

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9 INFORME_DE _SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08 :00
OTROS DATOS Código para validación: SJ3R0-5JHMB-DJXIP Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29 Página 1 de 57	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/notEstadica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCES-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

#### INDICE

1. ANTECEDENTES	2
2. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN	3
2.1 ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO.	3
2.1.1 ESTADO ACTUAL SEGÚN EL PGROUP:	3
2.1.2 ESTADO MODIFICADO SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE:	5
2.2 ALTERNATIVAS	8
2.3 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.	9
2.4 ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN Y VALORACIÓN GLOBAL ESTIMADA.	10
2.4.1 GASTOS DE URBANIZACIÓN	11
2.4.2 COMPLEMENTARIOS DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN	12
2.4.3 INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS	12
2.4.4 CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN	13
2.4.5 GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	13
2.5 REPERCUSIÓN DE LA URBANIZACIÓN	13
3. ESTUDIO SOCIOECONOMICO DEL MUNICIPIO	15
3.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA POBLACIÓN DE PONFERRADA	15
3.2 DEMOGRAFIA	15
3.3 MERCADO DE TRABAJO	22
3.4 ACTIVIDADES ECONOMICAS	24
3.5 OTROS FACTORES ECONÓMICOS	26
4. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS	28
4.1 IMPACTO EN LA HACIENDA MUNICIPAL.	28
4.1.1 DEFINICIONES	28
4.1.2 ANÁLISIS PRESUPUESTARIO	30
4.1.3 GASTOS CORRIENTES DE LA HACIENDA PÚBLICA.	32
4.1.4 ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES DE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.	34
4.2 IMPACTO EN LA HACIENDA SUPRAMUNICIPAL	52
5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	55
6. VALORACIÓN FINAL	56

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9 INFORME_DE_SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08:00
OTROS DATOS Código para validación: SJ3R0-5JHMB-DJXIP Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29 Página 2 de 57	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C958B0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ponferrada.org/portal/portal/verificacion.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

#### 1. ANTECEDENTES

De acuerdo con la normativa vigente, el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSyRU), la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (RUCyL), se hace necesaria la presentación de una MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA en relación con la tramitación del Estudio Detalle del Sector SSUNC-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada (PGOUP).

El Estudio de Detalle del sector se someterá, a salvo de lo dispuesto en el Decreto-Ley 2/2.022, de 23 de junio, de la Junta de Castilla y León, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica, al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. Paralela a la tramitación se ha de disponer de un documento que tenga en consideración que el Plan ha sido analizado y estudiado desde el punto de vista de su sostenibilidad económica.

Se tendrá en consideración también el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que aprobó el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, y su artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental, que dice así:

*“1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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.*

*Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta”.*

A tal efecto, se presenta la Memoria de Sostenibilidad Económica, la cual se estructura sobre la base de los siguientes supuestos:

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

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

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9 INFORME_DE _SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08 :00
OTROS DATOS Código para validación: SJ3R0-5JHMB-DJXIP Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29 Página 3 de 57	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

### 2. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

El objeto de esta planificación consiste en desarrollar el Estudio de Detalle del sector de suelo urbano no consolidado SSUNC-3 del PGOUP, así como, completar y desarrollar en detalle las determinaciones y propuestas recogidas en el PGOUP, respetando en todo momento, la ordenación general establecida por ese instrumento de planeamiento general.

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

El Estudio de Detalle analizado para la realización del Documento Ambiental Estratégico es la ordenación detallada de todo el sector de suelo urbano no consolidado SSUNC-3 del PGOUP. La superficie del sector real según medición topográfica es ligeramente menor de la que recoge la ficha del PGOUP.

- Superficie del Sector (Ficha del PGOUP) 55.684 m2
- Superficie Real del Sector (Medición topográfica) 54.368 m2

##### 2.1.1 ESTADO ACTUAL SEGÚN EL PGOUP:

Los terrenos objeto de este documento se encuentran situados en el término municipal de Ponferrada, cuyo PGOUP clasifica los terrenos objeto de ordenación como suelo urbano no consolidado.

- Actuación de nueva urbanización.

El sector SSUNC-3 se corresponde con un fragmento del sector PP2 de suelo urbanizable programado del Plan General de Ordenación Urbana de 1.989, que nunca llegó a desarrollarse.

Nos encontramos ante una actuación de nueva urbanización, según la definición contenida en el artículo 7 del TRLSyRU. Las actuaciones de nueva urbanización *“suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística”*.

Los terrenos comprendidos en el ámbito del sector SSUNC-3, a tenor de lo dispuesto en el artículo 21 del TRLSyRU, se encuentran en la situación básica de suelo rural:

- No han sido urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- No tienen instaladas ni operativas las infraestructuras y servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. Los terrenos requieren aquí una actuación de nueva urbanización, para crear, junto con las correspondientes

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9 INFORME_DE_SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08:00
OTROS DATOS Código para validación: SJ3R0-5JHMB-DJXIP Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29 Página 4 de 57	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C44597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

infraestructuras y dotaciones públicas, las parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

- Tampoco están ocupados por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente. En la normativa de Castilla y León no existe ninguna previsión al respecto, como tampoco se contiene en el PGOUP.

El artículo 21.2 del TRLSyRU establece que se encuentra en la situación de suelo rural: *“b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente”.*

- Dotaciones urbanísticas existentes.

En el interior del sector SSUNC-3 se sitúa la Ermita de Nuestra Sra. del Carmen, construcción del siglo XVII, con el grado de protección monumental en el Catálogo Arquitecto del PGOUP, cuyas dependencias anejas fueron utilizadas como albergue de peregrinos -y cuyo antiguo cementerio anexo será parte de la parcela de equipamientos-.

En la década de los 90 del pasado siglo se construyó promovido por la Basílica Nra. Sra. de la Encina, al margen del desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable programado PP2 entonces vigente, el Albergue de Peregrinos de San Nicolás de Flué, con capacidad para 250 personas.

La ordenación proyectada sobre el sector respetará íntegramente la posición de estas edificaciones, ubicándose sobre suelo con la calificación de equipamiento.

- Otras construcciones y elementos existentes.

Existen, además, dos plataformas de aparcamiento –explanadas provisionales, en situación de precario-, ejecutadas por el Ayuntamiento de Ponferrada hace aproximadamente 15 años, al margen también del desarrollo urbanístico del entonces vigente PP2, que resultan incompatibles con el planeamiento urbanístico y que se declaran expresamente fuera de ordenación.

En la zona oeste del sector, al margen del desarrollo urbanístico del Plan de 1.977 y del PP2 del Plan de 1976-1977, se levantaron diversas construcciones con carácter muy secundario, como cobertizos, chabolos y pequeños tendejones destinados al almacenaje de útiles, así como cercados y vallas. Su posición ha sido indicada en la documentación gráfica. Todas estas construcciones resultan incompatibles con la ordenación detallada y se declaran expresamente fuera de ordenación.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9_INFORME_DE_SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08:00
OTROS DATOS Código para validación: SJ3R0-5JHMB-DJXIP Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29 Página 5 de 57	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.pntic.gob.es/portal/portal/verificador-firmas?id=279&ent\_id=171dioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCES-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

*Figura 1- Localización y encuadre del ámbito de estudio*



Fuente: Geoportal de Protección Civil de Castilla y León

#### 2.1.2 ESTADO MODIFICADO SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE:

De acuerdo con la propuesta establecida, resulta la estructura urbanística que se detalla en los planos de ordenación del Estudio de Detalle, indicando a continuación los datos generales correspondientes.

Se ha propuesto una Unidad de Actuación, cuyos parámetros de desarrollo son los siguientes (los datos obtenidos han sido extraídos del Estudio de Detalle).

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

Tabla 01. Parámetros del sector

SSUNC3		FICHA PGROUP	RUCyL	EST.DETALLE (m2)
SUP SECTOR		55.684 m <sup>2</sup>		54.368 m <sup>2</sup>
SUP S.G.	INTERNOS	4.000 m <sup>2</sup>		4.000 m <sup>2</sup>
	EXTERNOS	15.074 m <sup>2</sup>		15.074 m <sup>2</sup>
	TOTAL	19.074 m <sup>2</sup>		
DOT EQUIP. EXIST				-2.908 m <sup>2</sup>
SUP. NETA SECTOR				67.638 m <sup>2</sup>
INDICE DE EDIFICABILIDAD		0,65		0,65
EDIFICABILIDAD MAXIMA		33.456,80 m <sup>2</sup>		32.739,20 m <sup>2</sup>
SUP SL ELP			15/m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> c 4.910,88 m <sup>2</sup>	7.009 m <sup>2</sup>
SUP SL EQ			10/m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> c 3.345,68 m <sup>2</sup>	5.084,00 m <sup>2</sup>
SUP SL VIARIO			328 plazas aparc.	168 esp. Público privado
SUP PARCELAS EDIFICABLES				24.099,68 m <sup>2</sup>

Fuente: Estudio de Detalle

Figura 2- Ordenación propuesta



Fuente: Estudio de Detalle

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9_INFORME_DE_SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08:00
OTROS DATOS Código para validación: SJ3R0-5JHMB-DJXIP Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29 Página 7 de 57	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/notEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

#### Ordenación y urbanización

El criterio fundamental que se ha seguido para establecer la propuesta de este Estudio de Detalle ha sido el de completar la ordenación cuyas pautas prefiguraba el PGOUP, respetando tanto sus determinaciones como las de la legislación autonómica vigente, con el fin de garantizar un desarrollo viable en cuanto a sus pretensiones, y funcionalmente eficaz para sus usuarios.

El presente documento no altera ninguna de las determinaciones de ordenación general establecidas por el PGOUP.

Desde esta perspectiva, y como primer criterio, la propuesta de ordenación, viario y edificaciones, tendrá que permitir una adecuada conexión entre el nuevo barrio y el resto de la ciudad de Ponferrada, en especial con el casco histórico.

El PGOUP establece además una franja de cesión obligatoria de 4.000'00 m<sup>2</sup> para su incorporación al sistema general de espacios libres públicos de la ciudad SG-ELP-24 o Parque Sur. En continuidad con ella, la ficha de características del PGOUP indica la localización preferente que habría de ocupar el área destinada a la ubicación de los espacios libres públicos de carácter local, que se completa con una dotación de espacios libres públicos contigua a la Avda. del Castillo para espacio libre ajardinado

Estas indicaciones han sido respetadas, incorporándose perfectamente a la propuesta de ordenación del sector.

El tercer criterio rector es el de preservar la localización de las dotaciones existentes, correspondientes al Albergue de Peregrinos y la Ermita, integrándolas en un sistema de dotaciones que permita completar y mejorar las de los barrios colindantes. Para ello se ha previsto en el sector reservar una parcela de suelo de equipamiento, que englobe a estas dos construcciones.

#### Dotaciones urbanísticas

Para garantizar la correcta integración de la propuesta de ordenación en el sistema urbano de la ciudad de Ponferrada, ha sido necesario analizar las condiciones del sistema viario contiguo al sector, especialmente la Avda. del Castillo y las calles Cruz de Miranda y la Loma. La Avda. del Castillo constituye el soporte de varios de los nuevos desarrollos ejecutados, suponiendo hoy un importante eje urbano que funciona como ronda interior sur del casco histórico de Ponferrada.

La red proyectada se estructura mediante un eje central canalizador del tráfico rodado y peatonal, que con una geometría en forma de L, conecta la calle Cruz de Miranda con la rotonda de la Avda. del Castillo, importante enlace con el centro histórico de la ciudad a través de la calle Obispo Osmundo.

Mediante estas conexiones viarias se permite dotar de la adecuada accesibilidad al sector, de manera que se absorban los tráficos de entrada y salida de una forma

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9 INFORME_DE _SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08 :00
OTROS DATOS Código para validación: SJ3R0-5JHMB-DJXIP Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29 Página 8 de 57	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/verificador/verificador.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

cómoda y sencilla para todos los usuarios, vertebrando sin impactos congestivos el funcionamiento del conjunto urbano propuesto.

### 2.2 ALTERNATIVAS

Todo análisis de las posibles alternativas se inicia con la búsqueda de soluciones para llegar a los objetivos marcados, como un paso inicial de propuestas. Este ítem inicial, en la mayoría de los análisis existen condicionantes específicos que reducen o minimizan el número de alternativas. Así se deja constancia y analiza en el Documento Ambiental Estratégico.

En el caso que nos afecta, las posibles alternativas surgen de las diferentes determinaciones de la ordenación detallada, que han surgido del proceso de evaluación previa, que ha permitido al equipo redactor, con el marco normativo como base, diferentes soluciones de ordenación. Pero en este caso los condicionantes específicos vienen condicionados por el PGOUP y las limitaciones marcadas en lo que respecta al sector SSUNC-3, lo que hace que el abanico de alternativas se reduzca. A su vez, la presencia del Albergue de Peregrinos y la Ermita Ntra. Sra. del Carmen va a condicionar la zonificación y calificación del suelo restante no ocupado. Todo ello ha generado un proceso continuo de tomas de decisiones entre las partes implicadas que ha terminado en la ordenación de detalle que se plantea.

Pero hasta llegar a este punto han surgido diferentes alternativas de ordenación de detalle, se han contemplado tres alternativas.

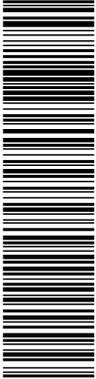
El Estudio de Detalle pretende conseguir la mejor integración y calidad estética de la ordenación y urbanización resultantes, objetivos por los cuales se han planteado dos alternativas preliminares de ordenación, que sirvieron para optar por la propuesta definitiva perfilada y finalmente desarrollada. En las distintas opciones se establece un esqueleto viario similar, premisa de la ordenación, que garantice la continuidad de las calles colindantes. En las tres propuestas los espacios libres públicos y equipamientos se mantienen igualmente posicionados respecto de la trama viaria, debido a los condicionantes marcados por el PGOUP y la localización de los equipamientos preexistentes.

La ubicación del sector en una arteria principal como es la Avda. del Castillo –que comunica el sector con importantes viales de penetración como son la Avda. de Astorga y la Avda. de Portugal, que constituyen, a su vez, las arterias de comunicación y acceso con diversas poblaciones, con carencia de dotación comercial–, plantea la necesidad de generar dotaciones comerciales de cierto tamaño que permitan el abastecimiento cómodo sin entrar en el centro de Ponferrada.

El objetivo es asegurar una adecuada oferta residencial atractiva, que incluya viviendas con protección pública, para facilitar el acceso a la vivienda a personas de recursos limitados, completándolo con los servicios terciarios, mediante una mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9 INFORME_DE _SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08 :00
OTROS DATOS Código para validación: SJ3R0-5JHMB-DJXIP Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29 Página 9 de 57	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C44597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.ponferrada.org/portal/portal/verificacion.do?opc\\_id=279&ent\\_id=171&idoma=1](https://sede.ponferrada.org/portal/portal/verificacion.do?opc_id=279&ent_id=171&idoma=1) Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

#### **Alternativa 1: Desarrollo mixto residencial - comercial 1**

La solución desarrollada plantea disponer las parcelas comerciales ligadas a la Avda. del Castillo, procurando su accesibilidad y la fluidez del tráfico viario, y las parcelas de uso residencial en el área más meridional ligadas a las zonas verdes, con mejor asoleo y con mayor calidad acústica. Esta solución permite crear una adecuada escala, tanto en tamaño de viales como en la disposición de las zonas verdes para el uso residencial. La densidad de tráfico que generarán las parcelas de uso comercial no penetra en el sector y no afectará al uso residencial.

#### **Alternativa 2: Desarrollo mixto residencial – comercial 2**

En esta alternativa se planteaba disponer las parcelas comerciales hacia el sur y las viviendas hacia la Avda. del Castillo. Esta solución generaba una deficiente resolución de los bordes hacia el ferrocarril, desaprovechando las zonas verdes y aumentando la densidad de circulación de vehículos en el interior del sector.

#### **Alternativa 3: Desarrollo fundamentalmente residencial**

En esta opción se fija el aprovechamiento casi exclusivamente en el uso residencial. Las parcelas se esponjaban al usar fundamentalmente bloques abiertos pero se creaba una pequeña zona dormitorio, sin tener en cuenta la oportunidad de dotar de equipamiento comercial a toda la zona, sin entender el carácter vertebrador de la Avda. del Castillo entre zonas centro de Ponferrada.

La posible evolución ambiental-territorial si no se aplica, o alternativa cero, implicará:

- La renuncia a la ordenación de detalle del sector SSUNC-3.
- La renuncia a un crecimiento ordenado y continuo de la malla urbana
- La renuncia a la mejora paisajística y ambiental de un entorno parcialmente degradado.
- La renuncia al embellecimiento de la ciudad con zonas verdes y superficie destinada al equipamiento.
- La renuncia a ordenar la convivencia entre lo comercial y lo residencial.
- La renuncia a la sostenibilidad y protección del medioambiente.
- Pérdida de desarrollo del urbanismo de proximidad, y renuncia a la calidad de vida y cohesión social y urbana de la población.
- Renuncia a aumentar y mejorar los espacios públicos.
- Renuncia a la adecuación urbanística del patrimonio cultural y religioso.

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

A partir de los criterios y objetivos comentados se ha proyectado la ordenación detallada, seleccionando la alternativa 1 con tipología predominante de uso residencial, con servicios terciarios complementarios, en su mayoría de bloques abiertos, estableciendo una estructura continua y permeable de viales y espacios libres públicos, que permiten definir con claridad y utilidad para la gestión las diferentes parcelas de cada unidad edificatoria en cada uso.

La ordenación detallada propuesta, asume las condiciones generales marcadas en el PGOUP, considerando en el diseño de la trama viaria, la topografía del ámbito, los accesos

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9_INFORME_DE _SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08 :00
OTROS DATOS Código para validación: SJ3R0-5JHMB-DJXIP Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29 Página 10 de 57	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

**ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS  
ANEXOS**

**MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA**

preexistentes y las características paisajísticas del entorno. La propuesta viaria se estructura en una red sencilla de calles regulares y aproximadamente ortogonales, jerarquizada por tipos de tráficos, que enlaza con el viario existente en tres puntos diferentes, Avda. del Castillo, calle Cruz de Miranda y calle de la Loma.

La tipología residencial mayoritariamente utilizada –parcelas P7, P8, P9 y P10– es la de edificación en bloque lineal (BL) del PGOUP, optándose por la tipología de manzana cerrada (MC) en las parcelas localizadas en el extremo norte del sector –parcelas P1 y P2– con el fin de rematar una situación edificada con la tipología preexistente.

Aprovechando las condiciones que ofrece el bloque lineal y la posibilidad de la construcción de áticos, permitida por la Ordenanza, se han buscado soluciones que permitan aprovechar las mejores condiciones de vistas hacia el paisaje circundante, bajo el criterio sustancial del soleamiento y la lógica arquitectónica y constructiva que demanda la actuación secuenciada.

**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 esos gastos se incluyen:

- 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.
- 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 cuanto a la previsión de los gastos, el Estudio Económico se redacta como una estimación o aproximación, que puede verse alterada por múltiples factores externos que no se pueden conocer en todos sus extremos en el momento actual, ya que está sujeto a cambios fundamentalmente en las valoraciones finales de la actuaciones que se realicen, los costes de financiación del momento en que se ejecuten y de la evolución de los precios finales que marque el mercado en función de las diferentes ofertas que presenten las empresas contratistas para las obras de urbanización.

Así en la Memoria del Estudio de Detalle del sector SSUNC-3, con el objeto de hallar un valor estimado global para el conjunto de los gastos de urbanización y gestión urbanística por metro cuadrado de superficie construida, se ha realizado un estudio pormenorizado y una recopilación de datos previos, para culminar en la obtención de un valor estimativo de 84,80 € por metro cuadrado construido y 40,22 € por metro cuadrado de suelo, costes que se estiman adecuados

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9 INFORME_DE_SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08:00
OTROS DATOS Código para validación: SJ3R0-5JHMB-DJXIP Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29 Página 11 de 57	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/NotEstadica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

teniendo en cuenta las características de la actuación en cuanto a los sistemas locales de red viaria, espacios libres públicos, equipamientos y servicios urbanos (impuestos no incluidos).

En el citado estudio, no solo se incluye el coste de la obra de urbanización, sino también los gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización, indemnizaciones a propietarios y arrendatarios, así como los gastos de planeamiento y gestión.

Por ello, se ha desarrollado de forma pormenorizada los cálculos en relación con los costes previstos para la ejecución y desarrollo del plan (datos facilitados por la entidad promotora).

#### 2.4.1 GASTOS DE URBANIZACIÓN

En este capítulo se presenta la estimación de los costes que recogen todos los conceptos relacionados con las obras de urbanización, presupuesto indicativo desglosado por capítulos y partidas que recogerá especialmente aquellas previsiones necesarias para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas precisas para el desarrollo del sector.

En el cuadro siguiente se desglosa, de forma estimativa, la relación de los distintos capítulos de obra que componen la ejecución material de la urbanización, incluyendo los distintos elementos que se señalan en el artículo 198.2 del RUCyL, en orden a la ejecución de las vías públicas, canalizaciones de servicios, arbolado y jardinería, servicios urbanos tales como abastecimiento de agua potable, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y otros – siempre con conexión a sistemas generales y la red municipal de vías públicas y servicios urbanos existentes–, además de la ejecución de los espacios libres públicos previstos, incluyendo plantación de arbolado y especies vegetales, jardinería, tratamiento de espacios no ajardinados y mobiliario urbano.

El coste de las obras de urbanización se desglosa en diferentes capítulos relacionados fundamentalmente con la urbanización de la red viaria, el tratamiento de espacios verdes y el trazado de las infraestructuras básicas: saneamiento, abastecimiento de agua y riego, electricidad, alumbrado público, gas y telefonía. Se incluye también la modificación del trazado de la tubería de fundición de abastecimiento de agua.

El presupuesto de ejecución material de la urbanización asciende a 1.988.440,57 €, que incluyendo los gastos generales y el beneficio industrial suponen un coste de 2.366.224,27 €, a los que habrá que añadir el importe de 21% de IVA al monto total con el fin de estimar el futuro Presupuesto de Licitación de Obra.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

#### Cuadro valoración estimativa obras urbanización

RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
1	Capítulo	DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRA	157.190,17 €
2	Capítulo	RED DE SANEAMIENTO	69.510,58 €
3	Capítulo	RED DE PLUVIALES	68.802,58 €
4	Capítulo	RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO	82.907,20 €
5	Capítulo	RED DE ENERGIA ELECTRICA	563.663,02 €
6	Capítulo	RED DE TELECOMUNICACIONES	37.081,12 €
7	Capítulo	RED DE GAS	69.442,80 €
8	Capítulo	RED DE ALUMBRADO PUBLICO	164.883,91 €
9	Capítulo	SEÑALIZACION VIARIA	19.565,64 €
10	Capítulo	FIRMES Y PAVIMENTOS	597.573,92 €
11	Capítulo	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	95.535,63 €
12	Capítulo	CONTROL DE CALIDAD	20.268,00 €
13	Capítulo	SEGURIDAD Y SALUD	21.008,00 €
14	Capítulo	GESTION DE RESIDUOS	21.008,00 €
			PEM 1.988.440,57 €
			6% BI 119.306,43 €
			13% GG 258.497,27 €
			SUMA PEM+BI+GG 2.366.244,27 €
			21% IVA 496.911,30 €
			PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA 2.863.155,57 €

#### 2.4.2 COMPLEMENTARIOS DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN

Se hace una previsión estimativa de gastos indirectos complementarios de la urbanización. Dentro de este importe, se consideran incluidos los otros conceptos indirectos que se relacionan en el punto 3 del citado artº 198 del RUCyL.

La estimación de gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización se establece en un porcentaje aproximado del 10% del PEM, que asciende a 198.844,06 €

A ello se deberá añadir el IVA correspondiente.

#### 2.4.3 INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS

Se evalúan las indemnizaciones a propietarios, las correspondientes a las edificaciones existentes y declaradas expresamente fuera de ordenación, cuyo valor se estima en 22.000,00 €.

Se trata de una mera previsión que deberá ajustarse en el momento de la redacción del Proyecto de Actuación, en el que se determinará y justificará pormenorizadamente este concepto.

No se considera la existencia de arrendatarios a indemnizar.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9_INFORME_DE _SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08 :00
OTROS DATOS Código para validación: SJ3R0-5JHMB-DJXIP Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29 Página 13 de 57	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C44597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

#### 2.4.4 CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

En relación con este extremo, el PGoup no establece condición especial en cuanto a la conservación y mantenimiento de la urbanización, una vez concluida, por lo que la previsión en este sentido es la de que, una vez finalizada ésta, conforme al Proyecto aprobado, se proceda a la recepción de la misma por parte del Ayuntamiento de Ponferrada, suscribiendo el correspondiente acta de recepción, por lo que no se hace en principio previsión especial de costes de conservación y mantenimiento de dicha urbanización.

Debe entenderse, asimismo, que los defectos o incidencias que surjan en la obra de urbanización, durante el plazo de garantía, deberán ser asumidos, en lo que corresponda, por la empresa urbanizadora adjudicataria de las obras, con independencia de que, por exigencia reglamentaria, existe lógicamente una garantía de urbanización que, en su caso, podría cubrir este tipo de contingencias.

La estimación de costes por conservación y mantenimiento de la urbanización se establece por tanto en 0'00 €.

#### 2.4.5 GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Se incluye en este apartado todo tipo de honorarios profesionales –Arquitectos, Abogados, Economistas, Ingenieros, Técnicos ambientales, Arqueólogos, etc–, necesarios para la redacción de los proyectos técnicos y demás documentación necesaria para el desarrollo del sector.

También se incluye la constitución y gestión de la entidad urbanística, así como inscripción registral, tasas, gastos notariales, tributos y otros gastos relacionados con este concepto.

La estimación de estos gastos se establece en 250.000'00 €.

A todo ello se deberá añadir el IVA correspondiente.

### 2.5 REPERCUSIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Como conclusión de lo señalado, se reflejan a continuación algunos valores relativos de la obra urbanizadora, utilizados tradicionalmente como indicadores de la repercusión o entidad económica que tales costes de urbanización podrían tener en el conjunto de la operación inmobiliaria o de promoción, relativos a la totalidad del sector:

La repercusión de los costos de urbanización sobre m<sup>2</sup> de edificabilidad y sobre m<sup>2</sup> de suelo total se reflejan en el cuadro siguiente, para la comprobación de la viabilidad básica de la propuesta:

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

CONCEPTO	IMPORTE
P.E.M. URBANIZACION SSUNC-3	1.988.440,57 €
13 % GASTOS GENERALES	258.497,27 €
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL	119.306,43 €
<b>SUMA PRESUPUESTO</b>	<b>2.366.244,27 €</b>
Repercusión por m2 de edificabilidad (32.739,20 m2c)	<b>72,28 €</b>
Repercusión por m2 de suelo (69.432,05 m2)	<b>34,08 €</b>

La repercusión de los costos totales sobre m<sup>2</sup> de edificabilidad y sobre m<sup>2</sup> de suelo total se reflejan en el cuadro siguiente, para la comprobación de la viabilidad básica de la propuesta:

CONCEPTO	IMPORTE
URBANIZACIÓN	2.366.244,27 €
GASTOS COMPLEM. URBANIZACIÓN (10%)	198.844,06 €
INDEMNIZACIONES PROPIETARIOS	22.000,00 €
CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	- €
GASTOS DE PLANEAMIENTO	250.000,00 €
<b>SUMA COSTOS</b>	<b>2.837.088,33 €</b>
Repercusión por m2 de edificabilidad (32.739,20 m2c)	<b>86,66 €</b>
Repercusión por m2 de suelo (69.432,05 m2)	<b>40,86 €</b>

Todos los valores anteriores se expresan sin repercusión de IVA

EL EQUIPO REDACTOR:  
 GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
 ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
 CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9_INFORME_DE _SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37562</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 20:08</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>SJ3R0-5JHMB-DJXIP</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29</b> Página 15 de 57	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/verificador/verificador.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCES-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

### 3. ESTUDIO SOCIOECONOMICO DEL MUNICIPIO

El municipio de Ponferrada se compone de hasta 45 entidades de población. En total suman una población de 63.747 habitantes.

#### 3.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA POBLACIÓN DE PONFERRADA

Altitud (m)	Superficie (km2)	Densidad (hab/km2)	POBLACION 2021		
			Total	Varones	Mujeres
512	283,54	224,83	63.747	30.144	33.603

Fuente: Ayuntamiento de Ponferrada

#### 3.2 DEMOGRAFIA

Figura 3- Población total



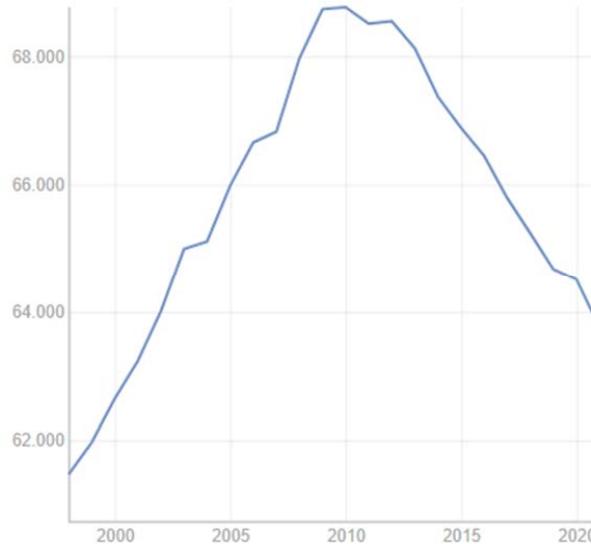
Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

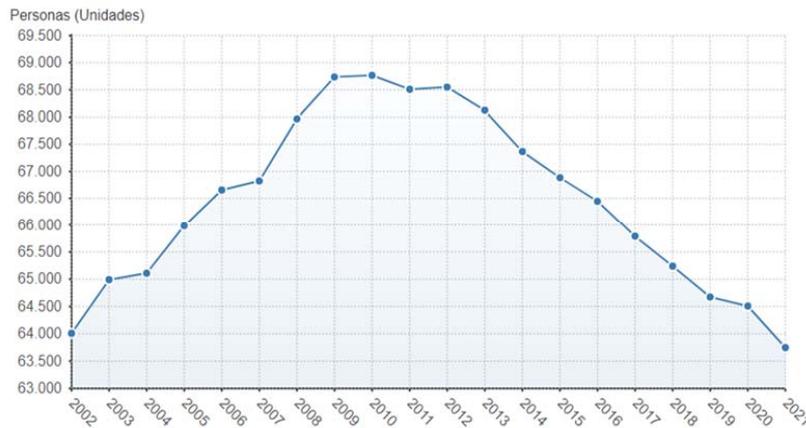
### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

Figura 4- Evolución de población total



Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

Figura 5- Evolución de población total



Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

La evolución demográfica del municipio se encuentra en recesión, como se comprueba claramente en las figuras 4 y 5.

Se observa un crecimiento pronunciado desde el año 2000, de hasta el 7% en ese periodo, estancándose en el 2009 y comenzando una disminución igual de pronunciada en 2013, que dura hasta nuestros días.

En cuanto a la estructura de la población en el siguiente gráfico se recoge también la distribución por sexos de la población en el periodo de estudio, donde se puede observar que la población

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

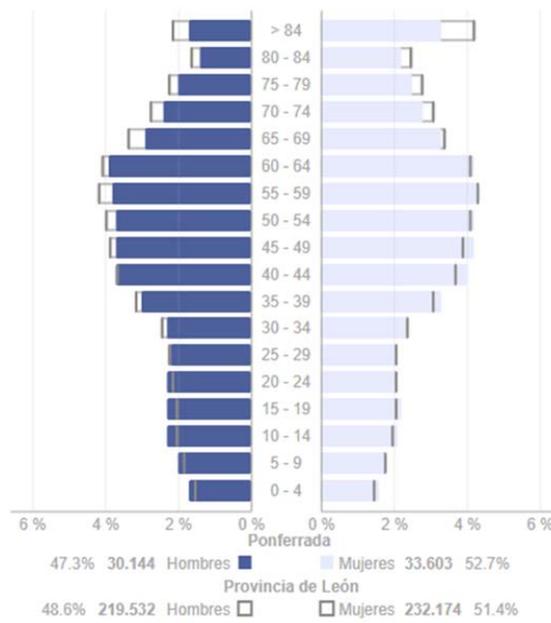
## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

femenina es más numerosa que la masculina. Si bien, no se observan diferencias entre la evolución de la población municipal entre ambos sexos, no obstante ambos géneros descienden al paso de los años.

El crecimiento o el descenso demográfico vienen definido por el movimiento natural (nacimientos y defunciones) y por la evolución de los saldos migratorios (inmigración y emigración).

**Figura 6- Estructura de la población**



La estructura de la población viene reflejada en la pirámide que muestra la distribución por edad y sexo, donde se observa un patrón de tipo regresivo en la que aparece un estrechamiento en la base debido a las reducidas tasas de natalidad. Este estrechamiento de la base se produce a partir de la población de 50- 54 años, que se corresponde con los nacidos en la década de los años 60, esto es debido a que la población más joven tiene menores tasas de natalidad y mayores tasas de emigración.

Destaca el relativo grado de feminización de la población de León, puesto que un 52,71% de sus habitantes son mujeres (33.603 mujeres frente a 30.144varones, de un total de 63.747). Esto se debe en parte a la longevidad de las mujeres, cuyas cohortes por encima de los 64 años representan el 16% de la población municipal.

EL EQUIPO REDACTOR:  
 GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
 ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
 CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9_INFORME_DE_SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08:00
OTROS DATOS Código para validación: SJ3R0-5JHMB-DJXIP Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29 Página 18 de 57	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

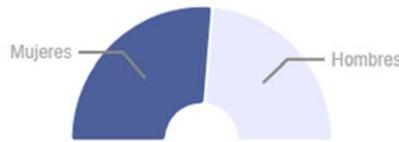


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

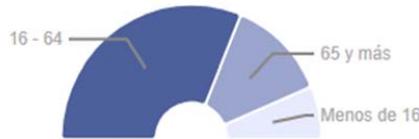
### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

*Figura 7- Población por sexo*



Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

*Figura 8- Población por grupos de edad*



Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

En cuanto a la edad media de la población, se sitúa en 2019 en 46,80 años, con tendencia claramente al alza, como se puede comprobar en las siguientes figuras.

*Figura 9- Edad media de la población*



Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

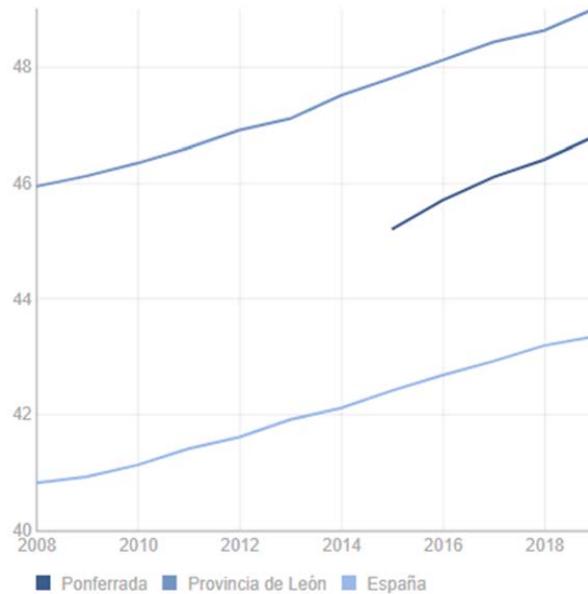


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

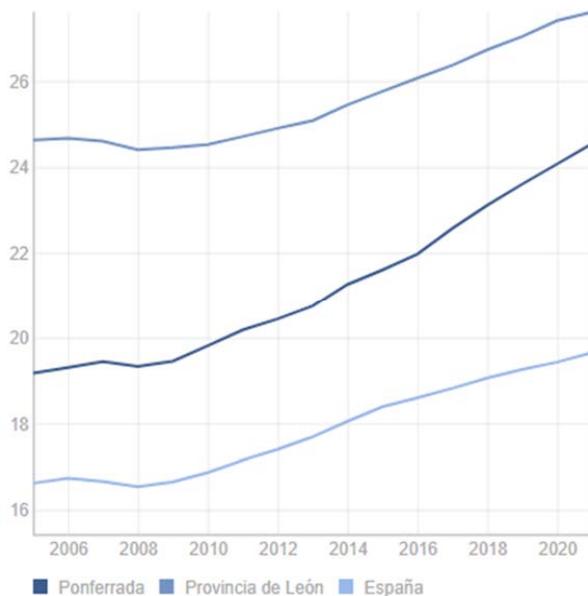
### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

Figura 10- Edad media de la población



Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

Figura 11- Porcentaje población mayor de 65 años



EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



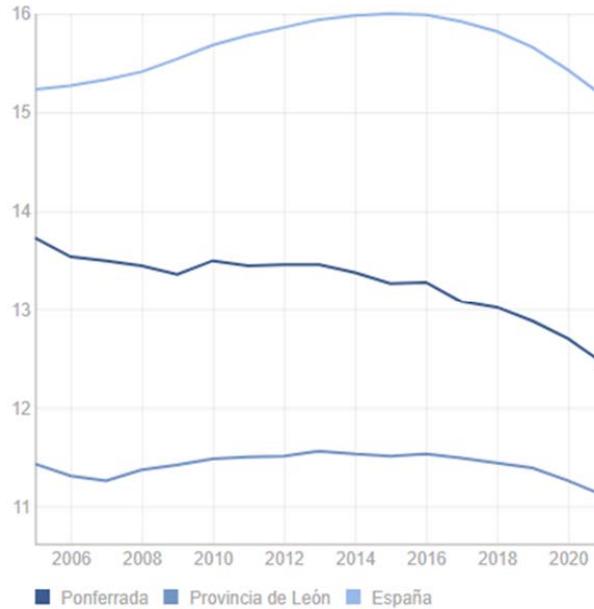
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sic.ponferrada.org/portal/verificador/verificador.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

Figura 12- Porcentaje población menor de 16 años



Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

Debido a la cada vez mayor diferencia entre nacimientos y defunciones (ver figura 16), la evolución del crecimiento natural de la población está bajando, especialmente desde el año 2010.

Las previsiones actuales, dadas las condiciones económicas y coyunturales, siguen siendo a la baja.

Figura 13- Crecimiento natural de la población

#### Crecimiento natural de la población

-472 personas

Periodo: Anual 2020

Crecimiento interanual: 44,3% ↑

Fuente: INE, Movimiento Natural de la Población.

Diferencia entre nacimientos y defunciones.

Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

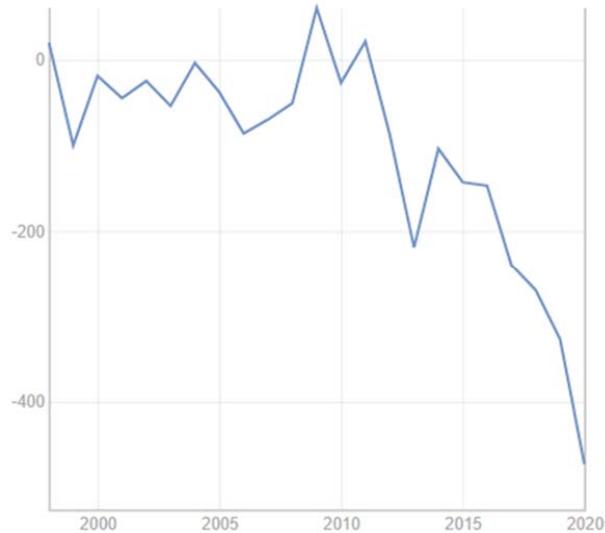


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

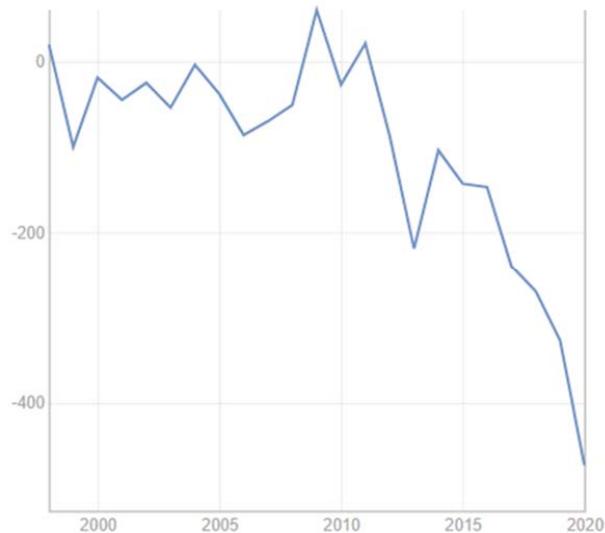
### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

Figura 14- Evolución crecimiento de natural de población



Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

Figura 15- Evolución crecimiento de natural de población



Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

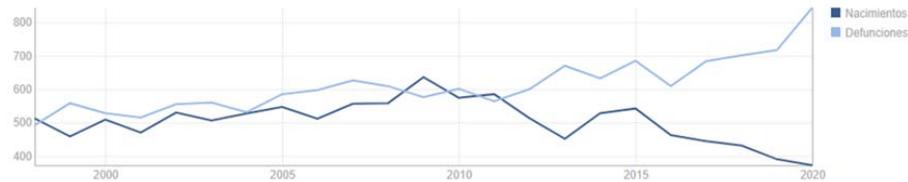


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

Figura 16- Evolución de nacimientos y defunciones



Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

### 3.3 MERCADO DE TRABAJO

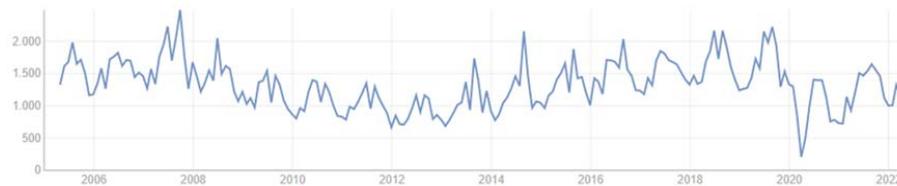
En los siguientes gráficos se pueden observar el número de contratos y parados registrados en los últimos años, en los cuales se pueden comprobar los picos estacionales de servicios y recolección; incluyendo un gran descenso en 2020 consecuencia del COVID.

Figura 17- Contratos registrados



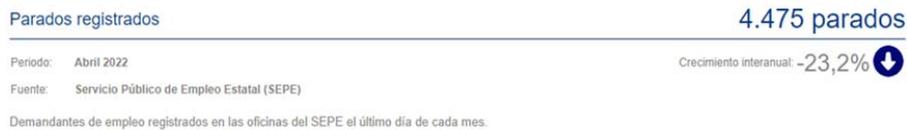
Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

Figura 18- Evolución contratos registrados



Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

Figura 19- Parados registrados



Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCES-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

Figura 20- Parados registrados



Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

Respecto a las afiliaciones a la Seguridad Social, se observa una paulatina mejoría desde el año 2014; año que comenzó a repuntar después de una gran caída del 26% del total en 6 años (2008-2014).

Figura 21- Afiliaciones Seguridad Social

Afiliaciones a la Seguridad Social (trabajadores)

21.803 afiliaciones

Periodo: Abril 2022

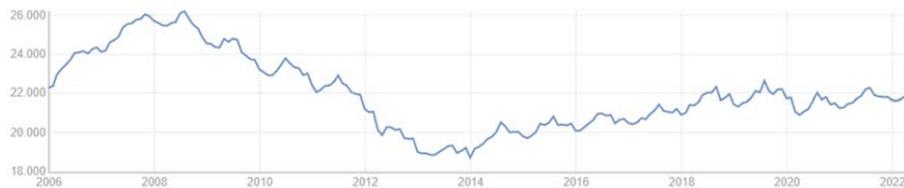
Crecimiento interanual: 1,4% ↑

Fuente: Instituto Nacional de la Seguridad Social

Número de afiliaciones en alta (trabajadores), por lugar de trabajo, existentes en la Seguridad Social el último día del mes.

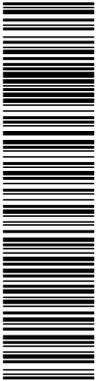
Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

Figura 22- Evolución afiliaciones Seguridad Social



Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://sic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

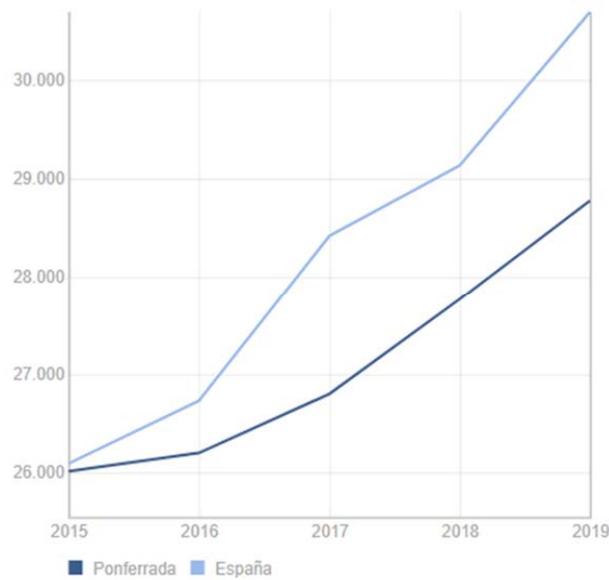
## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

#### 3.4 ACTIVIDADES ECONOMICAS

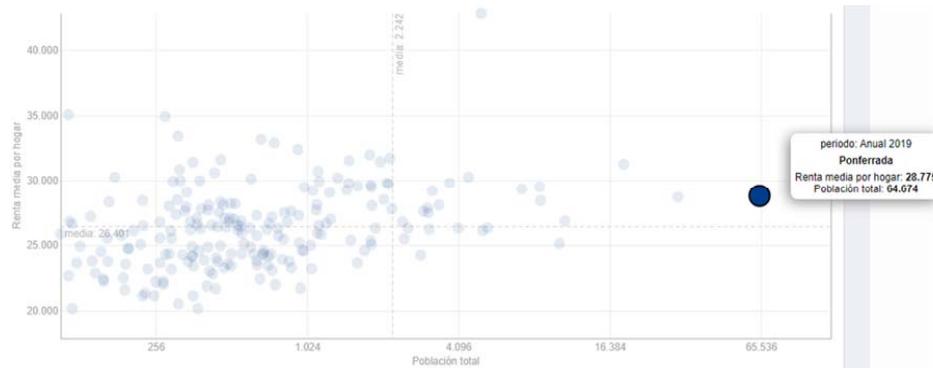
La renta media por hogar ha experimentado un ascenso de aproximadamente el 9% en 4 años, si bien el ascenso en España ha sido del 17% en el mismo periodo, lo que indica que se sitúa casi en la mitad de la media nacional.

Figura 23- Renta media por hogar



Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

Figura 24- Renta media respecto a provincia



Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

El número de empresas lleva registrando números negativos desde 2012, perdiendo más de 300 empresas en los últimos 10 años.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCES-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

*Figura 25- Número de empresas*



Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

*Figura 26- Evolución número de empresas*



Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

Las principales actividades terciarias se relacionan con los servicios, en concreto 41,44% y con comercio, transporte y hostelería (39,10%) comprendiendo entre ambas más del 80% de los empleos del sector.

La actividad industrial más destacada es la de producción de manufacturas, que representa más del 80% de la industria municipal.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

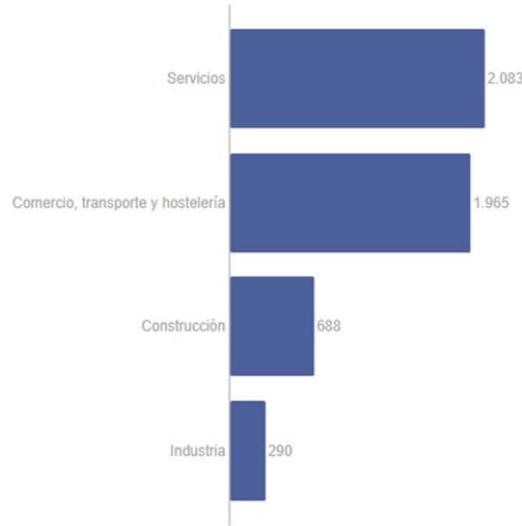


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/porta/notelectronica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

Figura 27- Tipo de empresas por sectores



Fuente: INE, Ayuntamiento de Ponferrada.

### 3.5 OTROS FACTORES ECONÓMICOS

La siguiente tabla muestra el parque de vehículos más actualizado del municipio según la Dirección General de Tráfico. Dentro de éste, el mayor número se corresponde con los turismos (casi un 72% del total), seguido por el de camiones y furgonetas (18%).

#### Parque de vehículos en el municipio de Ponferrada. Agosto 2013

TIPO DE VEHÍCULOS	Vehículos	%
Turismos	32.583	71,41%
Motocicletas (y ciclomotores)	3.047	6,68%
Camiones y furgonetas	8.142	17,84%
Autobuses	120	0,26%
Remolques y semirremolques	747	1,64%
Tractores industriales	390	0,85%
Otros tipos de vehículos	600	1,31%
<b>TOTAL VEHÍCULOS</b>	<b>45.629</b>	<b>100%</b>

Fuente: DGT, 2013

EL EQUIPO REDACTOR:  
 GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
 ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
 CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9 INFORME_DE _SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37562</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 20:08</b> :00	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>SJ3R0-5JHMB-DJXIP</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29</b> Página 27 de 57	FIRMAS	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

En lo que respecta a Población y Vivienda, el último Censo de Población y Vivienda del año 2013 ofrece una información básica para conocer el estado de la vivienda. La información que se ofrece a continuación procede de la citada fuente.

La mayor parte del parque de viviendas se corresponde con las "principales" con 65% de representación, existiendo un importante número de viviendas vacías (13%), tal y como se puede apreciar en la siguiente tabla:

**Parque de vehículos en el municipio de Ponferrada. Agosto 2013**

Tipos de viviendas	Viviendas	%
Viviendas principales	28.307	65,17%
No principales	9.385	21,61%
Viviendas vacías	5.742	13,22%
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>43.434</b>	<b>100%</b>

Fuente: INE

En cuanto a la tenencia de las viviendas principales (hogares), predominan aquellas viviendas compradas (43%), siendo también numerosas las hipotecadas (30%), las viviendas en alquiler son las siguientes en ratio, si bien, no alcanzan ni el 12% del total.

**Número de viviendas según régimen de tenencia**

Tipos de viviendas	Viviendas	%
En propiedad (totalmente pagada)	12.274	43,36%
En propiedad (con pagos pendientes)	8.463	29,90%
En propiedad herencia o donación	1.863	6,58%
Cedida	887	3,13%
Alquilada	3.223	11,39%
Otros	1.596	5,64%
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>28.307</b>	<b>100%</b>

Fuente: INE

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9 INFORME_DE _SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08 :00
OTROS DATOS Código para validación: SJ3R0-5JHMB-DJXIP Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29 Página 28 de 57	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

#### 4. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

En este punto se analiza cómo van a afectar a las administraciones la ejecución, el mantenimiento del Plan así como la prestación de servicios por parte de la administración. Se analiza de forma paralela los ingresos que suponen para la propia administración. Con todo ello se podrá comprobar si el proyecto es sostenible a lo largo del tiempo o si por el contrario será necesario desarrollar medidas correctivas.

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

Cualquier acción privada puede tener su reacción sobre la hacienda pública (en este caso municipal), ahora bien, este impacto podrá ser positivo o negativo según sean mayores los gastos o los ingresos que suponga. Seguidamente analizamos el impacto sobre el Ayto. de Ponferrada de llevar a término el Estudio Detalle del Sector SSUNC-3.

Para ello, la fundamentación de la información que vamos a examinar se basa en los Presupuestos del Ayuntamiento de Ponferrada, tomando como referencia los del ejercicio 2021, que es el último ejercicio finalizado.

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 que dice: *"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

A continuación, vamos a realizar una definición de los distintos apartados de ingresos y gastos que se contienen en el documento presupuestario para contextualizar los mismos y para definir mejor su utilidad.

En cuanto a los **INGRESOS** o recursos con los que cuenta el Ayuntamiento:

- Capítulo 1.- Impuestos directos: Son aquellos que gravan al contribuyente y son satisfechos por éstos de forma directa y personal.
- Capítulo 2.- Impuestos indirectos: Son los que se pagan a través de 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

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9 INFORME_DE _SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37562</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 20:08</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>SJ3R0-5JHMB-DJXIP</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29</b> Página <b>29</b> de <b>57</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios), así como 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 las entidades locales y sus 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, destinados a financiar operaciones de capital (edificios, obras de infraestructuras).
- Capítulo 8.- Activos financieros: Este capítulo recoge el ingreso que se obtiene por la enajenación de activos financieros (ej: acciones). También 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. Además, se imputarán los ingresos que se obtengan procedentes de depósitos y fianzas recibidos.

Por su parte el desglose de los diferentes epígrafes de **GASTOS** del presupuesto es el siguiente:

- Capítulo 1.- Gastos de personal: Retribuciones fijas y variables e indemnizaciones a satisfacer al personal. También cotizaciones a la Seguridad Social, prestaciones sociales y gastos de naturaleza social.
- Capítulo 2.- Gastos corrientes: Gastos corrientes en bienes y servicios necesarios para el ejercicio de sus actividades habituales. Tienen como características: fungibles, tienen una duración previsiblemente inferior al ejercicio presupuestario, no son susceptibles de inclusión en inventario y son gastos generalmente reiterativos.
- Capítulo 3.- Gastos financieros: Intereses y demás gastos derivados de operaciones financieras, préstamos, 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: Gastos destinados a la creación de infraestructuras y a la creación o adquisición de bienes de naturaleza inventariable. Tienen una serie de características: No fungibles, duración superior al ejercicio presupuestario, inventariables y gastos generalmente no reiterativos.
- Capítulo 7.- Transferencias de capital: Aportaciones del Ayuntamiento a empresas públicas, entidades o particulares para financiar de inversiones reales.
- Capítulo 8.- Activos financieros: Gasto que se realiza por parte del Ayuntamiento para la adquisición de activos financieros, anticipos de sueldos y salarios y préstamos. Aportaciones del Ayuntamiento a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales. También este capítulo recoge la constitución de depósitos y fianzas que le sean exigido al Ayuntamiento.
- Capítulo 9.- Pasivos financieros: amortizaciones de préstamos y devoluciones de fianza.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

#### 4.1.2 ANÁLISIS PRESUPUESTARIO

El impacto de la nueva actuación en las cuentas del Ayuntamiento de Ponferrada se va a basar, tal como se comentó anteriormente, en el estudio del Presupuesto municipal del ejercicio 2021. La distribución presupuestaria a la que se alude, se presenta a continuación de forma agregada, en capítulos principales:

INGRESOS			
CAPITULO	CONCEPTO	IMPORTE	%
1	Impuestos directos	24.708.760,00 €	39,48%
2	Impuestos indirectos	690.000,00 €	1,10%
3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	9.224.000,00 €	14,74%
4	Transferencias corrientes	22.423.000,00 €	35,83%
5	Ingresos patrimoniales	570.300,00 €	0,91%
6	Enajenación de inversiones	20,00 €	0,00%
7	Transferencias de capital	1.874.920,00 €	3,00%
8	Activos financieros	96.000,00 €	0,15%
9	Pasivos financieros	3.000.000,00 €	4,79%
<b>TOTAL</b>		<b>62.587.000,00 €</b>	<b>100,00%</b>

GASTOS			
CAPITULO	CONCEPTO	IMPORTE	%
1	Gastos de personal	21.753.139,00 €	34,76%
2	Gastos corrientes en bienes y servicios	25.414.601,00 €	40,61%
3	Gastos financieros	359.000,00 €	0,57%
4	Transferencias corrientes	5.182.425,00 €	8,28%
5	Fondo de contingencias	588.049,00 €	0,94%
6	Inversiones reales	5.370.000,00 €	8,58%
7	Transferencias de capital	709.786,00 €	1,13%
8	Activos financieros	96.000,00 €	0,15%
9	Pasivos financieros	3.114.000,00 €	4,98%
<b>TOTAL</b>		<b>62.587.000,00 €</b>	<b>100,00%</b>

En las tablas anteriores, el reparto porcentual, tanto de los ingresos como de los gastos, se agrupa mayoritariamente en los denominados ingresos y gastos corrientes, que corresponde en ambos casos con los 5 primeros capítulos, y representan un 92,06% y un 85,16% respectivamente, por lo que el estudio a realizar se va a centrar en estos subconceptos de carácter corriente de los presupuestos.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C44597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/portal/verificacion.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

En estos apartados es donde van a estar concentrados los gastos a los que va a tener que incurrir el Ayuntamiento para dotar de servicios y efectuar el correspondiente mantenimiento de infraestructuras, zonas verdes, mobiliario urbano, etc. en la zona objeto del presente proyecto.

La metodología utilizada es la formulación de ingresos y gastos corrientes por número de habitantes, para obtener un ratio tanto de ingresos como gastos, detallado en los diferentes apartados que componen el presupuesto municipal, que posteriormente vamos a aplicar a las características específicas del Estudio de Detalle propuesto, donde obtendremos también un número de habitantes que se espera en ese entorno y por extensión, usuarios de servicios municipales y también contribuyentes con sus impuestos, tasas, etc. para financiar los mismos, así podremos aproximar de una manera real, el impacto que tendría en las arcas municipales, estos gastos corrientes de difícil cuantificación.

El dato clave del número de habitantes en el municipio de Ponferrada se obtuvo de los datos del propio Ayuntamiento, según y que se cifran en **63.747** habitantes en 2021.

A continuación, se detallan las tablas resultantes tanto de ingresos como de gastos corrientes, incluyendo el ratio antes comentado.

INGRESOS CORRIENTES			
CAPITULO	CONCEPTO	IMPORTE	Euros/habitante
1	Impuestos directos	24.708.760,00 €	387,61 €
2	Impuestos indirectos	690.000,00 €	10,82 €
3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	9.224.000,00 €	144,70 €
4	Transferencias corrientes	22.423.000,00 €	351,75 €
5	Ingresos patrimoniales	570.300,00 €	8,95 €
<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>		<b>57.616.060,00 €</b>	<b>903,82 €</b>

GASOS CORRIENTES			
CAPITULO	CONCEPTO	IMPORTE	Euros/habitante
1	Gastos de personal	21.753.139,00 €	341,24 €
2	Gastos corrientes en bienes y servicios	25.414.601,00 €	398,68 €
3	Gastos financieros	359.000,00 €	5,63 €
4	Transferencias corrientes	5.182.425,00 €	81,30 €
5	Fondo de contingencias	588.049,00 €	9,22 €
<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>		<b>53.297.214,00 €</b>	<b>836,07 €</b>

El resultado global de la ratio que relaciona el importe de los gastos corrientes con el número de habitantes es de **903,82 €/habitante**, que como se apuntaba con anterioridad, va a ser el dato básico de cálculo para estimar aquellos costes de tipo variable a los que va a tener que incurrir el Ayuntamiento de Ponferrada para atender las necesidades de este nuevo ámbito territorial.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9_INFORME_DE _SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37562</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 20:08</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>SJ3R0-5JHMB-DJXIP</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29</b> Página 32 de 57	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C44597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

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

En relación con la situación que el Estudio de detalle supone para el Ayuntamiento de Ponferrada, se enmarca en el escenario III de la Guía Metodológica para la elaboración de Informes de Sostenibilidad Económica, que supone: **Ampliación de servicios existentes y mantenimiento de su forma de gestión.**

En este caso el aspecto objeto de análisis es como el propio Estudio Detalle del SSUNC-3 afectará al Ayuntamiento de Ponferrada en su gestión de sostenimiento de infraestructuras o elementos urbanos ya implantados.

Alguno de los aspectos a considerar serán:

- El mantenimiento de la red viaria
- Servicios de abastecimiento de agua y saneamiento
- Alumbrado público
- Recogida de basura y limpieza viaria
- De los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público, etc.

En este documento no se considera la implantación de Infraestructuras, dado que no supone gasto alguno para la administración, al realizarse con fondos privados.

El impacto sobre la hacienda pública local será sobre el mantenimiento de las infraestructuras.

Tal como se apuntó anteriormente, el multiplicador a emplear para medir el impacto en los gastos municipales como consecuencia de esta nueva actuación urbanística, es el número de habitantes que se van ubicar en este nuevo espacio, con los datos resultantes obtendremos una cifra para aplicar a los gastos corrientes del ejercicio presupuestario del 2021 del Ayuntamiento de Ponferrada por habitante que se calculó antes y de esta manera medir el impacto final en los gastos nuevos a asumir.

Sector	Destino edificación	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Viv. estimadas	Habit./viv.	Total habitantes
SSUNC-3	Protección pública	5.846,76	207	2,5	517,5
	Libres	13.642,44			
<b>Totales</b>		<b>19.489,20</b>	<b>207</b>		<b>518</b>

Como se puede observar en los resultados anteriores, el número total resultante una vez finalizada la totalidad de la actuación planeada es de **518** habitantes.

Por ello se toma como referencia del ratio de 2,5 habitantes vivienda de media, que extraemos de la Encuesta continua de hogares que elabora el INE (para el año 2019, publicado el 2/4/2020).

Consideramos que la comercialización del sector objeto de estudio es viable, puesto que se encuentra en una ubicación adecuada en la ciudad, teniendo en cuenta sus características y comparándola con otras zonas posibles de expansión de la ciudad.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9 INFORME_DE _SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37562</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 20:08</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>SJ3R0-5JHMB-DJXIP</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29</b> Página <b>33</b> de <b>57</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://clic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://clic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCES-10056574P, C=ES (CN=AC FNMIT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

El sector SSUNC-3 está localizado en un área próxima al casco histórico de la ciudad de Ponferrada, en el que se sitúan el Castillo y la Plaza del Ayuntamiento, centro urbano representativo y funcional, por lo que los servicios administrativos se sitúan en una posición relativamente cercana. En el interior del ámbito existen dos equipamientos preexistentes, el Albergue de Peregrinos San Nicolás de Flue, que da nombre al sector, y una construcción de carácter religioso, la Ermita de Ntra. Sra. del Carmen, incluida en el Catálogo Arquitectónico del PGOUP con la categoría de protección monumental. El sector es contiguo a una de las arterias colectoras hoy día más importantes de la ciudad, la Avda. del Castillo.

La notable dotación de servicios y equipamientos básicos del entorno urbano inmediato, y la holgada satisfacción de las demandas -dotación asistencial, sanitaria, educativa ... -, garantizan unas adecuadas condiciones de acceso a los servicios y equipamientos públicos de la ciudad.

Su posición vecina al Centro Histórico -Plaza de la Encina, calle del Reloj, Plaza del Ayuntamiento, garantizan una vitalidad urbana, funcional y de servicios privados y comercios, muy notable.

Desde el punto de vista comercial, el sector a desarrollar tiene un atractivo adicional, ya que es de los pocos espacios de la almendra de la ciudad donde pueden situarse establecimientos comerciales de cierto tamaño con plazas de aparcamiento propias.

Entendemos que esta zona será a corto-medio plazo, uno de los lugares de referencia en la ciudad de Ponferrada y que atraerá la atención de muchos visitantes a medida que se vaya desarrollando el proyecto y se vayan consolidando la realización los comercios previstos.

Otro punto fundamental que destacar y que nos hace pensar en el éxito que van a tener las distintas promociones de viviendas que se van a ofrecer, es la reserva prevista para la construcción de viviendas con protección pública. De las 207 viviendas del sector, en la parcela P-10 se prevé la construcción de 67 viviendas con protección pública, lo que representa algo más del 32 % del total.

Es fácilmente comprensible el éxito que van a tener las mismas, ya que al ser precios públicos regulados y cerrados, a precios sensiblemente inferiores a los de mercado, ello hace pensar que el interés por las mismas vaya a ser alto y su venta rápida.

También de su éxito dependerá la capacidad de captar negocios para el público, a ubicar en las parcelas para uso terciario previstas en el proyecto que nos ocupa, que cuentan con el aliciente adicional que comentábamos antes, de las excelentes comunicaciones con el resto de la ciudad.

A modo de resumen, el impacto que tendrá la nueva actuación en los gastos corrientes del Ayuntamiento lo vemos reflejado en la siguiente tabla:

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

GASTOS CORRIENTES						
CAPITULO	CONCEPTO	IMPORTE AÑO 0	€/Hab.	Nº Hab. AÑO N	Incremento año N	IMPORTE AÑO N
1	Gastos de personal	21.753.139,00 €	341,24 €	518	176.763,24 €	21.929.902,24 €
2	Gastos corrientes en bienes y servicios	25.414.601,00 €	398,68 €	518	206.515,81 €	25.621.116,81 €
3	Gastos financieros	359.000,00 €	5,63 €	518	2.917,19 €	361.917,19 €
4	Transferencias corrientes	5.182.425,00 €	81,30 €	518	42.111,73 €	5.224.536,73 €
5	Fondo de contingencias	588.049,00 €	9,22 €	518	4.775,96 €	592.824,96 €
<b>TOTAL</b>		<b>53.297.214,00 €</b>	<b>836,07 €</b>	<b>518</b>	<b>433.084,26 €</b>	<b>53.730.298,26 €</b>

Se estima un incremento de gastos progresivos ligados a lo largo de los años, con una serie de acontecimientos principales dentro del desarrollo del proyecto que son: 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.

Se hace una previsión conservadora de la evolución de la obra, aunque la realidad puede ser perfectamente diferente, así hemos señalado un plazo de 2 años para realizar la obra de urbanización del sector, desde la presentación del Estudio de Detalle.

Con el fin de facilitar importes de referencia para evaluar el estudio, dado que hasta el año 2 no finaliza la obra sobre la que descansa todo el desarrollo urbanístico posterior, los gastos corrientes se empezarán a generar a partir de ese momento, en menor medida al principio y al 100% cuando se finalice la actuación. Por tanto para los cálculos, tanto de ingresos como de gastos, vamos a tener presente la evolución porcentual de la obra, para ir aplicando cada uno de los conceptos.

A modo de aclaración se presenta la siguiente tabla:

Año	Concepto	% Ejecutado
Año 0	Inicio obra urbanización	-
Año 2	Final obra urbanización	100% Urbanización
Año 4	50% viviendas finalizadas	50% viviendas
Año 6	75% viviendas finalizadas	75% viviendas
Año 8	100% viviendas finalizadas	100% viviendas

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

Una vez finalizada la obra de la fase de urbanización, el sector empezará a aportar a las arcas municipales una serie de ingresos que tienen relación con la propiedad de los inmuebles, con la actividad económica generada en la zona y por la aportación de los propios residentes.

Dentro de los ingresos, podemos diferenciar por su origen, dos tipos:

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9_INFORME_DE _SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08 :00
OTROS DATOS Código para validación: SJ3R0-5JHMB-DJXIP Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29 Página 35 de 57	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C44597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/verificadoc.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

- Los que tienen relación con el patrimonio inmobiliario y las obras de construcción de inmuebles 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 y parte de las Tasas por Licencias de Obras.
- Por otro lado los que no tienen que ver con la actividad de construcción del sector pero sí con los residentes y generadores de actividad económica. Entre ellos el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE), las Transferencias Corrientes y las Tasas, Precios Públicos y otros ingresos.

También dentro de los ingresos se podrán diferenciar por la forma de generación de los mismos en el tiempo, así tenemos:

- Ingresos que no se repiten y que se producen en un momento concreto como el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, la Tasa por Licencia de Obras, el Impuesto sobre el Incremento de Valor de terrenos de naturaleza urbana.
- Ingresos habituales y periódicos con los que cuenta el Ayuntamiento a lo largo de los años como son el Impuesto sobre bienes inmuebles, Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, las Transferencias Corrientes y Tasas, Precios Públicos y otros ingresos de carácter no urbanístico.

Vamos a definir y desarrollar una serie de ingresos corrientes, con su estimación en unidades monetarias, para ver su impacto positivo en la recaudación del Ayuntamiento de Ponferrada ligado a la realización y finalización del proyecto urbanístico que nos ocupa. En particular vamos a detallar los siguientes:

- Impuesto sobre bienes inmuebles.
- Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras.
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica.
- Transferencias corrientes por participación en los tributos del Estado.
- Tasas y otros Ingresos.

#### Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)

Este impuesto tiene su fundamentación legal de acuerdo con 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 (LBRL). La regulación se encuentra 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 (TRLRHL), y desarrolla con detalle en la ordenanza fiscal del Ayuntamiento.

El Impuesto de bienes inmuebles es un tributo directo de carácter real que gravará los nuevos inmuebles (viviendas, plazas de garaje, locales comerciales y naves industriales) que se ubiquen

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9_INFORME_DE_SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08:00
OTROS DATOS Código para validación: SJ3R0-5JHMB-DJXIP Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29 Página 36 de 57	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, G=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

**ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS**  
**ANEXOS**

**MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA**

en el término municipal, siendo el sujeto pasivo el propietario del bien inmueble, su importe se señala en función del valor catastral del citado inmueble, aplicando un tipo de gravamen que se detalla en la ordenanza antes aludida, y tiene periodicidad anual.

Para determinar las bases imponibles de los impuestos municipales antes aludidos que tienen relación con los inmuebles y en particular el Impuesto sobre bienes inmuebles, el método tradicionalmente utilizado se basa en la Ponencia de valores en este caso sería para el municipio de Ponferrada y que entró en vigor en el año 1999 (BOP 29/6/1998) –existen dos Ponencias parciales con efecto en 2004 (BOP 23/9/2003) y 2010 (BOP 16/9/2009)–, de la que extraemos los siguientes valores:

<b>MBR = 170,086426 €/m<sup>2</sup></b>	<b>MBC = 307,117185 €/m<sup>2</sup></b>	<b>G+B = 1,40</b>
---	---	-------------------

Donde:

- MBR es el Módulo básico de repercusión del suelo
- MBC es el Módulo básico de construcción
- G+B son los gastos y beneficios de la promoción multiplicado en este caso por el Factor de localización

Estableciéndose en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, que aprueba las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, el método de cálculo, según el cual:

$$\text{Valor de Venta (VV)} = (\text{Valor suelo (V)} + \text{Valor construcción (VC)}) \times \text{GB}$$

$$\text{VV} = (\text{V} + \text{VC}) \times 1,40$$

Por otro lado

Valor Catastral (VCat)= Valor Catastral Suelo (VC) + 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:

$\text{VCat} = (\text{V} + \text{VC}) \times 1,40 \times 0,50$
--

Hay que reseñar que únicamente nos estamos centrando en la obtención de un valor tanto del suelo como de la construcción de la futura urbanización, calculados por el método oficial que sirve de base y de esta manera alcanzar el valor real de la futura base imponible de este impuesto, pero que en nada tiene que ver con el verdadero valor de mercado que tiene en cuenta muchas más variables además de las numéricas y económicas.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

En base a lo anterior y aplicado al caso particular objeto del presente informe, el valor de repercusión del suelo, para cada tipo de uso y tipología que se va a dar al mismo, sería:

Uso y tipología	MBR (€/m2)	Destino edificación	Coficiente	Valor final suelo (€/m2)
Residencial libre en MC	170,086426	Vivienda libre	1	170,09
Residencial libre en BL	170,086426	Vivienda libre	1	170,09
Residencial con protección pública en BL	170,086426	Vivienda protegida	0,7	119,06
Uso comercial en planta baja en MC	170,086426	Comercial	1	170,09
Uso comercial en edificio exento	170,086426	Comercial	1	170,09

Como vemos para los distintos valores del MBR fijado, siguiendo un criterio restrictivo, se le aplica un valor de coeficiente que varía entre el 0,7 para viviendas de protección oficial y el 1 para el resto de viviendas y equipamiento, que modifica el resultado final. Teniendo en cuenta que es una zona de actuación y urbanización nueva, de repercutirse algo, sería en todo caso al alza, por lo que los resultados finales de valoración, por tanto serían mayores y por extensión, la recaudación para el Ayuntamiento sería mayor.

El coeficiente 0'7 resulta de aplicación en virtud de lo establecido en la norma 10 del Real Decreto 1020/1993.

En cuanto al valor de construcción (MBC) que hemos reflejado anteriormente, le vamos a aplicar los criterios correctores incluidos en la Norma 20 del RD 1020/93, en función de la tipología constructiva y la categoría, así:

Uso y tipología	MBC (€/m2)	Destino edificación	Código	Coficiente	Valor Construcción final (€/m2)
Residencial libre en MC	307,117185	Vivienda libre	1.1.2	1	307,117185
Residencial libre en BL	307,117185	Vivienda libre	1.1.1	1,05	322,4730443
Residencial con protección pública en BL	307,117185	Vivienda protegida	1.1.1	1,05	322,4730443
Uso comercial en planta baja en MC	307,117185	Comercial	4.1.1	1,2	368,540622
Uso comercial en edificio exento	307,117185	Comercial	4.2.1	1,6	491,387496

Resultando de aplicación a continuación el factor de referencia de mercado (RM) cuyo valor 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, entendiéndose

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/notario/NoEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas.

Y, por último, deben aplicarse el coeficiente de actualización de valores catastrales aprobados por Ley de Presupuesto, que desde el año 1.998 –en que se aprobó la Ponencia– hasta la fecha actual, es de 1´17.

Una vez realizados todos los cálculos iniciales, vamos a aplicarlos a las fórmulas descritas anteriormente, dentro de una tabla resumen, para conocer finalmente las bases imposables que utilizaremos para calcular el impuesto sobre bienes inmuebles. Los valores catastrales finales, en función de la tipología de uso son los siguientes:

Uso y tipología	Destino edificación	Valor suelo (€/m2)	Valor construcción (€/m2)	GB	Coef. M	Coef. Actualización	Valor Catastral (€/m2)
Residencial libre en MC	Vivienda libre	170,09	307,12	1,4	0,5	1,17	390,83
Residencial libre en BL	Vivienda libre	170,09	322,47	1,4	0,5	1,17	403,41
Residencial con protección pública en BL	Vivienda protegida	119,06	322,47	1,4	0,5	1,17	361,61
Uso comercial en planta baja en MC	Comercial	170,09	368,54	1,4	0,5	1,17	441,14
Uso comercial en edificio exento	Comercial	170,09	491,39	1,4	0,5	1,17	541,75

Se ha de tener en consideración que el precio sobre el cual se calcula el IBI está desacompañado sobre los precios de venta y mercado de los inmuebles, por lo cual no tienen que ser coincidentes estos precios, anteriormente marcados, con los precios medios de comercialización.

Estas son las bases imposables que se tendrían en cuenta para el cálculo del importe final del Impuesto de bienes inmuebles. A estas cifras se aplicará un tipo de gravamen del **0,78 %**, que extraemos del artículo 2 de la ordenanza municipal, sin embargo hay que tener en cuenta que en la citada ordenanza del impuesto se recogen una serie de excepciones o bonificaciones que hay que tener en cuenta y que afectan a la recaudación de alguna parte de la urbanización que estamos analizando.

En el caso del Ayuntamiento de Ponferrada no existe una bonificación especial para las viviendas de protección oficial, que sería relevante en este caso en cuanto a la ausencia de recaudación durante un periodo de tiempo, ya que, como hemos apuntado anteriormente, algo más del 32 % de las viviendas previstas tienen esta característica, por tanto, los ingresos del Ayuntamiento de Ponferrada, en este aspecto no se van a ver mermados.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

Por último apuntar que el tipo impositivo que se aplica puede ir variando año tras año, pudiéndose incrementar o disminuir a criterio del Ayuntamiento, sin embargo en la práctica los importes resultantes de recaudación no disminuyen a pesar de que pueda darse una disminución en ese tipo impositivo, como consecuencia de que el valor tanto de terrenos como edificaciones vienen variando al alza para irse adaptando a su incremento por el simple paso del tiempo, sobre todo teniendo en cuenta que las viviendas a edificar son nuevas y por tanto no hay tiempo para depreciaciones en los años analizados.

Por todo lo anterior y siguiendo ese criterio de estimación ajustado a una hipótesis negativa de evolución, además de para facilitar el cálculo, lo vamos a dejar en los importes obtenidos sin variación a lo largo del tiempo y con el mismo tipo impositivo.

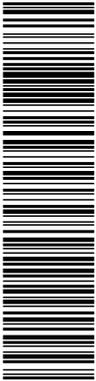
Por tanto, el IBI que se recaudaría cuando finalice toda la obra de urbanización y de construcción posterior, considerando y sin considerar bonificaciones posteriores, lo vemos reflejado y agrupado en las dos siguientes tablas:

Uso y tipología	Edificabilidad (m2)	Superficie (m2)	Valor catastral suelo (€/m2)	Valor catastral (€/m2)	Tiempo Impositivo (%)
Residencial libre en MC	5.698,07	54.368,00	139,30	390,83	0,78
Residencial libre en BL	7.944,37		139,30	403,41	0,78
Residencial con protección pública en BL	5.846,76		97,51	361,61	0,78
Uso comercial en planta baja en MC	1.250,00		139,30	441,14	0,78
Uso comercial en edificio exento	12.000,00		139,30	541,75	0,78
<b>TOTAL</b>	<b>32.739,20</b>	<b>54.368,00</b>			

Uso y tipología	Recaudación antes construcción (€)	Recaudación final obra (€)
Solar	33.666,63	
Residencial Libre en MC		17.370,42
Residencial Libre en BL		24.997,74
Residencial con protección pública en BL		16.491,13
Uso comercial en planta baja en MC		4.301,12
Uso comercial en edificio exento		50.707,80
<b>TOTAL</b>	<b>33.666,63</b>	<b>113.868,21</b>

Por último, en la siguiente tabla, representamos el cronograma de recaudación de este impuesto, en los diferentes momentos temporales, recogiendo las peculiaridades y matizaciones que hemos comentado antes.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C44597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

**ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS**  
**ANEXOS**

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

Año	Concepto	Residencial libre en MC (€)	Residencial libre en BL (€)	Residencial con protección pública en BL (€)	Uso comercial en planta baja en MC (€)	Uso comercial en edificio exento (€)	TOTALES (€)
Año 0	Inicio obra urbanización						
Año 2	Final obra urbanización						33.666,63
Año 4	50% viv. finalizadas 100% comercial finalizado	8.685,21	12.498,87	8.245,57	4.301,12	50.707,80	84.438,57
Año 6	75% viv. finalizadas 100% comercial finalizado	13.027,82	18.748,31	12.368,35	4.301,12	50.708,74	99.154,34
Año 8	100% viv. finalizadas 100% comercial finalizado	17.370,42	24.997,74	16.491,13	4.301,12	50.708,74	113.869,15

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

Este impuesto tiene su fundamentación legal de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 4.1 a) y b) y 106 de la LBRL. La regulación se encuentra en los artículos 15 a 19, 104 a 110 y 59 del TRLRHL, y desarrolla con detalle en la ordenanza fiscal del Ayuntamiento.

Para su determinar sus características específicas, hay que atender a la Ordenanza fiscal específica de este impuesto del Ayuntamiento de Ponferrada.

Según su artículo 1.1, en relación al hecho imponible, dice: *“Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se ponga 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 de dominio, sobre los referidos bienes”.*

La base imponible de este impuesto, según el artículo 4.1 de la Ordenanza, *“está constituida por el incremento real de valor de los terrenos de naturaleza urbana”*, para lo cual se basa en el valor catastral, *“puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años”*. Para determinar la base imponible, mediante el método de estimación objetiva, prosigue la Ordenanza, *“se multiplicará el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a las reglas previstas en el artículo siguiente”*. El periodo de generación del incremento de valor *“será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento. Para su cómputo, se tomarán los años completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de año. En el caso de que el periodo de generación sea inferior a un año, se prorrateará el coeficiente anual*

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes”.

Según el artículo 4.2 de la Ordenanza, “El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas: a) En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles”.

Estableciéndose en el artículo 4.4 de dicha Ordenanza que “El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo será, para cada periodo de generación, el máximo actualizado vigente, de acuerdo con el artículo 107.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales”, añadiendo que “En el caso de que las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, u otra norma dictada al efecto, procedan a su actualización, se entenderán automáticamente modificados, facultándose al Alcalde / Órgano de Gestión Tributaria para, mediante resolución, dar publicidad a los coeficientes que resulten aplicables”.

El artículo 170.4 del TRLRHL en su redacción vigente dispone que “El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, será el que corresponda de los aprobados por el ayuntamiento según el periodo de generación del incremento de valor, sin que pueda exceder de los límites siguientes:

Periodo de generación	Coefficiente
Inferior a 1 año.	0,14
1 año.	0,13
2 años.	0,15
3 años.	0,16
4 años.	0,17
5 años.	0,17
6 años.	0,16
7 años.	0,12
8 años.	0,1
9 años.	0,09
10 años.	0,08
11 años.	0,08
12 años.	0,08
13 años.	0,08
14 años.	0,1
15 años.	0,12
16 años.	0,16
17 años.	0,2
18 años.	0,26
19 años.	0,36
Igual o superior a 20 años.	0,45

Estos coeficientes máximos serán actualizados anualmente mediante norma con rango legal, pudiendo llevarse a cabo dicha actualización mediante las leyes de presupuestos generales del Estado.

EL EQUIPO REDACTOR:  
 GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
 ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
 CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C44597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

*Si, como consecuencia de la actualización referida en el párrafo anterior, alguno de los coeficientes aprobados por la vigente ordenanza fiscal resultara ser superior al correspondiente nuevo máximo legal, se aplicará este directamente hasta que entre en vigor la nueva ordenanza fiscal que corrija dicho exceso”.*

Existe en la redacción de la citada Ordenanza fiscal, una serie de supuestos de no sujeción, exención y bonificación que no vamos a tener en cuenta a la hora de realizar los cálculos para determinar una aproximación de lo recaudado en el supuesto especial que estamos analizando.

Por último, en el artículo 5 de la Ordenanza, “1.- Se fija el tipo de gravamen en el 27,00 % (veintisiete por ciento)” y se establece que “2.- La cuota íntegra del Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen fijado en el apartado anterior”, mientras que “3.- La cuota líquida del Impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, la bonificación a que se refiere el artículo siguiente”.

Ahora vamos a definir unas hipótesis de trabajo para realizar unas estimaciones numéricas del impacto de este impuesto en el proyecto urbanístico objeto de análisis.

Se estima que en los dos primeros años de realización de la obra no se va a producir ninguna transmisión que dé origen a activar este impuesto. A partir de ahí, se plantea un 10% anual de la superficie computable como susceptible de ser transmitida y por tanto produciría la liquidación de este impuesto.

También se va a considerar a efectos de realizar el cálculo dentro de una hipótesis restrictiva, que sólo va a haber transmisión de las viviendas residenciales.

La tabla resumen donde queda reflejado el planteamiento de la liquidación del impuesto con los supuestos descritos es la siguiente:

<b>Edificabilidad Residencial libre en MC (m2c)</b>	5.698,07
<b>Edificabilidad Residencial libre en BL (m2c)</b>	7.944,37
<b>Edificabilidad Residencial con protección pública en BL (m2c)</b>	5.846,76
<b>Edificabilidad uso comercial en planta baja en MC (m2c)</b>	1.250,00
<b>Edificabilidad uso comercial en edificio exento (m2c)</b>	12.000,00
<b>Valor catastral suelo Residencial con protección pública en BL</b>	570.117,57 €
<b>Valor catastral suelo resto usos</b>	3.746.116,89 €
<b>Valor catastral suelo (total)</b>	4.316.234,46 €
<b>Transmisión anual</b>	10%
<b>Nº de años</b>	Hasta 8 años
<b>% de incremento aplicado</b>	0,17 - 0,10

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

Para concluir, vamos a liquidar el impuesto de manera anual en los años que se estima se va a generar, teniendo en cuenta las hipótesis apuntadas, la tabla donde se resume este apartado es:

	Año 4 (€)	Año 5 (€)	Año 6 (€)	Año 7 (€)	Año 8 (€)
Valor Catastral	4.316.234,46	4.316.234,46	4.316.234,46	4.316.234,46	4.316.234,46
Coficiente	0,17	0,17	0,16	0,12	0,10
Base imponible	733.759,86	733.759,86	690.597,51	517.948,14	431.623,45
Tipo Impositivo	27%	27%	27%	27%	27%
Cuota líquida	<b>198.115,16</b>	<b>198.115,16</b>	<b>186.461,33</b>	<b>139.846,00</b>	<b>116.538,33</b>

Como se ha apuntado en el resto de los cálculos, nos decantamos por una presentación de las cifras de manera estática, sin tener en cuenta por ejemplo la actualización de cifras por la inflación, estimaciones de cambios de tipos impositivos, variaciones de los valores catastrales, etc. que, entendemos complican la comprensión final del análisis y no aportan casi nada a las conclusiones a las que se va a llegar.

#### Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

El Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras tiene su fundamento jurídico según lo dispuesto en los artículos 4.1 a) y b) y 106 de la LBRL. La regulación se encuentra en los artículos 15 a 19, 100 a 103 y 59 TRLRHL, y desarrolla con detalle en la ordenanza fiscal del Ayuntamiento.

Para su desarrollo detallado hay que atender a la Ordenanza fiscal del citado impuesto.

En la Ordenanza aludida en su artículo 1.1 define y delimita el hecho imponible: *“Constituye el hecho imponible del Impuesto la realización, dentro del término municipal. De cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obra o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija la presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda a este Ayuntamiento”.*

En el artículo 3.1 se delimita la base imponible del impuesto: *“La base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal, a estos efectos, el coste de la ejecución material de aquélla. No forman parte de la base imponible el IVA y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material”.*

La cuota del impuesto, como se establece en el artículo 3.2 de la Ordenanza, *“será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen”.* Y en el apartado 3 se indica que *“El tipo de gravamen será el 2 por 100. (DOS POR CIENTO)”.*

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9_INFORME_DE _SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08 :00	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS Código para validación: SJ3R0-5JHMB-DJXIP Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29 Página 44 de 57	FIRMAS	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

El impuesto se devenga, según el artículo 3.4, *“en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aún cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia”*.

La base imponible, como establece el artículo 5.1. *“a) ... se determinará en función del presupuesto presentado por los interesados, siempre que el mismo hubiera sido visado por el Colegio Oficial correspondiente; en otro caso, la base imponible será determinada por los técnicos municipales” y “b) A los efectos de determinar la base imponible en función del presupuesto presentado por los interesados, se entenderá que el presupuesto es el de ejecución material, sin incluir en el mismo los gastos generales, el beneficio industrial y los honorarios de redacción del proyecto”*.

Uso y tipología	Edificabilidad (m2)	P.E.M. (€/m2)	Coefficiente tipológico	Base Imponible	Tipo Impositivo	Cuota Líquida (€)
Residencial libre en MC	5.698,07	650	1,00	3.703.745,50 €	2%	74.074,91 €
Residencial libre en BL	7.944,37	650	1,05	5.422.032,53 €	2%	108.440,65 €
Residencial con protección pública en BL	5.846,76	650	1,05	3.990.413,70 €	2%	79.808,27 €
Uso comercial en planta baja en MC	1.250,00	650	1,20	975.000,00 €	2%	19.500,00 €
Uso comercial en edificio exento	12.000,00	650	1,60	12.480.000,00 €	2%	249.600,00 €

El PEM se ha obtenido del CRC (costes de referencia de la construcción) del COACYLE, con entrada en vigor 1 de marzo de 2021, mientras que Los COEFICIENTES tipológicos se han tomado de la tabla de coeficientes tipológicos publicada por el Ministerio de Economía y Hacienda en la Norma 24 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio. Se ha elegido la categoría 4, por tratarse de la que se equipara con una calidad media de la construcción.

En este caso no se recogen en la Ordenanza bonificaciones por viviendas de protección pública que se pueden dar en otros municipios y por tanto no hay reajuste alguno de los cálculos efectuados.

Por otro lado, decir que se trata de un impuesto que se produce de manera puntual en el tiempo, no periódica, antes de empezar las obras y en ese único momento. En nuestro caso por tanto, se imputa este ingreso en los años 3, 5 y 7 que es cuando se considera se van a iniciar las promociones de viviendas, en un 50%, 25% y 25% respectivamente. Los usos comerciales estarán ejecutados en el año 4.

EL EQUIPO REDACTOR:  
 GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
 ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
 CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/notEstadica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10066574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10066574P, C=ES (CN=AC FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

Año	Concepto	Residencial libre en MC (€)	Residencial libre en BL (€)	Residencial con protección pública en BL (€)	Uso comercial en planta baja en MC (€)	Uso comercial en edificio exento (€)	Cuota Líquida (€)
Año 0	Inicio obra urbanización	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Año 2	Final obra urbanización	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Año 3	50% viviendas 100% comercial iniciados	37.037,46 €	54.220,33 €	39.904,14 €	19.500,00 €	249.600,00 €	<b>400.261,93 €</b>
Año 5	75% viviendas 100% comercial iniciados	55.556,18 €	81.330,49 €	59.856,20 €	19.500,00 €	249.600,00 €	<b>465.842,87 €</b>
Año 7	100% viviendas 100% comercial iniciados	74.074,91 €	108.440,65 €	79.808,27 €	19.500,00 €	249.600,00 €	<b>531.423,83 €</b>

#### Tasa por licencias urbanísticas

Su fundamento legal se encuentra recogido en lo dispuesto en los artículos 4.1 a) y b) y 106 de la LBRL y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19, 20 a 27 y 57 del TRLRHL, además de por el desarrollo que se hace de la tasa en la correspondiente ordenanza municipal.

Según el artículo segundo de la Ordenanza municipal, *“1.- Constituye el hecho imponible de la tasa la actividad municipal, técnica y administrativa, tendente a verificar si los actos de edificación y uso del suelo que se enuncian en el artículo siguiente, a que se refiere la vigente normativa urbanística, y que hayan de realizarse en el término municipal, se ajustan a las aludidas normas urbanísticas, de edificación y policía y al Plan General de Ordenación Urbana de este municipio”,* indicándose que *“2.- No estarán sujetos a esta tasa los actos de edificación y uso del suelo que estén sujetos al Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, salvo en los supuestos en los que la liquidación por dicho impuesto haya sido anulada por la no realización de las obras”.*

Conforme al artículo tercero, *“Los actos de edificación y uso del suelo a los que se refiere el artículo anterior son los siguientes:*

- 1) Las parcelaciones urbanísticas.
- 2) Las alineaciones y rasantes.
- 3) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones.
- 4) Los usos de carácter provisional.
- 5) La modificación del uso de los edificios e instalaciones.
- 6) Los informes emitidos o consulta contestada, relativos a condiciones de edificación o régimen urbanístico.
- 7) Las construcciones, instalaciones y obras y los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas y no estén sujetos al Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y obras.
- 8) La prórroga o modificación de licencias ya concedidas.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9_INFORME_DE_SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08:00
OTROS DATOS Código para validación: SJ3R0-5JHMB-DJXIP Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29 Página 46 de 57	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/NoEstataca.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

- 9) Las construcciones, instalaciones y obras y demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas, sujetos al Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, en los supuestos en que la liquidación por dicho impuesto haya sido anulada por la no realización de las obras.
- 10) Las autorizaciones de uso de suelo rústico”.

La base imponible de la tasa, según el artículo sexto, está constituida por:

- a) El valor que tengan señalado los terrenos y construcciones a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles cuando se trate de parcelaciones urbanas y alineaciones y rasantes.
- b) El coste real y efectivo del edificio, local o instalación cuando se trate de la primera utilización de los edificios e instalaciones y la modificación del uso de los mismos, o éstos sean provisionales.
- c) El coste real y efectivo de la construcción, instalación, obra o actos a que se refiere el num.7 del artículo 3.
- d) La cuota del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras en los supuestos señalados en los números 8 y 9 del artículo 3º.-”.

Estableciéndose en el apartado 2 que “Del coste señalado en las letras a) y b) del número anterior se excluye el correspondiente a la maquinaria e instalaciones industriales y mecánicas”.

La cuota tributaria, según el apartado 1 del artículo séptimo, “resultará de aplicar a la base imponible los siguientes tipos de gravamen:

- a) El 0,80% en el supuesto 1.a) del artículo anterior.
- b) El 0,30% en el supuesto 1.b) del artículo anterior.
- c) El 3% en los supuestos de los nº 6, 7 Y 9 del artículo tercero, siendo la cuota mínima 10,11 €, salvo en el caso de instalación de grúas que será de 273,37 €.
- d) En el supuesto del num. 8 del artículo 3º:
  - 1ª prórroga: el 5% de la base imponible.
  - 2ª prórroga: el 10% de la base imponible.
  - 3ª prórroga y siguientes: 10 puntos porcentuales más que la cuota aplicada a la prórroga inmediatamente anterior.
- e) En el supuesto del apartado 10) del artículo 3º: 245,00 €”.

Aquí se va a considerar, únicamente, la primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones, por lo que base imponible está constituida por el coste real y efectivo del edificio, local o instalación. Y la cuota tributaria resultará de aplicar a la base imponible un tipo de gravamen del 0’30 %.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/noEstataca.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCES-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

La tabla que lo desglosa y calcula es la siguiente:

Uso y tipología	Edificabilidad (m2)	P.E.M. (€/m2)	Coefficiente tipológico	Valor Constr. final (€/m2c)	Base Imponible (€)	Tipo gravamen	Cuota Líquida (€)
Residencial libre en MC	5.698,07	650	1,00	650,00	3.703.745,50 €	0,30%	11.111,24 €
Residencial libre en BL	7.944,37	650	1,05	682,50	5.422.032,53 €	0,30%	16.266,10 €
Residencial con protección pública en BL	5.846,76	650	1,05	682,50	3.990.413,70 €	0,30%	11.971,24 €
Uso comercial en planta baja en MC	1.250,00	650	1,20	780,00	975.000,00 €	0,30%	2.925,00 €
Uso comercial en edificio exento	12.000,00	650	1,60	1040,00	12.480.000,00 €	0,30%	37.440,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>32.739,20 €</b>				<b>26.571.191,73 €</b>		<b>79.713,58 €</b>

Para tomar el Valor construido final, tomamos el mismo coeficiente de actualización del valor Catastral, al estar basado en el valor de referencia de la ponencia de 1998.

Al igual que el impuesto sobre construcciones, instalaciones y otras, se trata de una tasa que se produce de manera puntual en el tiempo, no periódica, al finalizar las obras. En nuestro caso por tanto, aplicando el mismo criterio que en el impuesto anterior, se imputa este ingreso por primera ocupación en los porcentajes habituales de ejecución de las obras que genéricamente hemos ido tomando.

EL EQUIPO REDACTOR:  
 GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
 ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
 CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/verificador/verificador.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

Se ve gráficamente agrupado y resumido a continuación:

Año	Concepto	Residencial libre en MC (€)	Residencial libre en BL (€)	Residencial con protección pública en BL (€)	Uso comercial en planta baja en MC (€)	Uso comercial en edificio exento (€)	Cuota Líquida (€)
Año 0	Inicio obra urbanización	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	<b>0,00 €</b>
Año 2	Final obra urbanización	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	<b>0,00 €</b>
Año 3	50% viviendas iniciadas 100% comercial iniciadas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	<b>0,00 €</b>
Año 4	50% viviendas finalizadas 100% comercial finalizado	5.555,62 €	8.133,05 €	5.985,62 €	2.925,00 €	37.440,00 €	<b>46.350,62 €</b>
Año 5	75% viviendas iniciadas 100% comercial finalizado	8.333,43 €	12.199,58 €	8.978,43 €	2.193,75 €	37.440,00 €	<b>48.612,18 €</b>
Año 6	75% viviendas finalizadas 100% comercial finalizado	8.333,43 €	12.199,58 €	8.978,43 €	2.925,00 €	37.440,00 €	<b>49.343,43 €</b>
Año 7	100% viviendas iniciadas 100% comercial finalizado	11.111,24 €	16.266,10 €	11.971,24 €	37.440,00 €	37.440,00 €	<b>86.851,24 €</b>
Año 8	100% viviendas finalizadas 100% comercial finalizado	11.111,24 €	16.266,10 €	11.971,24 €	2.925,00 €	37.440,00 €	<b>79.713,58 €</b>

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

Su fundamento legal se encuentra recogido en lo dispuesto en los artículos 4.1 a) y b) y 106 de la LBRL, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19, 92 a 99 y 59 del TRLRHL, además del desarrollo por la correspondiente Ordenanza municipal.

Según el artículo 1.1 de la Ordenanza, *“De conformidad con lo previsto en el artículo 95.1 del R.D.Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley*

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

*Reguladora de las Haciendas Locales, los coeficientes de incremento de las cuotas del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica aplicables en este municipio, quedan fijados en la forma siguiente: ...”.*

Dependiendo de las características propias de cada vehículo y de su potencia fiscal se aplica una tarifa u otra, que se encuentran recogidas en la propia Ordenanza municipal del impuesto.

Se trata de un impuesto de carácter recurrente, es decir, se recaudaría todos los años mientras se sigan manteniendo los vehículos.

Para cuantificar el número de vehículos sobre los que aplicaríamos estas tarifas, vamos a fijar como referencia, que hay 1,5 vehículos por cada vivienda que se construya y que habrá un vehículo comercial por cada 300 m<sup>2</sup> de superficie terciaria comercial. Sobre los mismos y dada la gran variedad de tipologías de tarifas del impuesto según las características propias de cada vehículo, fijamos la tarifa media de 82’40 € para turismos y 263’20 € para vehículos comerciales.

La tabla resumen donde recogemos estas hipótesis y obtenemos unas cifras finales sería:

Concepto	Cifra	Ratio	Turismo	Vehículo comercial	Tarifa (€/Vehi.)	Importe
Viviendas estimadas	207 viviendas	1,5 Veh./Viv	310,5	-	82’40	28.585,20 €
Equipamiento privado	13.250 m <sup>2</sup>	1 veh./300 m <sup>2</sup>	-	44,17	263’20	11.625,54 €
<b>Total</b>						<b>40.210,74 €</b>

A continuación, se recoge un cronograma de recaudación donde se refleja la recaudación por este impuesto en función de la evolución en la ejecución y finalización de las obras de viviendas y zona comercial, con los porcentajes que hemos ido repitiendo en todos los ejemplos para no desvirtuar los cálculos.

Año	Concepto	Turismo	Comercial	Recaudación
Año 0		- €	- €	- €
Año 2		- €	- €	- €
Año 3		- €	- €	- €
Año 4	Vehículos 1/5	5.717,04 €	2.325,11 €	<b>8.042,15 €</b>
Año 5	Vehículos 2/5	5.717,04 €	2.325,11 €	<b>8.042,15 €</b>
Año 6	Vehículos 3/5	5.717,04 €	2.325,11 €	<b>8.042,15 €</b>
Año 7	Vehículos 4/5	5.717,04 €	2.325,11 €	<b>8.042,15 €</b>
Año 8	Vehículos 5/5	5.717,04 €	2.325,11 €	<b>8.042,15 €</b>
<b>TOTALES</b>		<b>28.585,20 €</b>	<b>11.625,54 €</b>	<b>40.210,74 €</b>

EL EQUIPO REDACTOR:  
 GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
 ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
 CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

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

Uno de los apartados de los ingresos corrientes tiene relación con las transferencias corrientes por participación en los tributos del Estado, donde nos vamos a basar en las cifras recogidas en el presupuesto de ingresos del Ayuntamiento para el ejercicio 2021 y del ratio obtenido de ingresos por habitante, para aplicar al número de habitantes que se estima para la zona.

Todo esto lo recogemos en la siguiente tabla resumen:

INGRESOS CORRIENTES					
CAPITULO	CONCEPTO	IMPORTE	€/Habitante	Nº Habitantes	Importe
4	Transferencias corrientes	22.423.000,00 €	81,30 €	518	182.206,50 €

Su aplicación a lo largo del tiempo se realizará teniendo en consideración la evolución de la ejecución del proyecto urbanizador a medida que se vaya finalizando. De esta manera el cómputo, queda reflejado en la siguiente tabla:

Año	Concepto	% Ejecutado	Importe
Año 4	50% viviendas finalizadas 100% comercial finalizado	50%	91.103,25 €
Año 6	75% viviendas finalizadas 100% comercial finalizado	75%	136.654,88 €
Año 8	100% viviendas finalizadas 100% comercial finalizado	100%	182.206,50 €

#### Tasas, precios públicos y otros Ingresos

Al igual que el apartado anterior, el importe a utilizar tiene como base el obtenido de los presupuestos municipales del 2021 y del ingreso por habitante resultante que habíamos obtenido, para deducir el impacto de estos ingresos con la hipótesis de los habitantes que iba a tener el nuevo espacio urbano.

Lo cual se aprecia en la siguiente tabla:

INGRESOS CORRIENTES					
CAPITULO	CONCEPTO	IMPORTE	€/Habitante	Nº Habitantes	Importe
3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	9.224.000,00 €	144,70 €	518	74.953,05 €

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

Por último, la aplicación del citado importe a lo largo del tiempo en función del volumen de obra ejecutado sería:

Año	Concepto	% Ejecutado	Importe
Año 4	50% viviendas finalizadas 100% comercial finalizado	50%	<b>37.477,30 €</b>
Año 6	75% viviendas finalizadas 100% comercial finalizado	75%	<b>56.215,95 €</b>
Año 8	100% viviendas finalizadas 100% comercial finalizado	100%	<b>74.954,60 €</b>

### Otros ingresos extraordinarios no contemplados e indeterminados

En este Estudio de Detalle que estamos analizando, se asignan al Ayuntamiento de Ponferrada, dentro del sistema local con diferentes usos, una serie de espacios libres públicos, vías públicas, aparcamientos, parques, jardines, zonas de ocio, etc.

En esta repartición no está incluida la cesión de terrenos para el Ayuntamiento de Ponferrada, por lo que no podemos considerar que vayan a producirse ingresos extraordinarios no contemplados e indeterminados que provengan de esta vía.

Por otro lado, en el Estudio de Detalle, existe una parcela que se va a aplicar a sistema local de equipamiento público, pero todavía está por concretar su futuro uso, que será definido en cada momento por el Ayuntamiento de Ponferrada en función de las necesidades y cuyo destino final puede tener múltiples variantes.

### Resumen del impacto en la Hacienda Pública municipal

En este apartado vamos a condensar y resumir, todas las estimaciones que hemos realizado en los apartados anteriores relacionadas con los ingresos y gastos corrientes en los que, estimativamente incurriría el Ayuntamiento, para la puesta en marcha y mantenimiento de los servicios necesarios en la nueva zona a urbanizar.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584\_SJ3R0-5JHMB-DJXIP\_8C0C44597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/NoEstataica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCES-10056574P, C=ES (CN=AC FNMIT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

**ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS**  
**ANEXOS**

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

CUADRO RESUMEN								
INGRESOS CORRIENTES	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Period.
Impuesto sobre bienes inmuebles	33.666,63 €	33.666,63 €	84.438,57 €	84.438,57 €	99.154,34 €	99.154,34 €	113.869,15 €	Anual
Impuesto sobre incremento de valor de terrenos			198.115,16 €	198.115,16 €	186.461,33 €	139.846,00 €	116.538,33 €	Anual
Impuesto de construcciones, instalaciones y obras		400.261,93 €		465.842,87 €		531.423,83 €		Puntual
Tasa por licencia urbanística			46.350,62 €	48.612,18 €	49.343,43 €	86.851,24 €	79.713,58 €	Puntual
Impuesto de vehículos de tracción mecánica			8.042,15 €	8.042,15 €	8.042,15 €	8.042,15 €	8.042,15 €	Anual
Transferencias corrientes			91.103,25 €	91.103,25 €	136.654,88 €	136.654,88 €	182.206,50 €	Anual
Tasas, precios públicos y otros ingresos			37.477,30 €	37.477,30 €	56.215,95 €	56.215,95 €	74.954,60 €	Anual
<b>Total ingresos corrientes por año</b>	<b>33.666,63 €</b>	<b>433.928,56 €</b>	<b>465.527,05 €</b>	<b>933.631,48 €</b>	<b>535.872,08 €</b>	<b>1.058.188,39 €</b>	<b>575.324,31 €</b>	
<b>GASTOS CORRIENTES</b>	<b>- €</b>	<b>216.542,13 €</b>	<b>216.542,13 €</b>	<b>216.542,13 €</b>	<b>324.813,20 €</b>	<b>324.813,20 €</b>	<b>433.084,26 €</b>	
<b>Total gastos corrientes por año</b>	<b>- €</b>	<b>216.542,13 €</b>	<b>216.542,13 €</b>	<b>216.542,13 €</b>	<b>324.813,20 €</b>	<b>324.813,20 €</b>	<b>433.084,26 €</b>	
<b>DIFERENCIA (Ingresos-Gastos)</b>	<b>33.666,63 €</b>	<b>217.386,43 €</b>	<b>248.984,92 €</b>	<b>717.089,35 €</b>	<b>211.058,88 €</b>	<b>733.375,19 €</b>	<b>142.240,05 €</b>	

Como se puede observar en la última parte del cuadro, donde se extrae el balance fiscal, como el resultado final de los ingresos y los gastos en los años de desarrollo del proyecto urbanístico, después de la obra de urbanización y hasta la finalización de las obras de edificación de la zona, se concluye que en todos los años el saldo es positivo y favorable a las cuentas del Ayuntamiento, siendo creciente el beneficio a medida que va avanzando la ejecución del proyecto, los cuales generan un excedente relevante para acometer la implantación de servicios, realización obras y mantenimiento de infraestructuras, sin que suponga ninguna carga para las arcas municipales, más bien todo lo contrario.

Por todo lo anterior, se puede afirmar que el proyecto de urbanización en estudio, desde el punto de vista económico, resulta sostenible para el Ayuntamiento en todas sus fases, además de generador de recursos económicos suficientes para acometer o renovar servicios e instalaciones a futuro.

Conclusiones a las que se llega, siguiendo las premisas iniciales de reflejar cifras en todos los apartados analizados, sujetos a criterios restrictivos y muy conservadores, calculando que en la realidad, las diferencias positivas que se apuntan sean sensiblemente superiores.

**4.2 IMPACTO EN LA HACIENDA SUPRAMUNICIPAL**

Resulta evidente que, 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, ya que es la que va a tener que soportar una serie de cargas adicionales derivadas de la asignación de recursos para cubrir la realización 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 lo cual, tiene que analizar de manera detallada, que el proyecto sea viable en todos los sentidos y que las cargas que pueda generar su desarrollo se puedan compensar con los

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/notEstadica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

ingresos que genere a lo largo del tiempo, de manera que se pueda determinar su viabilidad y sostenibilidad económica, no comprometiendo con estas actuaciones a realizar en materia de territorio, los servicios que presta al resto de ciudadanos y su estabilidad financiera.

De la misma manera, también es incuestionable que los proyectos de ordenación urbana, cuando se desarrollan, fijan una población en la zona que antes no existía y que por tanto estos habitantes, van a contribuir en una mayor o menor medida en la Hacienda no sólo municipal sino supramunicipal, llámese Comunidad Autónoma y Estado, a través de diferentes obligaciones tributarias de su competencia, sin embargo este tipo de proyectos no implican a priori para estos Entes supramunicipales un mayor coste, por lo que en este apartado no se pone en duda la viabilidad económica del proyecto para estos organismos.

Con el fin de aproximar el impacto de esta nueva actuación inversora en el territorio, por añadidura se genera una actividad económica asociada que, siguiendo los criterios de la Guía metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica elaborada por el Ministerio de Fomento, medimos el impacto a través de la aplicación de la metodología e información contenida en las tablas input-output de la Comunidad de Castilla y León, elaborada en el año 2010, que es la última disponible.

El cuadro básico sobre el que vamos a ir realizando algunos cálculos y que resume la inversión a efectuar es el que sigue:

Uso y tipología	Edificabilidad (m2)	P.E.M. (€/m2)	Coefficiente tipológico	Importe
Residencial libre en MC	5.698,07	650	1,00	3.703.745,50 €
Residencial libre en BL	7.944,37	650	1,05	5.422.032,53 €
Residencial con protección pública en BL	5.846,76	650	1,05	3.990.413,70 €
Uso comercial en planta baja en MC	1.250,00	650	1,20	975.000,00 €
Uso comercial en edificio exento	12.000,00	650	1,60	12.480.000,00 €
			<b>TOTAL</b>	<b>26.571.191,73 €</b>

Importe inversión edificios	26.571.191,73 €
Importe inversión obra urbanización (PC)	2.366.244,27 €
<b>TOTAL INVERSION DE LA ACTUACION</b>	<b>28.937.436,00 €</b>

El apartado de la inversión en edificación se obtiene del estudio sobre el coste de la edificación que realizamos cuando se analizó el Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras. El otro apartado de inversión en la obra de urbanización se obtiene del presupuesto de obra contemplado en el proyecto donde se incluyen los gastos generales y el beneficio industrial.

En el cuadro siguiente efectuamos la transformación de los datos de la inversión en datos para procesar la tabla. Consideramos un 5% del total de la inversión en honorarios profesionales, un 15% de remuneración asalariados, de los cuales un 77% serán asignados a sueldos y salarios y un 23% a Seguridad Social. Por último, el 80% restante recoge el resto de la inversión.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C95BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/noEstataica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

**ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS**  
**ANEXOS**

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

Se detalla en el siguiente cuadro:

<b>HONORARIOS PROFESIONALES (5%)</b>	<b>1.446.871,80 €</b>
<b>REMUNERACION ASALARIADOS (15%)</b>	<b>4.340.615,40 €</b>
Sueldos y salarios (77%)	3.342.273,86 €
Seguridad Social (23%)	998.341,54 €
<b>RESTO INVERSION (80%)</b>	<b>23.149.948,80 €</b>

El impacto sobre la producción efectiva sería el siguiente:

VALOR AGREGADO	
<b>IMPACTO INICIAL (55%)</b>	<b>15.915.589,80 €</b>
<b>IMPACTO INTERSECTORIAL (70%)</b>	<b>20.256.205,20 €</b>
Indirecto (70%)	14.179.343,64 €
Directo (30%)	6.076.861,56 €
<b>IMPACTO TOTAL</b>	<b>36.171.795,00 €</b>

El valor agregado se expresa en el siguiente cuadro:

VALOR AGREGADO	
<b>IMPACTO INICIAL (18%)</b>	<b>5.208.738,48 €</b>
<b>IMPACTO INTERSECTORIAL (28%)</b>	<b>8.102.482,08 €</b>
Indirecto (65%)	5.266.613,35 €
Directo (35%)	2.835.868,73 €
<b>IMPACTO TOTAL</b>	<b>13.311.220,56 €</b>

De la misma manera, la inversión desglosada, también supondría un impacto en impuestos de ámbito supramunicipal. Deberíamos aplicar la metodología particular de las tablas input output, similar a lo anterior, para realizar estimaciones. En particular los estatales serían:

- IRPF.
- IVA.
- Impuestos especiales.
- Impuesto de Sociedades.
- Cotizaciones a la Seguridad Social.
  
- Por su parte el impacto en los Impuestos Autonómicos sería en particular sobre:
  - Impuesto sobre Sucesiones y donaciones.
  - Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.
  - Actos Jurídicos Documentados.
  - Otros impuestos autonómicos

Podemos concluir que es innegable que la actuación urbanística proyectada supondría una importante inyección económica para la ciudad por el montante de la inversión a acometer y

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9_INFORME_DE_SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08:00
OTROS DATOS Código para validación: SJ3R0-5JHMB-DJXIP Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29 Página 55 de 57	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

por añadidura, dada su estrecha vinculación con la citada inversión, con los nuevos habitantes del sector y con los nuevos trabajadores que den cobertura a la actividad económica que se genere en la zona, para las Haciendas Supramunicipales en forma de recaudación de impuestos.

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

Según la memoria del Ministerio de Fomento donde se desarrolla el contenido del "Informe de Sostenibilidad Económica", se debe incluir en el estudio un apartado para valorar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El TRLS en su artículo 15.4 se habla de 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. El citado aspecto se justifica ya que se pretenden diseñar ciudades de usos mixtos, que sean equilibradas y sostenibles en temas sociales, económicos y medioambientales. En la planificación urbanística diseñada, tienen que existir usos generadores de empleo, ya sea empleo industrial, de servicios o primario que no solo tengan en cuenta el equilibrio de lugar para vivir y trabajo en la zona, sino que también garanticen un razonable proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivada del acceso a la actividad laboral, lo que contribuirá al ahorro energético y a la calidad de vida urbana.

El Estudio de Detalle del Sector SSUNC-3 recoge en su memoria la correspondiente diversificación entre espacio residencial y del establecimiento de actividades económicas que generen empleo en los espacios diseñados para Terciarios Comerciales, con metros más que suficientes para desarrollar este tipo de actividades.

El objetivo perseguido es evitar la proliferación de unidades residenciales dormitorio o actuaciones urbanísticas de muy difícil integración o conexión, para obtener un desarrollo territorial equilibrado en todos los sentidos.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9_INFORME_DE_SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08:00
OTROS DATOS Código para validación: SJ3R0-5JHMB-DJXIP Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29 Página 56 de 57	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

#### 6. VALORACIÓN FINAL

Desde el punto de vista ambiental se han de destacar diversos aspectos en relación con la sostenibilidad del territorio objeto de Estudio Detalle del Sector SSUNC-3 en Ponferrada:

1. Nos encontramos ante una actuación de nueva urbanización, cuyo objeto es dotar a los terrenos –clasificados en el PGOUP como suelo urbano no consolidado– de la condición de suelo urbanizado.

La actuación supondrá la adecuación de un territorio que en el momento actual adolece de la urbanización necesaria para su destino a los usos previstos en el planeamiento. Los terrenos requieren una actuación de nueva urbanización, para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, las parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2. La situación privilegiada respecto a la ciudad y la previsión de superficies comerciales, posibilita un interés y un atractivo para un sector de la ciudadanía, siendo unas características que cada vez son más valoradas por las nuevas generaciones, población con mayor potencialidad de ocupación del sector.
3. Es evidente el interés que sobre la población en general suscita una nueva urbanización, pues en la oferta de vivienda nueva/reformada que pueda existir en la ciudad, tiene un especial atractivo, que toda la urbanización sea nueva, máxime si se encuentra en un nudo de comunicación, que facilita los desplazamientos interiores y exteriores, además de la proximidad.
4. Focalizando sobre aspectos de sostenibilidad, la construcción de nuevas viviendas, sobre la normativa actualizada favorece de forma significativa que estas sean más sostenibles, entre otros por los siguientes aspectos: mayor eficiencia energética, mayores y mejores aislamientos térmicos y acústicos, menor consumo de agua, dotación de elementos generadores de energía solar, etc.
5. El reparto de las viviendas de protección oficial (porcentaje del 32%) hará que el sector tenga un elevado interés entre población joven de la ciudad de Ponferrada, que en ese momento esté buscando adquirir su primera vivienda.

Por estas razones el interés de parte de la población de Ponferrada, por las nuevas construcciones en el Sector SSUNC-3, son más que evidentes, tanto desde el punto de vista residencial, como de ubicación y como futuro entorno moderno y comercial, lo que sin duda favorecerá su ocupación frente a otras zonas de la ciudad.

EL EQUIPO REDACTOR:  
GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL  
ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL  
CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_9_INFORME_DE _SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08 :00
OTROS DATOS Código para validación: SJ3R0-5JHMB-DJXIP Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:04:29 Página 57 de 57	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672584 SJ3R0-5JHMB-DJXIP 8C0C4597411806ED961C85BB0879150051EF027) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sic.ponferrada.org/portal/verificador/verificador.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMIT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

## ESTUDIO DE DETALLE SSUNC-3 PEREGRINOS ANEXOS

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

Por otro lado, desde el punto de vista económico, se ha comprobado que el balance fiscal resultante es positivo, por tanto la nueva actuación a acometer va a suponer en todo caso mayores ingresos para las arcas municipales.

Se resume en los siguientes puntos:

- Los costes de la obra de urbanización, desarrollo y acondicionamiento son por cuenta del desarrollador del proyecto (promotor), siendo en este punto a nivel de gastos, inocuos para el Ayuntamiento de Ponferrada. No obstante, favorecen la dinamización económica a nivel local.
- En las estimaciones realizadas de ingresos y gastos corrientes, se concluye que el saldo es positivo en general (y en particular en todos los tramos analizados, excepto en el año 2), lo cual genera un excedente relevante para acometer la implantación de servicios, realización obras y mantenimiento de infraestructuras, sin que suponga ninguna carga para las arcas municipales.
- Los costes fijos que ha de asumir el Ayuntamiento que tienen que ver con la dotación de servicios y el mantenimiento de las infraestructuras, serán menores que los ingresos asociados que se generan.
- Se ha de tener en consideración que una parte del desarrollo del propio sector depende de la administración local (Ayto. de Ponferrada) por lo que en parte la sostenibilidad económica del sector dependerá a su vez del propio Ayuntamiento de Ponferrada.

Teniendo en consideración el conjunto de los aspectos subjetivos (percepción e interés de los ciudadanos) junto con los objetivos (económicos), el propio sector es susceptible de ocupación relativamente rápida en comparación con otras zonas de la ciudad y por ello, se puede considerar que el propio Sector SSUNC-3 aporta a la ciudad de Ponferrada una serie de aspectos de sostenibilidad elevados que, por lo que se podría definir como "sostenible la propia urbanización".

EL EQUIPO REDACTOR:

GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ

ULISES RODRÍGUEZ NIETO

CARLOS-HILARIO SOTO PARRA

ARIAS  
FERNANDEZ  
GERARDO -  
10056574P

Arquitecto 2560 del COAL

Firmado digitalmente por RODRIGUEZ NIETO ULISES - 10090462V

Arquitecto 3739 del COAL

SOTO PARRA  
CARLOS HILARIO  
- 10084503S

Abogado 1615 del ICAL

Firmado digitalmente por SOTO PARRA  
CARLOS HILARIO - 10084503S  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,  
serialNumber=DCE5-10084503S,  
givenName=CARLOS HILARIO,  
sn=SOTO PARRA, ou=507039ABBA  
CARLOS HILARIO - 10084503S  
Fecha: 2024.10.07 11:24:51 +02'00'

EL EQUIPO REDACTOR:

GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ, Arquitecto 2560 del COAL

ULISES RODRÍGUEZ NIETO, Arquitecto 3739 del COAL

CARLOS-HILARIO SOTO PARRA, Abogado 1615 del ICAL