

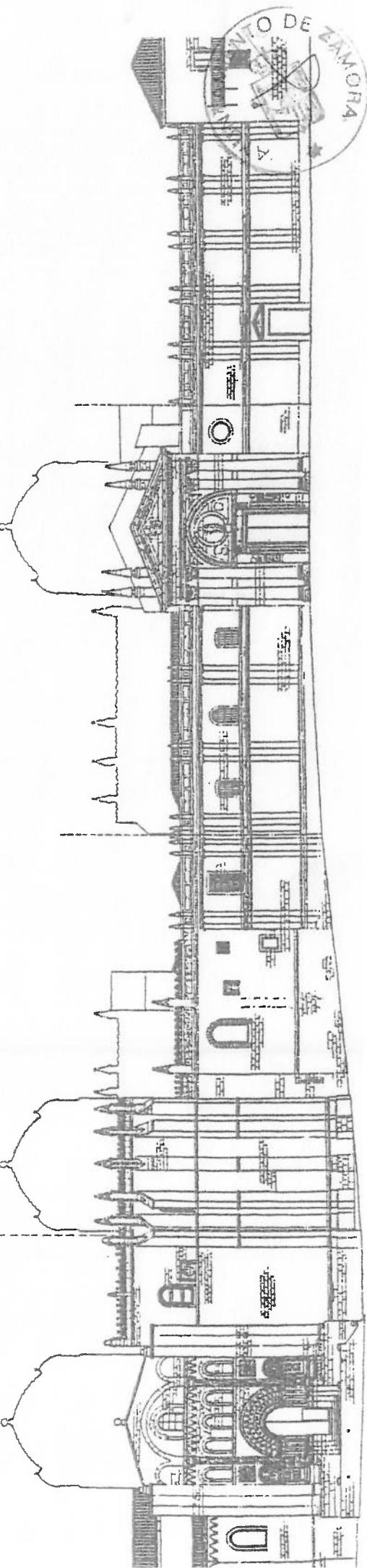
Ayuntamiento de Zamora



Junta de Castilla León

Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora

Estudio Económico





**PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE ZAMORA.**

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO  
HISTORICO DE ZAMORA.**

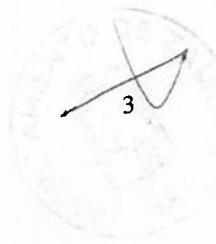
2

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE ZAMORA.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE ZAMORA.

INDICE

	Pág.
<b>1 INTRODUCCION Y OBJETIVOS: .....</b>	<b>4</b>
<b>2 FINANCIACION DERIVADA DE LA NORMATIVA:.....</b>	<b>5</b>
* Real Decreto 1932/1991, de 20 de Diciembre del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.....	5
* Real Decreto 726/1993, de 14 de Mayo del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.....	5
* Real Decreto 2190/1995, de 28 de Diciembre del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.: .....	6
* Orden de 11 de Abril de 1996, de la Consejería de Fomento de la Comunidad de Castilla y León. ....	10
<b>3 FINANCIACION COMUNITARIA.....</b>	<b>11</b>
3.1 Fondos estructurales. ....	11
3.2 Iniciativa comunitaria URBAN (94/C 180/02). ....	13
3.3 Proyectos piloto urbanos (95/C 319/06). ....	15



<b>4 CAPACIDAD FINANCIERA MUNICIPAL:</b> .....	<b>17</b>
4.1 Evolución de los ingresos municipales. ....	17
4.2 Estructura de los ingresos municipales. ....	19
4.3 Estructura de los gastos municipales.....	21
4.4 Plan de inversiones. ....	22
4.5 Carga financiera.....	24
<b>5 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO .....</b>	<b>25</b>
5.1 Criterios y módulos de valoración.....	25
5.2 Obras de urbanización .....	28
5.3 Operaciones singulares de accesibilidad.....	32
5.4 Plan Especial de mejora entorno catedral. ....	33
5.5 Unidades de ejecución. ....	34
5.6 Estudios de Detalle.....	36
5.7 Plan Especial de Recuperación de la Muralla.....	37
5.8. Areas de Rehabilitación Integrada .....	38
5.9 Resumen de costes del Plan Especial del Conjunto Histórico-Artístico.....	39
<b>6 AGENTES INVERSORES:.....</b>	<b>41</b>
<b>7 PROGRAMA DE ACTUACION-PLAN DE ETAPAS: .....</b>	<b>46</b>
7.1. Costes de Urbanización: .....	46
7.2 Operaciones singulares de accesibilidad:.....	47
7.3. Plan Especial Mejora entorno Catedral: .....	47
7.4. Unidades de Ejecución: .....	47
7.5. Estudios de Detalle: .....	49.
7.6. Areas de Rehabilitación Integrada: .....	49.
<b>8. VIABILIDAD DEL PLAN ESPECIAL: .....</b>	<b>50.</b>



## 1 INTRODUCCION Y OBJETIVOS

La legislación vigente en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio; y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (art.77.1.g) establece la obligatoriedad de incluir, como uno de los documentos de los Planes Especiales, el Estudio Económico Financiero.

El contenido del presente documento, pretende profundizar en los aspectos de financiación, agentes inversores, evaluación de actuaciones y equilibrio de recursos que determinaran la viabilidad económica del Plan.

Se trata de llegar a obtener un equilibrio entre las posibilidades económicas y financieras para hacer frente a las propuestas del Plan. Para ello en los primeros capítulos se hace una exposición de la legislación vigente y las ayudas y programas establecidos en ella en materia de financiación de actuaciones de rehabilitación a nivel nacional y comunitario.

En los capítulos restantes se cumplen los siguientes objetivos:

- \* Realizar una valoración lo más ponderada posible de las obras necesarias para la realización del programa propuesto por el Plan.
- \* Definir las acciones urbanísticas que se atribuyen al sector público y al sector privado.
- \* Analizar la capacidad financiera del Ayuntamiento de Zamora para hacer frente a la parte que le corresponda en la financiación del Plan.



## 2 FINANCIACION DERIVADA DE LA NORMATIVA

El Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio se puede considerar el punto de partida y arranque de las actuaciones de rehabilitación en España, posteriormente el sistema de ayudas a la rehabilitación ha venido modificándose en el sentido de ajustarse, cada vez más, a los criterios de las ayudas de VPO, aunque con cuantías de ayuda unitaria menores en la mayoría de los supuestos.

El Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, implanta un nuevo modelo de política de vivienda en el que se integran las actuaciones de las diferentes Administraciones Públicas, incluyendo en el ámbito de las actuaciones protegibles la rehabilitación de viviendas, de edificios y de equipamiento comunitario.

El Real Decreto supone un avance al contemplar la posibilidad de obtener ayudas para la adquisición a precio tasado de viviendas libres, análogas a las correspondientes a las Viviendas de Protección Oficial. Sin embargo esta equiparación, con las ayudas para actuaciones de nueva construcción, no obtuvo resultados satisfactorios a efectos de estimular la rehabilitación.

Las operaciones de rehabilitación se redujeron a actuaciones puntuales con escasa incidencia en las amplias áreas con graves problemas de deterioro que existen en el centro de la mayoría de las ciudades.

En este sentido, El Real Decreto 726/1993, de 14 de mayo, regula la financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de inmuebles y modifica el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre.

El objetivo fundamental es el de establecer una prioridad a favor de las actuaciones de rehabilitación que se planteen en áreas o programas definidos por la Comunidad Autónoma en convenio con los respectivos

Ayuntamientos. Así mismo, el Real Decreto incrementa la ayuda unitaria en los casos en los que ocupen el inmueble inquilinos con contratos de arrendamiento sujetos a un régimen de prórroga forzosa.

**Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999.**

Finalizado el Plan de Vivienda 1992-1995, se prolonga la vigencia del actual marco normativo de política de vivienda iniciado con la promulgación del Real Decreto 1932/1991, con ciertas modificaciones, entre las cuales cabe destacar una redifinición y fortalecimiento de las áreas de rehabilitación que se había iniciado en el Real Decreto 726/1993.

A los efectos del Real Decreto, tendrán la consideración de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación (Capítulo IV, sección 1<sup>a</sup>, Art.29), las siguientes:

- a) La rehabilitación de áreas.
- b) La rehabilitación de edificios.
- c) La adecuación de habitabilidad de vivienda.
- d) La rehabilitación integral de edificios de una sola vivienda.
- e) La adecuación del equipamiento comunitario primario.

La financiación de las actuaciones protegibles adopta las siguientes modalidades:

1º Préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito públicas o privadas en el ámbito de los convenios suscritos por el MOPTMA.

2º Ayudas económicas directas.

- \* Subsidiación de préstamos
- \* Subvenciones

## Rehabilitación de Edificios

Cuantía del préstamo: 100% del presupuesto protegible

Presupuesto máximo protegible (en función del módulo ponderado segun art. 10. Capítulo I):

- \* 1,0 Mp con carácter general
- \* 1,2 Mp si incluye adquisición destino venta
- \* 1,5 si incluye adquisición destino alquiler

## Promotores:

- \* Persona jurídica
- \* Persona física con ingresos ponderados igual o menores a 5,5 veces el SMI.

## Tipo de interés efectivo:

- \* 5% al propietario arrendador con contratos sometidos a prórroga forzosa.
- \* Segun Tipo de Convenio a promotores (personas jurídicas) para viviendas destinadas a venta.

Plazo de amortización: Máximo 15 años + 3 años de carencia

## Subvenciones (% sobre presupuesto protegible):

- \* 20% del presupuesto protegible a promotores coningresos ponderados igual o inferiores a 3,5 veces el SMI y renuncia a préstamo cualificado.
- \* 30% del presupuesto protegible si además se trata de propietario arrendador de viviendas sometidas a contrato con prórroga forzosa.



- \* En edificios con antiguedad superior a 30 años, el porcentaje se incrementa en un 3%.

#### Ayudas a la rehabilitación de viviendas en materia de habitabilidad

Cuantía del préstamo: 100% del presupuesto protegible.

Presupuesto máximo protegible: Sin exceder el 0,6 Mp.

Promotores: Persona física, propietarios o inquilinos con ingresos igual o menores a 5,5 veces el SMI.

Tipo de interés efectivo: Según tipo estipulado en convenio.

Plazo de amortización: 15 años

#### Subvenciones (% sobre presupuesto protegible):

- \* 20% del presupuesto protegible a promotores con ingresos ponderados igual o menores a 3,5 veces el SMI.
- \* 30% del presupuesto protegible si además se solicita para vivienda arrendada sometida a contrato con prórroga forzosa.

#### Actuaciones en Áreas de Rehabilitación

Se entiende como áreas de rehabilitación las de rehabilitación integrada, así como cualquier otra que, por tratarse de zonas o barrios en proceso de degradación, sea así declarada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, previo acuerdo con el Ayuntamiento.

En dichas áreas podrán ser protegibles las siguientes operaciones:



- a) La rehabilitación de edificios y viviendas.
- b) La ejecución de la urbanización o reurbanización del ámbito considerado, incluyendo en su caso, las obras de demolición.
- c) La construcción de nuevas edificaciones, que de acuerdo con el planeamiento vigente contribuyan a la regeneración urbana del área.

Para la financiación de estas operaciones, la Comunidad Autónoma puede optar por las previstas para las distintas ayudas de la rehabilitación, o bien, proponer al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, que, mediante el correspondiente convenio, aporte una subvención al promotor, por una cuantía hasta el 40% del coste total previsto.

#### Rehabilitación integral de edificios de una sola vivienda

En la solicitud de calificación protegible de las actuaciones a realizar se delimitará las análogas establecidas para rehabilitación de edificios y las correspondientes a materia de habitabilidad. La financiación cualificada por el total del presupuesto protegible será la que corresponda a la actuación predominante.

#### Adecuación del equipamiento comunitario primario:

A los efectos del Real Decreto tendrán dicha consideración las actuaciones de espacios libres, viales e infraestructuras de la unidad vecinal incluida en un área de rehabilitación.

Los promotores de dichas actuaciones podrán obtener una subvención de hasta el 25% del coste total de la actuación.

Por Decreto 52/1996, de 7 de marzo, la comunidad de Castilla León, asumió las disposiciones del Real Decreto 2190/1995, facultando su disposición final primera a la Consejería de Fomento para dictar las disposiciones necesarias para su desarrollo.

Por último, la Orden de 11 de Abril de 1996, de la Consejería de Fomento de la Comunidad de Castilla y León, regula la tramitación de la financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial, para el periodo 1966-1999.



### 3 FINANCIACION COMUNITARIA

#### 3.1 Fondos estructurales.

El 20 de julio de 1993, el Consejo de Ministros de la Comunidad adoptó los seis Reglamentos revisados que regularán los Fondos estructurales entre 1994 y 1999.

Los Fondos estructurales son: El FEDER (Fondo Europeo de Desarrollo Regional) tiene el objetivo de reducir las diferencias de desarrollo entre las regiones de la Comunidad; el FSE (Fondo Social Europeo) se encarga de mejorar las posibilidades de empleo en la Comunidad; la Sección de Orientación del FEOGA (Fondo Europeo de Orientación y Garantía Agrícola) participa, por un lado, en la cofinanciación de los regímenes nacionales de ayuda a la agricultura y, por otro, en el desarrollo y diversificación de las zonas rurales de la Comunidad. A estos se ha añadido, en la revisión, el IFOP (Instrumento Financiero de Orientación de la Pesca), que apoya la reestructuración del sector pesquero.

Entre las medidas subvencionables por los Fondos FEDER se especifica la Protección Medioambiental e Histórico Cultural, existiendo numerosos antecedentes de financiación de actuaciones en el casco antiguo de ciudades.

En relación con la reforma fundamental de los Fondos estructurales realizada en 1988, se mantienen y consolidan los grandes principios, en los Reglamentos revisados se incorporan nuevas regiones, se ajustan los procedimientos de programación y se contempla la financiación comunitaria de nuevos tipos de medidas.

La dotación, para este periodo de seis años, es de 141.000 millones de ecus, que representa un tercio del presupuesto total de la Comunidad. La eficacia de los Fondos depende fundamentalmente de la calidad y



justificación de las medidas aplicadas y de la capacidad de los Estados y regiones implicadas para ponerlas en práctica.

La Comunidad de Castilla y León pertenece a las regiones de Objetivo 1, segun objetivos prioritarios definidos en el Reglamento marco, para fomentar el desarrollo y el ajuste estructural de las regiones menos desarrolladas, teniendo acceso a los tres Fondos estructurales.

Para las regiones Objetivo 1, el Reglamento marco establece unos recursos disponibles de 96.346 millones de ecus, para el periodo de seis años, que supone una concentración del 70% de los Fondos estructurales en el Objetivo 1.

### 3.2 Iniciativa Comunitaria de zonas Urbanas (URBAN)

En su reunión del 15 de junio de 1994, la Comisión de las Comunidades Europeas decidió establecer una iniciativa comunitaria referente a las zonas urbanas (URBAN 94/C 180/02), entre sus objetivos se contemplan los siguientes:

\* Algunos de los problemas comunitarios más acuciantes relacionados con la falta de oportunidades económicas, los bajos ingresos y la mala calidad de vida en general se localizan en zonas urbanas. Las crecientes tensiones de la sociedad europea se manifiestan principalmente en el nivel alarmante de exclusión social de un número cada vez mayor de zonas del centro o de la periferia de las ciudades.

\* Los problemas se agravan a menudo con las dificultades financieras de muchas autoridades locales que se ven incapaces de proporcionar servicios de apoyo cada vez más caros a una población con pocos medios. Esto conduce al deterioro del tejido urbano, la imposibilidad de renovar o sustituir las infraestructuras obsoletas y la desaparición o reducción drástica de la actividad económica en las zonas afectadas.

\* Los barrios difíciles del interior de las ciudades pueden delimitarse geográficamente mediante indicadores socioeconómicos que resultan claramente más desfavorables que los que corresponden a la media de la ciudad: tasa de desempleo, nivel educativo, índice de criminalidad, calidad de la vivienda, mezclas étnico-sociales, deterioro medioambiental etc.

La solución a estos problemas debe ser de una forma integrada, fomentando la creación de empresas, mejorando las infraestructuras y el entorno físico y proporcionando una formación profesional acorde con las necesidades. Es necesario el desarrollo y modernización de la actividad económica de estas zonas e incorporar a la población residente a la dinámica social y económica.



En principio, las zonas subvencionables de la iniciativa URBAN se limitan a zonas urbanas del interior de las ciudades y aglomeraciones urbanas con una población de 100.000 habitantes. Posteriormente en el texto de la comunicación se contempla la posibilidad de tomarse en consideración zonas urbanas de tamaño más pequeño, dándose en todo caso prioridad a las zonas urbanas de las ciudades situadas en regiones de Objetivo 1.

Para la participación en la iniciativa URBAN se presentará un programa integrado, teniendo en cuenta la diversidad de problemas que afectan al área en cuestión y las sinergias positivas que se espera produzca la puesta en marcha del programa.

En el texto de la Comunicación se listan una serie de posibles medidas de las que se destaca por su incidencia en los problemas detectados en la redacción del Plan Especial las siguientes:

- Ayudas a la implantación y modernización de actividades económicas (apoyo a las empresas, comercio, formación de cooperativas y asociaciones, transferencia de tecnología, etc.).
- Garantías de empleo para la población local (planes de formación profesional, formación lingüística, formación en nuevas tecnologías etc.).
- Mejora de los servicios sociales, sanitarios y de seguridad.
- Mejora de las infraestructuras y las condiciones medioambientales:
  - . Renovación de edificios para instalación de nuevas actividades económicas y sociales.
  - . Rehabilitación de espacios públicos, incluyendo zonas verdes.
  - . Medidas que faciliten la movilidad de la población local.

### 3.3 Proyectos piloto urbanos.

En el marco de la política de cohesión económica y social de la comunidad y con los objetivos detallados en el apartado anterior para la iniciativa comunitaria URBAN, la Comisión, en el periodo 1989-1993 puso en marcha 32 proyectos piloto urbanos con las cuatro prioridades siguientes:

1. Desarrollo económico en zonas urbanas con problemas sociales.
2. Medidas medioambientales vinculadas a objetivos económicos.
3. Revitalización de centros históricos.
4. Aprovechamiento de las bazas tecnológicas de las ciudades.

El 20 de junio de 1995, la Comisión estableció las nuevas directrices para el periodo 1995-1999, entre las prioridades se incluye la continuidad de los proyectos piloto urbanos.

Entre el listado de medidas protegibles reflejados en el texto de la Comisión se destacan:

- Mejorar la planificación urbana de zonas periféricas situadas en ciudades medianas o grandes que se hayan desarrollado de forma no planificada.
- Aprovechar las ventajas culturales, geográficas, históricas o de otro tipo de las ciudades de tamaño medio.
- Rehabilitar centros históricos o zonas deprimidas y preparar nuevas actividades económicas o intensificar las existentes, principalmente PYME, tiendas de barrio y empresas artesanales, en combinación con acciones de formación profesional y rehabilitación, actividades ambientales y medidas de mejora de la seguridad.

- Fomentar la integración social y económica de grupos minoritarios y la igualdad de oportunidades.

- Prácticas para la conservación de edificios de interés arquitectónico.

En general, los proyectos deben tener una duración de dos a tres años y la financiación es conjunta entre la CE y las autoridades interesadas. La contribución comunitaria ascenderá como máximo al 75% de los gastos totales realizados por las autoridades en el caso de las regiones de Objetivo 1.

El plazo para la presentación de propuestas finaliza el 29 de abril de 1996. Aunque las fechas de finalización de la redacción del presente plan especial no posibilite la entrada de propuestas de actuaciones en el paquete de proyectos piloto para el periodo 1995-1999, el Ayuntamiento debe estar atento a la continuidad de la iniciativa y preparar los proyectos necesarios para la solicitud de cofinanciación de las actuaciones previstas en el Plan Especial en próximas convocatorias de proyectos piloto. Así mismo debe coordinarse con la Comunidad autónoma contemplando la posibilidad de sustitución de proyectos que no se pongan en marcha por distintas razones en el periodo 1994-1999.

## 4 CAPACIDAD FINANCIERA MUNICIPAL

Los análisis de resultados del planeamiento de recuperación de centros urbanos, ponen de manifiesto la importancia del papel que corresponde al Ayuntamiento como protagonista en el desarrollo de programas de iniciativa pública, en cuanto a inversiones en patrimonio, equipamiento, infraestructuras, etc; y programas de incentivación a la inversión privada.

A efectos de conocer la capacidad del Ayuntamiento de Zamora para hacer frente a la parte que le corresponde en el coste del programa a desarrollar en el Plan Especial, se realiza un análisis de su situación financiera y de gestión a través de los presupuestos locales de los últimos años.

Se contempla la evolución de los ingresos y gastos municipales, especialmente aquellos ligados a la actividad urbanística y los que definen la potencialidad inversora del Ayuntamiento para la financiación de las actuaciones previstas en el Plan Especial.

### 4.1 Evolución de los ingresos municipales

El análisis abarca el periodo 1986-1995, reflejando datos de Derechos Liquidados entre los años 1986 y 1991, derechos de cobro cuyo expediente ha sido realizado y se encuentran en periodo de pago para los afectados, pudiendo estar ya ingresado o pendiente de pago. De los años restantes 1992-1995 se reflejan datos preventivos al no contar con la liquidación del presupuesto.



### Evolución de los Ingresos Municipales

AÑO	Ingresos (miles de pesetas)	Indice año 1986=100	Incremento anual (%)
1986	3.023.256	100	-
1987	3.105.782	102	2,72
1988	3.723.429	123	9,88
1989	4.007.102	133	7,61
1990	4.674.313	155	16,65
1991	5.085.272	168	8,79
1992	4.396.851	145	-13,53
1993	5.354.333	177	21,77
1994	6.781.828	224	26,66
1995	6.622.792	219	-2,34

Fuente: Hacienda Municipal

El crecimiento del presupuesto es irregular, los mayores incrementos de los ingresos municipales aparecen en el bienio 1993-94, reflejando la tabla dos incrementos anuales porcentuales de signo negativo en los años 1992 y 1995.

Del periodo que se cuenta con cifras de presupuesto liquidado, se cierra con superavit en los años 1986 y 1988, resultando deficitario para el resto de los años con un volumen importante en los años 1990 y 1991 (667 y 563 millones de pesetas). Esta situación se ha corregido en los presupuestos preventivos de los últimos años.

La tasa de incremento medio anual se cifra en 8,69, es una tasa muy baja aún teniendo en cuenta el proceso inflacionista que ha sufrido la economía española.



#### 4.2 Estructura de los Ingresos Municipales

Se reflejan en el cuadro la estructura de los ingresos municipales por grandes capítulos, en volumen absoluto (miles de pesetas) y su porcentaje sobre el total de ingresos presupuestados.

CAPITULOS	(miles de pesetas)		
	AÑO 1993	AÑO 1994	AÑO 1995
Impuestos Directos	1.187.300 (22,59)	1.313.200 (19,36)	1.438.350 (21,50)
Impuestos Indirectos	125.000 (2,37)	240.000 (3,53)	200.000 (3,01)
Tasas y otros ingresos	1.128.642 (21,48)	1.140.583 (16,81)	1.371.569 (20,70)
Transferencia Corrientes	1.051.299 (20,00)	1.125.687 (16,59)	1.237.096 (18,67)
Ingresos Patrimoniales	32.000 (0,60)	62.000 (0,91)	51.000 (0,77)
Enajenac. de Inver.Reales	242.281 (4,61)	247.235 (3,64)	141.360 (2,13)
Transferenci. de Capital	638.132 (12,14)	318.938 (4,70)	373.670 (5,64)
Activos Financieros	679.691 (12,93)	592.517 (8,73)	910.505 (13,74)
Pasivos Financieros	269.985 (5,13)	1.741.665 (25,68)	899.241 (13,57)

Fuente: Hacienda Municipal

Lo más destacable a la vista de las cifras es la pérdida de participación de las operaciones corrientes (Capítulos de: I.Directos + I. Indirectos + Tasas y otros ingresos + Transferencias corrientes + Ingresos patrimoniales). En el año 1993 supone el 67,04% frente a un 57,20% al año siguiente. La razón es el incremento de participación de las operaciones de capital, en concreto el capítulo de Pasivos Financieros, que en el año 1994 supuso el 25,68% del presupuesto. La situación refleja la necesidad de endeudamiento municipal en ese año para regularizar ejercicios anteriores y hacer frente a las inversiones previstas.

El análisis de los impuestos ligados al mercado inmobiliario y de suelo contemplados en la tabla nos presenta un incremento significativo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de un 85% en el quinquenio 1991-1995.

En el mismo periodo, presentan una evolución creciente el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y la tasa de Licencias Urbanísticas, que prevee perspectivas de desarrollo en la ejecución del planeamiento al menos a nivel del término municipal.

Por último, cabe destacar el hecho de que las Contribuciones Especiales no son un recurso habitual para la financiación de obras en el municipio de Zamora.

(miles de pesetas)

CONCEPTO	1991	1992	1993	1994	1995
I. DIRECTOS					
* I.B.I.	525159	564223	784699	836752	972080
* Plusvalia	72434	150467	67129	104475	96269
I. INDIRECTOS					
* Construc.	194644	182903	233737	183033	253476
TASAS					
* Licens.Urb.	7319	12901	20280	36707	57089
* Contr.Esp.	-	-	-	-	-

Fuente: Hacienda municipal



#### 4.3 Estructura de los Gastos Municipales

(Millones de Pesetas)

CAPITULOS	AÑO 1993	AÑO 1994	AÑO 1995
Gastos de Personal	1.316 (24%)	1.414 (21%)	1.476 (22%)
G. Bienes y Servi.	1.304 (24%)	1.582 (23%)	1.861 (28%)
Gastos Financieros	412 (8%)	501 (7%)	379 (6%)
Transfe.Correntes	170 (3%)	202 (3%)	286 (4%)
Inversiones Reales	1.590 (30%)	1.486 (22%)	2.221 (34%)
Transf.de Capital	118 (2%)	72 (1%)	108 (2%)
Activos Financie.	32 (.6%)	192 (3%)	46 (.6%)
Pasivos Financie.	368 (7%)	1.327 (20%)	241 (4%)

Fuente: Hacienda Municipal.

Los gastos en Operaciones Corrientes reflejan una tendencia estable, con incrementos aceptables en el trienio 1993-1995. Su participación en el presupuesto de gastos se ha reducido sensiblemente, un 59% en el año 1993 frente a un 56% en el año 1993.

Esta pérdida es absorbida por las operaciones de capital. El capítulo de intereses refleja la tendencia hacia el endeudamiento del año 1994. Los gastos en Inversiones Reales nos presentan un fuerte dinamismo con un porcentaje de participación del 34% del presupuesto preventivo de gastos en el año 1995.



#### 4.4 Plan de Inversiones

De conformidad con la legislación vigente desde 1988, se redacta el documento del Plan de inversiones por partidas que se adjunta al presupuesto de cada ejercicio.

En la tabla se refleja el volumen total de dicho plan de inversiones para el quinquenio 1991-1995 y la cuantía de las partidas que son de interés para la financiación de las actuaciones previstas en el presente Plan Especial.

(millones de pesetas)

	1991	1992	1993	1994	1995
TOTAL PLAN DE INVERSIONES	430,9	394,5	1.005,3	1.189	1.213,5
Rehabilitación	36,3	5,0	5,0	-	-
Adqui.Terrenos	-	15,0	98,0	6,0	15,0
Ajardinamiento	4,0	19,0	19,0	38,3	29,0
Saneami.+abast agua+alumbrado	108,8	122,9	183,9	189,5	99,8
Urb. Vías púb.	-	7,4	261,2	183,1	90,8
Pavime. Viales	111,0	10,0	76,7	15,1	163,2

Fuente: Hacienda Municipal. Elaboración propia.

Las partidas que se han seleccionado como potencial de financiación de las actuaciones del Plan Especial suponen entre el 45 y el 65% del Plan de Inversiones en el quinquenio analizado. En el año 1995 desciende notablemente dicha participación, sin embargo no se ha incluído la Recuperación Medioambiental de las márgenes del Río Duero que ascendió a 168 millones de pesetas, el 13% del presupuesto global de inversiones.

En la tabla siguiente aparece el porcentaje sobre la inversión efectuada por conceptos según la fuente de financiación en el cuatrienio 1992-1995.



La rehabilitación se ha financiado en un 100% a través de préstamos de entidades bancarias. El volúmen de inversión es pequeño en el cuatrienio, cifrandose en 5 millones anuales para ayudas a la rehabilitación de fachadas.

Las infraestructuras, la urbanización y pavimentación de viales se financian mayoritariamente a través de otros organismos como la Junta o el E.I.R.

(Porcentaje de participación sobre la inversión)

	Rehab.	Terren	Jardi.	Infra.	Urbani	Pavim
1992						
* Recursos	100	100	100	70,0	100	100
* Préstamos				30,0		
* Otras Fin.						
1993						
* Recursos	100	20,4	15,7	2,5	1,9	6,7
* Préstamos		79,6	36,8	33,5	24,0	31,3
* Otras Fin.			47,3	64,0	74,3	62,0
1994						
* Recursos		33,3	26,1	9,6		11,2
* Préstamos		66,7	65,7	24,8	36,1	78,3
* Otras Fin.			1,8	65,6	63,8	10,5
1995						
* Recursos		100	13,7	22,0	49,4	31,8
* Préstamos			86,2	25,0	23,1	25,1
* Otras Fin.				53,0	27,5	42,2

Fuente: Plan de Inversiones. Elaboración propia

#### 4.5 Carga Financiera

La estimación de la deuda de intereses , comisiones y amortización contraída por el Ayuntamiento de Zamora para la anualidad de 1995 asciende a la cantidad de 560.851.366 pesetas. Dado que los ingresos netos liquidados para el ejercicio 1993 en operaciones corrientes se eleva a 3.717.064.171 pesetas, la carga financiera se cifra en 15,08%.

## 5 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El objetivo del Estudio Económico Financiero es la valoración económica de cada una de las actuaciones previstas en el Plan Especial, su posterior contraste con las potencialidades de financiación y la asignación de costes a los diversos agentes con participación en el desarrollo del Plan.

### 5.1 Criterios y módulos de valoración

Para el establecimiento de los precios unitarios en cada tipología de actuación se ha tenido en consideración los aplicados en tratamientos similares en Zamora y en la Comunidad de Castilla León.

#### Obras de Urbanización

- \* Levantado y reposición de acera en viario principal..... 10.000 pts/m<sup>2</sup>
- \* Levantado y reposición de calzada de asfalto en viario principal..... 5.500 pts/m<sup>2</sup>
- \* Urbanización de calle de coexistencia con pavimento de prefa bricados incluyendo renovación de servicios..... 14.400 pts/m<sup>2</sup>
- \* Levantado y construcción de pavimento de prefabricados..... 6.600 pts/m<sup>2</sup>
- \* Urbanización de calle de coexistencia con pavimentos en canto rodado y encintados de piedra, incluyendo renovación de servicios..... 21.400 pts/m<sup>2</sup>

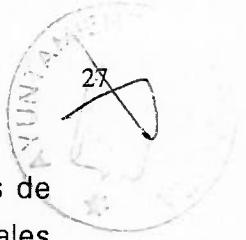


- \* Levantado y construcción de pavimento de coexistencia en canto rodado y encintados de piedra..... 11.800 pts/m<sup>2</sup>
- \* Levantado y construcción de encuentros de calle con canalización de aparcamiento y tratamiento peatonal de cruces..... 10.500 pts/m<sup>2</sup>
- \* Pavimentación, tratamiento arbolado y mobiliario de pequeña superficie..... 15.000 pts/m<sup>2</sup>
- \* Pavimentación, tratamiento arbolado y de jardinería y mobiliario de plazas y espacios peatonales singulares..... 20.000 pts/m<sup>2</sup>
- \* Urbanización de aceras arboladas y con mobiliario, incluyendo renovación de servicios en Avda. de la Feria..... 19.600 pts/m<sup>2</sup>
- \* Tratamiento arbolado, de jardinería y mobiliario en bulevar en Avda. de la Feria. .... 12.000 pts/m<sup>2</sup>

### Ajardinamiento

El precio de las obras de arbolado y ajardinamiento depende en gran medida de la dificultad que presente la preparación previa en función de las características del terreno.

Se ha considerado un precio medio de 3.000 pts/m<sup>2</sup> en el tratamiento de superficies de espacios libres de arbolado y jardinería de tamaño medio y grande.



En el apartado anterior de obras de urbanización, se incluyen los costes de mobiliario y ajardinamiento de aceras, plazas y espacios peatonales singulares.

### Derribo de construcciones

El precio medio de demolición de edificios por metro cúbico a precio de mercado se cuantifica en 2.000 pesetas.

### Expropiación de edificios y solares

Para la valoración de los precios de expropiación de edificios y solares se ha tenido en cuenta los módulos reflejados en la última Ponencia de Valores publicada, en el municipio de Zamora, actualizados con los índices municipales. El coeficiente de relación al mercado se aplica, según Orden de 14 de Octubre de 1.998 del Ministerio de Economía y Hacienda, a la suma del valor de suelo en parcela y del valor de la construcción.

MBR: Módulo Básico de repercusión de suelo: ..... 28.300 pts./m<sup>2</sup>.

MBC: Módulo Básico de construcción: ..... 51.100 pts./m<sup>2</sup>.

Las indemnizaciones en caso de viviendas habitadas o locales en uso se han cifrado en 24 meses de renta, teniendo en cuenta un precio medio de alquiler de vivienda de 30.000 pts mensuales. En el caso de locales, el precio se cifra en 1.500 pts por metro cuadrado y mes.

Los valores resultantes son meramente indicativos, partimos del supuesto que todas las expropiaciones se realizarán en el momento actual y con la aplicación de los módulos básicos corregidos únicamente por los coeficientes por usos y el índice de corrección facilitados por los técnicos municipales. En el expediente de cada expropiación se aplicarán los coeficientes que rijan y las correcciones por año de antiguedad, estado del edificio, etc.

## Areas de Rehabilitación Integradas

En las áreas de rehabilitación integradas se ha considerado un coste medio de 40.000 pts/m<sup>2</sup> construído.

### **5.2 Obras de urbanización**

Las actuaciones valoradas en el presente epígrafe se refieren a obras de urbanización, abastecimiento de agua y alcantarillado, tratamiento del viario, zonas peatonales y estanciales, y recuperación y acondicionamiento de espacios libres.

En los cuadros siguientes se detalla por actuación, el tratamiento necesario, precio unitario, dimensión de la actuación y la cuantía del presupuesto resultante.

El volumen global de las obras de urbanización asciende a la cantidad de 1.911.913.980 pts.

Teniendo en cuenta los criterios de facilidad, volumen de inversión, urgencia y complementariedad de las actuaciones, se ha realizado una programación en dos fases. La primera incluye actuaciones para la puesta en práctica del nuevo esquema circulatorio necesario para la recuperación ambiental del área comercial del Centro Histórico, así como las actuaciones del barrio de Puerta Nueva.

El coste de las obras de urbanización de la primera fase asciende a 726.410.780 pts. Los costes de urbanización de la obra denominada lateral de Ignacio Gazapo se integran en la actuación del aparcamiento subterráneo que se contabiliza en las Operaciones singulares de accesibilidad, por lo que los costes de la primera fase se reducen a 678.130.780 pts.

En la segunda fase se llevarían a cabo las actuaciones del resto de los barrios, el área monumental de la catedral y el bulevar de la Avenida de la Feria.

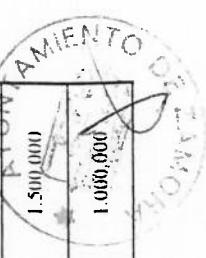
Las actuaciones de esta segunda fase cuyos costes se integran en Unidades de Ejecución son las siguientes:

- \* Calles nuevas San Leonardo-Escalinata en:  
U.E. Pza. San Leonardo..... 4.248.000 pts
- \* Nuevo espacio de Balborraz en:  
U.E. Pza. Santa Eulalia..... 15.000.000 pts  
U.E. Pza San Leonardo..... 10.800.000 pts
- \* Nuevo viario Ronda de Sta. María La Nueva en:  
U.E. Sta. María La Nueva..... 19.730.000 pts
- \* Nuevo viario San Bernabe en  
Estudio de Detalle San Bernabe..... 19.153.000 pts
- \* Nueva calle Arias Gonzalo en:  
U.E. Arias Gonzalo y  
U.E. Convento Franciscano..... 3.456.000 pts
- \* Pza. Catedral-Postigo-San Isidoro en:  
U.E. San Isidoro  
U.E. Postigo  
P. E. Mejora Entorno Catedral..... 26.196.000 pts
- \* Nuevo viario Peñasbrinques en:  
U.E. Peñasbrinques..... 3.888.000 pts
- \* Nuevo viario Doncellas en:  
U.E. Doncellas..... 2.592.000 pts

El coste de las obras de urbanización de la segunda fase asciende a 1.185.503.200 pts. Restando los costes incluídos en otras actuaciones del Plan Especial (105.063.000 pts), el coste resultante asciende a 1.080.440.200 pts

El volumen de inversión necesario para las obras de urbanización, no incluidas en otras actuaciones del Plan Especial, se cifra en **MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES, QUINIENTAS SETENTA MIL NOVECIENTAS OCHENTA (1.758.570.980 pts.-)**

Nº Identificación	DENOMINACION	MOTIVO ACTUACION	DIAMETROS m12	INTERCIMENTO	PRECIO UNITARIO	PRECIO PUESTO
1	PZA. DE ALEMANIA	Reordenación vialia. Levantado de pavimento asfáltico y construcción de aceras e isletas.	950	Acerá	10.000	9.500.000
2	PUENTE DE PIEDRA	Sentido unico y nuevo paseo peatonal. Levantado y reconstrucción de pavimentos.	1.615	Calzada	5.500	8.882.500
3	PUENTE DE HIERRO	Nueva pasarela peatonal con ampliación del tablero del puente	1.960	Coexistencia	11.900	23.324.000
4	AVDA. DE VIGO	Reconstrucción de acera	250 m.l	Peatonal	125.000	31.250.000
5	SAN ANDRES - MARTINEZ VILLERGAS	Nueva pavimentación. Levantado de calzada y aceras.	1.355	Peatonal	10.000	13.550.000
6	SAN PABLO	Reordenación encuentros de calles	2.937	Coexistencia	14.400	42.292.800
7	PZA. DEL MERCADO	Nueva pavimentación	540	Coexistencia y Peatonal	10.000	5.400.000
8	FLORES DE SAN PABLO	Reordenación vialia - Nueva pavimentación	2.749 ,	Coexistencia y Peatonal	20.000	54.980.000
9	PAVOS	Nueva pavimentación	400	Coexistencia	14.400	5.760.000
10	DIEGO DE ORDAX	Nueva pavimentación	250	Coexistencia	14.400	3.600.000
11	PZA. MAESTRO HADDO	Reordenación vialia - Nueva pavimentación	336	Coexistencia	14.400	4.838.400
12	SAN ANTONIO	Reordenación vialia - Nueva pavimentación	723	Coexistencia	14.400	10.411.200
		Espacio Estancial	320	Coexistencia	14.400	4.608.000
			376	Peatonal	15.000	5.640.000
	CORTINAS DE SAN MIGUEL					
13	Tramo: Santa Clara-San Miguel	Nueva pavimentación	772	Peatonal	14.400	11.116.800
		Reordenación encuentros de calles - Nueva pavimentación	1.310	Coexistencia	14.400	18.864.000
14	SAN MIGUEL - MAGISTRAL ROMERO	Reordenación encuentros de calles - Nueva pavimentación	150	Coexistencia	10.000	1.500.000
15	LUIS ULLOA PEREIRA	Reordenación encuentros de calles - Nueva pavimentación	100	Coexistencia	10.000	1.000.000



Nº identificación	DENOMINACION	Tipo de actuación	DIMENSIONES M	TRAMAMIENTO	PRECIO UNITARIO	PRESTUPUESTO
16	PZA. FERNANDEZ DURO	Reordenación vialia - Nueva pavimentación	939	Coexistencia	14.400	13.521.600
			646	Peatonal	20.000	12.920.000
17	PZA. CASTILLA-LEON	Reordenación vialia - Nueva pavimentación	1.555	Peatonal	20.000	31.100.000
18	CALLE Y PZA. DE SANTIAGO	Nueva pavimentación	1.450	Peatonal	14.400	20.880.000
19	PZA. DE ZORRILLA	Levantado pavimento asfáltico y nueva pavimentación	756	Peatonal	14.400	10.896.400
20	PZA. DEL SEMINARIO	Reordenación vialia - Nueva pavimentación	374	Coexistencia - Peatonal	20.000	7.480.000
21	C.TA. PIÑEDO	Nueva pavimentación	645	Coexistencia	14.400	9.288.000
22	SANTA OLALLA	Nueva pavimentación	121	Peatonal	10.000	1.210.000
23	PZA. DE SANTA EULALIA	Reordenación vialia - Nueva pavimentación	438	Peatonal	15.000	6.570.000
24	ORO	Nueva pavimentación	255	Peatonal	15.000	3.825.000
25	C.M.I.E Y PZA. DE SAN LEONARDO	Repavimentación parcial 60%	562	Peatonal con acceso a parajes	11.800	6.631.600
26	PLAZA NUEVA	Repavimentación parcial 40%	451	Coexistencia con bandas de	11.800	5.321.800
27	SAN JUAN DE LAS MONJAS- CALDEREROS	Nueva pavimentación	1.290	Coexistencia	21.400	27.606.000
28	PZA. DE SANTA LUCIA	Reordenación vialia - Nueva pavimentación	648	Peatonal	20.000	12.960.000
			358	Coexistencia	21.400	7.661.200
29	DEL PUENTE	Nueva pavimentación	560	Coexistencia	21.400	11.984.000
30	ARCAS	Nueva pavimentación	280	Coexistencia	14.400	4.032.000
31	MANTECA	Nueva pavimentación	325	Coexistencia	14.400	4.680.000
32	BAÑOS	Nueva pavimentación	303	Peatonal	14.400	4.363.200

Nº Identificación	DENOMINACION	TIPO DE ACTUACION	DIMENSIONES M2	TRATAMIENTO	PRECIO UNITARIO	PRESTIPUESTO
33	PZA. SAN JULIAN DEL MERCADO	Reordenacion vialia - Nueva pavimentación	1.020	Peatonal	20.000	20.400.000
			880	Coxistencia	14.400	12.672.000
34	IGNACIO GAZAPO (lateral)	Reordenación vialia - Aparcamiento subterráneo	1.460	Peatonal	20.000	29.200.000
			1.325	Coxistencia	14.400	19.080.000
35	AVIDA DEL MENGUE (lado casas)	Reordenación vialia: Nueva pavimentación de aceras y reordenación de encuentros	1.080	Aceras	10.000	10.800.000
36	PZA. DEL ZUMACAL	Reordenación vialia - Nueva pavimentación	1.080	Coxistencia	14.400	15.552.000
37	PZA. DEL IIORTA	Reordenación vialia - Nueva pavimentación	605	Coxistencia	14.400	8.712.000
			518	Peatonal	20.000	10.360.000
38	MOMPAYO	Nueva pavimentación	322	Coxistencia	14.400	4.636.800
39	POZO	Nueva pavimentación	77	Peatonal	14.400	1.108.300
40	BUSCARRIJIDOS	Nueva pavimentación	488	Peatonal	14.400	7.027.200
41	PATERNOSTER	Nueva pavimentación	136	Peatonal	14.400	1.961.280
42	CARPILLEROS	Nueva pavimentación	348	Peatonal	14.400	5.011.200
43	MAMESLAD	Nueva pavimentación	186	Peatonal	14.400	2.678.400
44	PILAYOS	Nueva pavimentación	150	Peatonal	14.400	2.160.000
45	PAMITAS	Nueva pavimentación	135	Peatonal	14.400	1.944.000
46	TENERIAS	Nueva pavimentación	153	Peatonal	14.400	2.203.200
47	PZA. SANTO TOMAS	Reordenación vialia - Nueva pavimentación 60%	1.255	Coxistencia Peatonal	21.400	26.857.000
48	CORREDERA	Nueva pavimentación	550	Coxistencia	14.400	7.920.000
49	Nuevo viario CORREDERA	Urbanización - Nuevo tramo de calle	530	Coxistencia	14.400	7.632.000

## PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO HISTORICO DE ZAMORA

## FASE I

## ESTIMACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION

Nº Identificación	DENOMINACION	TIPO DE ACTUACION	DIMENSIONES M2	TRATAMIENTO	PRECIO UNITARIO	PRESUPUESTO
50	BRUNA	Reordenación vialia - Nueva pavimentación	225	Coxistencia	14.400	3.240.000
51	RONDA DEL DEGO J. ADI RO	Nuevo vialario y aparcamiento - Espacio multifuncional	5.000		5.800	29.000.000
52	SAN VICENTE	Nueva pavimentación	766	Coxistencia	14.400	11.030.400
53	PZA. DEL FRESCO	Nueva pavimentación	622	Coxistencia	6.600	4.105.200
54	MARIANO BENILLURE	Nueva pavimentación	186	Coxistencia	14.400	2.678.400
	COSTANILLA	Reordenación vialia - Nueva pavimentación	630	Peatonal	14.400	9.072.000
55	Tramo: Riego - Ayuntamiento	Reordenación aceras y áeras de aparcamiento	250	.Aceras	10.000	2.500.000
	Tramo: Ayuntamiento	Nueva pavimentación	120	Peatonal	14.400	1.728.000
	DOCTOR CARRACIDO					
	Tramo: Cuanel Viejo - San Torcuato	Nueva pavimentación	396	Peatonal	14.400	5.702.400
56	TOTAL PRESUPUESTO FASE I				726.410.780	



## PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO HISTORICO DE ZAMORA

## FASE II

## ESTIMACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION

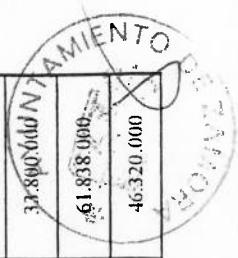
Nº Identificación	DENOMINACION	TIPO DE ACTUACION	DIMENSIONES M2	TRATAMIENTO	PRECIO UNITARIO	PREBUPUESTO
57	CTA. DEL CAÑO	Nueva Pavimentación	1.136	Pestonal	14.400	16.358.400
	Calles nuevas - SAN LEONARDO - ESCALINATA	Nueva Urbanización	295	Coexistencia	14.400	4.248.000
	Nuevo espacio de BALBORRAZ (1)	Espacio libre junto a la muralla	2.184	Pestonal	20.000	43.680.000
58	ALFONSO XII - HERREROS - CTA. SAN CIPRIANO	Nueva Pavimentación	1.373	Coexistencia	14.400	19.771.200
59	CHIMENEAS - DONCELLAS - PEÑASBRINQUES	Nueva Pavimentación	659	Coexistencia	14.400	9.489.600
60	Nuevo vialario PEÑASBRINQUES	Urbanización	270	Coexistencia	14.400	3.888.000
61	Nuevo vialario DONCELLAS	Urbanización	180	Coexistencia	14.400	2.592.000
62	CALLE Y PZ.A. DE LAS DAMAS	Nueva Pavimentación	1.678	Coexistencia	14.400	24.163.200
63	HOSPITAL	Nueva Pavimentación	308	Coexistencia	14.400	4.435.200
64	COL.ACIÓN	Nueva Pavimentación	247	Coexistencia	21.400	5.285.800
65	CORRAL PINTADO	Nueva Pavimentación	566	Coexistencia	14.400	8.150.400
66	REINA	Nueva Pavimentación	646	Coexistencia	14.400	9.302.400
67	BARANDALES	Nueva Pavimentación	342	Coexistencia	21.400	7.318.800
68	P.Z.A. SANTA MARIA LA NUEVA	Repavimentación parcial 30%	225	Coexistencia	11.800	2.655.000
69	RONDA DE SANTA MARIA LA NUEVA	Repavimentación parcial 30%	2.186	Coexistencia	11.800	25.794.800
70	Nuevo vialario RONDA DE SANTA MARIA LA NUEVA	Urbanización	922	Coexistencia	21.400	19.730.800
71	CALLE Y CTA. SAN BARTOLOME	Reordenación vialia - Nueva pavimentación	793	Coexistencia	21.400	16.970.200
72	P.Z.A. DE LA LEÑA Y ARCO DE DOÑA URRACA	Reordenación vialia	1.471	Pestonal	20.000	29.420.000
		Nueva pavimentación	382	Coexistencia	21.400	8.174.800
73	Nuevo espacio (COSTANILLA - SAN VICENTE - RIEGO)	Pavimentación	994	Pestonal	15.000	14.910.000

## PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO HISTORICO DE ZAMORA

## FASE II

## ESTIMACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION

Nº Identificación	DENOMINACION	TIPO DE ACTUACION	DIMENSIONES M2	TRATAMIENTO	PRECIO UNITARIO	PRECIO PUESTO
74	SACRAMENTO	Nueva pavimentación	367	Ppeatonal	21.400	7.851.800
75	SOR I.IDOATE	Nueva pavimentación	510	Coxistencia	14.400	7.344.000
76	SAN MARTIN	Reordenación vialia - Nueva pavimentación	1.430	Ppeatonal	21.400	30.602.000
77	SOR DOSITEA ANDRES	Reordenación vialia - Nueva pavimentación	1.600	Coxistencia	21.400	34.240.000
78	Nuevo vialio SAN BERNABE	Pavimentación	895	Coxistencia	21.400	19.153.000
79	P.Z.A. DE LOS CIENTOS	Reordenación vialia	208	Coxistencia	14.400	2.995.200
80	RUA DE LOS NOTARIOS	Repavimentación parcial 20%	1.122	Ppeatonal	20.000	16.000.000
81	P.Z.A. ARIAS GONZALO	Reordenación - Encuentros	250	Coxistencia	11.800	13.239.600
82	Nueva calle ARIAS GONZALO	Pavimentación	240	Coxistencia	10.000	2.500.000
83	OBIISPO MANSO	Nueva Pavimentación	560	Coxistencia	14.400	3.456.000
84	PUERTA DEL OBISPO	Reordenación vialia - Nueva Pavimentación	800	Coxistencia	14.400	8.064.000
85	Palacio Episcopal (Área Occidental)	Nueva Pavimentación	670	Ppeatonal	21.400	17.120.000
86	P.Z.A. DE LA CATEDRAL - POSTIGO - SAN ISIDORO	Nueva Pavimentación 50%	1.906	Ppeatonal	15.000	10.050.000
87	P.Z.A. FRAY DIEGO DEZA	Reordenación vialia	600	Coxistencia	11.800	22.490.800
88	P.Z.A. Y ARCO DE SAN ILDEFONSO	Nueva Pavimentación	772	Ppeatonal	20.000	15.440.000
89	AV'DA DE LA FERIA	Reordenación vialia - Bulevar	3.155	Calizada	5.000	13.800.000
			3.860	Acera	19.600	61.838.000
				Bulevar	12.000	46.320.000



## PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO HISTÓRICO DE ZAMORA

## FASE II

## ESTIMACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION

Nº Identificación	DENOMINACION	TIPO DE ACTUACION	DIMENSIONES M2	TRATAMIENTO	PRECIO UNITARIO	PRESUPUESTO
90	RONDA DE LA FERIA	Reordenación viala - Pavimentación	3.250	Calzada	5.500	17.875.000
91	RONDA DE SAN TORCUATO	Reordenación - Encuentros de calle	2.730	Acera	19.600	53.508.000
92	AVDA. DE PORTUGAL.	Reordenación - Encuentros de calle	890	Acera	10.000	8.900.000
93	TRASCASTILLO	Reordenación viala - Pavimentación	630	Acera	10.000	6.300.000
94	VEGA	Construcción de aceras y reordenación encuentros	6.420	Coexistencia	14.400	92.448.000
95	CALLE Y PZA. DE STA. ANA	Reordenación viala - Pavimentación	3.650	Acera	19.600	71.540.000
96	SAN ANTOLIN	Reordenación - Encuentros de calle	650	Acera	10.000	6.500.000
97	SANCHO IV	Reordenación - Encuentros de calle	780	Coexistencia	14.400	11.232.000
98	Tramo: Santa Ana - San Esteban		125	Acera	10.000	1.250.000
99	Tramo: San Esteban - San Antolin					
100	ALHONDIGA	Reordenación viala - Pavimentación	410	Acera	10.000	4.100.000
101	PAJOMAR	Reordenación viala - Pavimentación	570	Coexistencia	14.400	8.208.000
102	TVSA. SANCIO IV	Reordenación viala - Pavimentación	100	Acera	10.000	1.000.000
103	PZA. LAGUNA	Reordenación viala - Pavimentación	755	Coexistencia	14.400	10.872.000
104	RONDA Y TRVSA. SANTA ANA	Reordenación viala - Pavimentación	250	Coexistencia	14.400	3.600.000
105	MAZARRIGOS	Nueva Pavimentación	560	Coexistencia	15.000	8.400.000
	SAMPIRO	Nueva Pavimentación	418	Peatonal	14.400	6.019.200
	CORTARRABOS	Nueva Pavimentación	780	Coexistencia	14.400	11.232.000
			394	Coexistencia	14.400	5.673.600
			595	Coexistencia	10.000	5.950.000
			120	Peatonal	14.400	1.728.000

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO HISTORICO DE ZAMORA

FASE II

ESTIMACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION

NO identificación	DENOMINACION	TIPO DE ACTUACION	DIMENSIONES M	TRATAMIENTO	PRECIO UNITARIO	PRECIO ESTIMADO
106	CORTAELAIRE	Nueva Pavimentación	100	Peatonal	14.400	1.440.000
107	PULGA	Nueva Pavimentación	125	Coexistencia	14.400	1.800.000
108	PZA. DE SAN SEBASTIAN	Reordenación vialia	810	Coexistencia	14.400	11.664.000
			950	Peatonal	20.000	19.000.000
109	C.T.A. SAN SEBASTIAN	Reordenación vialia - Pavimentación	360	Coexistencia	14.400	5.184.000
110	DOCTOR GRADO	Repavimentación parcial 20%	84	Peatonal - Acceso garajes	11.800	991.200
111	CONSEJOS - LANEROS	Repavimentación parcial 20%	46	Peatonal - Acceso garajes	11.800	542.800
112	CALLERON DE CUERNAVACAS	Nueva Pavimentación	216	Peatonal	14.400	3.110.400
113	PZA. SAN ANTONIN	Repavimentación parcial 20%	40	Peatonal - Acceso garajes	11.800	472.000
114	ALBERGUERIA	Nueva Pavimentación	405	Peatonal	15.000	6.075.000
		Repavimentación parcial	151	Peatonal	11.800	1.781.800
115	Nuevo vialio LA PAZ	Urbanización	358	Coexistencia	14.400	5.155.200
116	SAN ESTEBAN	Nueva Pavimentación	360	Coexistencia	14.400	5.184.000
117	PZA. SAN ESTEBAN - PLANISTA BERDION	Reordenación vialia - Nueva Pavimentación	990	Coexistencia - Peatonal	14.400	14.256.000
118	S. ANTO - Nuevo vialio	Pavimentación	140	Acerca	10.000	1.400.000
119	CABILDO	Nueva Pavimentación	340	Coexistencia	14.400	4.896.000
120	PZA. SAN CLAUDIO - Entorno de la Iglesia	Reordenación vialia - Pavimentación	450	Coexistencia	14.400	6.480.000
			1.238	Peatonal	15.000	18.570.000
121	RODRICIO ARIAS	Nueva Pavimentación	580	Coexistencia	14.400	8.352.000
122	ARENAL OLIVARIAS	Nueva Pavimentación	520	Coexistencia	14.400	7.488.000

## PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO HISTORICO DE ZAMORA

## FASE II

## ESTIMACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION

Nº Identificación	DENOMINACION	TIPO DE ACTUACION	DIMENSIONES M2	TRATAMIENTO	PRECIO UNITARIO	PRESEUPUESTO
123	GIJON	Nueva Pavimentación	420	Coxistencia	14.400	6.048.000
124	SANTIAGO EL VIEJO	Nueva Pavimentación	240	Peatonal	14.400	3.456.000
125	ABRAZAMOZAS	Nueva Pavimentación	165	Peatonal	14.400	2.376.000
126	Paseo de la Ribera en el Barrio de Olivares	Nueva Pavimentación - Acondicionamiento de pascos	3.798	Peatonal - Acceso a garajes	20.000	75.960.000
<b>TOTAL PRESUPUESTO FASE II</b>						<b>1.185.503.200</b>





### 5.3 Operaciones singulares.

Para la mejora de la accesibilidad al Centro Histórico el Plan Especial plantea tres actuaciones. Dos de ellas consisten en dos aparcamientos subterráneos y una tercera en el control informatizado del acceso de vehículos al Barrio de las Infantas.

APARCAMIENTO	COSTE EDIFICIO	COSTE URBANIZACION	COSTE TOTAL
Mercado-Río Duero	177.000.000	48.280.000	225.280.000
Puerta San Martín	324.425.000	90.000.000	414.425.000

El Control Automático de Acceso de Vehículos al Barrio de las Infantas incluye:

- \* Punto de control único en Pza de Santa Lucía con bolardo retráctil, interfono y videoasistencia para contacto con centro control.
- \* Centro de Control en puesto de la policía municipal.
- \* Señalización específica y marcado de plazas de aparcamiento en viario.

El coste total estimado asciende a 10 millones de pesetas.

Por último se incluyen tres actuaciones de ajardinamiento en espacios singulares, con el consiguiente volumen de inversión:

- 1) Recuperación de Jardín del Castillo:..... 75.000.000 pts.
- 2) Rehabilitación del Parque del Sillón de la Reina: .. 40.000.000 pts.
- 3) Creación del nuevo Jardín de San Bernabé: ..... 35.000.000 pts.

El volumen de inversión global de las operaciones singulares asciende a **SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTAS CINCO MIL MIL PESETAS (799.705.000 pts).**

#### **5.4 Planes Especiales de Mejora.**

Se propone la redacción de dos Planes, Plan Especial del espacio del entorno de la catedral y Plan Especial de Mejora espacio Plaza Mayor. Los costes de la segunda ordenación, si los hubiera se derivarán del Plan Especial correspondiente. En el primer caso, se propone la rehabilitación del edificio de las antiguas panaderías. Los costes de dicha actuación ascienden a:

657 m<sup>2</sup> \* 150.000 pts/m<sup>2</sup>..... 98.550.000 pts

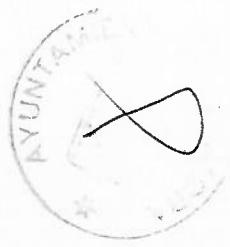
Teniendo en cuenta el carácter de conservación y mejora del patrimonio histórico de Zamora la financiación de la inversión se le asigna a la Consejería de cultura de la Junta de Castilla y León.



## 5.5 Unidades de Ejecución.

El Plan especial propone un total de 34 Unidades de Ejecución con un volumen global de inversión de **MIL DOSCIENTAS ONCE MILLONES, CUATROCIENTAS CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTAS TREINTA Y SEIS PESETAS (1.211.448.636 pts.-)**.

El 37,35% de los costes en unidades de ejecución se concentra en la denominada Ronda de Feria (452.513.810 ptas.-).

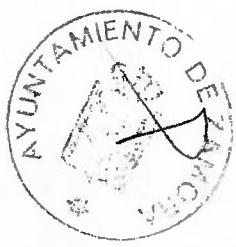


## UNIDADES DE EJECUCIÓN

NOMBRE	SISTEMA	TRATAMIENTO	SUPERFICIE(m2) Derribos (m3)	PRECIO UNITARIO	PRESUPUESTO	AGENTE
San Isidoro	Cooperación	Expropiación Edificio	434	90.040	39.077.360	Ayuntamiento
		Derribo	1.302	2.000	2.604.000	Ayuntamiento
		Peatonal *	247	11.800	2.914.600	Privado
		Indem. viv. habitada	5	720.000	3.600.000	Ayuntamiento
Total					48.195.960	
Postigo	Expropiación	Expropiación Edificio	201	90.040	18.098.040	Ayuntamiento
		Derribo	603	2.000	1.206.000	Ayuntamiento
		Peatonal *	67	11.800	790.600	Ayuntamiento
		Indem. viv. habitada	3	720.000	2.160.000	Ayuntamiento
Total					22.254.640	
Cuesta Mercadillo Oeste	Expropiación	Expropiación Solar	1.990	32.092	63.863.080	Ayuntamiento
		Ajardinamiento	1.990	3.000	5.970.000	Ayuntamiento
Total					69.833.080	
Cuesta Mercadillo Este	Expropiación por convenio	Expropiación Solar	1.811	32.092	58.118.612	Ayuntamiento
		Ajardinamiento	1.811	3.000	5.433.000	Ayuntamiento
Total					63.551.612	
Prolongación San Bernabé	Cooperación	Expropiación Edificio	270	90.040	24.310.800	Ayuntamiento
		Derribo	810	2.000	1.620.000	Ayuntamiento
		Pavimentación	350	21.400	7.490.000	Ayuntamiento
		Ajardinamiento	713	3.000	2.139.000	Ayuntamiento
Total					35.669.800	
Sta. María La Nueva	Cooperación	Expropiación Edificio pavimentación* (exceso cargas)	690	90.040	62.127.600	Ayuntamiento
			922	21.400	19.730.800	Ayuntamiento
Total					81.858.400	
Ronda de Feria:	Expropiación I rasgado Industrias					Ayuntamiento

## UNIDADES DE EJECUCIÓN

NOMBRE	SISTEMA	TRATAMIENTO	SUPERFICIE(m2) Derribos (m3)	PRECIO UNITARIO	PRESUPUESTO	AGENTE
C/ Feria, 19		Viviendas	300	90.040	27.012.000	
		Comercio	300	181.253	54.375.900	
		Patio	31,5	53.655	1.690.133	
		Ajardinamiento	331,5	3.000	994.500	
<b>Total</b>					<b>84.072.533</b>	
Av. Feria, 1		Viviendas	90	90.040	8.103.600	
		Comercio	90	90.040	8.103.600	
		Ajardinamiento	90	3.000	270.000	
<b>Total</b>					<b>16.477.200</b>	
Av. Feria, 3		Viviendas	200	90.040	18.008.000	
		Patio	24	10.103	242.472	
		Cuerpo trasero	156	49.262	7.684.872	
		Ajardinamiento	256	3.000	768.000	
<b>Total</b>					<b>26.703.344</b>	
Av. Feria, 5		Viviendas	100	90.040	9.004.000	
		Comercio	100	90.040	9.004.000	
		Altillo+cobertiz	64	10.103	646.592	
		Patio	25	10.103	252.575	
		Ajardinamiento	289	3.000	867.000	
<b>Total</b>					<b>19.774.167</b>	
Av. Feria, 7		Viviendas	140	90.040	12.605.600	
		Comercio	140	90.040	12.605.600	
		Patio	60	10.103	606.180	
		Ajardinamiento	340	3.000	1.020.000	
<b>Total</b>					<b>26.837.380</b>	



## UNIDADES DE EJECUCIÓN

NOMBRE	SISTEMA	TRATAMIENTO	SUPERFICIE(m2) Derribos (m3)	PRECIO UNITARIO	PRESUPUESTO	AGENTE
Av. Feria, 9		Viviendas	206	90.040	18.548.240	
		Comercio	206	90.040	18.548.240	
		Patio	100	10.103	1.010.300	
		Ajardinamiento	512	3.000	1.536.000	
<b>Total</b>					<b>39.642.780</b>	
Av. Feria 11		Viviendas	1252	90.040	112.730.080	
		Comercio	370	90.040	33.314.800	
		Patio	210	10.103	2.121.630	
		Ajardinamiento	1832	3.000	5.496.000	
<b>Total</b>					<b>153.662.510</b>	
Av. Feria 13		Expropiación Solar	238	32.092	7.637.896	
		Indem. viv. habitada	1	720.000	720.000	
		Derribo edif	38.493	2.000	76.986.000	
<b>Total</b>					<b>85.343.896</b>	
Peñasbrinques	Compensación	pavimentación*	270	14.400	<b>3.888.000</b>	Privado
Doncelas	Compensación	pavimentación*	180	14.400	<b>2.592.000</b>	Privado
Pza. de San Leonardo	Cooperación	Expropiación Edificio	66	58.369	3.852.354	Ayuntamiento
		Derribo edif	198	2.000	396.000	Ayuntamiento
		pavimentación calles*	416	14.400	5.990.400	Ayuntamiento
		pavimentación plaza*	524	20.000	10.480.000	Ayuntamiento
<b>Total</b>					<b>20.718.754</b>	
Pza. Santa Eulalia	Compensación	pavimentación*	750	20.000	<b>15.000.000</b>	Privado
C. de los Barandales	Expropiación	Expropiación Solar	974	32.092	31.257.608	Ayuntamiento
		Edificación	261	90.040	23.500.440	Ayuntamiento
		Indem. Tienda			3.132.000	Ayuntamiento
<b>Total</b>					<b>57.890.048</b>	



## UNIDADES DE EJECUCIÓN

NOMBRE	SISTEMA	TRATAMIENTO	SUPERFICIE(m2) Derribos (m3)	PRECIO UNITARIO	PRESUPUESTO	AGENTE
Arias Gonzalo	Cesión Convenio	pavimentación*	120	14.400	1.728.000	Ayuntamiento
		Ajardinamiento	1088	3.000	3.264.000	Ayuntamiento
	Total				4.992.000	
Convento Franciscano	Cesión Convenio	Pavimentación*	120	14.400	1.728.000	Ayuntamiento
		Ajardinamiento	1290	3.000	3.870.000	Ayuntamiento
	Total				5.598.000	
Flores de San Pablo	Cooperación	Pavimentación	25	14.400	360.000	Privado
Flores de San Torcuato	Cooperación	Pavimentación	23	14.400	331.200	Privado
Corredera	Cooperación	Pavimentación	176	14.400	2.534.400	Privado
Cuesta de los Pepinos	Expropiación	Expro. parcela	237	10.103	2.394.411	Ayuntamiento
		Expropiación Edificio	63	28.346	1.785.798	Ayuntamiento
		Derribo	189	2.000	378.000	Ayuntamiento
		Ajardinamiento	237	3.000	711.000	Ayuntamiento
		Indem. Taller	63	36.000	2.268.000	Ayuntamiento
	Total				7.537.209	
Cuesta de San Bartolomé	Expropiación	Expropiación Edificio	17	90.040	1.530.680	Ayuntamiento
		Derribo	51	2.000	102.000	Ayuntamiento
		Pavimentación	17	14.400	244.800	Ayuntamiento
		Indem. Taller	17	36.000	612.000	Ayuntamiento
	Total				2.489.480	
c/ De la Paz	Expropiación	Expropiación Edificio	39	58.359	2.276.001	Ayuntamiento
		Demolición	117	2.000	234.000	Ayuntamiento
		Indem.viv.hab.	1 vivi. hab.	720.000	720.000	Ayuntamiento
		Pavimentación	17	14.400	244.800	Ayuntamiento
	Total				3.474.801	
Ronda de Santa Ana	Expropiación	Expropiación Edificio	220	58.359	12.838.980	Ayuntamiento

## UNIDADES DE EJECUCIÓN

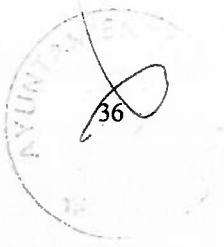
NOMBRE	SISTEMA	TRATAMIENTO	SUPERFICIE(m2) Derribos (m3)	PRECIO UNITARIO	PRESUPUESTO	AGENTE
		Demolición	660	2.000	1.320.000	Ayuntamiento
		Indem. viv. habitada	3 viv. habit.	720.000	2.160.000	Ayuntamiento
		Ajardinamiento	188	3.000	564.000	Ayuntamiento
	Total				<b>16.882.980</b>	
Travesía Cortarrabos	Reparcelación	Expropiación Edificio	112	58.359	6.536.208	Ayuntamiento
		Derribo	336	2.000	672.000	Ayuntamiento
		Pavimentación	12	14.400	172.800	Ayuntamiento
		Pavimentación	56	11.800	660.800	Ayuntamiento
	Total				<b>8.041.808</b>	
Ronda de San Torcuato	Expropiación	Expropiación Edificio	68	30.000	2.040.000	Ayuntamiento
		Derribo	204	2.000	408.000	Ayuntamiento
		Expro. parcela	186	4.500	837.000	Ayuntamiento
		Ajardinamiento	186	3.000	558.000	Ayuntamiento
	Total				<b>3.843.000</b>	
Travesía a Ronda de Santa Ana	Expropiación	Expro. parcela	96	3.000	288.000	Ayuntamiento
		Pavimentación	96	14.400	1.382.400	Ayuntamiento
	Total				<b>1.670.400</b>	
Muralla a Avda. Mengue	Expropiación	Expro. Cobert.	44	11.268	495.792	Ayuntamiento
		Pavimentación	44	14.400	633.600	Ayuntamiento
	Total				<b>1.129.392</b>	
Pizarro	Compensación	Ajardinamiento	150	3.000	<b>450.000</b>	Privado
Caballeros	Expropiación	Expropiación Edificio	52	28.346	1.473.992	Ayuntamiento
		Derribo	156	2.000	312.000	Ayuntamiento
		Indem. viv. habitada	1 viv. habitada	720.000	720.000	Ayuntamiento
		Pavim. Plaza.	170	20.000	3.400.000	Ayuntamiento
	Total				<b>5.905.992</b>	

## UNIDADES DE EJECUCIÓN



NOMBRE	SISTEMA	TRATAMIENTO	SUPERFICIE(m2) Derribos (m3)	PRECIO UNITARIO	PRESUPUESTO	AGENTE
Palacio de Doña Urraca	Expropiación	Expropiación Solar	608	32.092	19.511.936	Ayuntamiento
Solana	Expropiación	Expropiación Solar	166	10.103	1.677.098	Ayuntamiento
		Expropiación Edificio	86	20.000	1.720.000	Ayuntamiento
		Derribo	258	2.000	516.000	Ayuntamiento
		Pavimentación	166	14.400	2.390.400	Ayuntamiento
Total					6.303.498	
Puerta Nueva	Expropiación	Expropiación Edificio	114	58.354	6.652.356	Ayuntamiento
		Derribo	342	2.000	684.000	Ayuntamiento
		Ajardinamiento	114	3.000	342.000	Ayuntamiento
Total					7.678.356	
San Atilano	Cooperación	Pavimentación	20	14.400	288.000	Privado
Mesones	Expropiación	Expropiación Edificio	560	90.040	50.422.400	Ayuntamiento
		Derribo	1680	2.000	3.360.000	Ayuntamiento
		Ajardinamiento	280	3.000	840.000	Ayuntamiento
Total					54.622.400	
Huerta de Puerta Nueva B	Compensación	Ajardinamiento	5.252	3.000	15.756.000	Privado
		Vario	11.000	14.400	158.400.000	Privado
Total					174.156.000	
Traviesa	Compensación	Expropiación Solar	160	10.103	1.616.480	Ayuntamiento
		Expropiación Edificio	240	20.000	4.800.000	Ayuntamiento
		Derribo	550	2.000	1.100.000	Ayuntamiento
		Indem. viv. habitada	1 viv. habitada	720.000	720.000	Ayuntamiento
		Pavimentación	108	14.400	1.555.200	Ayuntamiento
Total					9.791.680	
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN</b>					<b>1.211.448.636</b>	

\* Actuaciones incluidas en Obras de Urbanización, los postes se contabilizan en Unidades de Ejecución



## 5.6 Estudios de Detalle

### - Estudio de detalle San Bernabe

El sistema de actuación es de cesión por compensación, se plantean dos actuaciones, la posibilidad de usos deportivos municipales con una superficie de 2.970 m<sup>2</sup> - la ocupación y ordenación de este espacio se definirá en la redacción del estudio de detalle - y la urbanización de una calle de coexistencia.

#### - Coste de urbanización de c) San Bernabe:

895 m<sup>2</sup> \* 21.400 pts/m<sup>2</sup>..... 19.153.000 pts.

### - Estudio de detalle Balborraz-Herreros

Para establecer alineaciones interiores de manzana en torno a los lienzos de muralla existentes. Se plantea la apertura de un jardín de uso libre público de 800 m<sup>2</sup> en la fachada sur de la calle Herreros.

#### - Coste de ajardinamiento:

800 m<sup>2</sup> \* 3.000 pts/m<sup>2</sup>..... 2.400.000 pts

### - Estudio de Detalle Seminario

Para la creación de un área dotacional y un parque deportivo al servicio del barrio de Horta.

#### - Coste de ajardinamiento y pistas de deporte:

4.120 m<sup>2</sup> \* 4.000 pts/m<sup>2</sup> ..... 16.480.000 pts.

### - Estudio de Detalle Zapaterías

Contempla la creación de un parque de uso público al pie de la cerca medieval.

## 5.7 Plan Especial de Recuperación Murallas

Paralelamente a la redacción del presente Plan Especial del Conjunto Histórico-Artístico de Zamora se encuentra en fase de Avance el Plan Especial de Recuperación de la Muralla.

Las actuaciones urbanísticas de liberación de la muralla y de mejora ambiental de su entorno, que se plantean en el Plan Especial, deberán ir paralelas a las de acondicionamiento y restauración de la muralla.

La valoración que se hace en el presente documento se refiere a un tanto alzado por tramos, la finalización del Plan Especial de Recuperación de la Muralla desarrollará con detalle dichas actuaciones, afinando lo necesario en su valoración.

### Tramo Peña de Santa Marta-Cuesta de Pizarro

- \* Afianzamiento de la roca
  - \* Limpieza y acondicionamiento
- Presupuesto global ..... 50 Millones de pesetas.**

### Tramo Peña de Santa Marta-Puerta del Obispo

- \* Recuperación de taludes hasta la conexión con el tramo anterior.
- \* Consolidar muro de contención
- \* Limpieza de elementos adosados a la muralla
- \* Cierre de elementos ciegos

**Presupuesto global..... 30 Millones de pesetas**

### Tramo Trascastillo del Palacio del Obispo al Castillo

(50 metros lineales)

- \* Recuperación de Muralla, reconstrucción del adarve.
- \* Limpieza de parámetros.

**Presupuesto global..... 20 Millones de pesetas**



#### Tramo del Castillo a Puerta del Mercadillo

(200 metros lineales)

- \* Tratamiento del adarve.

**Presupuesto global.....50 Millones de pesetas**

#### Tramo Puerta del Mercadillo a Paseo de San Martín

- \* Limpieza y recuperación.

**Presupuesto global..... 20 Millones de pesetas**

#### Tramo Ronda Santa María La Nueva

- \* Recuperación tras dos de la muralla en su tramo oeste.

**Presupuesto global..... 50 Millones de pesetas**

#### Tramo Puerta de Doña Urraca

- \* Limpieza y acondicionamiento, una vez se haya liberado el Espacio de la edificación al muro.

**Presupuesto global..... 20 Millones de pesetas**

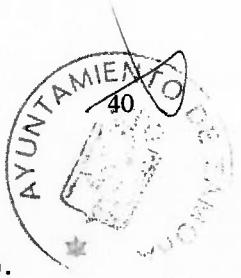
#### Tramo Balborraz

- \* Arreglo y consolidación de la muralla interior y exterior.

**Presupuesto global..... 15 Millones de pesetas**

**5.8 ÁREAS DE REHABILITACION INTEGRADA**

DENOMINACION	SUPERFICIE MANZANAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA (a)	PRESUPUESTO Pesetas a * 40.000 pts/m2
Calle Arcas	2.930 m2	5.706 m2	228.240.000
Calle Baños	3.070 m2	4.206 m2	168.240.000
Calle Buscarriúdos-Mompayo	2.293 m2	3.659 m2	146.360.000
Calle Carniceros	4.783 m2	7.368 m2	294.720.000
Plaza Corralón	1.477 m2	2.825 m2	113.000.000
Calle Cortarrabos	1.974 m2	2.220 m2	88.800.000
Calle Doncelas	3.587 m2	6.630 m2	265.200.000
Calle Doctor Grado	3.598 m2	3.893 m2	155.720.000
Calle Encuernavacas	3.540 m2	7.383 m2	295.320.000
Calle de los Francos	3.1688 m2	7.835 m2	313.400.000
Calle Horta	3.470 m2	3.190 m2	127.600.000
Calle Laneros-Alberguería	660 m2	1.697 m2	67.880.000
Calle Mazariegos	538 m2	654 m2	26.160.000
Rua de los Notarios	5.266 m2	7.125 m2	285.000.000
Calle Orejones	3.704 m2	4.698 m2	187.920.000
Calle Pizarro	1.820 m2	3.384 m2	135.360.000
Calle de La Pulga	473 m2	736 m2	29.440.000
Calle de La Reina	4.523 m2	7.589 m2	303.560.000
Calle Sacramento	2.680 m2	6.248 m2	249.920.000
Calle Sampiro	2.253 m2	3.691 m2	147.640.000
Calle San Antolín	1.102 m2	2.103 m2	84.120.000
Calle San Bartolomé	1.470 m2	3.688 m2	147.520.000
Calle de San Claudio	2.034 m2	2.666 m2	106.640.000
Plaza de Santo Tomás	1.896 m2	3.206 m2	128.240.000
Calle Torral	3.814 m2	6.228 m2	249.120.000
Calle Troncoso	3.396 m2	5.024 m2	200.960.000
Calle Balborraz	5.245 m2	12.105 m2	484.200.000
Calle Herreros	2.657 m2	7.143 m2	285.720.000
Plaza de La Laguna	546 m2	1.566 m2	62.640.000
<b>TOTAL</b>			<b>5.378.600.000</b>



### 5.9 Resumen de costes del Plan Especial del Conjunto Histórico-Artístico.

Tipo de Actuación	PRESUPUESTO (PTS)
Obras de Urbanización	1.758.570.980
Operaciones Singulares	799.705.000
Planes Especiales de Mejora	98.550.800
Unidades de Ejecución	1.211.448.636
Areas de Rehabilitación Integrada	5.378.600.000
Estudios de Detalle	40.328.000
Plan Especial Recuperación Muralla	255.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>9.542.202.616</b>



## 6 AGENTES INVERSORES

En términos generales, según legislación vigente y a la vista de las actuaciones a desarrollar por el Plan Especial, los agentes directos responsables de su financiación se resumen en:

- \* Plan Especial de Mejora del Entorno de la Catedral y Plan Especial de Recuperación de la Muralla: Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León.
- \* Costes de Urbanización (no incluidos en Unidades de Ejecución, Estudios de Detalle...etc.) y Operaciones Singulares de accesibilidad al Centro Histórico : Ayuntamiento de Zamora.
- \* Unidades de Ejecución y Estudios de Detalle: Ayuntamiento de Zamora y sector privado.
- \* Areas de Rehabilitación Integrada: Ministerio de Fomento, Junta de Castilla y León, Ayuntamiento de Zamora y particulares.

El análisis de resultados del planeamiento de recuperación de centros históricos, ponen de manifiesto y resaltan el importante papel que corresponde al Ayuntamiento como protagonista en el desarrollo de programas de iniciativa pública, inversiones en patrimonio, rehabilitación de edificios para equipamiento, infraestructuras,etc., y programas de incentivación a la inversión privada.

Tres cuestiones fundamentales se ponen de manifiesto en los estudios realizados sobre experiencias de este tipo de actuaciones: 1) el necesario compromiso y coordinación de las Administraciones públicas implicadas; 2) el fomento e incentivación de la iniciativa privada y 3) creación de órganos municipales para la gestión eficaz.

La financiación estatal y autonómica se fijará a través de los convenios que ponga en marcha la gestión municipal para el desarrollo del Plan. Las vías

potenciales en base a la legislación vigente han sido expuestas en el epígrafe correspondiente.

Respecto a la financiación comunitaria, ha quedado expuesto en el capítulo 3, la posibilidad de cofinanciación de este tipo de actuaciones a través de los Programas Operativos hasta un 50% de su inversión total o a través de programas e iniciativas específicas hasta un 75% de su presupuesto total.

Para conseguir la cofinanciación comunitaria de las actuaciones, el Ayuntamiento debe estar alerta a los plazos fijados por la Comisión y tener los proyectos suficientemente elaborados para su presentación. La coordinación constante con la Consejería que gestiona la aplicación de los Fondos FEDER en la Junta de Castilla León, y con la Subdirección General de Administración y Gestión del FEDER del Ministerio de Economía, es imprescindible para la consecución de financiación comunitaria.

En la revisión del presente documento del Plan, diciembre de 1.998, se aprueba en el Programa Operativo español a través de la Iniciativa Comunitaria sobre zonas fronterizas denominada INTERREG, una financiación comunitaria de fondos FEDER de 896.852.474 millones de pesetas que supone el 75% de las Operaciones Singulares del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora, excepto en el caso de la construcción del estacionamiento en Plaza de San Martín que la financiación FEDER se reduce hasta un 30% del volumen de inversión.

	Inversión Total	Financiación INTERREG-FEDER
Recuperación del Jardín del Castillo	75.000.000	56.250.000
Rehabilitación del Parque del Sillón de la Reina .....	40.000.000	30.000.000
Creación del nuevo jardín de San Bernabé .....	35.000.000	26.250.000
Primera fase de urbanización del recinto amurallado: .....	332.427.474	249.320.605
Aparcamiento subterráneo en Pza. S. Martín .....	414.425.000	
Construcción del estacionamiento .....	384.250.000	115.275.000
Nueva ordenación del parque de San Martín.....	30.000.000	22.500.000

Plan Especial de Mejora del Entorno de la Catedral y Plan Especial de Recuperación de la Muralla

\* Presupuesto global: 353.550.000 Pesetas

Teniendo en cuenta el objetivo de ambas actuaciones, de conservación y mejora del Patrimonio Histórico de Zamora, la financiación de la inversión se le asigna en su totalidad a la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León.

La Comunidad Autónoma puede recuperar el 50% de la inversión - incluso hasta un 75% al estar en Objetivo 1- a través de la presentación del proyecto en Programas Operativos comunitarios.

Obras de Urbanización y Operaciones Singulares

\* Presupuesto global: 2.558.275.980 Pesetas

En este epígrafe se incluyen los costes de aparcamientos, tratamiento de viario, aperturas de nuevas vías, y ajardinamiento que no estan integradas en Unidades de Ejecución.

	Administración Local	INTERREG-FEDER
Obras de Urbanización .....	1.509.250.375	249.320.605
Operaciones Singulares .....	489.430.000	250.275.000
Recuperación del Jardín del Castillo .....	18.750.000	56.250.000
Rehabilitación del Parque del Sillón de la Reina ....	10.000.000	30.000.000
Creación del nuevo Jardín de San Bernabé .....	8.750.000	26.250.000
Aparcamiento subterráneo en Pza. S. Martín .....	276.650.000	137.775.000
Aparcamiento Mercado Río Duero.....	165.280.000	
Control Automático acceso vehículos Bº Infantas .	10.000.000	

Las posibilidades de aminorar los costes de la Administración Local por parte de la gestión municipal se resumen en :

\* El cobro de la tasa de Contribuciones Especiales a los particulares por un beneficio o aumento de valor de sus bienes como consecuencia de la realización de las obras.

La base imponible de las Contribuciones Especiales está constituida, como máximo, por el 90% del coste que la Entidad local soporte por la realización de las obras.

\* Subvenciones de la Junta de Castilla y León para revitalización del Centro histórico que pueden incluirse en Programas Operativos a financiar por Fondos Estructurales e Iniciativas Comunitarias en porcentajes de hasta el 50%.

#### Unidades de Ejecución

Presupuesto global: 1.211.448.636 Pesetas

Las actuaciones a financiar por el Ayuntamiento se concentran en la expropiación de solares y edificaciones, derribo, y tratamiento de pavimentación y ajardinamiento de los espacios liberados.

Agregando las cifras de el cuadro del epígrafe 5.3 del Estudio Económico Financiero, en el que se refleja el agente inversor para cada actuación de las Unidades de Ejecución, la distribución por agentes es la siguiente:

Ayuntamiento: 1.011.849.036 Pesetas

Sector privado: 199.559.600 Pesetas

Para aminorar los costes, el ayuntamiento puede actuar en el mismo sentido que para la financiación de obras de urbanización, con la aplicación de Contribuciones Especiales según casos y gestionando las subvenciones correspondientes de la Junta de Castilla y León.



### Estudios de Detalle

Presupuesto global: 40.328.000 Pesetas

Las obras previstas corresponden a pavimentación y ajardinamiento de espacios libres. Como en el caso de las Unidades de Ejecución, la financiación corresponde al Ayuntamiento con las mismas potencialidades de aminoramiento de costes.

En el caso del E.D. Seminario, se realiza por el sistema de compensación y el coste corresponde al sector privado.

### Areas de Rehabilitación Integrada

Presupuesto global: 5.378.600.000 Pesetas

En la financiación de las Areas de Rehabilitación Integrada participan todos los agentes implicados en el desarrollo del Plan Especial, particulares, Ayuntamiento, Comunidad Autónoma, Estado y Fondos Comunitarios. La participación de cada uno de ellos depende de decisiones imprevisibles a la hora de redactar el presente documento.

La participación del Estado y la Comunidad Autónoma está en función del Convenio marco que se firme para el periodo 1996-1999 sobre actuaciones de vivienda y suelo.

El sector privado tendrá que decantarse entre las distintas modalidades reflejadas en la legislación vigente.

El Ayuntamiento participará al menos con el 10% sobre el coste de rehabilitación de fachadas como lo viene haciendo en la actualidad.



## 7 PROGRAMA DE ACTUACION-PLAN DE ETAPAS

Definidos el volumen de inversión y los agentes que intervendrán previsiblemente en las actuaciones de desarrollo del Plan, el presente documento relaciona los distintos programas descritos, asignándoles una evolución temporal en dos etapas de seis años cada una, o bien señala su situación fuera de programa.

### 7.1 Costes de Urbanización

En el apartado 5.2 del Estudio Económico Financiero, se incluye el listado de las obras de urbanización divididas en las dos etapas del programa.

En la primera etapa se incluyen las obras necesarias para la puesta en práctica del nuevo esquema circulatorio tendente a la recuperación ambiental del área comercial del Centro Histórico.

Asimismo, se incluyen en esta primera etapa las actuaciones del barrio de Puerta Nueva, en donde instala el mercado semanal, que necesita de intervenciones en su entorno para recualificar el barrio museístico y con vocación de espacio de ocio de la ciudad por la prevista recuperación de las riberas del Duero.

En la segunda etapa, se acometen las actuaciones de la Avenida de la Feria y varias unidades de ejecución que necesitan mayores períodos de tiempo para su implementación.

TIPO DE ACTUACION	1ª ETAPA	2ª ETAPA
Obras de Urbanización	678.130.780	1.080.440.200

## 7.2 Operaciones singulares.

La totalidad de las operaciones singulares se realizan en la primera etapa del programa.

## 7.3 Planes Especiales de Mejora.

El coste de la rehabilitación del edificio de las antiguas panaderías asciende a 98.550.000 pesetas y se incluyen en la segunda etapa del programa.

## 7.4 Unidades de ejecución

La distribución en el programa de las unidades de ejecución responde a los siguientes criterios:

- \* Grado de dificultad para su puesta en marcha y acuerdo entre los agentes implicados.
- \* Adecuación a la programación por etapas realizada para las obras de urbanización.
- \* Actuaciones recogidas del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora con trámites ya iniciados por el Ayuntamiento.
- \* Distribución en las etapas del volumen de inversión de las actuaciones previstas.



DENOMINACION	TOTAL	1ª ETAPA	2ª ETAPA
San Isidoro	48.195.960	45.786.162	2.409.798
Postigo	22.254.640	21.141.908	1.112.732
Cuesta mercadillo Oeste	69.833.080	69.833.080	
Cuesta Mercadillo Este	63.551.612	63.551.612	
Prolongación San Bernabé	35.559.800	35.559.800	
Santa María La Nueva	81.858.400	81.858.400	
Ronda de Feria	452.513.810		452.513.810
Peñasbrinques	3.888.000		3.888.000
Doncellas	2.592.000		2.592.000
Pza. San leonardo	20.718.754		20.718.754
Pza. Santa Eulalia	15.000.000	15.000.000	
C. de los Barandales	57.890.048	57.890.048	
Arias Gonzalo	4.992.000		4.992.000
Convento Franciscano	5.598.000		5.598.000
Flores de San Pablo	360.000	360.000	
Flores de San Torcuato	331.200	331.200	
Corredera	2.534.400	2.534.400	
Cuesta de los Pepinos	7.537.209	7.537.209	
Cuesta de San Bartolome	2.489.480	2.489.480	
C) de La Paz	3.474.801	3.474.801	
Ronda de Santa Ana	16.882.980	16.882.980	
Travesía Cortarrabos	8.041.808	8.041.808	
Ronda de San Torcuato	3.843.000	3.843.000	
Travesía a Ronda Santa Ana	1.670.400	1.670.400	
Muralla a Avda. Mengue	1.129.392	1.129.392	
Pizarro	450.000	450.000	
Caballeros	5.905.992	5.905.992	
Palacio de Doña Urraca	19.511.936	19.511.936	
Mesones	54.622.400	54.622.400	
Solana	6.303.498	6.303.498	
Puerta Nueva	7.678.356	7.678.356	
San Atilano	288.000	288.000	
Huerta de Puerta Nueva B	174.156.000	174.156.000	
Traviesa	9.791.680	9.791.680	
<b>TOTAL</b>	<b>1.211.448.636</b>	<b>717.623.542</b>	<b>493.825.094</b>



## **7.5 Estudios de Detalle**

De las cuatro actuaciones de Estudio de Detalle, se programan en la primera etapa del Plan: San Bernabé y Balborraz-Herreros; en la segunda etapa se ejecutan los Estudios de Detalle de Seminario y Zapaterías.

## **7.6 Áreas de Rehabilitación Integrada**

Dado la cantidad condicionantes que lleva aparejado este tipo de actuaciones, acuerdos entre los agentes de inversión, necesidad de convenio entre las distintas administraciones, decisiones del sector privado en cuanto a su acogimiento a las ayudas para las distintas medidas de rehabilitación, programas de incentivación para la realización de rehabilitación en áreas por parte de un sólo promotor privado etc; se considera este tipo de actuaciones fuera de programa.

**CUADRO RESUMEN DEL PLAN DE ETAPAS POR AGENTES DE INVERSIÓN Y TIPO DE ACTUACIÓN**

ACTUACION	SECTOR PUBLICO		SECTOR PRIVADO		AGENTES POTENCIALES
	1° Etapa	2° Etapa	1° Etapa	2° Etapa	
Obras Urbanización	678,130	1.080,440			* Ayuntamiento * Sector privado * Comunidad Autónoma * C.E.E.
Opera. Singulares	799,705				* Ayuntamiento * C.E.E.
P.E. Mejora Entorno Catedral		98,550			
Unidades de Ejecución	524,503	487,345	193,119	6,480	* Ayuntamiento * Comunidad Autónoma * C.E.E.
Estudios Detalle	21,553	2,400		16,480	* Ayuntamiento * Sector privado
P.E. Recuperación de la Muralla	153,000	102,000			* C.E.E.
<b>TOTAL</b>	<b>2.176,891</b>	<b>1.770,735</b>	<b>193,119</b>	<b>22,960</b>	

(Millones de pesetas)



## 8 VIABILIDAD DEL PLAN ESPECIAL

La cuantía global de inversiones para acometer las actuaciones del Plan Especial asciende a 9.539.907.616 pesetas, de los cuales 2.176 millones de pesetas se programan en el primer sexenio y 1.170 se realizan en el segundo sexenio. El volumen mayor de inversión (57%) corresponde a las Areas de Rehabilitación Integrada, 5.379 millones de pesetas, que quedan fuera de programación.

Con independencia de la consecución de otras fuentes de cofinanciación descritas y que aminoran sensiblemente los costes, cabe plantearse la hipótesis de que el Ayuntamiento costeará el 100% de las obras de urbanización no incluidas en unidades de Ejecución, su parte de las Unidades de Ejecución y las actuaciones en los Estudios de Detalle. En este caso el Ayuntamiento afrontaría un volumen de inversión de 2.770 millones de pesetas en los doce años programados, lo que supone una inversión media anual de 231 millones de pesetas.

El presupuesto municipal en el año 1995 asciende a 6.622,7 millones de pesetas. El promedio de crecimiento anual en el último decenio supone una tasa de 8,69%. Con esta premisa tendriamos los siguientes presupuestos municipales en el periodo de tiempo programado de 12 años:

AÑO	PRESUPUESTO (Millones de Pts)	8,69% Anual (Millones de Pts)
1996	6.622	575
1997	7.197	625
1998	7.822	680
1999	8.502	793
2000	9.241	803
2001	10.044	873
2002	10.917	949
2003	11.866	1.031
2004	12.897	1.121
2005	14.018	1.218
2006	15.236	1.324
2007	16.566	1.440
2008	18.006	-

Teniendo en cuenta que el plan de inversiones del Ayuntamiento ha supuesto en los últimos años alrededor del 15% del total de ingresos municipales, tendríamos para cada etapa del programa:

---

Millones de pesetas

Primer sexenio 1997-2002..... 8.058  
Segundo sexenio 2003-2008 ..... 13.288

---

La financiación del plan supondría el 17% de la inversión municipal en el primer sexenio y el 11% en el segundo sexenio. Podemos concluir que desde el punto de vista de la hacienda municipal, el Plan especial es sobradamente financiable sin tener en cuenta la posibilidad de acudir a otras fuentes de financiación.

Refundido Aprobación Definitiva

Mayo de 2.000