

**MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**  
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR 10 SAN ISIDRO (ZAMORA)**



**PROMOCIONES  
CAMRASIL S.L.**



**PROMOCIONES CAMRASIL S.L.**  
**AVDA. VICTOR GALLEGO, 45, ENTREPLATA B**  
**49009 ZAMORA**  
**TLFN: 980 516 238**



**HUSO 30**

**Consultores de Medio  
Ambiente y Desarrollo, S.L.**

**C/ Conde de Barcelona N°2.**  
**24007 - LEÓN -**  
**Telf.: 987 225 979; 609 655 528**  
**[huso30consultores@gmail.com](mailto:huso30consultores@gmail.com)**

**B-24385718**

# ÍNDICE

---

<b>1. ANTECEDENTES</b>	<b>3</b>
<b>2. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN</b>	<b>4</b>
2.1. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO.	4
2.2. ALTERNATIVAS	5
2.3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.	5
2.4. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN Y VALORACIÓN GLOBAL ESTIMADA.	13
<b>3. ESTUDIO SOCIOECONOMICO DEL MUNICIPIO.</b>	<b>15</b>
<b>4. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PUBLICAS AFECTADAS</b>	<b>25</b>
4.1. IMPACTO EN LA HACIENDA MUNICIPAL.	25
4.2. IMPACTO EN LA HACIENDA SUPRAMUNICIPAL	44
<b>5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS</b>	<b>46</b>
<b>6. VALORACIÓN FINAL</b>	<b>47</b>

## 1. ANTECEDENTES

---

De acuerdo con la normativa vigente, Ley del suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015 (artículos 22.4 y 5) y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (artículo 136) se hace necesaria la presentación de una MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA en relación con la tramitación por parte del Ayuntamiento de Zamora del **Plan Parcial del Sector SUR-10 San Isidro en Zamora**.

**Plan Parcial del Sector SUR-10 San Isidro en Zamora** se someterá al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, paralela a la tramitación se ha de disponer de documento que analice que el Plan ha sido analizado y estudiado desde el punto de vista de su sostenibilidad económica.

Por ello y en base al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su Artículo 22. **“Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano”**

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

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

El documento se reparte sobre los sobre la base de los siguientes supuestos:

- a) Impacto en la Hacienda Pública Municipal.
- b) Impacto en la Hacienda Supramunicipal.
- c) Suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos.

De forma paralela se acompaña un estudio económico (que aporta el arquitecto redactor del proyecto) que acreditará la viabilidad de la actuación para el promotor. (Recogido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, artículo 136).

El presente documento se redacta siguiendo la Guía Metodológica para la elaboración de Informes de Sostenibilidad Económica editada por el Ministerio de Fomento en 2011.

## **2. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN**

---

El objeto de esta planificación es establecer la ordenación detallada para el ámbito del **Plan Parcial del Sector SUR-10 San Isidro en Zamora** de suelo urbano no consolidado, así como, completar y desarrollar en detalle las determinaciones y propuestas recogidas en la RPGOUZ, respetando en todo momento, la ordenación general establecida por ese instrumento de planeamiento general.

El instrumento de planeamiento urbanístico general vigente en el municipio de Zamora es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora (en adelante RPGOUZ), para su adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Documento Refundido de Aprobación Definitiva. Junio 2011), aprobada definitivamente por ORDEN FYM/895/2011.

Según la RPGOUZ, los terrenos que conforman el **Plan Parcial del Sector SUR-10 San Isidro en Zamora** están clasificados como SUELO URBANIZABLE (SUR).

El Sector tiene uso predominante RESIDENCIAL.

### **2.1. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO.**

La superficie total asignada al Sector en la documentación (Ficha) específica para el mismo, incluida entre las Fichas de Suelo Urbanizable de la RPGOUZ, asciende a la cantidad de 52.800,00 m<sup>2</sup>.

El contenido del mismo se fija mediante los siguientes criterios y objetivos generales:

- a) Futura construcción de un núcleo residencial, en el que al menos el 30% de la edificabilidad residencial del Sector se reserve para la construcción de viviendas con algún régimen de protección pública. El resto de la edificabilidad del Sector se materializará en usos residenciales libres, unifamiliar y colectivo, así como en usos no residenciales que resulten compatibles con el predominante (residencial). Además, al menos el 40% de la edificabilidad se consumirá en viviendas unifamiliares.
- b) Previsión y dotación de los servicios urbanos y de los equipamientos necesarios a fin de garantizar el funcionamiento del futuro núcleo que se desarrolle, contemplando, asimismo, la implantación de las redes de infraestructura y su conexión (y refuerzo, en caso necesario) con las existentes en el área próxima al Sector.
- c) Trazado de una red viaria interior que enlace el Sector con el sistema general de comunicaciones de la zona, y que garantice una correcta relación de convivencia entre circulación rodada y peatonal.
- d) Establecimiento de las Ordenanzas de Uso del Suelo, que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidas para el ámbito, es decir, elaborar unas normas particulares que, sin contravenir a las generales de obligado cumplimiento de la RPGOUZ, contribuyan con su aplicación al establecimiento de una adecuada ordenación del espacio urbano, garantizando la consecución de unas cualidades estéticas y edificatorias apropiadas a su entorno.

## **2.2. ALTERNATIVAS**

En concordancia con los parámetros de ordenación general, contenidos en el instrumento de planeamiento urbanístico general del municipio, se plantea el establecimiento de un futuro núcleo urbano de uso predominante residencial, de densidad media, con la obligada inclusión de otros usos diferentes del predominante. En este caso, el uso dotacional privado será el principal uso compatible a establecer, y el que garantizará el cumplimiento del índice de variedad de uso.

El número de viviendas admisible en el ámbito, ha de situarse dentro de la horquilla de densidad comprendida entre las 30 y las 57 viviendas por hectárea (134/254 viviendas). Esa horquilla viene determinada en la RPGOUZ, concretamente en la Ficha específica para el Sector.

Se genera una sencilla malla urbana capaz de articular este desarrollo para uso predominante residencial y usos compatibles, albergando, también en ella, las dotaciones urbanísticas precisas y necesarias, tanto desde el punto de vista funcional, como desde el legal y/o reglamentario.

Se genera una sencilla malla urbana capaz de articular este desarrollo para uso predominante residencial y usos compatibles, albergando, también en ella, las dotaciones urbanísticas precisas y necesarias, tanto desde el punto de vista funcional, como desde el legal y/o reglamentario.

La solución adoptada en la ordenación propuesta, se apoya en la consecución de nueve puntos de estructuración básicos, recogidos en el capítulo 1.4.2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS. SOLUCIÓN ADOPTADA, de la Memoria Vinculante.

## **2.3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.**

El desarrollo previsible del plan, si se lleva a cabo la solución adoptada en la ordenación propuesta, se apoya en la consecución de los siguientes elementos de estructuración básicos:

**Primero.- Concreción del uso residencial como predominante para el Sector.** Mediante la materialización mayoritaria de aprovechamiento en este uso respecto del total del aprovechamiento para el ámbito. Para ello, al objeto de albergar el uso residencial, se han configurado ocho zonas o huellas de terreno parcelables y receptoras de aprovechamiento lucrativo y de cesión.

Para incluir suelo para uso residencial colectivo se disponen tres zonas o huellas de suelo. Una menor, en la zona noroeste del Sector y con frente a C/ Obelisco, planteada para contener vivienda multifamiliar con tipología tipo Barrio Periférico (BP). Y dos, para incluir el grueso de la edificabilidad en uso residencial colectivo, en la zona suroeste del ámbito y con frente a la C/ Guimaré, para contener vivienda plurifamiliar con tipología tipo Bloque Lineal (BL).

Por otra parte, para incorporar suelo para uso residencial unifamiliar se han dispuesto cinco zonas o huellas de suelo. Cuatro en la zona central del Sector, y una quinta en el extremo este del ámbito, en la esquina donde confluyen las calles Castro y Puerto. Todas esas zonas se han proyectado para contener vivienda unifamiliar, inicialmente prevista para una tipología correspondiente al grado I (unifamiliar intensivo), que comprende, como ya

se ha avanzado en un punto anterior, la vivienda unifamiliar en edificios adosado o agrupados horizontalmente con otros del mismo uso.

**Segundo.- Inclusión en la ordenación proyectada de diferentes usos y tipologías.** Aspecto que posibilita garantizar el cumplimiento de los índices de variedad de uso y de tipología establecidos en el instrumento de planeamiento urbanístico general del municipio (Ficha del Sector) y en el RUCYL (artículos 86.2.d y 86.3.b).

El polígono desarrollado contendrá diferentes usos, éstos serán esencialmente: residencial colectivo, residencial unifamiliar y dotacional público y privado; con la posibilidad de albergar aquellos otros usos compatibles, recogidos en las Ordenanzas que se articulan, para el ámbito resultante de la ordenación proyectada, en la Normativa del Plan Parcial.

Las tipologías propuestas en este instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo serán, para el uso residencial colectivo, las resultantes de la aplicación de las determinaciones de la Ordenanza Bloque Lineal “San Isidro” (BL-SI) y de la Ordenanza Barrio Periférico “San Isidro” (BP-SI).

Por otra parte, la tipología propuesta en este Plan Parcial para el uso residencial unifamiliar, será la que deviene de la aplicación de la Ordenanza Unifamiliar “San Isidro” (UF-SI).

Finalmente, las tipologías propuestas en el Plan Parcial para las edificaciones de tipo dotacional, público y privado, serán las que responden, respectivamente, a la aplicación de la Ordenanza Dotaciones Comunitarias “San Isidro” (DC-SI) y a la Ordenanza Equipamiento Privado “San Isidro” (EQP- SI).

**Tercero.- Reserva de la edificabilidad residencial, mínima al menos, para la construcción de viviendas con algún régimen de protección pública.** Asegurando el cumplimiento del índice de integración social establecido en el instrumento de planeamiento urbanístico general del municipio (en concordancia con lo establecido en el artículo 87 del RUCYL), y que se cifra, en la Ficha del Sector de la RPGOUZ; en un porcentaje del 30%.

La materialización de esta edificabilidad se realizará en las parcelas previstas para albergar la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento (parcelas resultantes RC-2 y RC-3) y, también, en otra parcela destinada a albergar el aprovechamiento lucrativo privado (parcela resultante RC-4). Todas las parcelas citadas se destinan a uso residencial colectivo, y todas se ubican en el extremo suroeste del Sector, contando con frente a la actual C/ Guimaré.

**Cuarto.- Conexión del Sector con el tejido urbano existente.** Los terrenos del Sector están constituidos por un amplio vacío de edificación, existente en la parte alta del Barrio Espíritu Santo - San Isidro - Obelisco. Su perímetro queda delimitado por la Avenida de la Frontera (Ctra. N-122 o Carretera a Alcañices) al norte, por la C/ Castro al noreste, por la C/ Puerto al sureste, por la C/ Guimaré al suroeste, y por varios edificios con frente a la C/ Obelisco, resto de la C/ Obelisco y C/ Vereda al noroeste.

La conexión o acceso hasta el ámbito del Sector se realizará, bien a través de la C/ Espíritu Santo, que desemboca o conecta directamente con la C/ Guimaré, o bien desde la Avenida de la Frontera - Ctra. N-122 (Carretera a Alcañices), a través de la C/ Castro, con continuación por la C/ Puerto, que para el acceso rodado pasará a tener doble sentido de circulación.

**Quinto.- Establecimiento de una red viaria interior.** Desde las calles Guimaré y Puerto, para las que se aumentan sus secciones transversales, parte una red viaria interior de nueva creación, que asegura y garantiza el acceso rodado y peatonal a todas las parcelas resultantes, en la ordenación propuesta para el Sector.

Dicha red viaria se compone, esencialmente, de una vía pública (C/ de Nueva Apertura) con forma de "L". Uno de los brazos de esa "L" parte de la C/ Guimaré y es perpendicular a la misma. El otro brazo parte de la C/ Puerto, en el punto de intersección de ésta con la C/ Monte Concejo, siendo perpendicular a la primera y configurándose como prolongación de la segunda.

La nueva vía pública y las calles Guimaré y Puerto delimitan y conforman una amplia manzana, que contiene en su interior parcelas resultantes con uso residencial, colectivo y unifamiliar, y espacios libres públicos. En el extremo opuesto o exterior de la nueva vía pública proyectada, abrazándola exteriormente, se configura una extensa porción de terreno, con forma de "L" como la nueva vía, que contiene el resto de las parcelas resultantes del ámbito que se desarrolla, parcelas que albergan uso residencial, colectivo y unifamiliar, así como uso dotacional, público y privado.

Completa la red viaria interior del Sector, al norte del ámbito delimitado, parte de la C/ Obelisco, la porción final de la misma que conecta con la Avenida de la Frontera - Carretera N-122 (Carretera a Alcañices), a la que tendrán frente dos parcelas resultantes, una con uso residencial colectivo, la otra para uso dotacional público, y, además, la C/ Vereda, para la que se amplía, notablemente, su sección transversal.

La red viaria interior, junto a las calles Guimaré y Puerto, constituyen las áreas que albergarán las plazas de aparcamiento de uso público exigidas por el RUCYL (artículo 104.1.b).

Por otra parte, las zonas de vía pública serán, también, los elementos contenedores de las redes que componen los diferentes servicios urbanos.

Todas las vías públicas referidas se han proyectado con unas secciones transversales y con unas condiciones dimensionales, que satisfacen los requisitos recogidos en el artículo 68.3 de la Normativa de la RPGOUZ.

**Sexto.- Diseño de una propuesta de ordenación con una gradación descendente de la densidad y de la altura de las edificaciones residenciales.** Ello, desde la zona suroeste hacia la zona noreste del ámbito. En la zona suroeste (entorno de la C/ Guimaré) se han dispuesto las parcelas resultantes que albergarán el grueso del uso residencial colectivo, a contener en bloques lineales para vivienda plurifamiliar. A continuación, convenientemente separadas y de forma perpendicular a las anteriores, se conformó la mayor parte de las parcelas resultantes contendedoras del uso residencial unifamiliar, planteadas, inicialmente, para albergar vivienda unifamiliar intensiva, es decir, dispuesta en edificios adosados o agrupados horizontalmente.

**Séptimo.- Reserva de suelo para los sistemas, general interno y local, de equipamiento público y reserva de suelo y edificabilidad para equipamiento privado.** Lo primero, en cumplimiento de las exigencias establecidas por la RPGOUZ, en la Ficha del Sector, y por el RUCYL en su artículo 106.1.b). Lo segundo, como opción de reserva voluntaria, que contribuye a asegurar y garantizar el cumplimiento de los porcentajes mínimos de edificabilidad establecidos con el índice de variedad de uso, principalmente, y con el índice de variedad tipológica, en ejecución de las determinaciones al respecto contenidas en el instrumento de planeamiento urbanístico general del municipio (Ficha del Sector) y de las prescripciones del RUCYL (artículo 85).

Se ha procurado localizar estas reservas de manera estratégica, tratando de asegurar una disposición equitativa de las mismas, al objeto de equilibrar la generación de los puntos focales y de atracción que éstas provocan con su implantación. Se ha analizado la interrelación de los usos dotacionales con los residenciales, para posibilitar su convivencia armónica.

Las parcelas resultantes que albergan la reserva de suelo para el sistema general interno de equipamientos, son las denominadas EQ-2 y EQ-3. Por otra parte, la parcela resultante que contiene la reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público, es la parcela nombrada como EQ-1. Finalmente, la parcela que recoge la reserva de suelo y de edificabilidad para equipamiento privado, es la parcela denominada EQP.

**Octavo.-** Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos. En cumplimiento de las exigencias establecidas en el artículo 105.1.b) del RUCYL. Con una propuesta de localización que posibilita un adecuado uso y disfrute de los mismos, esencialmente, por su proximidad e interconexión con las diferentes parcelas contenedoras de los usos residenciales.

En su proyección se ha procurado asegurar el adecuado soleamiento de estos espacios. Su proyección asegurará un índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a especies vegetales, no inferior al 50%. Por otra parte, se ha planteado su distribución en áreas adecuado para su uso, evitando las zonas residuales. Para ello, sus superficies son muy superiores al mínimo establecido en 500 m<sup>2</sup>, y tienen una forma que permite la inscripción de una circunferencia de 20 metros de diámetro.

Además, en el interior de estos espacios se han de disponer áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup>, equipadas adecuadamente para su función.

Todos los aspectos referidos anteriormente habrán de concretarse, convenientemente, en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

**Noveno.-** Incorporación, respetuosa con su carácter, de la porción de vía pecuaria (Cordel de Sanabria) contenida en el ámbito sectorizado. Ello, mediante la salvaguarda de su trazado y, debido a su condición de bien de dominio público, con la no afección para la gestión urbanística. Además, con el establecimiento sobre la misma de usos permitidos, por asignársele alguno/s de los contemplados o admitidos en la normativa sectorial como compatibles o complementarios con su destino. En este caso, para lo que son actualmente suelos o terrenos, como espacios libres públicos (sistema general interno), y para lo que son actualmente parte de las calles Obelisco y Vereda, como vías públicas (sistema general interno) sobre las que no se proyectan plazas de aparcamiento.

En la ordenación establecida para el Sector, las zonas nombradas como “ELco” se corresponden con la superficie de la vía pecuaria (Cordel de Sanabria) incluida como sistema general interno de espacio libre público (ELPSUR10), y el área designada como “VPco” ha de conformarse como sistema general interno de vías públicas.

**Décimo.-** Consideración y respeto de las zonas de protección de la Carretera. El trazado de la Carretera N-122 (Carretera a Alcañices) discurre en la proximidad de los límites noreste y norte del Sector. La ordenación propuesta respeta las diferentes zonas de protección de citada Carretera, a saber, zonas de dominio público, de servidumbre y de afección, así como la línea de limitación para la edificación.

De la aplicación de todos esos condicionantes referidos en los párrafos anteriores, obtenemos la justificación de los parámetros urbanísticos específicos del Sector, que, de forma resumida, se transcriben en la siguiente tabla:

DATOS DEL SECTOR EN FUNCIÓN DE PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL	
USO PREDOMINANTE	Residencial
TIPOLOGÍA PREDOMINANTE	Bloque Lineal "San Isidro" (BL-SI)
EDIFICABILIDAD TOTAL EN EL SECTOR	34.000,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD EN EL USO PREDOMINANTE (RESIDENCIAL)	28.600,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD EN USO/S COMPATIBLE/S	5.400,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD EN LA TIPOLOGÍA PREDOMINANTE (BL-SI)	14.742,58 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MÍNIMA EXIGIDA EN EL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (VIVIENDA UNIFAMILIAR)	40% de edificabilidad total = 13.600,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD EN EL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	13.616,00 m <sup>2</sup>

ÍNDICES		EXIGENCIA (m <sup>2</sup> )	EN PLAN PARCIAL (m <sup>2</sup> )	OBSERV.
Índice de variedad de uso	*10%	3.400,00	5.400,00	CUMPLE
Índice de variedad tipológica	**20%	6.800,00	19.257,42	CUMPLE
Índice de integración social	***30%	8.580,00	8.915,99	CUMPLE

Seguidamente se presentan los CUADROS GENERALES JUSTIFICATIVOS:

#### A1.1. CUADROS GENERALES DE RESERVAS Y CESIONES.

##### A1.1.1. Sistemas generales internos.

DENOMINACIÓN (observaciones)	SISTEMA GENERAL	SUP. PARCIALES (m <sup>2</sup> )	SUP. TOTALES (m <sup>2</sup> )	EXIGENCIA PGOU (m <sup>2</sup> )
Elco-1 (cordel de Sanabria)	Espacio libre público.	3.755,61		
Elco-2 (cordel de Sanabria)	Espacio libre público.	563,55		
TOTAL SGI ELP			4.319,16	3.300,00
VPco (cordel de Sanabria)	Vías públicas.	849,02		
TOTAL SGI VP			849,02	
EQ-2	Equipamiento público.	1.483,14		
EQ-3	Equipamiento público.	1.816,46		
TOTAL SGI EQ			3.300,00	3.300,00

##### A1.1.2. Reservas de suelo para sistemas locales.

PARCELA RESULTANTE	SISTEMA LOCAL	SUP. PARCIALES (m <sup>2</sup> )	SUP. TOTALES (m <sup>2</sup> )	EXIGENCIA RUCYL (m <sup>2</sup> )
EQ-1	Equipamiento público.	5.100,00		
TOTAL EQ			5.100,00	5.100,00
ELP-1	Espacio libre público.	1.198,94		
ELP-2	Espacio libre público.	2.852,20		
ELP-3	Espacio libre público.	2.750,79		
TOTAL ELP			6.801,93	6.800,00
CT-1	Servicios urbanos	55,43		
CT-2	Servicios urbanos	53,74		
CT-3	Servicios urbanos	50,50		
CT-4	Servicios urbanos	50,50		
TOTAL CT			210,17	
VP	Vías públicas.	12.114,80		
TOTAL VI			12.114,80	

#### A1.1.3. Sistema local de vías públicas.

SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS	RESERVA EN PLAN PARCIAL	EXIGENCIA REGLAMENTARIA	OBSERV.
Número de plazas de aparcamiento total	680 plazas	680 plazas	CUMPLE
Número de plazas de aparcamiento de uso público	340 plazas	340 plazas	CUMPLE
Número de plazas de aparcamiento accesibles	12 plazas	9 plazas	CUMPLE

#### A1.1.4. Exigencias de cesión de aprovechamiento y de reservas de edificabilidad.

APROVECHAMIENTO TOTAL HOMOGENEIZADO (Ci=1) = SUMA DE APROVECHAMIENTOS EXPRESADOS EN EL USO PREDOMINANTE (up) = 34.000,00 m <sup>2</sup> up		
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.	15%	5.100,00 m <sup>2</sup> up
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (correspondiente a propietarios)	85%	28.900,00 m <sup>2</sup> up

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL = 28.600,00 m <sup>2</sup>		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÍN. PARA VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.	30%	8.580,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA PARA USO LIBRE.	70%	20.020,00 m <sup>2</sup>

#### A1.1.5. Edificabilidad y reparto general.

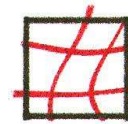
EDIFICABILIDAD TOTAL = 34.000,00 m <sup>2</sup> < 34.231,43 m <sup>2</sup> = EDIFICABILIDAD MÁX. TOTAL	
EDIFICABILIDAD TOTAL EN EL SECTOR	34.000,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO	5.100,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE A PROPIETARIOS	28.900,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	28.600,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD NO RESIDENCIAL (EQP)	5.400,00 m <sup>2</sup>

#### A1.1.6. Reparto de la edificabilidad residencial.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL = 28.600,00 m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD MÍNIMA EXIGIBLE EN VIVIENDA UNIFAMILIAR (40%)	13.600,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD EN VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EL PLAN PARCIAL	13.616,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD EN VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN EL PLAN PARCIAL	14.984,00 m <sup>2</sup>

#### A1.1.7. Reparto de la edificabilidad residencial protegida y libre.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL = 28.600,00 m <sup>2</sup>		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN EL PLAN PARCIAL.	>30%	8.915,99 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA USO LIBRE EN EL PLAN PARCIAL.	<70%	19.684,01 m <sup>2</sup>

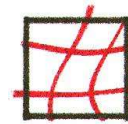


**A1.2.1. Superficies resultantes por usos y distribución porcentual.**

USO	PARCELA RESULTANTE	VI.PE.*	TIPOLOGÍA	SUPERF. (m2)	%
Residencial colectivo	RC (1)	-	Barrio Periférico "San Isidro" (BP-SI)	221,58	0,42
Residencial colectivo	RC (2-3-4-5)	-	Bloque Lineal "San Isidro" (BL-SI)	4.727,04	8,89
Residencial unifamiliar	RU (1-2-3-4-5)	-	Unifamiliar "San Isidro" (UF-SI)	12.591,63	23,68
Dotacional público	EQ (1-2-3)	-	Dotación Comunitaria "San Isidro" (DC-SI)	8.400,00	15,80
Dotacional privado	EQP	-	Equipamiento Privado "San Isidro" (EQP-SI)	2.938,07	5,53
Espacio libre público	EL (1-2-3)	-	-	6.801,93	12,79
Servicio urbano (centro transformación)	CT (1-2-3-4)	-	-	210,17	0,40
Viario público	VP	-	-	12.114,80	22,78
<b>SUBTOTALES</b>				<b>48.005,22</b>	<b>90,28</b>
Espacio libre público	-	ELco (1-2)	-	4.319,16	8,12
Viario público	-	VPco	-	849,02	1,60
<b>TOTALES</b>				<b>53.173,40</b>	<b>100,00</b>

**A1.2.2. Resumen de usos, edificabilidades y superficies.**

PARCELA RESULT.	USO	TIPOLOGÍA	ORDENANZA	EDIFICAB. (m2)	SUPERF. (m2)	Nº Mín/Máx VIV. (estimadas)	ALT. Máx	TITULAR
RC-1	Residencial colectivo	Barrio Periférico "San Isidro"	BP-SI	241,42	221,58	01/02 (02)	IV	Privado
RC-2	Residencial colectivo (VPP)	Bloque Lineal "San Isidro"	BL-SI	1.700,00	725,04	08/15 (14)	IV	Ayto.
RC-3	Residencial colectivo (VPP)	Bloque Lineal "San Isidro"	BL-SI	3.400,00	1.116,50	16/30 (23)	IV	Ayto.
RC-4	Residencial colectivo (VPP)	Bloque Lineal "San Isidro"	BL-SI	3.815,99	1.218,00	18/34 (24)	IV	Privado
RC-5	Residencial colectivo	Bloque Lineal "San Isidro"	BL-SI	5.826,59	1.667,50	27/52 (29)	IV	Privado
RU-1	Residencial unifamiliar	Unifamiliar "San Isidro"	UF-SI	2.340,00	2.190,82	11/21 (15)	II	Privado
RU-2	Residencial unifamiliar	Unifamiliar "San Isidro"	UF-SI	2.496,00	2.359,50	12/22 (16)	II	Privado



PARCELA RESULT.	USO	TIPOLOGÍA	ORDENANZA	EDIFICAB. (m2)	SUPERF. (m2)	Nº Min/Máx VIV. (estimadas)	ALT. Máx	TITULAR
RU-3	Residencial unifamiliar	Unifamiliar "San Isidro"	UF-SI	3.454,00	3.102,45	16/31 (22)	II	Privado
RU-4	Residencial unifamiliar	Unifamiliar "San Isidro"	UF-SI	1.872,00	1.836,41	09/16 (12)	II	Privado
RU-5	Residencial unifamiliar	Unifamiliar "San Isidro"	UF-SI	3.454,00	3.102,45	16/31 (22)	II	Privado
EQ-1	Dotacional público	Dotación comunitaria "San Isidro"	DC-SI	**	5.100,00	-	** IV	Ayto.
EQ-2	Dotacional público	Dotación comunitaria "San Isidro"	DC-SI	**	1.483,54	-	** IV	Ayto.
EQ-3	Dotacional público	Dotación comunitaria "San Isidro"	DC-SI	**	1.816,46	-	** IV	Ayto.
EQP	Dotacional privado	Equipam. privado "San Isidro"	EQP-SI	5.400,00	2.938,07	-	IV	Privado
EL-1	Espacio libre público	-	ELP-SI	***	1.198,94	-	-	Ayto.
EL-2	Espacio libre público	-	ELP-SI	***	2.852,20	-	-	Ayto.
EL-3	Espacio libre público	-	ELP-SI	***	2.750,79	-	-	Ayto.
CT-1	Servicio Urbano (centro tr.)	-	-	-	55,43	-	-	Ayto.
CT-2	Servicio Urbano (centro tr.)	-	-	-	53,74	-	-	Ayto.
CT-3	Servicio Urbano (centro tr.)	-	-	-	50,50	-	-	Ayto.
CT-4	Servicio Urbano (centro tr.)	-	-	-	50,50	-	-	Ayto.
VP	Viarío público	-	-	-	12.114,80	-	-	Ayto.
<b>SUBTOTALES</b>				<b>34.000,00</b>	<b>48.005,22</b>	<b>134/254 (179)</b>		
ELco-1	VI.PE.* Cordel de Sanabria (ELP)	-	-	-	3.755,61	-	-	Junta CyL
ELco-2	VI.PE.* Cordel de Sanabria (ELP)	-	-	-	563,55	-	-	Junta CyL
VPco	VI.PE.* Cordel de Sanabria (VP)	-	-	-	849,02	-	-	Junta CyL
<b>TOTALES</b>				<b>34.000,00</b>	<b>53.173,40</b>	<b>134/254 (179)</b>		

#### 2.4. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN Y VALORACIÓN GLOBAL ESTIMADA.

El artículo 198 del RUCYL define los gastos de urbanización como *todos aquellos costes que precise la gestión urbanística*, entre los que se incluyen:

- a) Los gastos de la ejecución material de la urbanización. Éstos deben considerar, en todo caso, los costes derivados de la ejecución de las actuaciones detalladas en los apartados a), b) y c) del artículo 198.2 del RUCYL.
- b) Los gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización. Entre ellos se incluirán los costes de la elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión, en su caso las posibles indemnizaciones a propietarios y/o arrendatarios, la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento, etc. En los apartados a), b) y c) del artículo 198.3 del RUCYL, se relacionan los aspectos valorables mínimos para su incorporación dentro de estos gastos.

En la fase de planeamiento de desarrollo no dispone de un estudio detallado, ni de una valoración pormenorizada de las actuaciones que conlleva la gestión urbanística, esta acción corresponde al Proyecto de Urbanización la cual se elabora para la fase de gestión.

Así en el estudio del **Plan Parcial del Sector SUR-10 San Isidro en Zamora**, con el objeto de hallar un valor estimado global para el conjunto de los gastos de urbanización por metro cuadrado de suelo a urbanizar, se ha realizado un sondeo y una recopilación de datos previos, para obtener un valor estimativo de por metro cuadrado de suelo a urbanizar, costes que se estiman adecuados teniendo en cuenta las características de la actuación a realizar. Utilizando dicho valor a la superficie total del Sector, los 53.173 m<sup>2</sup>, se obtiene el valor total para el coste de la implantación de la urbanización su ámbito ascenderá a la cantidad de 1.551.588 €.

La edificabilidad o aprovechamiento lucrativo total del Sector asciende a la cantidad de 34.000 m<sup>2</sup>. El aprovechamiento lucrativo privado se cifra en la cantidad de 28.900 m<sup>2</sup>. Por tanto, la repercusión de esos gastos globales de urbanización estimados por metro cuadrado edificable privado supone una cifra de 53,69 €.

En una siguiente fase se ha desarrollado de forma pormenorizada los cálculos en relación con los costes COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN MATERIAL Y DESARROLLO DEL PLAN (aportado por el Arquitecto redactor del proyecto).

CAPITULO	RESUMEN	EUROS
01	MOVIMIENTO DE TIERRAS .....	120.000,00
02	FIRMES Y PAVIMENTOS .....	430.000,00
03	SEÑALIZACIÓN .....	18.000,00
04	SANEAMIENTO .....	185.000,00
05	ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIOS .....	65.000,00
06	ENERGÍA ELÉCTRICA .....	180.000,00
07	ALUMBRADO PÚBLICO .....	85.000,00
08	GAS .....	60.000,00
09	TELECOMUNICACIONES.....	28.000,00
10	RIEGO.....	12.000,00
11	JARDINERÍA Y PLANTACIONES.....	27.000,00
12	CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE REDES EXISTENTES .....	30.000,00
13	CONSERVACIÓN .....	15.000,00

14	VARIOS.....	7.000,00
15	SEGURIDAD Y SALUD.....	20.000,00
16	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	22.000,00

**TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL** 1.304.000,00

13,00 % Gastos generales	169.520,00	
6,00 % Beneficio industrial		78.240,00

Suma de GG y BI..... 247.760,00

IVA 21%..... 325.869,60

**TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN** 1.877.629,60

**TOTAL PRESUPUESTO GENERAL** 1.877.629,60

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de UN MILLON OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE EUROS con SESENTA CÉNTIMOS.

### 3. ESTUDIO SOCIOECONOMICO DEL MUNICIPIO.

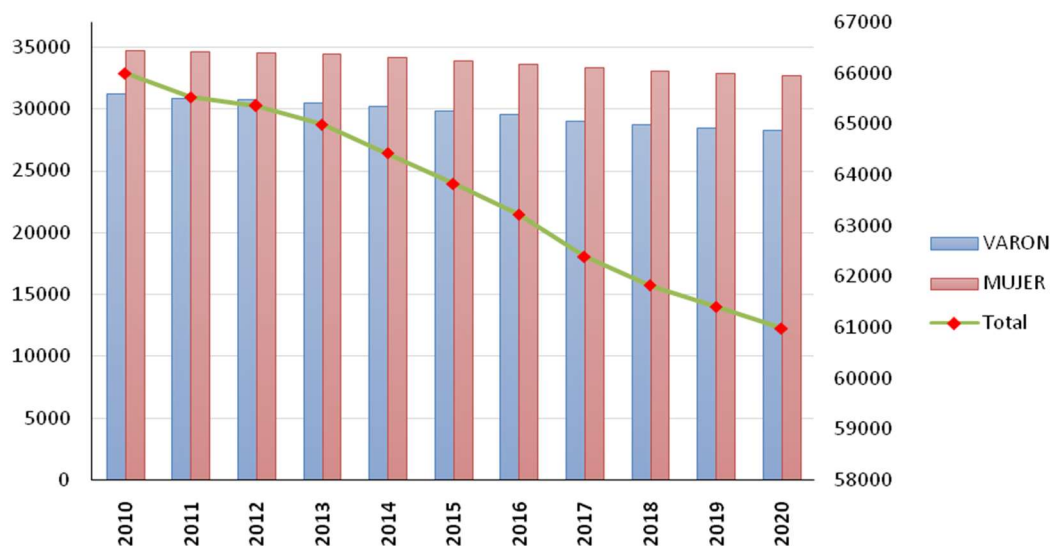
#### LA POBLACIÓN

El municipio de Zamora, al que pertenece el área objeto de estudio, se compone de 2 núcleos de población: la ciudad de Zamora y el núcleo de menor tamaño: Carrascal, con una población total de 60.988 habitantes.

La evolución del municipio de Zamora desde un punto de vista demográfico pone de manifiesto una pérdida de población continuada a lo largo del presente siglo, y que se reafirma y se hace más acusada en la última década.

Así desde el año 2012, perdió casi 5.000 habitantes, casi 500 habitantes al año, siendo los años 2014 a 2016, el periodo con pérdidas más acusadas. En términos porcentuales, la población del municipio sufrió un decaimiento poblacional próximo al 8% en el periodo analizado.

**Evolución de la población total (2010-2020)**

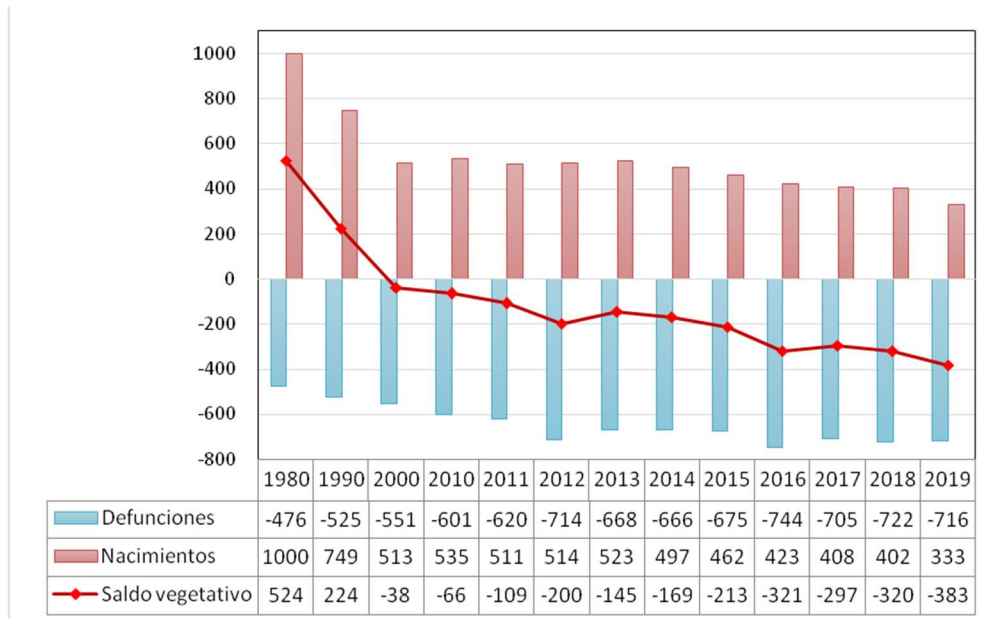


*Fuente: Censo de población, INE 2020*

Desde el año 2012, perdió casi 5.000 habitantes, casi 500 habitantes al año, siendo los años 2014 a 2016, el periodo con pérdidas más acusadas. En términos porcentuales, la población del municipio sufrió un decaimiento poblacional próximo al 8% en el periodo analizado.

Atendiendo a los sexos, si bien la población de mujeres es más números, la evolución de la población es similar para ambos sexos, es decir el descenso, si bien es levemente más acusada entre los hombres (10%), frente al 7% de las mujeres.

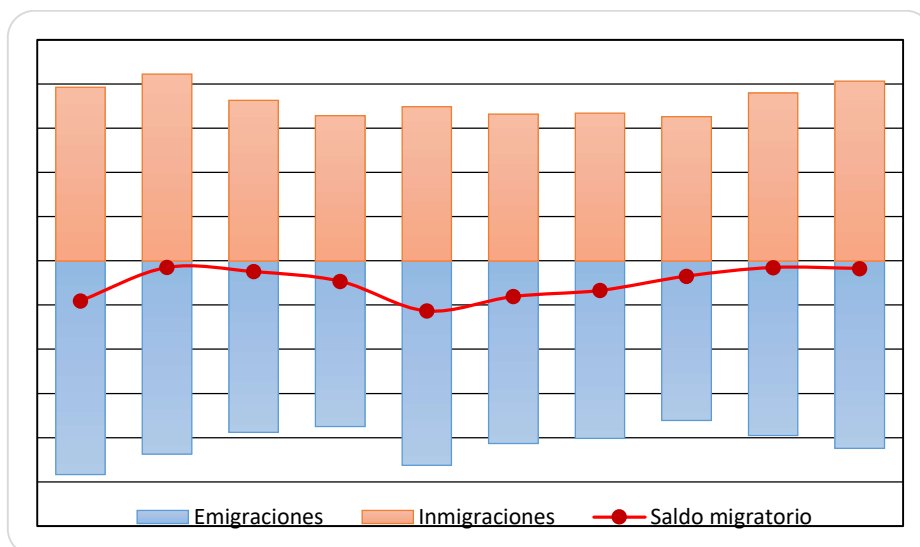
**Evolución del saldo vegetativo de la población (1980-2010; 2010-2020)**



Fuente: SIE Junta de Castilla y León. 2020

El crecimiento o descenso demográfico se define por el movimiento natural (nacimientos y defunciones) y por la evolución de los saldos migratorios (inmigración y emigración). La evolución del saldo vegetativo permite observar cómo ha ido variando la tendencia (línea roja en el gráfico), reduciéndose cada vez más el número de nacimientos e incrementándose el número de defunciones, suponiendo así un creciente vegetativo negativo. A modo de ejemplo mientras en la década 1980 los nacimientos duplicaban el número de defunciones, en 1990 el número de defunciones se aproximaba al de nacimientos y a partir del año 2000 las defunciones han superado de forma significativa a los nacimientos, así hasta el 2019, donde las defunciones duplican ampliamente a los nacimientos.

**Evolución del saldo migratorio (2010-2020)**



Fuente: SIE Junta de Castilla y León 2021

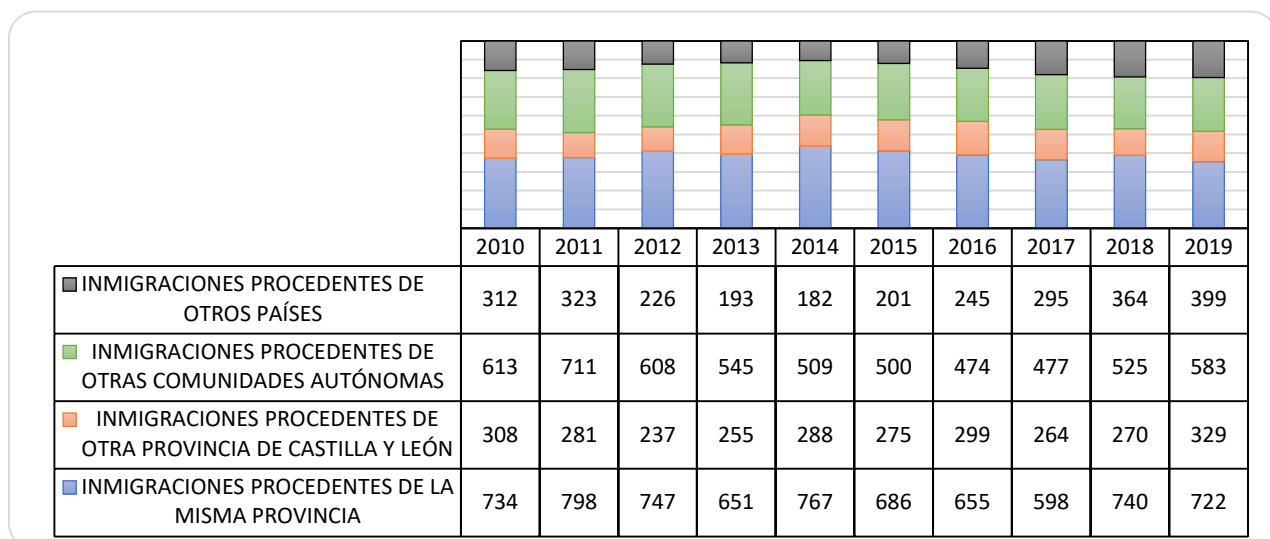
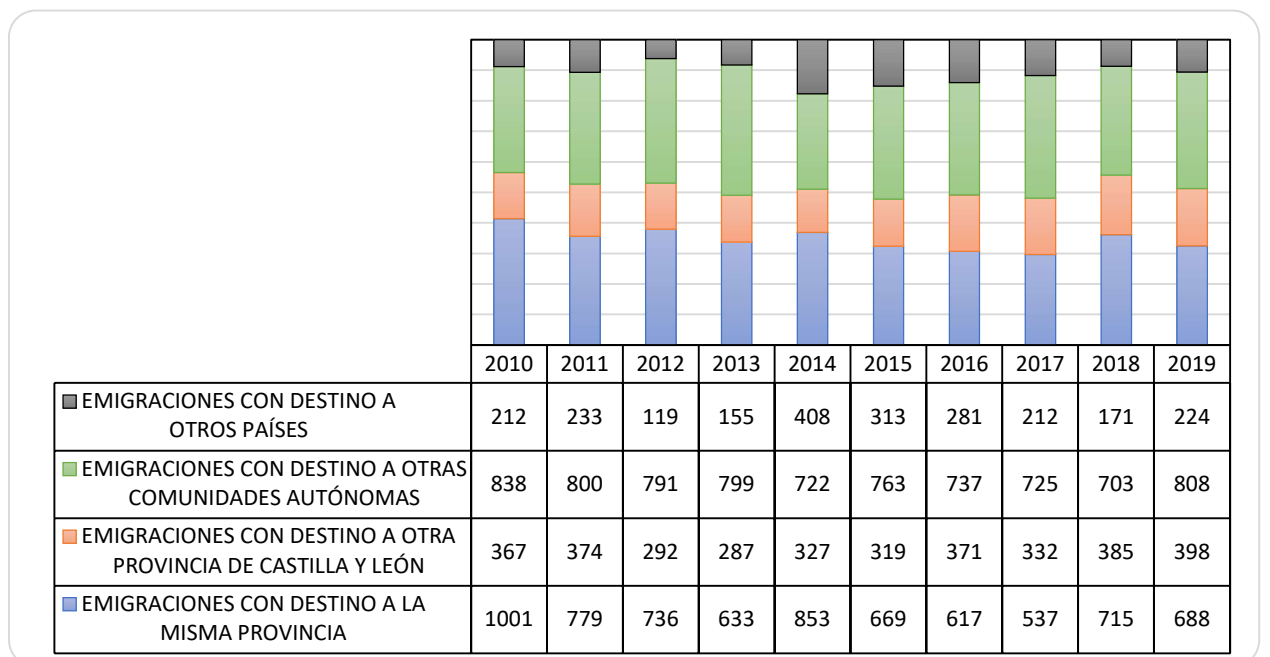
Las emigraciones, la mayor parte se producen de otras comunidades autónomas (38%), seguido de las emigraciones a la misma provincia de Zamora (34%), correspondiendo un 17% las personas cuyo destino se corresponde con otras provincias de la Comunidad de Castilla y León, mientras que un 10% emigran a otros países.

Desde el punto de vista de las inmigraciones, presentan una tendencia similar a las emigraciones: Provenientes de la Provincia de Zamora (40%), desde otras comunidades autónomas (31%), desde otras provincias de la Comunidad Autónoma de castilla y León (16%) y un 14% desde otros países.

### **Evolución del destino-origen de las migraciones**

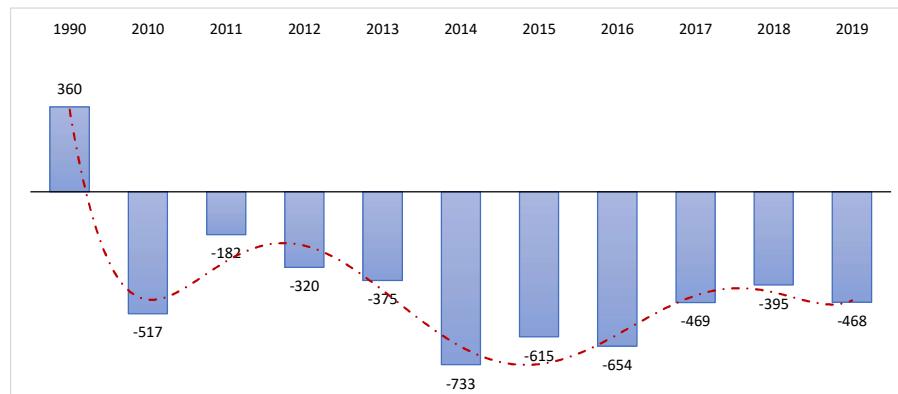
#### **EMIGRACIONES**

#### **INMIGRACIONES**



Fuente: SIE Junta de Castilla y León

**Crecimiento real de la población del municipio de Zamora en el período 1990 y 2010-2020.**



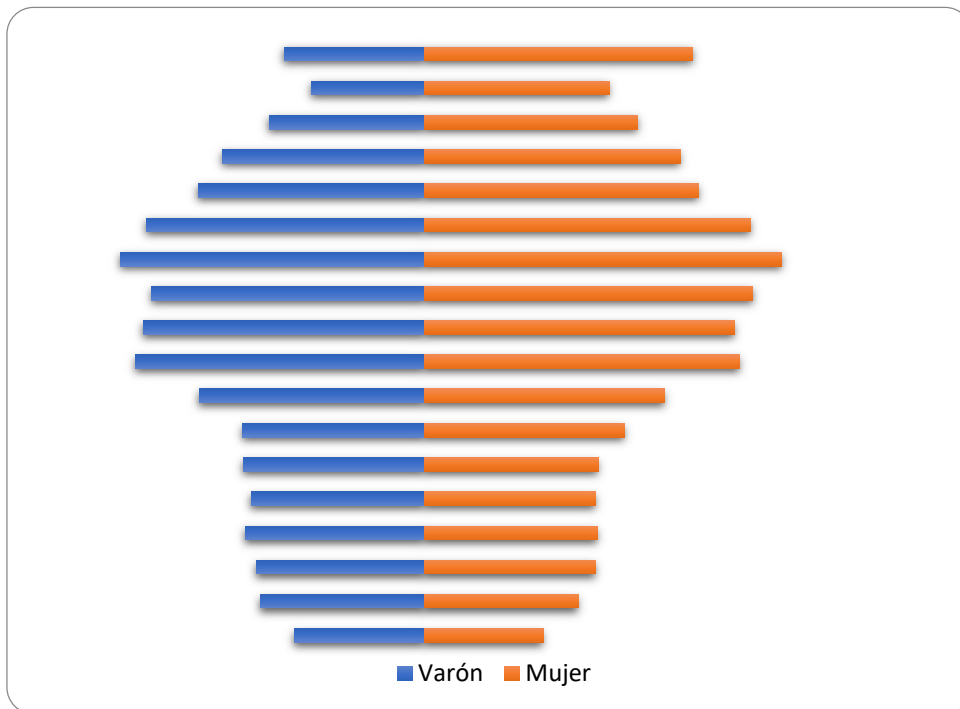
*Fuente: SIE, Junta de Castilla y León, 2021.*

Salvo en el año 1990, con saldo positivo (crecimiento real positivo), que se toma para apreciar más significativamente el cambio, el resto de años mostrados, presentan un saldo es negativo (descenso poblacional), siendo especialmente acusado en el periodo 2014-2016, donde el municipio perdió unos 733, 615 y 645 habitantes respectivamente. Para todo el periodo estudiado la pérdida de población es continua, con una media de casi 500 habitantes al año.

**ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA**

La estructura de la población se representa mediante la pirámide de población, donde se puede observar la distribución por edad y sexo. Se presenta una pirámide en forma de “bulbo” habitual en los países desarrollados, donde la baja natalidad (estrechamiento basal), alta esperanza de vida, junto con la amplitud entre los rangos de edad de 35-39, muestran una clara tendencia hacia la inversión de la pirámide.

### Distribución de la población por edades y sexos



Fuente: INE, 2021

Zamora presenta un cierto grado de feminización donde un 54% de sus habitantes son mujeres (32.689 mujeres frente a 32.689 varones, más acusado en el rango de edad de 60 años en adelante, y más significativo pues este rango de edad supone aproximadamente el 15% de la población municipal, indicativo también del grado de envejecimiento de la población del municipio de Zamora

Agrupando por los grandes grupos de edad, la de población potencialmente activa (de 15 a 65 años) representa el 63% de la población municipal, es relevante la proporción de habitantes entre los 0 y los 14 años, que es casi la mitad que la de mayores de 65 años, por lo que se ve claramente que la pirámide está desequilibrada.

### Distribución de la población por grandes grupos de edades (2020)

GRUPO/SEXO	VARONES		MUJERES		TOTAL	
	Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
<b>0 – 14 años</b>	3.569	6%	3.424	6%	6.993	11%
<b>15 – 64 años</b>	18.261	30%	20.033	33%	38.294	63%
<b>+65 años</b>	6.469	11%	9.232	15%	15.701	26%
<b>TOTAL</b>	<b>28.299</b>	<b>46%</b>	<b>32.689</b>	<b>54%</b>	<b>60.988</b>	<b>100%</b>

Fuente: SIE, Junta de Castilla y León, 2021

Atendiendo a los indicadores demográficos del municipio de Zamora son más negativos en términos demográficos que los calculados a nivel nacional y, en la mayoría de los casos, que los obtenidos para la Comunidad autónoma. Destaca principalmente el elevado envejecimiento de la población, con bajas tasas de maternidad y de infancia, así como en elevada dependencia.

### 3.1.1. SECTORES ECONÓMICOS

El total de activos ronda las 38.294 personas, siendo las mujeres activas (20.033) más numerosas que los varones activos (18.261).

#### ***Población potencialmente activa (2016)***

EDAD	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
De 16 a 24 años	2.723	2.654	5.377
De 25 a 64 años	15.538	17.379	32.917
<b>Total activos (más de 16 años)</b>	<b>18.261</b>	<b>20.033</b>	<b>38.294</b>

*Fuente: SIE, Junta de Castilla y León, 2021*

#### **ESTRUCTURA AGRARIA**

Al ser Zamora capital de provincia donde predominan los servicios para el resto de la provincia, y dada su reducida extensión, el sector primario es reducido. Para su análisis nos basaremos en Censo Agrario (año 2009).

Atendiendo al número de cabezas de ganado, destaca el ganado ovino, que cuenta con 14.435 cabezas (63,52%), seguido de forma menos representativa por el ganado porcino (24,74%) y bovino (9,28%).

Para el análisis de la superficie de las explotaciones en relación con la superficie de las explotaciones y de referencia como fuente la Junta de Castilla y León para el año 2018, donde se observa que casi la mitad de los terrenos (48%) son cultivos (en este apartado se tienen en cuenta tanto los cultivos herbáceos como leñosos y los barbechos), un 26 % son prados y pastizales (prados naturales, pastizales y pastos y eriales). Debido a la proximidad con la ciudad de Zamora, la parte correspondiente a otras superficies supone el 18% de la superficie, correspondiendo con las superficies no agrícolas, los ríos junto con los terrenos improductivos. Solamente un 8% se corresponde con terreno forestal, que incluye el monte maderable, leñoso y abierto.

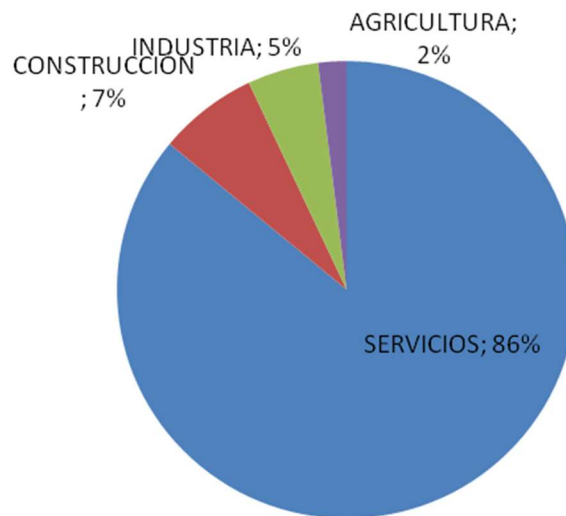
Por la actividad agrícola, el municipio presenta un total de 5.062 ha de Superficie Agraria Útil (SAU), dedicado mayoritariamente (62%) al secano y un 38 % al regadío; siendo los cultivos mayoritariamente de herbáceas. Ver la distribución de la SAU de acuerdo con el Censo Agrario de 2009 en la siguiente tabla.

#### **INDUSTRIA Y SERVICIOS**

La realidad de municipio de Zamora muestra la influencia de ser una capital de provincia, debido al peso del sector servicios (86%), frente al 7% de la construcción, el 5% en la industrial, y solamente el 2% para la agricultura.

La construcción representa el 7% del total de las actividades económicas repartidas entre actividades de construcción especializada (43%) y la construcción de edificios (40%). La agricultura, que como ya se comentó es muy reducida por suponer un 2% de la actividad económica, es el sector minoritario de los trabajadores, si bien de este porcentaje la mayor parte se dedica a la agricultura o ganadería (63%) y el resto a silvicultura y explotación forestal.

### Distribución de las actividades económicas en el municipio



Fuente: SIE, Junta de Castilla y León, 2021.

Para un somero análisis de las actividades terciarias, su mayor porcentaje se corresponde con los diferentes servicios públicos, como las actividades sanitarias (28,05%), administración pública y defensa (12,27%), etc., frente al comercio al por mayor y al por menor que supone un 14,83%. Destaca por su baja influencia las actividades de información y comunicación 1,20% y las actividades inmobiliarias con un 0,25%.

### Actividades terciarias 2020

Tipo de actividad	Número trabajadores	Porcentaje
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos	3.008	14,83%
Transporte y almacenamiento	546	2,69%
Hostelería	1.071	5,28%
Información y comunicaciones	243	1,20%
Actividades financieras y de seguros	643	3,17%
Actividades inmobiliarias	50	0,25%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	803	3,96%
Actividades administrativas y servicios auxiliares	2.190	10,80%
Administración pública y defensa; seguridad social obligatoria	2.489	12,27%
Educación	2.228	10,99%
Actividades sanitarias y de servicios sociales	5.689	28,05%
Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento	234	1,15%
Otros servicios	474	2,34%
Actividades de los hogares como empleadores de personal domésticas	611	3,01%
<b>TOTAL</b>	<b>20.279</b>	<b>100,00%</b>

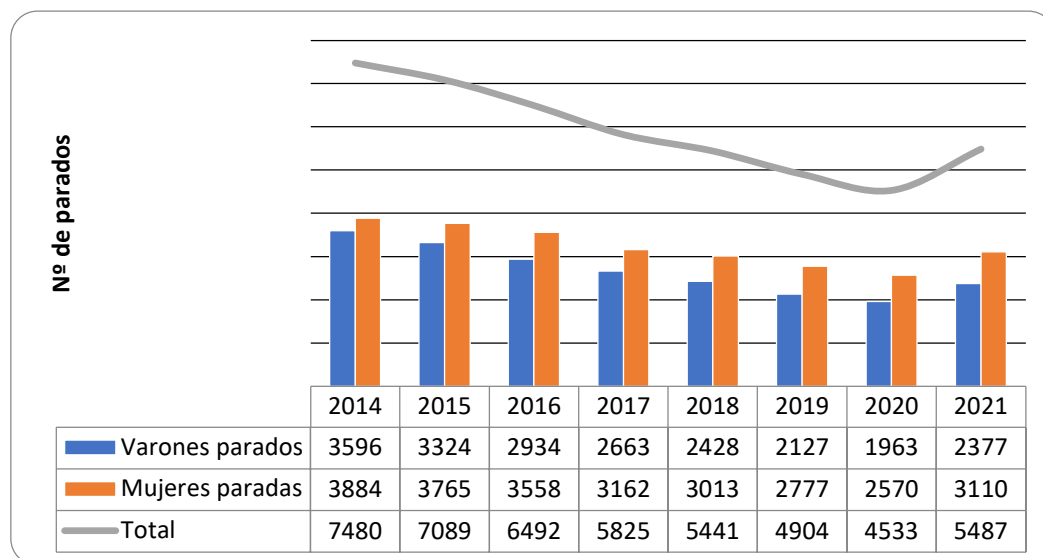
Fuente: SIE, Junta de Castilla y León, 2021.

La actividad industrial más relevante en el municipio de Zamora es la de producción de manufacturas, que representa más del 76% de la industria municipal, dentro lo de la cual destaca la Alimentación con 296 trabajadores (39,89%), seguida de la fabricación de productos metálicos con 100 trabajadores (13,48%). todo el resto de actividades son de menor importancia y se reparten entre todas el 17% de la actividad industrial.

### 3.1.2. MERCADO DE TRABAJO

En el siguiente gráfico se puede observar el número de parados en durante el periodo 2014-2021, a 1 de enero de cada año:

**Evolución del número de parados en el municipio**



*Fuente: SIE, Junta de Castilla y León, 2021*

Se aprecia una tendencia descendente desde el año 2014 en el número de parados (de 7.480 en 2014 a 4.533 en 2020, cambiando a ascendente en 2021 con 5.487 parados, que sin lugar a dudas se debió a la pandemia de COVID en que se vio inmersa la ciudad al igual que el resto de España.

El número de parados se ha reducido total y porcentualmente entre el año 2014 y el año 2021. El paro juvenil se ha reducido en un 27% para mujeres y en un 32% para varones.

En cuanto a la distribución por sexos, la tasa de parados en mujeres muestra mayores cifras que de hombres, más acusada cuando es para mayores de 25 años.

**Evolución del número de parados**

DICIEMBRE	2021	
	Total	%
Mujeres menores de 25 años	251	4,57
Mujeres mayores de 25 años	2859	52,10
Varones menores de 25 años	253	4,61
Varones mayores de 25 años	2124	38,71
<b>TOTAL PARADOS</b>	<b>5487</b>	<b>100%</b>

Fuente: Junta de Castilla y León

3.1.1. OTROS FACTORES ECONÓMICOS

Analizando la **evolución del parque de vehículos** entre 2010 y 2016 se puede apreciar, en cómputo global, la disminución del número de vehículos resultado también del descenso de población. Dentro de este parque corresponde el mayor número, lógicamente, a los automóviles con el 72% del total, seguido por el de camiones y furgonetas (14 %), siendo las motocicletas y ciclomotores el 11% del parque total.

**Parque de vehículos**

TOTAL VEHÍCULOS	2010	2016
Autobuses	58	67
Camiones hasta 3500kg	2.740	2.291
Camiones más de 3500kg	632	517
Ciclomotores	2.063	1.760
Furgonetas	2.506	2.414
Motocicletas	2.650	3.065
Otros vehículos	668	522
Remolques	206	217
Semirremolques	431	279
Tractores industriales	228	174
Turismos	31.230	29.639
<b>TOTAL</b>	<b>43.412</b>	<b>40.945</b>

Fuente: DGT

Utilizando como fuente el Censo de Población y Vivienda (INE, 2011) **las viviendas** principales, suponen un 69,9%, mientras que las viviendas vacías suponen en 17,1%.

### **Viviendas por tipos**

<b>Tipos de viviendas</b>	<b>Número</b>	<b>%</b>
Viviendas principales	27.295	69,88
No principales	5.090	13,03
Viviendas vacías	6.675	17,09
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>39.060</b>	<b>100</b>

*Fuente: INE, Censo de Población y Viviendas, 2011*

Atendiendo a la **tenencia de viviendas** principales (hogares), predominan las viviendas compradas y ya pagadas que supone el 49%, situándose aquellas que tienen carga de hipotecas en el 30%, mientras que las viviendas en alquiler suponen el 10% del total.

### **Régimen de tenencia de hogares**

<b>Tipos de propiedad</b>	<b>Número</b>	<b>Porcentaje</b>
En propiedad compra (tot. pagada)	13.305	48,75
En propiedad compra (con pagos pendientes)	8.280	30,34
En propiedad herencia o donación	965	3,54
Cedida gratis o a bajo precio	870	3,19
Alquilada	2.785	10,20
Otra forma	1.100	4,03
<b>TOTAL</b>	<b>27.295</b>	<b>100</b>

*Fuente: INE: Censo de Viviendas, 2011*

## **4. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PUBLICAS AFECTADAS**

Este apartado busca analizar cómo van a afectar a las haciendas públicas (a las propias administraciones) aspectos tales como la ejecución y el mantenimiento del Plan Parcial del Sector, así como la prestación de servicios por parte de la propia administración, para ello se valorarán los ingresos que la puesta en marcha del sector suponen para la propia administración, de forma que se pueda conocer si el propio proyecto es sostenible a lo largo del tiempo, y de no serlo si se hace necesario proponer una serie de medidas correctoras para conseguirlo.

### **4.1. IMPACTO EN LA HACIENDA MUNICIPAL.**

Se analizará el impacto del sector sobre hacienda pública, el Ayuntamiento de Zamora, a fin de conocer si el **Plan Parcial del Sector SUR-10 San Isidro en Zamora** genera impacto económico, positivo, negativo o neutro, según sean mayores los ingresos o los gastos que el sector suponga para el municipio.

A la hora de elaborar una memoria de sostenibilidad económica, el estudio más detallado que hay que realizar, corresponde al impacto que tendría sobre la Hacienda Municipal, al ser la que tiene que soportar una serie de cargas adicionales derivadas de la asignación de recursos para cubrir la dotación de los servicios públicos necesarios en la nueva zona a urbanizar, así como su mantenimiento y reposición en su caso, a lo largo del tiempo. Por ello se ha de analizar, que el proyecto sea viable desde todos los puntos de vista, de forma que las cargas que pueda generar su desarrollo se compensen con los ingresos que genere a lo largo del tiempo, que sea sostenible y que no se vean comprometidos con acciones del proyecto, los servicios que presta al resto de ciudadanos ni su estabilidad financiera.

Para el análisis se ha tomado como referencia los presupuestos del Ayuntamiento de Zamora, tomando como referencia los del ejercicio 2021, que en el momento de la redacción del presente estudio estaba cerrado.

Para contextualizar el concepto de Presupuesto municipal, nos remitimos a la definición recogida en el artículo 162 del Texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales:

*“Los presupuestos generales de las entidades locales constituyen la expresión cifrada, conjunta y sistemática de las obligaciones que, como máximo, pueden reconocer la entidad, y sus organismos autónomos, y de los derechos que prevean liquidar durante el correspondiente ejercicio, así como de las previsiones de ingresos y gastos de las sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegramente a la entidad local correspondiente.”*

#### **4.1.1. DEFINICIONES.**

Seguidamente se presentan los diferentes capítulos que serán de aplicación tanto en ingresos como gastos del propio presupuesto, y que de esta forma sirven de marco definir las partidas.

Los **INGRESOS** o recursos con los que cuenta el Ayuntamiento:

- Capítulo 1.- *Impuestos directos*: Aquellos que gravan al contribuyente y son satisfechos por ellos de forma directa y personal.
- Capítulo 2.- *Impuestos indirectos*: Son aquellos abonados por una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto final.
- Capítulo 3.- *Tasas, precios públicos y otros ingresos*: Incluye tasas, licencias y otros impuestos por sanciones o por la cantidad legal satisfecha por las compañías de servicios.
- Capítulo 4.- *Transferencias corrientes*: aquellos que el municipio recibe de otras administraciones (participación en tributos del Estado, convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios), junto con patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.
- Capítulo 5.- *Ingresos patrimoniales*: Recoge los ingresos de naturaleza no tributaria procedentes de rentas de la propiedad o del patrimonio de la propia entidad y de organismos autónomos, así como los derivados de actividades realizadas en régimen de derecho privado.
- Capítulo 6.- *Enajenación de inversiones reales*: Ingresos provenientes de transacciones con salida o entrega de bienes de capital propiedad de las entidades locales o de sus organismos autónomos.
- Capítulo 7.- *Transferencias de capital*: Ingresos de capital, de naturaleza no tributaria, que recibe de otras Administraciones, para financiar operaciones de capital (obras de infraestructuras, edificios, etc.).
- Capítulo 8.- *Activos financieros*: Se corresponden con los ingresos por la enajenación de activos financieros (ej: acciones), junto con devolución de anticipos de sueldos y salarios y demás préstamos al personal.
- Capítulo 9.- *Pasivos financieros*: En este capítulo se recoge la financiación procedente de la emisión de Deuda Pública y de préstamos recibidos. Se incluyen también los ingresos procedentes de depósitos y fianzas recibidos.

Los **GASTOS** del presupuesto se estructuran:

- Capítulo 1.- *Gastos de personal*: Retribuciones fijas y variables e indemnizaciones a satisfacer al personal, las cotizaciones a la Seguridad Social, prestaciones sociales y otros gastos de naturaleza social.
- Capítulo 2.- *Gastos corrientes*: Gastos corrientes de la administración en bienes y servicios necesarios para el ejercicio de sus actividades habituales. Adquisición de materiales Fungibles, con una duración reducida (inferior al ejercicio presupuestario), no inventariables y habitualmente reiterativos.
- Capítulo 3.- *Gastos financieros*: Intereses y demás gastos derivados de operaciones financieras, préstamos existentes, etc.
- Capítulo 4.- *Transferencias corrientes*: subvenciones que el Ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.

- Capítulo 5.- *Fondo de contingencias*: Dotación al Fondo de Contingencia para cumplir Ley de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.
- Capítulo 6.- *Inversiones reales*: Son los gastos destinados a la dotación de nuevas de infraestructuras y compra de bienes de naturaleza inventariable. Su característica principal es: Inventariables, con duración superior al ejercicio presupuestario y gastos generalmente no reiterativos.
- Capítulo 7.- *Transferencias de capital*: Aportaciones del Ayuntamiento a empresas públicas, entidades o particulares para financiar inversiones reales.
- Capítulo 8.- *Activos financieros*: Gasto correspondiente a la adquisición de activos financieros, anticipos de sueldos y salarios y préstamos, junto con aportaciones del Ayuntamiento a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales. Incluyen la constitución de depósitos y fianzas realizadas por el Ayuntamiento.
- Capítulo 9.- *Pasivos financieros*: Se corresponde con las amortizaciones de préstamos junto con devoluciones de fianza.

#### 4.1.2. ANÁLISIS PRESUPUESTARIO.

El impacto de la nueva actuación en las cuentas del Ayuntamiento de Zamora se va a basar en el análisis del presupuesto municipal de Zamora para el ejercicio 2021.

Así se presenta de forma agregada, en los capítulos principales:

INGRESOS			
CAPITULO	CONCEPTO	IMPORTE	%
1	<i>Impuestos directos</i>	26.982.216,37 €	45,03%
2	<i>Impuestos indirectos</i>	2.738.690,72 €	4,57%
3	<i>Tasas, precios públicos y otros ingresos</i>	13.198.603,00 €	22,03%
4	<i>Transferencias corrientes</i>	15.043.447,16 €	25,11%
5	<i>Ingresos patrimoniales</i>	1.371.180,91 €	2,29%
6	<i>Enajenación de inversiones</i>	0,00 €	0,00%
7	<i>Transferencias de capital</i>	334.798,00 €	0,56%
8	<i>Activos financieros</i>	250.000,00 €	0,42%
9	<i>Pasivos financieros</i>	0,00 €	0,00%
<b>TOTAL</b>		<b>59.918.936,16 €</b>	<b>100,00%</b>

<b>GASTOS</b>			
<b>CAPITULO</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE</b>	<b>%</b>
1	<i>Gastos de personal</i>	23.191.165,94 €	38,70%
2	<i>Gastos corrientes en bienes y servicios</i>	29.940.485,90 €	49,97%
3	<i>Gastos financieros</i>	43.500,00 €	0,07%
4	<i>Transferencias corrientes</i>	2.980.548,06 €	4,97%
5	<i>Fondo de contingencias</i>	593.341,38 €	0,99%
6	<i>Inversiones reales</i>	2.699.894,88 €	4,51%
7	<i>Transferencias de capital</i>	220.000,00 €	0,37%
8	<i>Activos financieros</i>	250.000,00 €	0,42%
9	<i>Pasivos financieros</i>	0,00 €	0,00%
<b>TOTAL</b>		<b>59.918.936,16 €</b>	<b>100,00%</b>

Como se puede apreciar en las tablas anteriores, el reparto porcentual tanto de los ingresos como de los gastos se agrupa mayoritariamente segregados por ingresos y gastos corrientes, que en los 5 primeros capítulos, representan (en suma) el 99,02% y el 94,70% respectivamente. Por ello se utilizarán dichos capítulos para los cálculos analizados en el presupuesto, al tratarse de los que el Ayuntamiento tiene que incurrir para dotar de los respectivos servicios junto con el mantenimiento de las infraestructuras en las áreas urbanas del proyecto.

La metodología a utilizar es el análisis de ingresos y gastos corrientes por número de habitantes, para obtener un ratio tanto de ingresos como gastos por habitante, segregado en los diferentes conceptos del presupuesto municipal, que más tarde se aplicarán específicamente al propio sector, que junto con el número de habitantes previstos en el mismo y por tanto usuarios del municipio contribuirán con sus impuestos a financiar el propio municipio, y así se podrá realizar el cálculo aproximado al impacto que tendría en las arcas municipales.

El dato del número de habitantes en el municipio de Zamora se obtuvo de los datos publicados por el INE en 2020, de forma que sea correspondiente con el presupuesto de 2021, y que supone una población de 60.988 habitantes.

Seguidamente se presenta el cálculo citado.

<b>INGRESOS CORRIENTES</b>			
<b>CAPITULO</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE</b>	<b>Euros/habitante</b>
1	<i>Impuestos directos</i>	26.982.216,37 €	442,42 €
2	<i>Impuestos indirectos</i>	2.738.690,72 €	44,91 €
3	<i>Tasas, precios públicos y otros ingresos</i>	13.198.603,00 €	216,41 €
4	<i>Transferencias corrientes</i>	15.043.447,16 €	246,66 €
5	<i>Ingresos patrimoniales</i>	1.371.180,91 €	22,48 €
<b>Total Ingresos Corrientes</b>		<b>59.334.138,16 €</b>	<b>972,88 €</b>

<b>GASTOS CORRIENTES</b>			
<b>CAPITULO</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE</b>	<b>Euros/Habitante</b>
1	<i>Gastos de personal</i>	23.191.165,94 €	380,26 €
2	<i>Gastos corrientes en bienes y servicios</i>	29.940.485,90 €	490,92 €
3	<i>Gastos financieros</i>	43.500,00 €	0,71 €
4	<i>Transferencias corrientes</i>	2.980.548,06 €	48,87 €
5	<i>Fondo de contingencias</i>	593.341,38 €	9,73 €
<b>Total Gastos Corrientes</b>		<b>56.749.041,28 €</b>	<b>930,50 €</b>

El resultado global de la ratio que relaciona el importe de los gastos corrientes con el número de habitantes (como se puede apreciar en la tabla anterior) es de 930,50 €/habitante, que se corresponderá con el cálculo para estimar aquellos costes de tipo variable a los que va a tener hacer frente el Ayuntamiento de Zamora para atender las necesidades de este nuevo ámbito territorial.

#### 4.1.3. GASTOS CORRIENTES DE LA HACIENDA PÚBLICA.

El Estudio de detalle supone para el Ayuntamiento de Zamora, se sitúa en el escenario III de la Guía Metodológica para la elaboración de Informes de Sostenibilidad Económica: **Ampliación de servicios existentes y mantenimiento de su forma de gestión.**

Así se analizará como el propio **Plan Parcial del Sector SUR-10 San Isidro en Zamora** afectará al Ayuntamiento de Zamora en su gestión de sostenimiento de infraestructuras o elementos urbanos existentes, tales como:

- La mejora y mantenimiento de la red viaria municipal.
- El abastecimiento de agua y saneamiento existentes.
- El mantenimiento del alumbrado público.
- La recogida selectiva de residuos de tipo municipal.
- La limpieza viaria.
- El mantenimiento del equipamiento público.
- Etc.

No se considera la implantación de Infraestructuras, ya que, al realizarse por iniciativa privada, no supondrá coste alguno para el propio Ayuntamiento, por lo que el impacto sobre la hacienda pública local se calculará sobre el mantenimiento de las infraestructuras.

Para el análisis del impacto del Plan Parcial se utilizará el número de habitantes previstos para ocupar el sector, con los datos resultantes obtendremos una cifra para aplicar a los gastos corrientes del ejercicio presupuestario del 2021 del Ayuntamiento de Zamora por habitante previamente calculados y así realizar el cálculo para analizar el impacto en los gastos nuevos que asumirá el propio Ayuntamiento.

TIPO	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Viv. estimadas	Habit./viv.	TOTAL
<i>Residencial colectivo</i>	6.068	54	2,5	135
<i>Residencial colectivo VPP</i>	8.916	79	2,5	198
<i>Residencial unifamiliar</i>	13.616	121	2,5	303
<b>TOTAL</b>	<b>28.600</b>	<b>254</b>	<b>Total habitantes</b>	<b>635</b>

En base a la edificabilidad, las viviendas estimadas y la habitabilidad, en base a la fuente de la Encuesta continua de hogares que elabora el INE publicado para el año 2020 (publicado el 7/4/2021), se obtiene una ocupación estimada de **635** habitantes.

Desde el punto de vista de nudos de comunicación principales en la ciudad, se considera muy buena la ubicación, ya que en el límite norte del sector a desarrollar se encuentra la N-122, y entroncada a la misma, se podrá acceder a un nudo de acceso a la A-11, que posibilitará la entrada y la salida de la ciudad sea rápida y fluida, máxime desde el propio sector.

Desde el punto de vista comercial, el sector a desarrollar tiene un aliciente adicional, que tiene que ver con las propias características de la actuación urbanística a realizar, por ello con la puesta en el mercado de 254 viviendas, supondrá un revulsivo las la económica local, y así mismo la dinamización económica con la ocupación prevista de 635 habitantes, potenciará la actividad económica del propio sector y su entorno. Máxime si se considera la proximidad del sector con el área de esparcimiento del Bosque de Valorio y del arroyo de Valderrey, son una urbanización nueva en el propio casco urbano de la ciudad y en proximidad a todos los servicios de la ciudad, aparte de los nuevos y potenciales que se puedan generar en el propio sector.

Un aspecto de interés en relación con el propio sector se corresponde la superficie destina a equipamientos terciarios, tanto públicos como privados, que nos hacen posible la localización de negocios y equipamiento tanto para la población actual y la futura, que, si bien se desconoce la tipología del equipamiento dotacional de la zona, se presume sea variado para atender las necesidades de los vecinos y por tanto sea previsible su éxito comercial.

Sin duda la presencia en el sector de Viviendas de protección pública (entrono al 30%), suscitará un levado interés entre la población más joven, sin vivienda en propiedad y que junto con el previo y la proximidad a la ciudad supondrá un elevado interés.

Todo ello junto la dotación de viviendas unifamiliares hace que se considere un sector de elevado interés y por tanto viable de vista comercial y económico.

El impacto estimado en relación con los gastos corrientes será:

<b>GASTOS CORRIENTES</b>						
<b>CAP.</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE AÑO 0</b>	<b>Euros/Habit.</b>	<b>Nº habit. año N</b>	<b>Incremento año N</b>	<b>IMPORTE AÑO N</b>
1	<i>Gastos de personal</i>	23.191.165,94 €	380,26	635	241.463,74 €	23.432.629,68 €
2	<i>Gastos corrientes en bienes y servicios</i>	29.940.485,90 €	490,92	635	311.736,88 €	30.252.222,78 €
3	<i>Gastos financieros</i>	43.500,00 €	0,71	635	452,92 €	43.952,92 €
4	<i>Transferencias corrientes</i>	2.980.548,06 €	48,87	635	31.033,12 €	3.011.581,18 €
5	<i>Fondo de contingencias</i>	593.341,38 €	9,73	635	6.177,80 €	599.519,18 €
<b>TOTAL Gastos Corrientes</b>		<b>56.749.041,28 €</b>	<b>818,80</b>		<b>590.864,45 €</b>	<b>57.339.905,73 €</b>

Se estima un incremento de gastos con el transcurso de los años, según se vaya produciendo la propia urbanización, los principales hitos serán: inicio de las obras de urbanización, final de las obras de urbanización y la entrega de viviendas a razón de un 50% en los dos primeros años y un 25% el resto de años, de manera que el horizonte temporal propuesto y estimado por el equipo redactor es de 8 años.

<b>AÑO</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>% EJECUTADO</b>
Año 0	<i>Inicio obra urbanización</i>	--
Año 2	<i>Final obra urbanización</i>	100% urbanización
Año 4	<i>50% viviendas finalizadas</i>	50% viviendas
Año 6	<i>75% viviendas finalizadas</i>	75% viviendas
Año 8	<i>100% proyecto finalizado</i>	100% viviendas

Para la temporalidad de la obra de urbanización, se establece como hipótesis de trabajo que esta se realice en dos años para estandarizar el estudio y los cálculos.

Para facilitar importes de referencia para evaluar el estudio, hasta el año 2 no finaliza la obra sobre la que descansa todo el desarrollo urbanístico posterior, los gastos corrientes se empezarían a generar a partir de ese momento, en menor medida al principio y al 100% cuando se finalice la actuación (correspondiente a la anualidad 8), el cálculo se realiza de forma bianual

El cuadro resumen a nivel de Gastos corrientes sería:

<b>CAP.</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>AÑO 0</b>	<b>AÑO 2</b>	<b>AÑO 4</b>	<b>AÑO 6</b>	<b>AÑO 8</b>
1	<i>Gastos de personal</i>	--	--	120.731,87 €	181.097,80 €	241.463,74 €
2	<i>Gastos corrientes en bienes y servicios</i>	--	--	155.868,44 €	233.802,66 €	311.736,88 €
3	<i>Gastos financieros</i>	--	--	226,46 €	339,69 €	452,92 €
4	<i>Transferencias corrientes</i>	--	--	15.516,56 €	23.274,84 €	31.033,12 €
5	<i>Fondo de contingencias</i>	--	--	3.088,90 €	4.633,35 €	6.177,80 €
<b>Totales</b>		--	--	<b>295.432,23 €</b>	<b>443.148,34 €</b>	<b>590.864,45 €</b>

#### 4.1.4. ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES DE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.

Tras la finalización de la fase de obra del sector, el municipio comenzará a recibir una serie de ingresos correspondientes con la propiedad de los inmuebles del sector, con las actividades económicas implantadas, así como por las propias aportaciones de los residentes.

En relación con los ingresos, estos tienen dos procedencias:

- Los vinculados con el patrimonio inmobiliario y las obras de construcción de inmuebles, tales como pueden ser el Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, el Impuesto sobre el Incremento de Valor de terrenos de naturaleza urbana junto con las Tasas por Licencias de Obras.
- Los que tienen relación con los residentes y la implantación de las actividades económicas tales como Vehículos de Tracción Mecánica, el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE), las Transferencias Corrientes y las Tasas, Precios Públicos y otros ingresos.

Atendiendo a la temporalidad de los ingresos estos pueden ser:

- Ingresos de carácter puntual como el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, la Tasa por Licencia de Obras, etc.
- Ingresos periódicos a lo largo de los años como son el Impuesto sobre bienes inmuebles, Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, las Transferencias Corrientes y Tasas, etc.

Seguidamente se analizan los ingresos corrientes a fin de conocer su posible impacto a las arcas municipales en relación con el área de actuación, en concreto:

- Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).
- Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU).
- Tasas por licencias urbanísticas.
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM).
- Otros ingresos extraordinarios.

##### **1.1.3.1 Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)**

La regulación de este impuesto se encuentra recogida en los artículos 15 al 19, 60 a 77 y 59 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, y desarrollado con detalle en la ordenanza fiscal del Ayuntamiento.

El IBI se corresponde con un tributo directo que gravará los nuevos inmuebles que se ubiquen en el término municipal (viviendas, plazas de garaje, locales comerciales y naves industriales), siendo el sujeto pasivo la propiedad del inmueble, su importe estará marcado en relación con el valor catastral de cada inmueble, aplicando un tipo de gravamen que se detalla en la ordenanza municipal. Presenta un carácter anual.

Para determinar las bases imponibles de los impuestos municipales, el estudio se basará en la Ponencia de Valores para el municipio de Zamora (21 de junio del 2010), de donde se extrae:

*“La ponencia de valores se ha redactado atendiendo a lo dispuesto en el **Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario**, que en su artículo 25.1 expone que “La ponencia de valores recogerá, según los casos y conforme a lo que se establezca reglamentariamente, los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, y se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores.”*

*“La ponencia se ha redactado también según lo establecido en el **Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (NTV)** y la Disposición Transitoria Cuarta del mencionado **Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario**, así como el **Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla.**”*

Así en la Ponencia de valores de Zamora, el sector se ubica en el Polígono 015 Sector 10 denominado San Isidro y los valores que se determinan son:

**MBR= 600 €/m<sup>2</sup>**

**MBC= 800 €/m<sup>2</sup>**

**G+B ó (GB)=1,40**

Donde:

MBR es el Módulo básico de repercusión del suelo

MBC es el Módulo básico de construcción

G+B (GB) son los gastos y beneficios de la promoción multiplicado en este caso por el Factor de localización

Valor catastral se obtiene teniendo en consideración las características la ubicación del inmueble y de su construcción, por lo que a los valores anteriores se pueden aplicar unos factores de corrección obtenidos del Real Decreto 1020/1993 y que son los coeficientes correctores del suelo (Norma 10), los coeficientes correctores de la construcción (Norma 13) y los coeficientes correctores conjuntos (Norma 14). En el presente caso se trata de 1 en parcelas sin edificar y suelos urbanizables.

El factor de referencia de mercado (RM) se ha fijado en 0,50, según la Orden de 14 de octubre de 1998 del Ministerio de Hacienda, para cumplir el principio de que el valor catastral no puede superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas.

En resumen:

$$VV = (VS + VC) \times 1,40$$

Valor de Venta (VV) = (Valor suelo (VS) + Valor construcción (VC)) x GB

Por otro lado

Valor Catastral (VCat) = Valor Catastral Suelo (VCS) + Valor Catastral Construcción (VCC)

VCS = Valor suelo (VS) x Coef. correctores (suelo y conjuntos) x GB x RM

VCC = Valor construcción (VC) X Coef. correctores (construcción y conjuntos) x GB x RM

En definitiva:

Valor catastral (VCat) = RM X Valor de Venta (VV)

$$VCat = (VS + VC) \times 1,40 \times 0,50$$

Independientemente del previo de mercado que tiene numerosas variables sociales, económica, internas y externas al propio municipio, se intentará obtener el valor tanto del suelo como de la construcción de la futura urbanización, mediante cálculos oficiales que sirven de base para obtener el valor será de la futura base imponible de este impuesto.

Por todo ello, el valor de repercusión del suelo, para cada tipo de uso del sector será:

TIPOLOGÍA DE USO	COEFICIENTE	VALOR SUELO FINAL
<i>Residencial colectiva (libre)</i>	1	600 €/m <sup>2</sup>
<i>Residencial colectiva (VPP)</i>	1	600 €/m <sup>2</sup>
<i>Residencial unifamiliar</i>	1	600 €/m <sup>2</sup>
<i>Terciario comercial</i>	1	600 €/m <sup>2</sup>

Al valor de repercusión del suelo no sufre modificación respecto al MBR de 600 €/m<sup>2</sup>, fijado en la ponencia de valores, siguiendo un criterio restrictivo, ya que se le aplica un valor de coeficiente medio de 1. No obstante y teniendo en consideración que se trata de una nueva urbanización, de repercutirse algo en forma de coeficiente, sería en todo caso al alza, por lo que los resultados finales de valoración serían más elevados y por tanto mayor la recaudación para el Ayuntamiento.

Al valor de construcción (MBC) fijado en la ponencia en 800 €/m<sup>2</sup>, le son de aplicación los criterios correctores incluidos en la Norma 24 del RD 1020/93, según el tipo de edificación, el uso que se le va a dar y las calidades que se van a emplear, con diferentes coeficientes, obteniendo como resultado:

TIPOLOGIA DE USO	Valor construcción inicial	CÓDIGO	Coeficiente	Valor construcción final
<i>Residencial colectiva (libre)</i>	800 €/m <sup>2</sup>	1.1.2	1	800 €/m <sup>2</sup>
<i>Residencial colectiva (VPP)</i>	800 €/m <sup>2</sup>	1.1.2	1	800 €/m <sup>2</sup>
<i>Residencial unifamiliar</i>	800 €/m <sup>2</sup>	1.2.2	1,15	920 €/m <sup>2</sup>
<i>Terciario comercial</i>	800 €/m <sup>2</sup>	4.3.2	1,3	1.040 €/m <sup>2</sup>

En base a todo ello, y con las fórmulas descritas previamente, se obtiene el Valor Catastral:

TIPOLOGÍA DE USO	Valor suelo (VS)	Valor construcción (VC)	Valor venta (VV)	RM	Valor catastral final
<i>Residencial colectiva (libre)</i>	600 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup>	1.960 €/m <sup>2</sup>	0,5	<b>980 €/m<sup>2</sup></b>
<i>Residencial colectiva (VPP)</i>	600 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup>	1.960 €/m <sup>2</sup>	0,5	<b>980 €/m<sup>2</sup></b>
<i>Residencial unifamiliar</i>	600 €/m <sup>2</sup>	920 €/m <sup>2</sup>	2.128 €/m <sup>2</sup>	0,5	<b>1.064 €/m<sup>2</sup></b>
<i>Terciario comercial</i>	600 €/m <sup>2</sup>	1.040 €/m <sup>2</sup>	2.296 €/m <sup>2</sup>	0,5	<b>1.148 €/m<sup>2</sup></b>

Estas son las bases imponibles que se tendrían en cuenta para el cálculo del importe final del Impuesto de bienes inmuebles, a las cuales se les aplicará un tipo de gravamen del **0,477%** para el ejercicio 2021, no obstante, se ha de tener en consideración que en base a la Ordenanza Municipal del Impuesto se tienen en consideración una serie de excepciones o bonificaciones que afectan a la recaudación de alguna parte de la urbanización que estamos analizando.

Así en el artículo 11.1 de la citada ordenanza se recoge:

*“Tendrán derecho a una bonificación del 90% en la cuota íntegra del impuesto, siempre que así se solicite por los interesados antes del inicio de las obras, los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria tanto de obra nueva como de rehabilitación equiparable a ésta, y no figuren entre los bienes de su inmovilizado.”*

Esta bonificación sería directamente aplicable durante el periodo de obra, con una bonificación del 90%, sobre los terrenos, para el cálculo del IBI. Para los cálculos posteriores, tomaremos los datos con la aplicación de la bonificación, de forma que se tomarán los datos en el peor contexto de ingresos para el municipio (más restrictivos de cara a los ingresos municipales), por lo que los datos reales previsiblemente serán mayores, que los previstos en el presente análisis de 0 €, durante los dos primeros años.

Así en el artículo 11.2 de la citada ordenanza se recoge:

*“Tendrán derecho a una bonificación del 50% en la cuota íntegra del Impuesto, durante los tres periodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la respectiva comunidad autónoma.”*

Para realizar el cálculo, partimos que sobre los hay 4.916 m<sup>2</sup> edificables como viviendas de protección oficial (VPP), con una previsión de 254 viviendas, de las cuales aproximadamente el 30% (79) son de protección oficial y por ello su contribución con el IBI será durante los primeros tres años de un 50%, además que las 45 de propiedad municipal no pagan IBI.

Para el cálculo se ha estimado que las VPP propiedad del Ayuntamiento no pagan IBI nunca hasta el año 8, momento en que se estima que estarían finalizadas y entregadas, mientras que las VPP de iniciativa privada únicamente pagan el IBI del terreno hasta que en el año 8 se consideran entregadas a sus propietarios. Todas ellas pagarían un IBI bonificado los 3 años siguientes. Una vez más el cálculo se realiza sobre la base de la condición más restrictiva para el propio Municipio.

Se ha de considerar así mismo, que el tipo impositivo es variable con los años, pudiéndose incrementar o disminuir según se defina desde el Ayuntamiento, no obstante, la recaudación no disminuye, aunque se produzca del tipo impositivo debido a que el valor tanto de terrenos como edificaciones tiende al alza debido a su incremento por el paso del tiempo, máxime teniendo en consideración que se trata de obra nueva y esta no se devalúa en los años objeto de estudio. Por ello se mantienen tanto los valores obtenidos como los tipos impositivos a fin de simplificar la comprensión del estudio.

Seguidamente se presenta desglosado el importe previsto de recaudar ten relación con el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), teniendo en consideración tanto con y sin bonificaciones:

TIPOLOGIA DE USO	Recaudac. antes constr.	Recaudac. con bonificac.	Recaudac. final obra
<i>Residencial colectiva (libre)</i>	0,00 €	28.394,42 €	28.394,42 €
<i>Residencial colectiva (VPP) privado</i>	0,00 €	8.919,14 €	17.838,27 €
<i>Residencial colectiva (VPP) Ayto.</i>	0,00 €	11.920,23 €	23.840,46 €
<i>Residencial unifamiliar</i>	0,00 €	69.105,01 €	69.105,01 €
<i>Terciario comercial privado</i>	0,00 €	29.570,18 €	29.570,18 €
<b>Totales</b>	<b>0,00 €</b>	<b>147.908,98 €</b>	<b>168.748,35 €</b>

Para los cálculos posteriores, tomaremos los datos con la aplicación de la bonificación, de forma que se tomarán los datos en el peor contexto de ingresos para el municipio (más restrictivos), por lo que los datos reales previsiblemente serán mayores.

Seguidamente se analizan estos ingresos debidamente anualizados, en base a las previsiones de la construcción de las viviendas, una vez finalizadas las obras (dos anualidades).

AÑO	Concepto	Resid. libre	Resid. VPP privado	Resid. VPP Ayto	Resid. unifamiliar	Terciario privado	TOTAL
Año 0	Inicio obra urbanización	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	<b>0,00 €</b>
Año 2	Final obra urbanización (solar)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	<b>0,00 €</b>
Año 4	50% viviendas finalizadas	14.197,21 €	2.440,14 €	0,00 €	34.552,51 €	3.217,21 €	<b>54.407,07 €</b>
Año 6	75% viviendas finalizadas	21.295,81 €	2.440,14 €	0,00 €	51.828,76 €	3.217,21 €	<b>78.781,92 €</b>
Año 8	100% proyecto finalizado	28.394,42 €	8.919,14 €	11.920,23 €	69.105,01 €	29.570,18 €	<b>147.908,98 €</b>
<b>TOTAL</b>		<b>63.887,44 €</b>	<b>13.799,42 €</b>	<b>11.920,23 €</b>	<b>155.486,28 €</b>	<b>36.004,60 €</b>	

#### 1.1.4.2 Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

Este impuesto se fundamenta en lo dispuesto en los artículos 4.1 a) y b) y 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19, 104 a 110 y 59 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. Todo ello referenciado en la Ordenanza fiscal del Ayuntamiento de Zamora que se especifica este impuesto.

Así, en el artículo 3.1 de la citada ordenanza se recoge:

*“Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana radicados en el término municipal de Zamora puesto de manifiesto a consecuencia de la transmisión de su propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos bienes.”*

La base imponible de este impuesto, basado en el valor catastral, está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana, en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años. Para determinar el incremento real, se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje que corresponda en función del número de años durante los cuales se hubiese generado dicho incremento. El porcentaje anteriormente citado será el que resulte de multiplicar el número de años por el porcentaje anual:

<b>PERIODO DE GENERACIÓN</b>	<b>% INCREMENTO VALOR</b>
<i>De 1 a 5 años</i>	3,20%
<i>Hasta 10 años</i>	3,10%
<i>Hasta 15 años</i>	2,90%
<i>Hasta 20 años</i>	2,80%

Si bien en la ordenanza fiscal, existe una serie de bonificaciones y exenciones, no se tendrán en consideración en el presente cálculo, para el presente estudio, a fin de simplificar el análisis.

Así mismo en el artículo 13 de la Ordenanza, se define que la cuota tributaria de este impuesto será aplicar el tipo del 18% a la base imponible.

Para el cálculo, se estima que hasta el cuarto año no se va a producir ninguna transmisión que dé origen a activar este impuesto. Por ello se estima en un 10% anual, la superficie computable como susceptible de ser transmitida y que por ello supondría el pago del presente impuesto.

En el caso de las viviendas protegidas y dada la dificultad para su venta y transmisión en los primeros años de su adquisición, no se tiene en consideración en relación con este impuesto.

Tampoco se considera las transmisiones que puedan producirse en superficies del equipamiento privado, ni en relación con el equipamiento dotacional propiedad municipal, al desconocer los usos previstos para los mismos. Por ello los datos reales serían más elevados de los obtenidos, situándonos una vez más en la situación más restrictiva.

En relación con la hipótesis planteada, la liquidación del impuesto sería:

<b>Edificabilidad residencial (sin VPP)</b>	19.684 m <sup>2</sup>
<b>Valor catastral suelo (unitario)</b>	420 €/m <sup>2</sup>
<b>Valor catastral suelo (total)</b>	8.267.280 €
<b>Transmisión anual</b>	10%
<b>Valor catastral transmisión anual</b>	826.728 €
<b>Nº de años</b>	Hasta 10 años
<b>% incremento aplicado</b>	3,20%

Para la liquidación del impuesto anualmente, pero solamente en aquellos años donde se prevé va a generarse, en base a los análisis previstos.

	<b>AÑO 4</b>	<b>AÑO 5</b>	<b>AÑO 6</b>	<b>AÑO 7</b>	<b>AÑO 8</b>
<b>Valor catastral transmisión anual</b>	826.728 €	826.728 €	826.728 €	826.728 €	826.728 €
<b>Incremento aplicado</b>	3,20%	3,20%	3,10%	3,10%	3,10%
<b>Número de años</b>	1	2	3	4	5
<b>Base imponible</b>	26.455 €	52.911 €	76.886 €	102.514 €	128.143 €
<b>Tipo impositivo</b>	18%	18%	18%	18%	18%
<b>Cuota líquida</b>	<b>4.762 €</b>	<b>9.524 €</b>	<b>13.839 €</b>	<b>18.453 €</b>	<b>23.066 €</b>

Los calculo se realizan sobre previos fijados sin tener en cuenta aspectos tales como la actualización de cifras por la inflación, variaciones de los valores catastrales, estimaciones de cambios de tipos impositivos, etc., a fin de hacer más sencillo y comprensible el presente documento y entendiendo en todo momento que dicha situación no supondrá cambios significativos en el resultado final del presente estudio.

#### 1.1.4.2 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

Este impuesto tiene su fundamento jurídico en lo dictaminado en los artículos 4.1 a) y b) y 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19, 60 a 77 y 59 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Así, en el artículo 6.1 de la citada ordenanza se recoge:

*“Constituye el hecho imponible del impuesto la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de Zamora.”*

Así, en el artículo 6.1 de la citada ordenanza se recoge se delimita la base imponible del impuesto:

*“La base imponible del impuesto está constituida, por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquella.”*

Sobre las bases imponibles que se tendrían en cuenta para el cálculo del importe final del Impuesto, a las cuales se les aplicará un tipo de gravamen del **3,20%**.

Para obtener la base imponible, se realizará sobre el Presupuesto de Ejecución Material PEM, es decir el coste que supondrá la construcción propia del Sector, si bien y dado que se desconocen los proyectos de obra que se presentarán, con el fin de hacer una aproximación a los mismos, tomaremos como base los datos obtenidos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), donde obtendríamos un valor sobre los diferentes tipos de viviendas (cálculos previos a la obtención del valor catastral).

Así, en el artículo 2.2 de la citada ordenanza se recoge como bonificación:

*“Se concede la bonificación por vivienda de protección oficial a que se refiere el apartado 2.d del artículo 103 del TRLRHL en cuantía del 10% como complemento a la actuación municipal de promoción pública incrementado en el 10% a las promociones que procedan de suelo adquirido al Ayuntamiento.”*

En el sector está prevista la dotación de 3.816 m<sup>2</sup> de residencial colectivo privado como VPP y 5.100 m<sup>2</sup> como residencial colectivo también como VPP propiedad del Ayuntamiento. En el presente cálculo, se estima que el Ayuntamiento de Zamora vende su propiedad de forma que un constructor independiente realice la construcción. Bajo estas premisas, en el caso del colectivo privado se aplicaría una bonificación del 10%, mientras que a la propiedad municipal se le aplicaría un 20%.

TIPOLOGIA DE USO	Edificab. m <sup>2</sup>	V.Construc. /PEM	Base imponible	Tipo %	Cuota íntegra	Bonific. %	Cuota líquida
<i>Residencial colectiva (libre)</i>	6.068	800 €/m <sup>2</sup>	4.854.400	3,20	155.341 €	0	<b>155.341 €</b>
<i>Residencial colectiva (VPP) privado</i>	3.816	800 €/m <sup>2</sup>	3.052.800	3,20	97.690 €	10	<b>87.921 €</b>
<i>Residencial colectiva (VPP) Ayto</i>	5.100	800 €/m <sup>2</sup>	4.080.000	3,20	130.560 €	20	<b>104.448 €</b>
<i>Residencial unifamiliar</i>	13.616	920 €/m <sup>2</sup>	12.526.720	3,20	400.855 €	0	<b>400.855 €</b>
<i>Terciario comercial privado</i>	5.400	1.040 €/m <sup>2</sup>	5.616.000	3,20	179.712 €	0	<b>179.712 €</b>

Al tratarse de un impuesto puntual, realizado en el momento del comienzo de las obras, se imputará el ingreso a las anualidades 3, 5 y 7 (periodos previstos de inicio de las viviendas), asignando un 50%, 25% y 25% respectivamente. Es en este año 7 cuando se inician la totalidad de la construcción de las viviendas, y donde se desarrolla el terciario comercial privado, si bien este es muy posible que hubiera comenzado con anterioridad, si bien se considera esta fecha como es escenario manos halagüeño.

En el análisis global, resumen final, para evitar desvirtuar los datos con altos ingresos los años impares y nulos los pares, se procederá a repartir el importe entre las dos anualidades (impar y par) de esta forma no supone ningún cambio en el concepto, si bien facilita la comprensión, y una vez más se tiene en consideración los aspectos más restrictivos.

AÑO	CONCEPTO	Residenc. libre	Residenc. unifam.	VPP Libre	VPP público	Terc. comercial	Cuota líquida
Año 0	<i>Inicio obra urbanización</i>	--	--	--	--	--	--
Año 2	<i>Final obra urbanización</i>	--	--	--	--	--	--
Año 3	<i>50% edificaciones iniciadas</i>	77.671 €	200.428 €	--	--	--	<b>278.098 €</b>
Año 5	<i>75% edificaciones iniciadas</i>	38.835 €	100.214 €	--	--	--	<b>139.049 €</b>
Año 7	<i>100% edificaciones iniciadas</i>	38.835 €	100.214 €	87.921 €	104.448 €	179.712 €	<b>511.130 €</b>
		<b>155.341 €</b>	<b>400.855 €</b>	<b>87.921 €</b>	<b>104.448 €</b>	<b>179.712 €</b>	

#### 1.1.4.3 Tasa por licencias urbanísticas

Su fundamento legal se basa en lo dispuesto en los artículos 4.1 a) y b) y 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19, 20 a 27 y 57 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, junto con la respectiva ordenanza municipal del Ayuntamiento de Zamora.

En el cálculo de la base imponible será de aplicación lo reflejado en el artículo 6 de la ordenanza municipal:

*“Se tomará como base imponible de la presente exacción, en general, la unidad de licencia otorgada, a excepción de las licencias por obras mayores, cuya base imponible estará constituida por el presupuesto de ejecución material de la construcción, instalación u obra presentado por los interesados, siempre que el mismo hubiera sido visado por el Colegio Oficial correspondiente cuando ello constituya un requisito preceptivo, o el valor de éste comprobado por la administración.”*

Sobre las bases imponibles que se tendrían en cuenta para el cálculo del importe final del Impuesto, a las cuales se les aplicará un tipo de gravamen del **0,75%**, que habrán de sumarse a la cuota fija de **150 €**, obteniendo así la tasa de la licencia urbanística.

Para el cálculo, se tendrá en consideración solamente la condición variable (0,75%), siendo una vez más el cálculo más desfavorable al no aplicar también la cuota fija. Este cálculo se realizará sobre el módulo básico de construcción (MBC) obtenido en los cálculos del Impuesto sobre bienes Inmuebles (IBI) ya realizado, que se equipará al Presupuesto de Ejecución Material (PEM), obteniendo los siguientes resultados:

<b>TIPOLOGIA DE USO</b>	<b>V.Construc. /PEM</b>	<b>Edificab. m<sup>2</sup></b>	<b>Base imponible</b>	<b>T. gravamen %</b>	<b>Cuota líquida</b>
<i>Residencial colectiva (libre)</i>	800 €/m <sup>2</sup>	6.068	4.854.400	0,75	36.408 €
<i>Residencial colectiva (VPP) privado</i>	800 €/m <sup>2</sup>	3.816	3.052.800	0,75	22.896 €
<i>Residencial colectiva (VPP) Ayto</i>	800 €/m <sup>2</sup>	5.100	4.080.000	0,75	30.600 €
<i>Residencial unifamiliar</i>	920 €/m <sup>2</sup>	13.616	12.526.720	0,75	93.950 €
<i>Terciario comercial privado</i>	1.040 €/m <sup>2</sup>	5.400	5.616.000	0,75	42.120 €

El impuesto es de carácter puntual, se trata de una tasa a satisfacer en el momento previo al comienzo de las obras y teniendo en cuenta el mismo criterio que en el caso del impuesto de las obras, el cálculo se realiza imputando los ingresos en las anualidades 3, 5 y 7 periodos previsto para el inicio de la promociones, con una asignación de un 50%, 25% y 25% respectivamente y al igual que en el caso anterior se estima que en la anualidad 7, se inician la totalidad de las VPP (públicas y privadas) al igual que comienza el desarrollo del terciario comercial privado. En el análisis global, resumen final, para evitar desvirtuar los datos con altos ingresos los años impares y nulos los pares, se procederá a repartir el importe entre las dos anualidades (impar y par) de esta forma no supone ningún cambio en el concepto, si bien facilita la comprensión, y una vez más se tiene en consideración los aspectos más restrictivos.

AÑO	CONCEPTO	Residenc. libre	Residenc. unifam.	VPP Libre	VPP público	Terc. comercial	Cuota líquida
Año 0	<i>Inicio obra urbanización</i>	--	--	--	--	--	--
Año 2	<i>Final obra urbanización</i>	--	--	--	--	--	--
Año 3	<i>50% edificaciones iniciadas</i>	18.204 €	46.975 €	--	--	--	<b>65.179 €</b>
Año 5	<i>75% edificaciones iniciadas</i>	9.102 €	23.488 €	--	--	--	<b>32.590 €</b>
Año 7	<i>100% edificaciones iniciadas</i>	9.102 €	23.488 €	22.896 €	30.600 €	42.120 €	<b>128.206 €</b>
		<b>36.408 €</b>	<b>93.950 €</b>	<b>22.896 €</b>	<b>30.600 €</b>	<b>42.120 €</b>	

#### 1.1.4.4 Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

Su fundamento legal se basa en lo dispuesto en los artículos 4.1 a) y b) y 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19, 92 a 99 y 59 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, además desarrolla por la correspondiente Ordenanza municipal.

Para la determinación, será de aplicación lo reflejado en el artículo 3.1 de la Ordenanza municipal que dice:

*“Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los vehículos de tracción mecánica aptos para circular por las vías públicas, cualesquiera que sean su clase y categoría.”*

Según se recoge en la ordenanza municipal, este impuesto tendrá una tarifa diferente en base a las propias características de los vehículos y sus respectivas potencias fiscales. Siendo el pago de carácter anual mientras este esté legalmente en circulación e inscrito en el municipio de Zamora.

Al desconocer la cantidad exacta de vehículos tanto privados como industriales, para realizar el cálculo, nos basaremos en datos medios, de forma que se estima en 1,5 vehículos por cada vivienda nueva y que supondrá la adquisición de un vehículo industrial por cada 300 m<sup>2</sup> de superficie terciaria comercial. De igual manera se aplica una tarifa media de 130 € para turismos y 116 € para vehículos comerciales, las cuales habrán de ser abonadas de forma anual.

Debido al desconocimiento que el Ayuntamiento realizará del equipamiento terciario que tendrá disponible, no se aplicará este aspecto, situándonos una vez más en la situación más restrictiva para las propias arcas municipales.

En base a estos preceptos, la estimación de este impuesto sería:

CONCEPTO	CIFRA	RATIO	Turismo	Veh. comercial	Tarifa	Importe
<i>Viviendas estimadas</i>	254	1,5 veh./vivienda	381	--	130	49.530 €
<i>Edificabilidad terciario comercial</i>	5.400 m <sup>2</sup>	1 veh./300 m <sup>2</sup>	--	18	116	2.088 €
					<b>Total</b>	<b>51.618 €</b>

El reparto anual del ingreso atendiendo a la ocupación prevista en los años siguientes a la construcción quedaría:

AÑO	CONCEPTO	VIVIENDAS	Terciario comercial	RECAUDACIÓN
Año 0	Inicio obra urbanización	--	--	--
Año 2	Final obra urbanización	--	--	--
Año 4	50% viviendas finalizadas	24.765 €	--	<b>24.765 €</b>
Año 6	75% viviendas finalizadas	37.148 €	--	<b>37.148 €</b>
Año 8	100% proyecto finalizado	49.530 €	2.088 €	<b>51.618 €</b>

#### 1.1.4.5 Transferencias corrientes por participación en los tributos del Estado

Para el cálculo de las transferencias corrientes por participación en los tributos del Estado, nos basaremos en los datos obtenidos del presupuesto de ingresos del Ayuntamiento para el ejercicio 2021 y de la ratio obtenida de ingresos por habitante, que habrán de ser aplicables a los habitantes previstos en el nuevo sector.

INGRESOS CORRIENTES					
CAPITULO	CONCEPTO	IMPORTE	Euros/habitante	Nº habitantes	Importe
4	Transferencias corrientes	15.043.447,16 €	246,66 €	635	156.630,63 €

La satisfacción del impuesto en base a las diferentes anualidades, teniendo en consideración el porcentaje de obra ejecutada, sería:

AÑO	CONCEPTO	% EJECUTADO	IMPORTE APLICADO
Año 4	50% viviendas finalizadas	50% viviendas	<b>78.315 €</b>
Año 6	75% viviendas finalizadas	75% viviendas	<b>117.473 €</b>
Año 8	100% proyecto finalizado	100% viviendas	<b>156.631 €</b>

#### 1.1.4.6 Tasas, precios públicos y otros Ingresos

Para su cálculo se tendrá en consideración los datos obtenidos del presupuesto de ingresos del Ayuntamiento para el ejercicio 2021 y de la ratio obtenida de ingresos por habitante, que habrán de ser aplicables a los habitantes previstos en el nuevo sector.

INGRESOS CORRIENTES					
CAPITULO	CONCEPTO	IMPORTE	Euros/habitante	Nº habitantes	IMPORTE
3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	13.198.603,00 €	216,41 €	635	137.422,33 €

La satisfacción del impuesto en base a las diferentes anualidades sería:

AÑO	CONCEPTO	% EJECUTADO	IMPORTE APLICADO
Año 4	50% viviendas finalizadas	50% viviendas	<b>68.711 €</b>
Año 6	75% viviendas finalizadas	75% viviendas	<b>103.067 €</b>
Año 8	100% proyecto finalizado	100% viviendas	<b>137.422 €</b>

#### 1.1.5 Otros ingresos extraordinarios no contemplados e indeterminados

Se corresponde con ingresos de forma puntual para el municipio de Zamora, los cuales serán de mayor o menor envergadura atendiendo al uso que realice del suelo una vez pase a su propiedad. En proyecto está prevista la cesión de dos parcelas de 1.841 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 5.100 m<sup>2</sup> para la construcción de viviendas de protección oficial (VPP), que supondría unos ingresos estimados de 9.996.000 €, cantidad a la que habría que quitar la parte proporcional a la propia obra. Como ya se ha comentado, se considera que la construcción de las viviendas de protección oficial pueda ceder dicha construcción a entidad independiente (constructora) por lo que no supondría gasto para las arcas públicas, si bien si supondría unos ingresos los cuales dependerían de la negociación que se llevara a término.

Así mismo y teniendo en consideración el suelo correspondiente con edificios dotacionales públicos, existen tres parcelas de 8.400 m<sup>2</sup>), de las cuales se desconoce el uso final, por lo que en base a la valoración catastral se obtienen 5.040.000 €, de forma que no tiene porqué suponer un coste la construcción del edificio dotacional, sino una contribución a la inversión final a realizar por un tercero, con la cesión del Ayuntamiento de este solar en pago de su parte.

#### 1.1.6 Impacto en la Hacienda Pública Municipal: Resumen

En la siguiente tabla resumen quedan reflejados los datos obtenidos (estimativos) en relación con los ingresos y gastos corrientes que afectarían al Ayuntamiento de Zamora en relación con el sector objeto de análisis.

CUADRO RESUMEN							
INGRESOS CORRIENTES	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	Periodicidad
<i>Impuesto sobre bienes inmuebles</i>		54.407	54.407	78.782	78.782	147.909	Anual
<i>Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos</i>		4.762	9.524	13.839	18.453	23.066	Anual
<i>Impuesto de construcciones, instalaciones y obras</i>	139.049	139.049	69.525	69.525	255.565	255.565	Puntual
<i>Tasa por licencias urbanísticas</i>	32.590	32.590	16.295	16.295	64.103	64.103	Puntual
<i>Impuesto de vehículos de tracción mecánica</i>		24.765	24.765	37.148	37.148	51.618	Anual
<i>Transferencias corrientes</i>		78.315	78.315	117.473	117.473	156.631	Anual
<i>Tasas, precios públicos y otros Ingresos</i>		68.711	68.711	103.067	103.067	137.422	Anual
<b>Total ingresos corrientes por año</b>	<b>171.639 €</b>	<b>402.599 €</b>	<b>321.542 €</b>	<b>436.129 €</b>	<b>674.590 €</b>	<b>836.314 €</b>	
<b>GASTOS CORRIENTES</b>		295.432	295.432	443.148	443.148	590.864	
<b>TOTAL gastos corrientes por año</b>	<b>0</b>	<b>295.432</b>	<b>295.432</b>	<b>443.148</b>	<b>443.148</b>	<b>590.864</b>	
<b>Diferencia (ingresos corrientes-gastos corrientes)</b>	<b>171.639 €</b>	<b>107.167 €</b>	<b>26.110 €</b>	<b>-7.020 €</b>	<b>231.441 €</b>	<b>245.449 €</b>	

El saldo es positivo para todos los años salvo para el año 6 (-7.020€), si bien en cómputo global es positivo, máxime si tenemos en consideración los años 3, 7 y 8 con cifras ya significativas, superando en algún caso las 245.000 €, y esta valoración se ha obtenidos sobre cálculos claramente conservadores y teniendo en consideración aspectos más restrictivos para las arcas municipales, como se ha venido informando a lo largo del presente análisis, por lo que los ingresos esperados serán mayores a los aquí presentados, de forma que se dispondrá de remanente para la implantación de servicios, adecuación de infraestructuras, etc., sin que suponga carga al propio Municipio, por lo que se puede considerar que la actuación es económicamente sostenible para el Ayuntamiento de Zamora, de mayor importancia cuanto mayor tiempo discurra tras la finalización de la obra..

Además, se habrá de tener en consideración los ingresos obtenidos por la venta de las 2 parcelas municipales para la construcción de viviendas de protección oficial, junto con los solares de equipación dotacional, de los cuales en el momento actual se desconoce su uso definitivo, por lo que la disponibilidad económica y la propia sostenibilidad económica del proyecto son mayores de lo anteriormente comentado.

#### **4.2. IMPACTO EN LA HACIENDA SUPRAMUNICIPAL**

La ejecución de proyectos de ordenación urbana, como el sector que nos ocupa, supone una ocupación tanto de población como de actividades económicas locales, las cuales además de contribuir a las arcas municipales también lo harán a la hacienda supramunicipal, tanto al Estado como a la Comunidad Autónoma de Castilla y León. Así estas aportaciones económicas para las entidades Supramunicipales suponen una serie de ingresos, si bien no les implica, de forma directa, un coste, por lo que desde este punto de vista la viabilidad del proyecto para las Entidades Supramunicipales es sostenible.

Utilizando como fuente la Guía metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica elaborada por el Ministerio de Fomento junto con lo metodología e información contenida en las tablas input-output de la Comunidad de Castilla y León, elaborada en el año 2010, se obtendrá el impacto del sector atendiendo a la actividad económica asociada.

La inversión inicial se corresponde con:

<i>Importe inversión edificios</i>	30.129.920 €
<i>Importe inversión obra urbanización</i>	1.551.760 €
<b>TOTAL INVERSIÓN DE LA ACTUACIÓN</b>	<b>31.681.680 €</b>

Dichos datos se obtienen de:

- La inversión en edificación se obtiene del cálculo del coste de la edificación que analizado en el apartado del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
- La inversión en la obra de urbanización se obtiene del presupuesto de obra contemplada en el proyecto, incluyendo tanto los Gastos Generales (GG) como el Beneficio Industrial (BI).

Sobre la inversión de la actuación se realizar el reparto en % de las diferentes acciones que se han de acometer, honorarios profesionales, remuneración de asalariados y resto de inversión, de donde se obtiene:

<b>HONORARIOS PROFESIONALES (5%)</b>	1.584.084 €
<b>REMUNERACION ASALARIADOS (15%)</b>	4.752.252 €
<i>Sueldos y salarios (77%)</i>	3.659.234 €
<i>Seguridad social (23%)</i>	1.093.018 €
<b>RESTO INVERSIÓN (80%)</b>	25.345.344 €

Así se obtiene el impacto sobre la producción efectiva, que en este caso es coincidente con el valor agregado:

<b>VALOR AGREGADO</b>	
<i>IMPACTO INICIAL (18%)</i>	5.702.702 €
<i>IMPACTO INTERSECTORIAL (28%)</i>	8.870.870 €
<i>Indirecto (65%)</i>	5.766.066 €
<i>Directo (35%)</i>	3.104.805 €
<b>IMPACTO TOTAL</b>	<b>14.573.573 €</b>

La inversión anteriormente descrita, también supondría un impacto en impuestos de ámbito supramunicipal.

✓ A nivel estatal son:

- IVA.
- IRPF.
- Cotizaciones a la Seguridad Social.
- Impuesto de Sociedades.
- Impuestos especiales.

✓ Los Impuestos Autonómicos son:

- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.
- Impuesto sobre Sucesiones y donaciones.
- Actos Jurídicos Documentados.
- Otros impuestos autonómicos.

A modo resumen la dotación del sector 10 San Isidro, supondrá un importante aporte económico para el municipio de Zamora, tanto por la inversión realizada, la mejora de la estructura urbana, la llegada de nuevos habitantes, la ocupación con nuevas actividades económicas y la generación de empleo a lo largo de todo el proceso, lo que sin duda repercutirá de forma significativa en la recaudación de impuestos para las Haciendas Supramunicipales.

## 5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

---

En base a la memoria del Ministerio de Fomento donde se desarrolla el contenido del *Informe de Sostenibilidad Económica*, se ha incluido en el estudio un apartado específico, donde valorar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El TRLS en su artículo 15.4 se trata la necesidad de analizar la adecuación y suficiencia de disposición de suelo destinado a usos productivos que debe tener en cuenta la actuación urbanística a desarrollar, lo cual se justifica ante la pretensión de diseñar ciudades de usos mixtos, que sean equilibradas y sostenibles en aspectos económicos, medioambientales y sociales. En la planificación del sector SUR-10 San Isidro, tienen que tener en consideración usos generadores de empleo (industrial o de servicios), de forma que se pueda generar empleo en el propio sector de forma estable una vez estén totalmente desarrollados, para garantizar un razonable proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivada del acceso a la actividad laboral, posibilitando una integración total en la propia ciudad, a la par que una gestión sostenible de consumos energéticos y favoreciendo la calidad de vida de la ciudadanía de la ciudad de Zamora.

El Estudio del **Plan Parcial del Sector SUR-10 San Isidro en Zamora** recoge la correspondiente diversificación entre espacio residencial y la posibilidad del establecimiento de actividades económicas que generen empleo en los espacios diseñados como Terciarios Comerciales, con superficie suficiente para desarrollar actividades, como oficinas, locales de restauración, hostelería, comercio, etc. Se busca que se genere un área residencial diversificada con la presencia de servicios (evitando unidades residenciales dormitorio) que den continuidad a la propia estructura urbana de la ciudad, obteniendo así un desarrollo urbano equilibrado.

En este caso se ha de tener en consideración, que debido a la propia localización del proyecto de desarrollo del sector, es previsible una fácil integración en la estructura urbana, ya que debido a su emplazamiento (ya viales existentes, algunos de primer nivel) y rodeado de la propia ciudad, junto con su proximidad al Bosque de Valorio como área de esparcimiento urbana, el arroyo de Valderrey, etc., facilita, *a priori*, la posible implantación de servicios.

## 6. VALORACIÓN FINAL

---

Desde el **punto de vista ambiental** se han de reseñar una serie de aspectos vinculados con la sostenibilidad del territorio objeto del **Sector SUR-10 San Isidro en Zamora**:

- 1.- La proximidad al Bosque de Valorio y del arroyo de Valderrey al Norte, y al río Duero al Sur, posibilita un interés y un atractivo para la ciudadanía, como áreas de esparcimiento en la propia ciudad por la presencia de elementos naturales, la observación de la lámina de agua, etc. La proximidad a áreas verdes y su observación supone un atractivo para la población y por tanto un mayor interés en la promoción de las viviendas, por lo que, a priori, mayor atractivo supondrán las viviendas en este sector que en otros de la ciudad de Zamora.
- 2.- En el momento actual los terrenos previstos para el sector, se encuentran en el propio casco urbano de la ciudad de Zamora, rodeados de construcciones y vías de comunicación, que en el momento actual se encuentran en desuso y en claro estado de abandono, donde se ha generado un área urbana-periurbana degradada, por lo que la actuación sobre este sector, con la nueva dotación de construcciones y servicios, eliminara esta bolsa de degradación para integrarse como un área urbana de primer nivel y de elevado interés para la población.
- 3.- Desde un punto de vista ambiental los efectos sobre el medio (flora, fauna, paisaje, hidrología, suelo, etc.) en el área prevista del sector, son significativamente menores (área urbana degradada) que si este tipo de actuación se realizara sobre áreas de mayor grado de naturalidad (cultivos, eriales, fondo de valles, pastizales -máxime si es sobre áreas arbustivas o arbóreas-, etc.). De esta forma también se libera la presión urbanística sobre suelos más naturalizados y por tanto de mayor valor ambiental, generando menor afecciones en el medio ambiente.
- 4.- Desde el punto de vista de la fijación de la población joven, es de interés la dotación de viviendas de protección oficial (cesión del porcentaje del 31%), al tratarse de precio inferiores a los de promotores privados existentes en mercado inmobiliario, y este aspecto favorece fijar población en ese rango de edad, entre población en busca de una primera vivienda y con menores recursos económicos.
- 5.- Así mismo uno de los atractivos de la adquisición de una vivienda nueva en un nuevo sector, es muy significativos, pues, aunque se reforme una vivienda en una zona antigua, el resto tanto de servicios, accesos, como áreas comunes sigue sin ser modificada y actualizada. Así mismo en las áreas centro las viviendas de mayor edad constructiva no disponen de plazas de garaje y la posibilidad de aparcamiento es cada vez más complicada. A ello se ha de sumar la peatonalización de las calles, la restricción por Zona de Baja Emisiones de determinados vehículos, lo que claramente son aspectos limitantes para una parte de la población, especialmente la de menor edad.
- 6.- La proximidad del sector con vías de comunicación principal (N-122 y la A-11), puede ser un atractivo para atraer a la población, dado que favorecerá el desplazamiento y el acceso a la zona centro de la ciudad, junto a los principales servicios o públicos y privados existentes en ella.

- 7.- Desde un punto de vista de la percepción del entorno por parte de la población, la sustitución de un espacio degradado próximo a un área de esparcimiento de la ciudadanía (Bosque de Valorio), supondrá una mejora de la calidad paisajística para la población de Zamora, así como de los posibles visitantes a la ciudad.
- 7.- Que una parte del sector disponga de dotación de viviendas unifamiliares supone un elevado atractivo entre las nuevas generaciones, cuyos grupos familiares buscan más espacio y tranquilidad, pero en áreas próximas a la ciudad, con una dotación de servicios y habitualmente con número menor de usuarios para dichos servicios.
- 7.- Desde un punto de vista de la sostenibilidad, la dotación de nuevas viviendas, las cuales presentan mejores elementos constructivos, y por tanto, las construcciones serán más eficientes ambientalmente (mejores cerramientos, mejor aprovechamiento de los recursos hídricos, mayor eficiencia energética y por tanto reducción de la dependencia de los combustibles fósiles, etc.).
- 8.- La selección de especies vegetales de bajo requerimiento hídrico en las áreas verdes, junto con la no utilización de especies invasoras favorecerá la sostenibilidad del propio sistema.

Todos estos aspectos tratados podrán incrementar el interés de una parte de la población de Zamora por las nuevas construcciones en el **Sector SUR-10 San Isidro** (principalmente el grupo poblacional más joven), tanto residencial como comercial, lo que a priori, puede potenciar su adquisición frente a otras zonas de la ciudad de Zamora.

Desde el **punto de vista económico**, se concluye que el balance fiscal resultante es positivo, por ello, el nuevo sector, supondrá mayores ingresos para las arcas municipales. Se resume en los siguientes puntos:

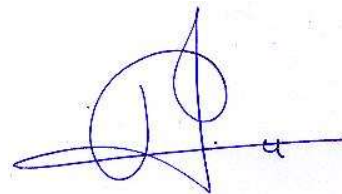
- ✓ Los costes de la obra de urbanización, desarrollo y acondicionamiento serán asumidos por el promotor, por lo que serán inocuos para el Ayuntamiento de Zamora.
- ✓ Desde el punto de vista económico supone una mejora de ese suelo (pues se incrementa sustancialmente su valor) pero también de las viviendas y de los terrenos próximos, y por ello la urbanización del sector es interesante para la ciudad y su expansión.
- ✓ En los cálculos realizados de ingresos y gastos corrientes, se obtiene que el saldo es positivo, siendo en algunos momentos puntuales muy relevantes. Siendo el balance fiscal favorable para las arcas municipales, con lo que se consigue alcanzar la sostenibilidad económica, objetivo que se ha de perseguir en la urbanización de un nuevo sector.
- ✓ Los costes fijos que ha de asumir el Ayuntamiento están directamente vinculados con la dotación de servicios y el mantenimiento de las infraestructuras, que en base a los cálculos realizados son menores que los ingresos asociados que está previsto que se generen.

- ✓ Se detectan una serie de ingresos latentes de relevante importe, que se corresponden con la superficie de suelo que se asignará al Ayto. de Zamora con la urbanización y que, de ser ejecutado/enajenado, supondría una ganancia neta para aplicar, tanto si existen desviaciones en el balance fiscal real del sector a urbanizar, por la aparición de aspectos no considerados en el estudio, como para equilibrar las cuentas municipales o en otras inversiones que estime necesarias el Ayuntamiento.

Se ha de tener en consideración que una parte del desarrollo del propio sector depende del propio Ayto. de Zamora, por lo que alcanzar la sostenibilidad económica del sector dependerá a su vez del propio Ayuntamiento.

**Conclusiones:** Teniendo en consideración los aspectos ambientales y de sostenibilidad, junto con los aspectos subjetivos (percepción de la población) y los objetivos (económicos), el sector objeto de análisis es susceptible de una pronta ocupación en comparación con otras zonas de la ciudad y por ello, se puede considerar que el propio **Plan Parcial del Sector SUR-10 San Isidro** en Zamora “*a priori*” aporta a la ciudad una serie mejoras en relación con la sostenibilidad frente otros territorios de la misma ciudad, por lo que se podría definir como “sostenible la propia urbanización”.

El presente proyecto ha sido finalizado en la ciudad de León en Febrero de 2024, por el siguiente equipo de trabajo.



Raúl Pacho Miguel

Col. N° 17985-CL

DNI: 09769586

Licenciado en Ciencias Biológicas.

Colaboradores:

Dana Mínguez Bermejo. Graduada en Ciencias Ambientales. Grado en Ingeniería forestal y del medio Natural.

José Luis López Castellanos: Licenciado en Ciencias Económicas.

