	0,48%	28.580,27 €	1,020	32.829,75 €
2002	53357	2150	8.093.700,82 €	151,69 €	0,53%	28.620,68 €	1,020	32.231,53 €
2003	54633	1276	9.020.082,58 €	165,10 €	0,57%	28.965,47 €	1,020	31.980,22 €
2004	55841	1208	9.455.275,81 €	169,32 €	0,57%	29.706,14 €	1,020	32.154,88 €
2005	57486	1645	9.989.958,83 €	173,78 €	0,58%	29.962,19 €	1,020	31.796,12 €
2006	58637	1151	10.700.030,29 €	182,48 €	0,59%	30.928,67 €	1,020	32.178,19 €
2007	60836	2199	11.253.023,21 €	184,97 €	0,59%	31.351,37 €	1,020	31.978,40 €
2008	62294	1458	11.694.209,97 €	187,73 €	0,59%	31.817,98 €	1,020	31.817,98 €

DONDE:	EXPRESA:
Regis	Número total de unidades de urbana que integra el padrón.
Incto	Incremento en número de unidades de urbana respecto del padrón anterior
Deuda tributaria	Importe total de la deuda tributaria del padrón correspondiente al ejercicio fiscal.
Dt/Reg	Importe medio de la deuda tributaria.
T.G.	Tipo de gravamen vigente en cada periodo de imposición
Base liq/reg	Base liquidable (valor catastral) promedio por unidad de registro.
Coef	Coeficiente anual de actualización de valores catastrales por L.P.G.E
Valor act.	Valor actualizado en función del coeficiente anual del valor catastral medio.

Obtenidos los datos que se expresan en la tabla anterior, desarrollamos el contenido de las mismas a fin de obtener la información directamente derivada que pueda ser objeto de posterior tratamiento. De esta tabla, podemos obtener que el número de unidades de urbana en el periodo de estudio, ha experimentado un crecimiento aproximado del 40%.

AÑO	Regis	Incto	% s/1997
1997	44767		100,00%
1998	47142	2375	105,31%
1999	48761	1619	108,92%
2000	49807	1046	111,26%
2001	51207	1400	114,39%
2002	53357	2150	119,19%
2003	54633	1276	122,04%
2004	55841	1208	124,74%
2005	57486	1645	128,41%
2006	58637	1151	130,98%
2007	60836	2199	135,89%
2008	62294	1458	139,15%

De la tabla siguiente se obtiene que el crecimiento de la deuda tributaria total ha sido de un 200% aproximado, debido, en cuanto al 40% al crecimiento natural del número de inmuebles censados, y en cuanto al 60% restante por el efecto combinado de la actualización de valores catastrales por Ley de Presupuestos Generales del Estado y por el incremento del tipo de gravamen.

AÑO	Deuda tributaria	Dt/Reg	% s/1997
1997	5.780.500,05 €	129,12 €	100,00%
1998	6.266.356,75 €	132,93 €	108,41%
1999	6.515.079,35 €	133,61 €	112,71%
2000	6.773.205,73 €	135,99 €	117,17%
2001	7.024.847,17 €	137,19 €	121,53%
2002	8.093.700,82 €	151,69 €	140,02%
2003	9.020.082,58 €	165,10 €	156,04%
2004	9.455.275,81 €	169,32 €	163,57%
2005	9.989.958,83 €	173,78 €	172,82%
2006	10.700.030,29 €	182,48 €	185,11%
2007	11.253.023,21 €	184,97 €	194,67%
2008	11.694.209,97 €	187,73 €	202,30%

De la tabla siguiente se obtiene el crecimiento de los tipos de gravamen, que, tomando como base 100 el año 1997, alcanza un crecimiento conjunto del 22.92 %, si bien se ha de reseñar que el incremento en dos anualidades del tipo de gravamen del 0.48% al 0.57% se debió a la incorporación al padrón del IBI de la deuda tributaria del padrón de la tasa por el servicio de recogida de basuras, que se suprimía.

AÑO	T.G.	% s/1997	Base liq/reg
1997	0,48%	100,00%	26.900,86 €
1998	0,48%	100,00%	27.692,74 €
1999	0,48%	100,00%	27.835,94 €
2000	0,48%	100,00%	28.331,05 €
2001	0,48%	100,00%	28.580,27 €
2002	0,53%	110,42%	28.620,68 €
2003	0,57%	118,75%	28.965,47 €
2004	0,57%	118,75%	29.706,14 €
2005	0,58%	120,83%	29.962,19 €
2006	0,59%	122,92%	30.928,67 €
2007	0,59%	122,92%	31.351,37 €
2008	0,59%	122,92%	31.817,98 €

Por último, de la tabla siguiente se obtiene el crecimiento autónomo de la actualización de valores catastrales por Ley de Presupuestos Generales del Estado, que, tomando como base 100 el año 1997, alcanza un crecimiento conjunto del 24.22 %.

AÑO	Coef	% s/1997	Valor act.
1997	1,000	100,00%	33.414,98 €
1998	1,021	102,10%	33.691,10 €
1999	1,018	103,94%	33.266,52 €
2000	1,020	106,02%	33.194,34 €
2001	1,020	108,14%	32.829,75 €
2002	1,020	110,30%	32.231,53 €
2003	1,020	112,51%	31.980,22 €
2004	1,020	114,76%	32.154,88 €
2005	1,020	117,05%	31.796,12 €
2006	1,020	119,39%	32.178,19 €
2007	1,020	121,78%	31.978,40 €
2008	1,020	124,22%	31.817,98 €

En todo caso, y de cara a la interpretación conjunta de los tres factores de crecimiento: nº de unidades de urbana, tipos de gravamen y actualización de valores catastrales, hay que hacer constar la existencia de sesgos en cuanto a su conjunto, como pueden ser las alteraciones orden físico, derivadas de los cambios de solares por varios inmuebles en régimen de división horizontal, cambios de rústica a urbana, etc.

Como conclusión final, obtenemos un promedio para el periodo de análisis de 32.544,50 € como valor actualizado en base imponible por unidad de urbana, y sobre el cual efectuaremos los siguientes cálculos:

Cod	USO	Nº uds	Superficie	Valor Catastral	Deuda Tributaria
A	Almacén -Estacionamiento	17.777	648.790	124.722.610,33€	727.384,89€
V	Residencial	35.731	4.529.918	1.424.157.930,62€	8.279.407,26€
I	Industrial	5.024	845.241	143.740.787,11€	825.148,65€
O	Oficinas	603	119.222	56.926.681,14€	334.516,83€
C	Comercial	1.779	308.581	746.173.938,58€	861.641,31€
K	Deportivo,	17	17.395	4.182.639,00€	12.197,46€
T	Espectáculos	4	6.255	2.148.204,51€	12.674,41€
G	Ocio y Hostelería	50	29.198	11.261.188,77€	55.312,16€
Y	Sanidad y Beneficencia	30	51.341	19.991.523,66€	109.949,22€
E	Cultural	43	29.232	9.731.924,51€	41.916,10€
R	Religioso	7	7.906	2.538.069,02€	1.911,23€
M	Obras urbanización y suelos	1.215	3.633.068	59.341.392,00€	320.710,46€
P	Edificio singular	14	106.541	31.480.594,80€	111.439,99€
	TOTALES	62.294	10.332.688	2.036.397.484,05€	11.694.209,97€

La superficie que figura en la cuarta columna se refiere a la total construida, con la excepción del código “M” de obras de urbanización y suelos sin edificar, en la que es la superficie del solar la que se expresa.

Sobre la tabla precedente se efectúan los cálculos que se expresan en las tablas siguientes:

Cod	USO	Nº uds	% uds	Superficie	%Uds	Sup. media
A	Almacén -Estacionamiento	17.777	28,54%	648.790	6,28%	36,50
V	Residencial	35.731	57,36%	4.529.918	43,84%	126,78
I	Industrial	5.024	8,06%	845.241	8,18%	168,24
O	Oficinas	603	0,97%	119.222	1,15%	197,71
C	Comercial	1.779	2,86%	308.581	2,99%	173,46
K	Deportivo,	17	0,03%	17.395	0,17%	1.023,24
T	Espectáculos	4	0,01%	6.255	0,06%	1.563,75
G	Ocio y Hostelería	50	0,08%	29.198	0,28%	583,96
Y	Sanidad y Beneficencia	30	0,05%	51.341	0,50%	1.711,37
E	Cultural	43	0,07%	29.232	0,28%	679,81
R	Religioso	7	0,01%	7.906	0,08%	1.129,43
M	Obras urbanización y suelos	1.215	1,95%	3.633.068	35,16%	2.990,18
P	Edificio singular	14	0,02%	106.541	1,03%	1.610,07
	TOTALES	62.294	100,00%	10.332.688	100,00%	165,87

En cuanto al número de unidades existe una preponderancia del uso residencial, que supera el 50% seguido del uso de almacén-estacionamiento (garajes) que a su vez supera el 25%, y entre ambas, el 85% del número de unidades de urbana. Sin embargo, en cuanto a la superficie, entre ambas alcanzan escasamente el 50 % en tanto que los solares, código “M”, que representan un 1.95% del número de unidades, superan el 35% de la superficie, lo que deberá de ser objeto de ponderación en función de los distintos coeficientes de edificabilidad a los efectos de su comparación con la superficie construida a que pudieran dar lugar a desarrollar.

La superficie media construida por unidad de vivienda se cifra en 126,78 m2, la de garajes-almacenes en 36.50m2, y la de solares en 2.990,18m2.

Se exponen a continuación dos tablas más que expresan, por una parte, la distribución de los valores catastrales en función de los usos codificados, y en segundo lugar, una vez efectuado el cálculo del impuesto, se reproduce una tabla representativa de la distribución del esfuerzo fiscal en la que se observa la incidencia en cuanto a los porcentajes finales de los distintos beneficios fiscales que afectan a los diferentes grupos de codificación de los usos.

Finalmente, en cuanto a la repercusión del IAE por unidad de urbana, dada la dispersión y sesgo que supone el régimen de no sujeción y exención al impuesto, así como la ausencia de una correlación con las referencias catastrales, resulta imposible realizar un análisis como el efectuado en el IBI, por lo que nos limitamos a consignar la deuda tributaria del último padrón emitido correspondiente al ejercicio 2007, que asciende a 780.454,19€.

DISTRIBUCIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES EN FUNCIÓN DE LOS USOS

Cod	USO	Nº uds	Superficie	Valor Catastral	%V.C.	V.C. medio	V.C./M2
A	Almacén -Estacionamiento	17.777	648.790	124.722.610,33€	6,12%	7.015,95	192,24
V	Residencial	35.731	4.529.918	1.424.157.930,62€	69,94%	39.857,77	314,39
I	Industrial	5.024	845.241	143.740.787,11€	7,06%	28.610,83	170,06
O	Oficinas	603	119.222	56.926.681,14€	2,80%	94.405,77	477,48
C	Comercial	1.779	308.581	746.173.938,58€	7,18%	82.166,35	473,70
K	Deportivo,	17	17.395	4.182.639,00€	0,21%	246.037,59	240,45
T	Espectáculos	4	6.255	2.148.204,51€	0,11%	357.051,13	343,44
G	Ocio y Hostelería	50	29.198	11.261.188,77€	0,55%	225.223,78	385,68
Y	Sanidad y Beneficencia	30	51.341	19.991.523,66€	0,98%	666.384,12	389,39
E	Cultural	43	29.232	9.731.924,51€	0,48%	226.323,83	332,92
R	Religioso	7	7.906	2.538.069,02€	0,12%	362.581,29	321,03
M	Obras urbanización y suelos	1.215	3.633.068	59.341.392,00€	2,91%	48.840,65	16,33
P	Edificio singular	14	106.541	31.480.594,80€	1,55%	2.248.613,91	295,48
	TOTALES	62.294	10.332.688	2.036.397.484,05€	100,00%	32.690,11	197,08

DISTRIBUCIÓN DEL ESFUERZO FISCAL EN FUNCIÓN DE LOS USOS

Cod	USO	Nº uds	Superficie	Deuda Tributaria	%D.T.	D.T. media	D.T./M2
A	Almacén -Estacionamiento	17.777	648.790	727.384,89€	6,22%	40,92	1,12
V	Residencial	35.731	4.529.918	8.279.407,26€	70,80%	231,71	1,83
I	Industrial	5.024	845.241	825.148,65€	7,06%	164,24	0,98
O	Oficinas	603	119.222	334.516,83€	2,86%	554,75	2,81
C	Comercial	1.779	308.581	861.641,31€	7,37%	484,34	2,79
K	Deportivo,	17	17.395	12.197,46€	0,10%	717,50	0,70
T	Espectáculos	4	6.255	12.674,41€	0,11%	3.168,60	2,03
G	Ocio y Hostelería	50	29.198	55.312,16€	0,47%	1.106,24	1,89
Y	Sanidad y Beneficencia	30	51.341	109.949,22€	0,94%	3.664,97	2,14
E	Cultural	43	29.232	41.916,10€	0,36%	974,79	1,43
R	Religioso	7	7.906	1.911,23€	0,02%	273,03	0,24
M	Obras urbanización y suelos	1.215	3.633.068	320.710,46€	2,74%	263,96	0,09
P	Edificio singular	14	106.541	111.439,99€	0,95%	1.960,00	1,05
	TOTALES	62.294	10.332.688	11.694.209,97€	100,00%	187,73	1,13

7. Conclusiones: capacidad de inversión y desarrollo de las propuestas del PGOU

Todas las acciones y propuestas de mejora urbanística, tanto aquellas que suponen una extensión de las programadas, como las ahora incorporadas por la Revisión en todas las clases de suelo, que han sido objeto de la valoración económica desarrollada en este Estudio Económico, diferenciando las actuaciones a cargo de agentes públicos y aquellas asignadas a los operadores privados (que desarrollen sectores concretos de suelo urbano o urbanizable), suponen una elevada cuantía (más de 120 M. de €), para el municipio de Zamora, abordable en el tiempo de planificación, desde la comprobada capacidad de inversión municipal y su mantenida política de colaboración institucional.

El crecimiento urbano es una fuente directa de ingresos para el municipio como consecuencia de los ingresos como tasas derivadas de los procesos de urbanización, con el consiguiente incremento de las "unidades urbanas" susceptibles de aplicar el IBI a, así como el IAE, conforme muestra el Informe del capítulo anterior. Pero también lo es indirectamente por la posible enajenación de solares asociados a las cesiones de aprovechamiento urbanístico en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable. La legislación urbanística de Castilla y León vincula dichos ingresos al Patrimonio Municipal de Suelo, y vincula con claridad su destino –art 374 del Reglamento-:

"Los bienes, recursos y derechos de los patrimonios públicos de suelo, los fondos adscritos a los mismos, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, deberán destinarse necesariamente a alguno de los siguientes fines de interés social, siempre que sean compatibles con el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio:

a) Construcción de viviendas con protección pública.

b) Ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.

c) Compensación a propietarios cuyos bienes:
- *1º. Hayan sido objeto de expropiación.*
- *2º. Hayan sido objeto de ocupación directa.*
- *3º. Estén incluidos en unidades de actuación en las que el aprovechamiento permitido por el planeamiento sea inferior al aprovechamiento que corresponde a dichos propietarios.*

d) Conservación, gestión y ampliación del propio patrimonio o de otros patrimonios públicos de suelo, entendiendo incluidos los siguientes conceptos, siempre que se trate de gastos de capital:
- *1º. Los gastos necesarios para la conservación del patrimonio, tales como tributos, seguros y costes de mantenimiento, limpieza, seguridad y otros análogos.*
- *2º. Los gastos de urbanización necesarios para que los terrenos del patrimonio alcancen la condición de solar.*
- *3º. Los gastos necesarios para la ampliación del patrimonio mediante cesión, expropiación, compra, permuta o cualquier otro título.*
- *4º. Los intereses, gastos de tramitación y comisiones de los créditos cuyos fondos hayan sido adscritos al patrimonio.*
- *5º. Los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios.*

e) Otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, y que sean compatibles con los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico vigentes, o que estén vinculados a su ejecución".

f) Otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, y que estén vinculados a la protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

g) Pago de los gastos de urbanización de actuaciones de iniciativa pública.

Por lo tanto queda en la práctica limitada la acción de las administraciones municipales con los recursos económicos obtenidos de las cesiones de aprovechamiento a una lógica de desarrollo de acciones asociadas a la mejora de la calidad urbana, al servicio de la cual está el Patrimonio Municipal de Suelo, tales como infraestructuras o dotaciones públicas (esta Revisión propone la incorporación de dos parques estratégicos del sistema de E.L.P.), viviendas protegidas y la propia buena gestión de dicho patrimonio.

La reutilización de las plusvalías y aprovechamientos generados por los sectores a desarrollar, permitirá ir generando recursos para las dotaciones locales necesarias y para la ejecución de los Sistemas Generales y actuaciones estratégicas valorados en este documento.

Se recomienda desde este documento de la Revisión la elaboración, posterior a la aprobación del PGOU, de un Programa Municipal Marco de Actuaciones, Inversión y Financiación, con la finalidad de definir y orientar la inversión que debe ser atendida por diferentes agentes, liderada por el propio municipio y casando las propuestas del PGOU con su programa de gestión e inversión concreto.

No cabe duda de que actualmente el concierto económico entre administraciones públicas es el marco que permite financiar el conjunto de las acciones, especialmente aquellas coyunturales, asociadas a proyectos urbanos de entidad. También en el Ayuntamiento de Zamora, aun con una reseñable participación directa en la financiación de las inversiones urbanísticas, la tónica de los últimos ejercicios muestra la sustancial participación del Estado, la Comunidad Europea, la Junta de Castilla y León y la Diputación Provincial, junto a otras fuentes de financiación directa o indirectamente municipales.

La tendencia de inversión mantenida en Zamora en los últimos siete años –con altibajos entre el 2001 hasta hoy, como señala el capítulo 4- muestra en términos globales una positiva continuidad y una elevada tasa media de inversiones urbanísticas –actuaciones o gastos con incidencia efectiva en la calidad urbana de lo ciudadanos-, en relación con los valores totales del presupuesto de gastos municipales.

Desde este Estudio Económico se plantea también, con carácter orientativo, un esquema de co-financiación institucional, para las actuaciones, proyectos y programas referidos o previstos en la Revisión, que sobre la base del marco de colaboración administrativa consolidado en los últimos años por el ayuntamiento zamorano, permite prefigurar un desarrollo efectivo y viable de las acciones planificadas.

La experiencia avalada por los logros en la gestión urbanística del Ayuntamiento de Zamora, permiten prever una adecuada utilización de los recursos derivados del desarrollo urbanístico en el municipio y un incremento del Patrimonio Municipal de Suelo y de la capacidad financiera y financiadora del Ayuntamiento, directa e indirecta, garantizando la viabilidad de las actuaciones y propuestas urbanísticas formuladas por esta Revisión sin alterar negativamente los niveles de endeudamiento municipal ni la dependencia de aportaciones y transferencias externas.

EQUIPO REDACTOR

El presente documento de la Revisión del PGOU de Zamora, ha sido redactado por el Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid.

Este Estudio Económico forma parte del Documento Refundido de Aprobación Definitiva del PGOU, que ha sido redactado por el equipo del Instituto Universitario, bajo la dirección de Juan Luis de las Rivas, con la colaboración de PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.

Fdo.: Juan Luis de las Rivas
INSTITUTO UNIVERSITARIO DE URBANÍSTICA

Valladolid, Junio de 2011