

**PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR UR-I4 DE SUELO URBANIZABLE  
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES  
DE DOÑINOS DE SALAMANCA**



**ESTUDIO ECONÓMICO  
NOVIEMBRE 2021**

## INDICE

1. INTRODUCCIÓN .....	3
2. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA .....	3
2.1. INGRESOS PREVISTOS .....	4
2.2. GASTOS DE URBANIZACIÓN .....	4
2.3. HIPÓTESIS SOBRE EL VALOR DEL SUELO .....	5
2.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA .....	6
3. PROGRAMACIÓN .....	6
3.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN .....	6
3.2. PROGRAMACIÓN DE URBANIZACIÓN .....	6
4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....	8
4.1. INGRESOS PATRIMONIALES .....	9
4.2. INGRESOS EXTRAORDINARIOS ASOCIADOS AL DESARROLLO DEL SECTOR .....	9
4.3. INGRESOS ORDINARIOS O REGULARES ANUALES .....	10
4.4. GASTOS REGULARES ANUALES .....	12
4.5. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA .....	13
4.6. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS .....	13

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente Estudio Económico se redacta en cumplimiento del artículo 142 del RUCyL, con el objeto de recoger las determinaciones del Plan Parcial sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, especialmente de la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas previstas. En concreto, y en cumplimiento asimismo del apartado 4 del artículo 22 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se incluye un Informe 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.

Teniendo en cuenta la dificultad que entrañan las previsiones económicas sin la redacción previa de presupuestos elaborados con rigor sobre el proyecto técnico completo, se ha procedido a realizar una estimación del coste de las obras de urbanización. La evaluación económica, por tanto, se refiere siempre a unos esquemas técnicos de servicios y obras de urbanización, sujetos normalmente a un margen de variación de los presupuestos que se realicen sobre los proyectos finalmente elaborados.

## 2. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

La viabilidad del Plan Parcial está en función de los recursos de financiación de la promoción privada, ya que corresponde a los propietarios de los terrenos, constituidos en Junta de Compensación, la financiación y ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluidas las conexiones a las infraestructuras.

Los recursos para afrontar los costes resultantes de la urbanización serán soportados por el patrimonio particular de la propiedad, por financiaciones de cualquier tipo u otros modos que no retrasen la ejecución de la gestión urbanística.

El propietario de los terrenos tiene medios económicos suficientes para garantizar el buen fin de éste. Dispone del 100% de la superficie afectada, que supone el total del 85% del aprovechamiento lucrativo, lo que por sí mismo ofrece garantías suficientes para el mencionado desarrollo. Por lo tanto, la viabilidad económica del proyecto está asegurada, ya que los ingresos previstos por la venta de las parcelas son mayores que los gastos de urbanización del suelo, como se justifica en los siguientes apartados.

De acuerdo con el artículo 202 del RUCyL, en el plazo de un mes desde la aprobación del Proyecto de Actuación, se constituirá la garantía de urbanización, para asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de la actuación urbanística.

La evaluación económica del presente documento se completará y perfeccionará con los correspondientes proyectos de actuación y edificación que sean necesarios. Por lo tanto, tiene un valor vinculante en tanto tales documentos de desenvolvimiento técnico y demás detalles no completen o amplíen la referida evaluación.

## 2.1. INGRESOS PREVISTOS

Se ha realizado un estudio de mercado a partir de los precios actuales en terrenos de similares características en el Municipio de Zaratán y los datos aportados por el Ayuntamiento.

Según el estudio de mercado realizado y el programa de necesidades previsto, se han estimado los siguientes ingresos en base al cálculo del valor del suelo.

PARCELA RESULTANTE	ORDENANZA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD	RATIO (€/m <sup>2</sup> )	Valor del Suelo
1	IG_Industria General	49.407,82	30.395,56	90	2.735.600,83
2	IG_Industria General	35.526,44	21.855,78	90	1.967.019,77
3	IU_Industria Urbana	3.966,48	2.974,86	90	267.737,40
4	IU_Industria Urbana	12.998,43	9.745,80	90	877.122,00
TOTAL INDUSTRIAL		<b>101.899,17</b>	<b>64.972,00</b>		<b>5.847.480,00</b>
TOTAL		<b>134.537,98</b>			
15% aprov. Ayuntamiento					877.122,00
85% Propietarios					<b>4.970.358,00</b>

## 2.2. GASTOS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con el artículo 198 del RUCyL, se incluyen en los gastos de urbanización los conceptos que se describen a continuación, que deben ser sufragados en su totalidad por el propietario de los terrenos.

Tal y como se resume a continuación, los gastos de urbanización incluyen las obras de ejecución de material de urbanización de las vías públicas, los servicios urbanos y los espacios libres públicos; la conexión a los servicios y redes necesarios; los gastos complementarios debidos a la elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como los gastos asociados a la gestión urbanística; las indemnizaciones y demás gastos que procedan, en caso de incompatibilidad con el planeamiento; y los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

Se estima el siguiente cálculo de inversión, que deberá ser matizado en el correspondiente proyecto de urbanización.

PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	ORDENANZA	USO PORMEN.	COSTE UNIT. (EUR/M2)	TOTAL (EUR)
EL 1	9.779,14	EL_Espacio Libre	Espacio libre público	25,00	244.478,50
VIARIO	13.093,25	Viario	Viario	110,00	1.440.257,50
CONEX. SANEAM.					250.000,00
CONEX. ABAST					125.000,00
CONEX. MT					150.000,00
CONEX. ALUM					55.000,00
CONEX TELECO					15.000,00
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN</b>					<b>2.279.736,00</b>
GASTOS GENERALES	13.00%				296.365,68
BENEFICIO INDUSTRIAL	6.00%				136.784,16
<b>TOTAL PRESUPUESTO GLOBAL CONTRACTUAL DE URBANIZACIÓN</b>					<b>2.712.885,84</b>
GASTOS MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN					15.000,00
GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	15.00%				341.960,40
INDEMNIZACIONES					-
<b>TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN</b>					<b>3.069.846,24</b>

### 2.3. HIPÓTESIS SOBRE EL VALOR DEL SUELO

Actualmente, nos encontramos en una situación de incertidumbre, en la que resulta difícil concretar una apreciación ajustada del valor de suelo aportado en la actuación urbanística. Por lo que se contempla que el valor de los suelos podrá sufrir variaciones desde el momento de aprobación del planeamiento hasta su posterior compraventa.

Teniendo en cuenta esto, se estima que el valor del suelo pueda estabilizarse en torno a 5,00€/m<sup>2</sup>.

El coste total del suelo sería el resultado de multiplicar la superficie bruta de suelo afectada por el precio unitario de compra:

$$134.537,98 \times 5,00\text{€/m}^2 = 672.689,90\text{€}$$

## 2.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

La viabilidad económica financiera del desarrollo del sector se obtiene de la diferencia entre ingresos y costes previstos.

Según la siguiente tabla, realizada a partir de los datos y cifras del estudio económico, se observa que el proyecto es rentable:

INGRESOS PREVISTOS	
Total ingresos	4.970,385,00 €
COSTES	
Compra de suelo	672.689,90 €
Gastos totales de urbanización	3.069.846,24 €
Total costes	3.742.536,14 €
<b>BENEFICIOS (Viabilidad económica)</b>	<b>1.227.821,86 €</b>

## 3. PROGRAMACIÓN

El Plan Parcial define una única Unidad de Actuación como ámbito de gestión urbanística integrada que permitirá la correcta ejecución de las determinaciones del planeamiento.

### 3.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación mediante el cual se gestionará el sector lo establecerá el Proyecto de Actuación, pero teniendo en cuenta que los terrenos pertenecen a un único propietario, el sistema elegido será previsiblemente el de Concierto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 255 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### 3.2. PROGRAMACIÓN DE URBANIZACIÓN

El presente documento se adecua a lo previsto en el artículo 136.2.d del RUCyL con el objeto de establecer la previsión de la implantación de servicios y equipamientos que deben ejecutarse de forma previa o simultánea a la edificación proyectada.

Serán los Proyectos de Actuación y de Urbanización quienes definan las fases en las que se deberá ejecutar el proceso urbanizador, si bien en este documento se propone una única fase de ejecución de obra.

En este sentido, y en cumplimiento del artículo 49 del RUCyL, se establece un plazo máximo para llevar a cabo la gestión y urbanización de diez años a partir de la aprobación definitiva del presente documento. En este tiempo se deberán cumplir todos los deberes de cesión, equidistribución y urbanización previstos en la legislación vigente, y recogidos en este Plan Parcial.

Sin perjuicio de que la gestión del sector y la formalización de las cesiones sobre la totalidad de los terrenos afectados, se realice en una sola etapa y, por tanto, se establezca una única Unidad de Actuación, se podrán establecer unidades funcionales a los efectos de ejecutar la urbanización por fases, de manera tal que se pueda dar servicio a las parcelas incluidas en una unidad funcional sin necesidad de que estén terminadas las obras de las demás unidades. En su caso, estas unidades funcionales se podrán establecer en el Proyecto de Urbanización.

Se redactará un Proyecto de Urbanización único sobre la totalidad del Sector. Dicho proyecto contemplará todas las obras necesarias y, en caso de establecerse varias unidades funcionales, el proyecto contemplará separatas específicas para cada unidad.

Evidentemente, tal y como contempla la Ley 5/99 y su Reglamento, podrá presentarse un Proyecto de Actuación que contenga tanto la urbanización como la reparcelación. En caso de que se presenten documentos independientes, el proyecto de Actuación-Reparcelación deberá ser presentado de manera tal que pueda ser aprobado con anterioridad o de forma simultánea al de Urbanización.

El habilitado como Urbanizador mediante el Proyecto de Actuación será quien asuma las obras de urbanización que se ejecuten en el sector. De igual forma, el Urbanizador llevará a cabo la contratación para la ejecución de las obras con la empresa que se determine en los términos que establece el artículo 275, 191 y 198 a 205 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en general, realizará la gestión y ejecución de la urbanización, sin perjuicio de las facultades de vigilancia e inspección que atribuye al Ayuntamiento el ordenamiento jurídico.

Durante el tiempo que duren las obras de urbanización, éstas serán mantenidas por el urbanizador de la Actuación. Una vez concluidas estas obras y recibidas por el Ayuntamiento, los costes de su mantenimiento deberán ser asumidos por el propio Ayuntamiento, pudiendo establecerse un convenio entre los propietarios y el Ayuntamiento para su conservación, tal y como establece el punto 3º del artículo 208 del RUCyL.

Se prevé la posibilidad de ejecutar de forma simultánea las obras de urbanización y de edificación, pudiendo coincidir la etapa establecida para el desarrollo del Plan Parcial y



del programa de edificación. En este caso se deberán garantizar los compromisos establecidos en el artículo 214 del RUCyL, en cuanto al compromiso de no utilización de la edificación hasta que estén concluidas las obras de urbanización que la afecten. En cualquier caso, se solicitarán en su momento las licencias de edificación necesarias.

INVERSIÓN	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Compra del terreno	100% 672.690	-	-	-	-	100,00% 672.690
Coste Gestión	60% 205.176	40% 136.784	-	-	-	100,00% 341.960
Obras Urbanización	-	-	50% 1.356.443	50% 1.356.443	-	100,00% 2.712.886
Conservación	-	-	-	-	100% 15.000	100,00% 15.000
Total pagos	877.866	136.784	1.356.443	1.356.443	15.000	3.742.536
	23,46%	3,65%	36,24%	36,24%	0,40%	100,00%
Acumulado pagos	877.866	1.014.650	2.371.093	3.727.536	3.742.536	

INGRESOS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Venta de parcelas	-	10% 497.036	20% 994.072	40% 1.988.143	30% 1.491.107	100,00% 4.970.358

DIFERENCIA	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Aportado por los propietarios	877.866		362.371			1.240.237
Ingresos a propietarios		360.252		631.700	1.476.107	2.468.059
<b>BENEFICIOS</b>						<b>1.227.822</b>

#### 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Según se especifica en el artículo 22, apartado 4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deben incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se debe ponderar 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.

El cálculo de la sostenibilidad económica de la actuación se realiza mediante la aplicación de ratios estimados a precios constantes sobre conceptos de ingresos y costes que a continuación se detallan, durante los años de construcción y comercialización del producto inmobiliario (ingresos extraordinarios y ordinarios o regulares) y en periodos posteriores (ingresos ordinarios o regulares).



Las variables incluidas para el cálculo estimativo, así como las ratios utilizadas se incluyen en los apartados siguientes.

#### 4.1. INGRESOS PATRIMONIALES

Son los obtenidos en el supuesto de enajenación de las parcelas recibidas en concepto de cesión obligatoria en aplicación del artículo 17 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y del artículo 44 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por el que corresponderá al Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca el 15% del aprovechamiento lucrativo del ámbito.

#### 4.2. INGRESOS EXTRAORDINARIOS ASOCIADOS AL DESARROLLO DEL SECTOR

Son los obtenidos durante el período edificatorio, al inicio por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y al final por la Licencia de primera ocupación.

Los módulos de costes de construcción unitarios aplicables para la obtención del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) para el uso Industrial es de 500 (€ / m<sup>2</sup>e).

USOS	PEM (€/m <sup>2</sup> e)
Industrial	500

Los ingresos se obtendrán de aplicar los tipos de gravamen al Presupuesto de Ejecución Material de la edificación.

#### Ingresos previstos por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

A continuación, se aplica a la edificabilidad asignada a cada uno de los usos previstos en la ordenación detallada, el módulo de construcción tipo y el gravamen del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), para obtener los ingresos previstos por este impuesto.

PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USO PORMENOR.	EDIFICABIL. (m <sup>2</sup> e)	PEM (m <sup>2</sup> e)	TIPO (m <sup>2</sup> e)	TOTAL INGRESOS (m <sup>2</sup> e)
1	49.407,82	Industrial	30.395,56	500,00	2,67	405.780,79
2	35.526,44	Industrial	21.855,78	500,00	2,67	291.774,60
3	3.966,48	Industrial	2.974,86	500,00	2,67	39.714,38
4	12.998,43	Industrial	9.745,80	500,00	2,67	130.106,43
	<b>134.537,98</b>		<b>64.972,00</b>			<b>867.376,20</b>

**Ingresos previstos por la Licencia de Primera Ocupación (LPO):**

PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USO PORMENOR.	EDIFICABIL. (m <sup>2</sup> e)	PEM (m <sup>2</sup> e)	TIPO (m <sup>2</sup> e)	TOTAL INGRESOS (m <sup>2</sup> e)
1	49.407,82	Industrial	30.395,56	500,00	0,56	85.107,58
2	35.526,44	Industrial	21.855,78	500,00	0,56	61.196,17
3	3.966,48	Industrial	2.974,86	500,00	0,56	8.329,61
4	12.998,43	Industrial	9.745,80	500,00	0,56	27.288,24
	<b>134.537,98</b>		<b>64.972,00</b>			<b>181.921,60</b>

**Total de ingresos extraordinarios:**

La cantidad obtenida de los ingresos extraordinarios que al Municipio le genera el desarrollo del Sector ascienden a 1.049.297,80 €.

**4.3. INGRESOS ORDINARIOS O REGULARES ANUALES**

Los ingresos ordinarios regulares son los procedentes del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), del Impuesto Municipal de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica (CVTM), del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de naturaleza Urbana (IVTNU), y del Impuesto de Actividades Económicas (IAE).

**Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)**

De acuerdo con la Ordenanza Fiscal n.º 1, Reguladora del Tipo de Gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, del Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca, el tipo de gravamen de los inmuebles de naturaleza urbana es el 0,59%.

PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USO PORMENOR.	EDIFICABIL. (m <sup>2</sup> e)	PEM (m <sup>2</sup> e)	TIPO (m <sup>2</sup> e)	TOTAL INGRESOS (m <sup>2</sup> e)
1	49.407,82	Industrial	30.395,56	500,00	0,59	89.666,92
2	35.526,44	Industrial	21.855,78	500,00	0,59	64.474,54
3	3.966,48	Industrial	2.974,86	500,00	0,59	8.775,84
4	12.998,43	Industrial	9.745,80	500,00	0,59	28.750,11
	<b>134.537,98</b>		<b>64.972,00</b>			<b>191.667,40</b>

**Impuesto Municipal de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica (ICVTM)**

Para calcular los ingresos previsibles correspondientes a este impuesto, se ha tomado como valor medio camiones de 1.000 a 2.999 kg de carga útil con una ratio de 1 por cada 1000 m<sup>2</sup> de superficie construida.

PARCELA RESULT.	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USO PORMEN.	EDIFICABIL. (m <sup>2</sup> e)	CUOTA MEDIA POND (EUR/VEH)	RATIO (Veh/1000 m <sup>2</sup> )	TOTAL INGRESOS (m <sup>2</sup> e)
1	49.407,82	Industrial	30.395,56	89,99	30,40	2.461,49
2	35.526,44	Industrial	21.855,78	89,99	21,86	1.769,92
3	3.966,48	Industrial	2.974,86	89,99	2,97	240,91
4	12.998,43	Industrial	9.745,80	89,99	9,75	789,23
	<b>134.537,98</b>		<b>64.972,00</b>			<b>5.261,56</b>

### Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Este impuesto se estima sobre la base del porcentaje que representa los ingresos previstos por este impuesto respecto de los previstos para el IBI en los Presupuestos Municipales de 2016.

IBI DOÑINOS 2016	IVTNU DOÑINOS 2016	% IVTNU/IBI	IBI PP	INGRESOS IVTNU
390.000,00	66.000,00	16,92%	191.667,40	<b>32.436,02</b>

### Impuesto de Actividades Económicas

Los ingresos previstos por este impuesto se estiman aplicando al porcentaje de edificabilidad con usos industriales sobre la edificabilidad total el porcentaje que representan los ingresos previstos por el IAE respecto los del IBI en los Presupuestos Municipales.

IBI 2016	IAE 2016	% IVTNU/IBI	IBI PP	INGRESOS IAE
390.000,00	75.000,00	19,23%	191.667,40	<b>36.859,12</b>

### Total ingresos regulares

INGRESOS REGULARES O ANUALES	
Impuesto de Bienes Inmuebles	191.667,40 €
Impuesto de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica	5.261,56 €
Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	32.436,02 €
Impuesto de Actividades Económicas	36.859,12 €
<b>TOTAL INGRESOS REGULARES</b>	<b>266.224,10 €</b>

#### 4.4. GASTOS REGULARES ANUALES

Corresponde al Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca el suministro y/o prestación de los siguientes servicios:

- Suministro de alumbrado público.
- Mantenimiento vías públicas (incluye alumbrado y señalización).
- Mantenimiento de las zonas verdes y el mobiliario urbano.
- Limpieza viaria, recogida de basuras y de residuos urbanos.
- Servicios de protección ciudadana (extinción de incendios y Policía Local).
- Transporte público.
- Resto de servicios contemplados en la legislación de régimen local de implantación no inmediata (bibliotecas, guarderías, centros cívicos, equipamientos deportivos públicos, asistencia social etc. Estos últimos no forman parte de los que llamamos costes directos de la actuación, ya que se parte de la hipótesis de que serán financiados con los saldos positivos (ingresos directos menos gastos directos regulares generados por la actividad inmobiliaria en el sector), más los ingresos extraordinarios generados por la actuación urbanística y por otros recursos de la Hacienda Municipal.

Para calcular los gastos derivados del mantenimiento de los citados servicios, se estiman las siguientes ratios en euros/m<sup>2</sup> construido, tomando como referencia los datos de otros municipios del entorno, por no contar con datos concretos referentes a Doñinos:

$$\text{Ratio} = \text{Coste de mantenimiento} / \text{Superficie construida total}$$

$$\text{Ratio} = \text{Coste prestación del Servicio} / \text{Superficie construida total}$$

Para la obtención de estos datos se toma por un lado el coste de mantenimiento y prestación de los distintos servicios, obtenidos de los presupuestos municipales, y por otro lado, la suma de las superficies construidas de los distintos usos lucrativos que figuran en el padrón del IBI.

SERVICIOS	RATIO (€/m <sup>2</sup> )	EDIFICAB.	GASTOS
Alumbrado público	0,11	64.972,00	7.146,92
Mantenimiento de zonas verdes	0,33	64.972,00	21.440,76
Mantenimiento de vías públicas	0,24	64.972,00	15.593,28
Limpieza y recogida de basuras	0,76	64.972,00	49.378,72
Servicio de protección ciudadana (Bomberos)	0,28	64.972,00	18.192,16
Servicio de protección ciudadana (Policía)	0,70	64.972,00	45.480,40
Transporte público	0,46	64.972,00	29.887,12
<b>TOTAL GASTOS REGULARES O ANUALES</b>			<b>187.119,36</b>

#### 4.5. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Una vez efectuado el cálculo estimativo de acuerdo con los parámetros expuestos, se analizará si el montante global es favorable a las arcas municipales en cuanto a ingresos y gastos totales y específicamente que también el balance es positivo o al menos está equilibrado en cuanto a cuentas anuales (ingresos regulares y gastos regulares anuales).

INGRESOS EXTRAORDINARIOS (DESARROLLO DEL SECTOR)	1.049.297,80 €
INGRESOS ANUALES ORDINARIOS O REGULARES DEL SECTOR	266.224,10 €
GASTOS ANUALES REGULARES DEL SECTOR	187.119,36 €
<b>BALANCE ANUAL ENTRE INGRESOS Y GASTOS DEL SECTOR</b>	<b>79.104,74 €</b>

Se comprueba que **la sostenibilidad económica de la operación está sobradamente garantizada**, al ser superiores los ingresos anuales regulares a los gastos anuales regulares, con un superávit de 79.104,74 € anuales, sin considerar ni los ingresos extraordinarios ni los patrimoniales.

Consecuentemente, **puede concluirse que no se prevén impactos negativos sobre la Hacienda Municipal.**

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

La Ordenación Detallada que se propone, desarrolla un ámbito clasificado como Suelo Urbanizable y determina las calificaciones urbanísticas, la asignación de usos y la fijación de las intensidades de los mismos que mejor se adaptan al modelo propuesto.

Para ello se han determinado también las necesidades, cuya satisfacción se contempla como necesaria para el desarrollo del ámbito, en cuanto a las actividades económicas.

Siguiendo las condiciones establecidas, la ordenación detallada que se plantea, en función del aprovechamiento y la edificabilidad máxima permitida, una capacidad industrial de 64.972 m<sup>2</sup>.

Considerando que dicho tipo de actividades terciarias generan una media de 3 empleos/1000 m<sup>2</sup>e, se estima que la generación de empleo permanente sería del orden de 194 empleos dentro del sector.

A estos empleos cabría añadir los creados a partir de la puesta en servicio de las dotaciones públicas y los indirectos.

Con todo ello queda justificada la sostenibilidad del modelo urbanístico propuesto en el Sector, en cuanto a su adecuada proporción entre la futura población, las necesidades de empleo y la demanda de suelo que puede satisfacer de forma racional y coherente dichas necesidades.

En Doñinos de Salamanca, noviembre de 2021

El arquitecto

D. Gregorio Alarcia Estévez

G33 SLP