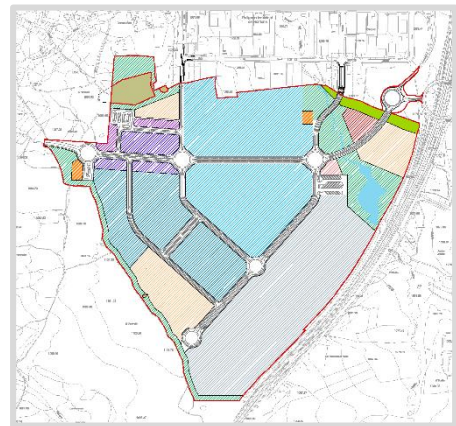

PLAN PARCIAL
SECTOR UZD-R-16-H
PRADO DEL HOYO

SEGOVIA

DOCUMENTO PARA
APROBACIÓN DEFINITIVA



ESTUDIO ECONÓMICO

JUNIO 2022



OFICINA TÉCNICA
SERVICIO DE URBANISMO

ÍNDICE

0. INTRODUCCIÓN.....	1
0.1..ANTECEDENTES Y FORMULACIÓN.....	1
0.2..FIRMA.....	1
1. PROGRAMACIÓN.....	2
1.1..FASES DE URBANIZACIÓN.....	2
1.1.1 DELIMITACIÓN.....	2
1.1.2 PLAZOS DE EJECUCIÓN Y SECUENCIA DE LAS ACTUACIONES	3
2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. FINANCIACIÓN DE OBJETIVOS Y PROPUESTAS ..	5
2.1..MEDIOS ECONÓMICOS.....	5
2.2..COSTE TOTAL DE LA ACTUACION	5
2.2.1 OBRAS DE URBANIZACION	5
2.2.2 GASTOS DE CONEXIÓN Y REFUERZO DE LOS SISTEMAS GENERALES Y, EN SU CASO, LOCALES EXISTENTES.....	6
2.2.3 GASTOS DE ELABORACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN Y OTROS GASTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN URBANÍSTICA.....	7
2.2.4 INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS Y DEMÁS GASTOS	7
2.2.5 CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN HASTA LA RECEPCIÓN POR EL AYUNTAMIENTO.....	7
2.2.6 RESUMEN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN.....	7
2.2.7 EJECUCIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS DE SISTEMA LOCAL	8
2.2.8 COSTE DE LOS ELEMENTOS PARA LA PUESTA EN MARCHA DEL TRANSPORTE URBANO	8
2.3..COSTES DE LA ACTUACIÓN PARA EL AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA	9
2.4..INGRESOS DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN PARA EL AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA	10
2.4.1 APROVECHAMIENTO QUE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO POR SU PARTICIPACIÓN COMO PROPIETARIO DE SUELO EN LA ACTUACIÓN Y POR LA CESIÓN DEL 15% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	10
2.4.2 IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO), TASA POR LICENCIAS URBANÍSTICAS Y LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN	11
2.4.3 TASAS POR LICENCIAS AMBIENTALES	11
2.4.4 RESUMEN DE INGRESOS	12
2.5..VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN	12
3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	14
3.1..INGRESOS PREVISTOS	14
3.1.1 IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA (IBI)	14
3.1.2 AUMENTO PRESUPUESTARIO DE PARTICIPACIÓN DE TRIBUTOS DEL ESTADO	15
3.1.3 RESTO DE INGRESOS.....	15

3.1.4	TOTAL DE INGRESOS	16
3.2..	GASTOS PREVISTOS	16
3.2.1.	CRITERIOS PARA EL CÁLCULO DE LOS GASTOS	16
3.2.2.	GASTOS.....	18
3.3..	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN	19
3.4..	SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	19

0. INTRODUCCIÓN

0.1 ANTECEDENTES Y FORMULACIÓN

El presente documento constituye el ESTUDIO ECONÓMICO (EE) DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “PRADO DEL HOYO”, EN SEGOVIA, correspondiente al Sector UZD-R-16-H de Suelo Urbanizable clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Segovia.

El documento se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 142. 2º en relación con el art. 136. 2º d) del RUCyL y en desarrollo del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Segovia y la Asociación de Propietarios de Prado del Hoyo con fecha 22 de diciembre de 2011 y de la novación del mismo convenio, que se tramita en paralelo a este documento.

En cumplimiento de los términos de la novación del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Segovia y la Asociación de Propietarios del sector Prado del Hoyo, la formulación del documento de Plan Parcial y de la Documentación Ambiental precisa (documento inicial estratégico con forma de Avance y Estudio Ambiental Estratégico en términos del Documento de Alcance) corresponde al Ayuntamiento de Segovia. Dentro de este marco se ha elaborado el presente documento.

0.2 FIRMA

Firma el presente documento el arquitecto Ángel Yagüe Domínguez, coordinador de la Oficina Técnica Municipal del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Segovia e integrante del equipo redactor junto a las arquitectas Carmen Arias González y Montserrat Moneo Araus y al ingeniero de caminos Mario Martín Antón.

1. PROGRAMACIÓN

1.1 FASES DE URBANIZACIÓN

1.1.1 DELIMITACIÓN

El Plan Parcial no establece fases de urbanización, sin perjuicio de que el Proyecto de Actuación pueda establecer fases funcionalmente independientes a efectos de la recepción de las obras de urbanización.

En la siguiente tabla se recogen los datos numéricos del conjunto del sector, y sus Sistemas Generales.

SUPERFICIE BRUTA SECTOR		1.067.499 m²
SISTEMAS GENERALES según PGOU	G-V-UZ-18	34.269,00 m ² (*)
	G-V-UZ-28	9.115 m ²
	G-SU-UZ-2	148 m ²
	G-CO-UZ-1	6.193 m ²
	G-ELY-R-3	14.959 m ²
TOTAL SSGG		64.684 m²
SECTOR NETO		1.002.815 m² (*)
	VÍA PECUARIA	12.460,00 m ² (**)
SECTOR NETO REAL		990.355,00 m²

(*) La superficie del Sistema General G-V-UZ-18, que según la ficha del PGOU es de 35.276 m², se reduce en 1.007 m² correspondientes a la Vía Pecuaría "Vereda del Retamal" que lo atraviesa a otro nivel, superponiéndose en esa superficie con él. De esta manera, la superficie neta del sector se incrementa en esta misma superficie quedando fijada en 1.002.815 m² (frente a los 1.001.808 m² que se recogen en la ficha del sector).

(**) Aunque la Vereda no está expresamente calificada por el PGOU como SSGG (ni clasificada como suelo rústico), debe descontarse su superficie del Sector a efectos del cálculo de la edificabilidad, pues estos terrenos de dominio público, cuyo uso se mantiene, no deben generar edificabilidad.

Hay que señalar que, con la inclusión del Sistema General G-CO-UZ-1, cuya ubicación determina este Plan Parcial en virtud de lo dispuesto en el artículo 88.b) del RUCyL, se configura un Sector y una Unidad de Actuación Discontinuos que, en virtud del artículo 108.2-b del RUCyL, es admisible en Suelo Urbanizable, precisamente a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales u otras dotaciones públicas.

1.1.2 PLAZOS DE EJECUCIÓN Y SECUENCIA DE LAS ACTUACIONES

Conforme al artículo 49 del RUCyL, y con carácter de determinación de ordenación detallada, el Plan Parcial (apartado 5.5.1 de la Memoria Vinculante) establece los plazos máximos para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión, equidistribución y edificación, vinculados a los hitos de tramitación y ejecución que materializan el cumplimiento de dichos deberes, según el siguiente detalle.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANISTICOS EN EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UZD-R-16-H "PRADO DEL HOYO" DEL PGOU DE SEGOVIA					
UNIDAD ÚNICA	SISTEMA DE ACTUACIÓN	PLAZO MÁXIMO	A CONTAR DESDE	PLAZO ACUMULADO	CONJUNTO DE DEBERES
Presentación Estatutos Asociación de Propietarios y Proyecto de Actuación con determinaciones completas de Reparcelación y básicas de Urbanización	Cooperación	2 meses	Entrada en vigor del Plan Parcial (art. 175 RUCyL)	2 meses	
Aprobación de los Estatutos de la Asociación de Propietarios y del Proyecto de Actuación		3 meses	Presentación de los Estatutos y del Proyecto de Actuación	5 meses	
Presentación del Proyecto de Urbanización		2 meses	Aprobación Definitiva del Proyecto de Actuación.	7 meses	
Aprobación del Proyecto de Urbanización		3 meses	Presentación Proyecto de Urbanización	10 meses	
Inicio de las obras de urbanización		1 mes	Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización	11 meses	
Ejecución de las obras de urbanización		3 años	Inicio de las obras	47 meses	
Cumplimiento del conjunto de deberes del art. 48 RUCyL. (Edificación)		6 años (72 meses)	Entrada en vigor del Plan Parcial (art. 175 RUCyL)		10 años

Aunque la legislación urbanística de Castilla y León no se refiere expresa y literalmente a la posibilidad de dividir la ejecución de las actuaciones integradas en fases (el art. 206,h del RUCyL sí prevé la recepción de las obras de urbanización por partes o unidades que tengan independencia funcional, pero se refiere, como indica el propio precepto, a las obras de urbanización ya ejecutadas), es indudable que esa posibilidad está amparada por las previsiones del art. 101.2º f del RUCyL, en relación con los artículos 99 y 93, a) y b) de la misma norma.

El Plan Parcial delimita una única Unidad de Actuación y propone dos fases para la recepción de las obras de urbanización, sin perjuicio de que estas fases propuestas puedan ser modificadas a través de los instrumentos de gestión y urbanización, en función de la necesidad de puesta en servicio de parcelas industriales y de que se confirme la implantación efectiva de un Puerto Seco en la Manzana Dotacional Logística y de Transportes.

2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. FINANCIACIÓN DE OBJETIVOS Y PROPUESTAS

2.1 MEDIOS ECONÓMICOS

A través de la Novación del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Segovia y la Asociación de Propietarios del sector Prado del Hoyo, se ha previsto que la gestión del sector se realizará a través del sistema de Cooperación, lo que determina que el Ayuntamiento tenga la condición de urbanizador pero, como permiten los artículos 265.b).3º, 266.1º,a) y 268.3º del RUCyL, se delegarán en una Asociación de Propietarios, constituida en entidad urbanística colaboradora, las facultades de redacción, ejecución y financiación de la obra de urbanización. Otros gastos de urbanización que, con carácter previo al inicio de la ejecución de estas obras, se hayan ejecutado o se vayan a ejecutar, con independencia de que algunos, con fundamento en la referida Novación, hayan sido asumidos por el Ayuntamiento, serán repercutidos igualmente en la indicada Asociación. En estos términos, los gastos de urbanización, pese a que se aplique el sistema de cooperación, se financiarán por la entidad urbanística colaboradora en términos similares a si se aplicara el sistema de compensación.

En todo caso, tras la delegación de las facultades indicadas a la Asociación de Propietarios, ésta constituirá la GARANTÍA DE URBANIZACIÓN de acuerdo con lo establecido en el artículo 268.3 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.2 COSTE TOTAL DE LA ACTUACION

2.2.1 OBRAS DE URBANIZACION

Las obras de urbanización que procede realizar en desarrollo del Plan Parcial se describen y justifican en el apartado 8 de la Memoria Vinculante, realizándose una estimación de su coste en el presente Estudio Económico, sin perjuicio de los cambios que pudieran derivar de los ajustes de las mismas que se puedan realizar en el Proyecto de Urbanización.

Así mismo, los planos de Servicios Urbanos del Plan Parcial, que integran los Planos de Ordenación, recogen a nivel esquemático las distintas redes de servicios que el Proyecto de Urbanización habrá de desarrollar.

RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN			
C01	EXCAVACIONES Y TRABAJOS PREVIOS	8,00%	2.407.394,05 €
C02	TERRAPLENES Y RELLENOS	15,11%	4.545.813,80 €
C03	FIRMES Y PAVIMENTOS	28,36%	8.533.617,43 €
C04	SANEAMIENTO	26,21%	7.887.187,54 €
C05	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	7,12%	2.143.435,17 €
C06	ABASTECIMIENTO	4,05%	1.218.185,96 €
C07	MEDIA Y BAJA TENSIÓN	6,28%	1.890.435,89 €
C08	RED DE TELEFONÍA/TELECOMUNICACIONES	1,72%	518.258,45 €
C09	RED DE GAS	1,00%	301.615,61 €
C10	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	0,85%	254.856,85 €
C11	SEÑALIZACIÓN VERTICAL Y HORIZONTAL	0,86%	258.200,43 €
C12	GESTIÓN DE RESIDUOS	0,45%	135.414,69 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL			30.094.415,87 €
	GASTOS GENERALES (13% PEM)		3.912.274,06 €
	BENEFICIO INDUSTRIAL (6% PEM)		1.805.664,95 €
	UD. ESTUDIO SEGURIDAD Y SALUD (1,5 % PEM)		451.416,24 €
	CONTROL DE CALIDAD (1% PEM)		300.944,16 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA			36.564.715,28 €
	IVA (21 %)		7.678.590,21 €
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL			44.243.305,49 €

2.2.2 GASTOS DE CONEXIÓN Y REFUERZO DE LOS SISTEMAS GENERALES Y, EN SU CASO, LOCALES EXISTENTES

Se estima que los gastos derivados de la conexión y refuerzo de los Sistemas Generales y Locales imputables al sector, así como de la realización de la subestación eléctrica serán de 5.199.500 € sin incluir IVA, que se desglosan como sigue:

- Subestación eléctrica y Línea eléctrica hasta la misma	3.650.000 €
- Conexiones resto de servicios urbanos	330.000 €
- Ejecución Actuaciones Aisladas para conexión con el Polígono de Hontoria (suelo y urbanización)	1.219.500 €
Total Gastos Conexión y Refuerzo SSGG y SSSL	5.199.500 €

2.2.3 GASTOS DE ELABORACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN Y OTROS GASTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN URBANÍSTICA

En este apartado se incluyen los siguientes conceptos:

- Asistencia Técnica y Jurídica en la redacción de los documentos urbanísticos necesarios para la tramitación administrativa [≈3% PC]..... 1.252.926,46 €
 - Dirección de las obras de urbanización [≈1,25% PC]..... 522.052,69 €
 - Gastos de Promoción y Gestión [Costes de financiación, asesoría fiscal, contable y jurídica de la entidad urbanística colaboradora, comunicaciones, papelería, organización de asambleas, impuestos, gestiones con la Administración, etc...] [≈5% PC].....2.088.210,76 €
- Estimación total de los Gastos complementarios..... 3.863.189,91 €

2.2.4 INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS Y DEMÁS GASTOS

- Se estima un importe de 150.000 euros por este concepto.

2.2.5 CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN HASTA LA RECEPCIÓN POR EL AYUNTAMIENTO

- Se estima un importe de 208.821,08 €, equivalente al 0,5% del Presupuesto de Contrata de las obras de urbanización y la ampliación y refuerzo de los SSGG y SSSL.

2.2.6 INSTALACIÓN DE CÁMARAS DE CONTROL DE TRÁFICO

De acuerdo con el Informe de Jefe de la Policía Local, la instalación de las cámaras de control de tráfico necesarias para el adecuado funcionamiento del tráfico en el sector supondrá un coste de 30.0000 €.

2.2.7 RESUMEN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN

En atención a lo referido en los apartados anteriores el importe total de los gastos de urbanización asciende a la cantidad de 44.080.569,80 euros (sin IVA), de conformidad con el siguiente desglose:

- Coste de las obras de urbanización (interior).....	36.564.715,28 €
- Costes de las obras de conexión/refuerzo de los SSGG y SSL.....	5.199.500,00 €
- Asistencias técnicas y jurídicas en redacción de proyectos.....	1.252.926,46 €
- Dirección de obras de urbanización.....	522.052,69 €
- Financiación, Promoción y Gestión.....	2.088.210,76 €
- Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios.....	150.000,00 €
- Conservación y mantenimiento de la urbanización.....	208.821,08 €
- TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN.....	45.986.226,27 €
- IVA (21% s/Total excepto indemnizaciones).....	9.625.607,52 €
- TOTAL FINAL.....	55.611.833,79 €

2.2.8 EJECUCIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS DE SISTEMA LOCAL

Se circunscribirían a la ejecución del sistema local de equipamiento. Podríamos estimar un importe de 800 €/m²construido.

Por otro lado, aunque el Plan Parcial asigna a estas parcelas una edificabilidad de 0,75 m²const/m²suelo, se estima que no será preciso ejecutar la máxima edificabilidad permitida para dar respuesta a las necesidades de equipamiento del sector.

Así pues, para las parcelas de equipamiento local consideraremos un índice de 0,30 m²const/m²suelo, que se estima suficiente para atender a las necesidades del sector. De este modo tendríamos una superficie construida de 27.215,10 m² en el uso de equipamiento público. Eso supone que por cada 100 m²construidos de uso lucrativo en el sector habría 5,85 m²construidos de equipamiento.

El importe total de la construcción de los equipamientos ascendería a:

27.215,10 m ² const x 800 €/m ² const =	21.772.080,00 €
IVA (21%)	4.572.136,80 €
Total coste Ejecución Equipamientos	26.344.216,80 €

2.2.9 COSTE DE LOS ELEMENTOS PARA LA PUESTA EN MARCHA DEL TRANSPORTE URBANO

Como se indica en la Memoria Vinculante de este Plan Parcial, se trata de dotar del servicio de transporte público al sector mediante la ampliación del recorrido de la Línea de Autobús nº 8, que en la actualidad transcurre desde Segovia hasta el Centro Comercial Luz de Castilla

atravesando el Polígono Industrial de Hontoria y acabando en el núcleo poblacional de Hontoria.

Esta ampliación supondría el desvío desde el Polígono de Hontoria realizando un circuito por el interior del sector Prado del Hoyo y volviendo a la ruta actual en el propio Polígono de Hontoria. Este desvío supone un incremento de 3,70 km en la longitud de la línea una vez urbanizado el conjunto del sector.

La frecuencia actual de la línea es de 35 a 50 minutos. Con la ampliación proyectada supondría un incremento de la frecuencia de paso de entre 12 a 14 minutos.

Es imprescindible atender este servicio en el nuevo desarrollo del sector Prado del Hoyo, adecuándolo a la demanda que por parte del mismo se genere al respecto.

En todo caso, la inversión de la implantación para la Administración requerirá el acondicionamiento de un total de 2 paradas en el interior del sector, realizándose en cada una de ellas los siguientes elementos:

- Plataforma de acceso.
- Marquesina incluyendo mupi, obra civil y armarios de protección.
- Poste de parada.

El conjunto de estos elementos supone un coste total de 24.093,61 euros por parada. Previéndose dos paradas, el coste de la puesta en marcha del transporte urbano sería de 48.187,22 €.

2.3 COSTES DE LA ACTUACIÓN PARA EL AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

De los gastos estimados en el apartado anterior, únicamente correspondería asumir al Ayuntamiento de Segovia el porcentaje de los gastos de urbanización y conexión y refuerzo de los sistemas generales y locales que, como propietario de suelo en el sector le corresponde, y los de ejecución de los equipamientos de sistema local previstos en el plan, según el siguiente detalle:

- Participación en los Gastos de Urbanización, ampliación y refuerzo de SSGG y SLL	2.190.760,35 €
- Ejecución de Equipamientos de Sistema Local	26.344.216,80 €
- Elementos para la puesta en marcha del Transporte Urbano.....	48.187,22 €
- Instalación de cámaras control de tráfico.....	30.000,00 €
- Total Gastos correspondientes al Ayuntamiento de Segovia	28.613.164,37 €

2.4 INGRESOS DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN PARA EL AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

2.4.1 APROVECHAMIENTO QUE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO POR SU PARTICIPACIÓN COMO PROPIETARIO DE SUELO EN LA ACTUACIÓN Y POR LA CESIÓN DEL 15% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

De acuerdo con los datos preliminares obtenidos para la redacción de este documento, el Ayuntamiento de Segovia es propietario de 45.898,62 m² de suelo en el sector, lo que implica que debe recibir el aprovechamiento correspondiente a estos terrenos, que se cifra en 18.518,64 m²c.u.p. Estos terrenos, aunque tiene naturaleza patrimonial y están clasificados como suelo urbanizable, al no ser éste de naturaleza residencial, no forman parte del patrimonio municipal de suelo (art. 372.1º.b.1º del RUCyL) y los ingresos resultantes de su enajenación no están vinculados a destinos específicos.

En lo referente a la cesión al Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento lucrativo del Sector, corresponde a l Ayuntamiento:

- Total aprovechamiento lucrativo 470.090,47 m²c u.p
- Cesión del Aprovechamiento Lucrativo (15,00%) 70.513,57 m²c u.p

Este aprovechamiento, aunque forma parte del patrimonio municipal de suelo (art. 51.1º del TRLSRU y 372.1º.b.3º del RUCyL), los ingresos resultantes de su enajenación pueden ser destinados a la ejecución de dotaciones públicas (Art. 52.1º del TRLSRU y 374.a y 374.e del RUCyL).

El sector tiene como uso predominante industrial, no estando permitido el uso de vivienda; por tanto consideraremos que la cesión del aprovechamiento se realizará en cualquiera de los usos permitidos del sector.

Para ponderar los usos respecto del uso característico Industrial, con coeficiente 1, se asigna en este Plan Parcial al uso Dotacional Privado Logístico y de Transportes el mismo coeficiente 1 y al uso Terciario (Comercial, Oficinas y/o Hotelero) el coeficiente 1,47, sin perjuicio de las adaptaciones que de estos coeficientes puedan realizarse en la fase de gestión en virtud de lo dispuesto en el artículo 107.1.c). del RUCyL

Estimaremos un valor unitario del aprovechamiento en el uso predominante de 144,64 €/m²edificable, de acuerdo con la valoración realizada por el Ayuntamiento de Segovia en el Convenio para la obtención de los terrenos destinados a sistema general viario G-V-UZ-28 incluido en el sector Prado del Hoyo.

En consecuencia, si el Ayuntamiento de Segovia procediera a la enajenación de los aprovechamientos a que se ha hecho referencia, obtendría unos ingresos estimados de Doce millones ochocientos setenta y siete mil seiscientos diecinueve euros con un céntimo (12.877.619,01 €), como se extrae del siguiente cálculo:

$$89.032,21 \text{ m}^2_{\text{aprov}} \times 144,64 \text{ €/m}^2_{\text{const}} = 12.877.619,01 \text{ €}.$$

2.4.2 IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO), TASA POR LICENCIAS URBANÍSTICAS Y LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN

La edificabilidad máxima en el sector es de 465.466,72 m²c, de los cuales 455.628,97 m²c se destinarán a uso Industrial o Logístico o de Servicios Urbanos de Tratamiento de Residuos y los 9.837,75 m²c restantes a usos Terciarios.

Teniendo en cuenta que el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Segovia será enajenado, el total de edificabilidad en el sector susceptible de tributación por este impuesto es de 465.466,72 m² y, adoptando el coste de construcción obtenido del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para Segovia, el valor de ejecución material de las construcciones a precios medios de mercado sería:

USO	EDIFICABILIDAD (m ² c)	PRECIO (€/m ² c)	TOTAL
INDUSTRIAL, LOGÍSTICO y SU	455.628,97 m ² c	700 €/m ² c	318.940.279,00 €
TERCIARIO	9.837,75 m ² c	1.200 €/m ² c	11.805.300,00 €
TOTAL	465.466,72 m²c		330.745.579,00 €

Por lo que una vez aplicado el tipo de gravamen del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) (4% del PEM), la Tasa por Licencias Urbanísticas (0,66% del PEM) y la Tasa por Primera ocupación o utilización (0,0497% del PEM), los ingresos estimados por estos conceptos ascienden a la cantidad de Quince millones cuatrocientos trece mil ochocientos veintiocho euros con ochenta y nueve céntimos (15.413.828,89 €)

2.4.3 TASAS POR LICENCIAS AMBIENTALES

Para el cálculo de los ingresos derivados de las Licencias Ambientales en el sector, se considera que el número de Licencias Ambientales coincidirá con el de las parcelas reflejadas en el Plano PO-08 en el que se refleja la Parcelación orientativa.

Así, en el sector existirían 26 parcelas con ordenanza de Industria Nido, 42 parcelas con ordenanza de Industria Adosada, 41 parcelas con ordenanza de Industria Exenta, 16 parcelas con ordenanza de Gran Industria, 4 parcelas con ordenanza de Equipamiento Logístico y 1 parcela con ordenanza de Terciario.

Las Ordenanzas Zonales de la Normativa Urbanística de este Plan Parcial permiten la construcción de naves con superficie superior a 500 m² en todas las tipologías industriales, por aplicación de la superficie mínima de parcela y la edificabilidad máxima permitida.

La Ordenanza Fiscal de la Tasa por Licencias y Otras Actuaciones en Materia de Prevención del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Segovia establece una cuota inicial de 2.054,58 € por cada licencia ambiental en un local con superficie superior a 500 m² y una cuota suplementaria de 1,49 € por cada metro cuadrado adicional.

Así, la cuota inicial correspondiente a las 129 parcelas propuestas, con una superficie inicial de 500 m² construidos en cada una de ellas sería de:

129 parcelas x 2.054,58 €/parcela = 265.040,82 €

Y la cuota correspondiente al resto de superficie construida en las parcelas sería de:

401.466,72 m² construidos x 1,49 €/m² = 598.185,41 €

Por lo tanto, los ingresos previstos derivados de las Tasas por Licencias Ambientales será de:

265.040,82 € + 598.185,41 € = 863.226,23 €

2.4.4 RESUMEN DE INGRESOS

De acuerdo con lo expuesto en los apartados anteriores, el importe total de los Ingresos derivados del desarrollo del Sector Prado del Hoyo para el Ayuntamiento de Segovia asciende a la cantidad de Veintiocho millones setecientos sesenta y cuatro mil ciento treinta euros con setenta y cinco céntimos, según el siguiente detalle:

- Valor estimado del aprovechamiento urbanístico	12.877.619,01 €
- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras	15.413.828,89 €
- Tasas por Licencias Ambientales.....	863.226,23 €
- TOTAL	29.154.674,13 €

2.5 VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN

Se ha podido comprobar que los ingresos previstos para el Ayuntamiento de Segovia derivados del desarrollo del Sector Prado del Hoyo, que ascienden a la cantidad de 29.154.674,13 €, obtenidos como suma del importe de la enajenación del aprovechamiento que le corresponde como propietario de suelo y del aprovechamiento de cesión obligatoria más el importe del ICIO y las Tasas por Licencias Urbanísticas y Primera Ocupación, sirven para cubrir los gastos previstos, que ascienden a la cantidad de 28.613.164,37 € (participación en los gastos de urbanización, construcción de los equipamientos públicos, elementos de puesta en marcha del transporte urbano e instalación de cámaras de control de tráfico), sin que sea imprescindible que los primeros fueran suficientes para sufragar los segundos.

Así, el desarrollo urbanístico del sector supondrá para el Ayuntamiento de Segovia:

- TOTAL INGRESOS AYUNTAMIENTO 29.154.674,13 €
- TOTAL GASTOS AYUNTAMIENTO 28.613.164,37 €

Por lo tanto, una vez desarrollado totalmente el sector, incluyendo la ejecución de las construcciones previstas y la puesta en marcha de las mismas, los ingresos no periódicos para el Ayuntamiento de Segovia derivados del desarrollo urbanístico del sector Prado del Hoyo son superiores a los gastos generados.

3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De conformidad con lo establecido en el art. 22-2º del TRLSRU del año 2015 y los arts. 142-2º y 136-2º.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Plan Parcial ha de incluir un Estudio Económico que ha de recoger las determinaciones del Plan Parcial sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Esto es, la repercusión o impacto que producirá en las Haciendas Públicas, y más en concreto en el propio Ayuntamiento de Segovia, el desarrollo del Sector UZD-R-16-H: Prado del Hoyo según la ordenación detallada propuesta en este Plan Parcial.

Para ello realizaremos una estimación de ingresos y gastos periódicos previstos, que nos permita extraer una conclusión al respecto.

3.1 INGRESOS PREVISTOS

3.1.1 IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA (IBI)

Una vez finalizada y recibida la urbanización del sector, el suelo del Polígono Prado del Hoyo tendrá la consideración de Suelo Urbano Consolidado de Uso Industrial (con los usos compatibles indicados en cada ordenanza) y se incluirá en la relación de características del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (IBI)).

Según la Ponencia de Valores, elaborada y aprobada por la Gerencia Territorial del Catastro, este ámbito se encuentra situado en la zona de valor PU 35 y el Polígono 031, con un Valor de Repercusión de Suelo de 290,00 €/m²c para los usos industrial y terciario y un Módulo Básico de Construcción de 600,00 €, valores a los que hay que aplicar el coeficiente de relación al mercado (RM)=0,50.

Dado que la edificabilidad lucrativa del sector es de 465.466,77 m²c, el valor catastral del suelo más la construcción una vez edificado todo el Polígono, base para el cálculo del IBI, puede alcanzar los 207.132.690,40 €, por lo que, una vez aplicado el tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aproximadamente del 0,4%, los ingresos anuales por este concepto ascienden a la cantidad de Ochocientos veintiocho mil quinientos treinta euros con setenta y seis céntimos (828.530,76 €), lo que supone un ingreso por hectárea neta de 8.285,31 €/ha.

3.1.2 AUMENTO PRESUPUESTARIO DE PARTICIPACIÓN DE TRIBUTOS DEL ESTADO

Se estima que, una vez finalizado el desarrollo propuesto, incrementaría la población del municipio de Segovia como consecuencia de la generación de nuevos puestos de trabajo, aumentando así los ingresos correspondientes al concepto presupuestario de Participación de los Tributos del Estado.

Estimamos que por cada 100 m² edificables se podría generar un nuevo puesto de trabajo, lo que supondría unos 4.656 nuevos puestos de trabajo. Consideraremos que la mitad de estos nuevos puestos de trabajo podría ser cubierta por personas residentes en Segovia; por tanto, unos 2.328 puestos de trabajo que podrían cubrirse por nueva población. Si consideramos que cada nuevo trabajador vendría acompañado por su familia y estimamos una ratio de 3 personas/familia, tendríamos un incremento potencial de la población de unos 6.984 habitantes.

Estos nuevos habitantes se inscribirían en el Padrón Municipal de Habitantes, por lo que la transferencia del Estado por ese concepto crecería en unos Cuarenta y seis mil setecientos setenta y nueve euros con cuarenta y un céntimos anuales (46.779,41 €) anuales, estimando la aportación estatal en 6,7 €/habitante. Por tanto, el ingreso por hectárea neta del sector sería 472,35 €/ha.

3.1.3 RESTO DE INGRESOS

Se hace una estimación de los ingresos periódicos previstos, empleando para ello los datos facilitados por la Tesorería Municipal, relativos los Polígonos Industriales del Cerro y de Hontoria, de los que el sector Prado del Hoyo resulta ser una extensión.

OTROS INGRESOS PERIODICOS	REPERCUSIÓN por ha en SU
Impuesto de vehículos	1.490,77 €/ha
Impuesto de actividades económicas	1.935,89 €/ha
Incremento Valor de los Terrenos (*)	440,61 €/ha
Abastecimiento de agua	1.532,19 €/ha
Recogida de basura	839,38 €/ha
Expedición de documentos	20,73 €/ha
Servicio de Incendios	7,10 €/ha
Vados y aparcamientos	330,04 €/ha
TOTAL	6.596,71 €/ha

(*) Se ha estimado una reducción del 60% de los ingresos periódicos obtenidos en el año 2021 por este impuesto, como consecuencia de la nueva regulación de que ha sido objeto.

3.1.4 TOTAL DE INGRESOS

INGRESOS PERIÓDICOS	REPERCUSIÓN por ha en SU
1. IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES	8.285,31 €/ha
2. PARTICIPACIÓN ESTADO	472,35 €/ha
3. OTROS INGRESOS PERIÓDICOS	6.596,71 €/ha
TOTAL	15.354,37 €/ha

3.2 GASTOS PREVISTOS

3.2.1. CRITERIOS PARA EL CÁLCULO DE LOS GASTOS

Los gastos que se van a considerar son los siguientes:

- Policía Local.
- Mantenimiento elementos de seguridad de las vías públicas.
- Extensión de una línea de transporte urbano.
- Extinción de Incendios.
- Mantenimiento de la urbanización: Pavimentación, Saneamiento, Abastecimiento de Agua y Alumbrado Público (incluye semáforos).
- Recogida, eliminación y tratamiento de residuos.
- Parques y jardines.
- Mantenimiento Equipamientos.

En cuanto a los gastos de Policía Local y Seguridad de las vías públicas, de acuerdo con los datos facilitados por el Jefe de la Policía Local, los gastos derivados del desarrollo de este sector corresponderán al servicio de Seguridad de Policía Local y Mantenimiento de sistemas de seguridad pasiva y de la señalización vial. Estos gastos se han calculado considerando la necesidad de 12 agentes equipados con un coste anual total de 600.000 €, el mantenimiento de cámaras de control de tráfico (5.000 €/año), el repintado de la señalización horizontal (20.000 €/año) y la sustitución de señales de tráfico (8.000 €/año), lo que supone un coste total anual de 633.000 €, equivalentes a 6.330 €/ha.

En lo que se refiere al transporte urbano de viajeros, se plantea la extensión de la actual línea 8, incluida en el vigente contrato de transporte urbano, con un número total de 3.479 expediciones anuales (13 expediciones diarias en los días laborables y 5 expediciones diarias los sábados). La extensión de esta línea implicará el incremento de su recorrido en 2,35 km y

habida cuenta que el coste establecido en el pliego del contrato a que hemos hecho referencia es de 3,094 €/km, el gasto anual que supondría la extensión de esta línea sería de:

$3.479 \text{ expediciones} \times 2,35 \text{ km/expedición} \times 3,094 \text{ €/km} = 25.295,46 \text{ €}$, equivalentes a 252,95 €/ha y año.

Según informe emitido por el Servicio de Extinción de Incendios del Ayuntamiento de Segovia, como quiera que la mayor superficie para la prestación del servicio asciende a 100 ha, se estima un incremento del 5,1 % del coste de prestación con un total de 1.786 €/ha, a lo que se debe añadir un importe del mantenimiento de la infraestructura contra incendios de 303,27 €/ha, todo lo cual lleva a una repercusión sobre la superficie del Plan Parcial de 2.089,27 €/ha y año.

En cuanto al mantenimiento de la urbanización, que incluye mantenimiento de pavimentos e instalaciones municipales de alumbrado público, abastecimiento de agua potable y red de saneamiento, por el servicio municipal correspondiente se ha estimado una vida útil media de la urbanización de 40 años, indicando que el coste de mantenimiento de la misma crece de forma exponencial a lo largo de su vida útil y que el coste de cada actuación de mantenimiento coincide sensiblemente con el de la ejecución de la obra y afecta al 0,5 % de la superficie al año, es decir el coste mantenimiento anual es el 0,5 % del coste implantación. Como quiera que las obras de urbanización del sector están evaluadas en 44.243.305,49 € y que la superficie a urbanizar es de 155.315 m² y la del sector de 1.067.469 m², se ha calculado el coste de mantenimiento de la urbanización (pavimentación y servicios municipales) en 221.216,53 € al año IVA incluido, equivalentes a 2.212,17 €/ha y año.

Respecto a la Recogida, eliminación y tratamiento de residuos, el informe del servicio municipal correspondiente establece que los costes de mantenimiento incluyen la Limpieza viaria, con un coste de 81.856,00 €/año, y la Recogida, eliminación y tratamiento de residuos, con un coste de 43.144,00 €/año estimando un total de 20 contenedores de fracción orgánica-resto, 5 contenedores de fracción envases de vidrio, 5 contenedores de fracción envases de papel-cartón y 20 contenedores de fracción materia orgánica. Por tanto, el coste total por este concepto es de 125.000,00 €/año, es decir 1.250,00 €/ha y año.

De acuerdo con el Informe emitido por el Servicio de Parques y Jardines de la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Segovia, el coste de mantenimiento de los espacios libres públicos y del arbolado viario en el sector Prado del Hoyo asciende a 149.329,970 €/año (1.493,30 €/ha y año), de los cuales 70.915,774 € corresponden a espacios libres públicos, 26.724,893 € al ajardinamiento de rotondas y 51.689,303 € al arbolado viario. equivalentes a un coste anual de 2.134,24 €/ha.

Para el cálculo del coste del mantenimiento de los equipamientos públicos que se ejecutarán en el polígono, se han diferenciado los costes de mantenimiento de las edificaciones, de los aparcamientos obligatorios por normativa y de los espacios libres restantes en cada parcela. Así, se ha estimado un coste unitario anual de mantenimiento para las edificaciones de 1,00 €/m²c que se ha extraído del *“Método de determinación de los costes de referencia de la edificación de la Comunidad de Madrid actualizado al año 2020”*. Por otro lado, se ha estimado

un coste de mantenimiento de los aparcamientos de 1,42 €/m²s, igual al utilizado para el mantenimiento de las vías públicas, teniendo en cuenta que estas zonas estarán pavimentadas y contarán con servicios urbanos. Finalmente, el coste de mantenimiento del resto de espacios libres de parcela se estima en 0,60 €/m²s, igual al facilitado por el servicio de parques y jardines para las zonas verdes públicas. Teniendo en cuenta lo expuesto y considerando una superficie de suelo de 20 m² para cada una de las 1.238 plazas de aparcamiento establecidas como mínimas en la normativa para las parcelas de equipamiento público, el coste de mantenimiento de los equipamientos asciende a:

$27.215,10 \text{ m}^2\text{c} \times 1,0 \text{ €/m}^2\text{c} + 24.760 \text{ m}^2\text{s} \times 1,42 \text{ €/m}^2\text{s} + 38.742 \text{ m}^2\text{s} \times 0,60 \text{ €/m}^2\text{s} = 85.619,50 \text{ €}$, lo que implica un coste por ha y año de 856,95 €

3.2.2. GASTOS

De acuerdo con los datos de actuaciones similares, en relación con los costes de la prestación y mantenimiento deservicios, tendríamos:

GASTOS	Repercusión sobre SU (€/ha)
Policía local	6.000,00 €/ha
Seguridad de vías públicas	330,00 €/ha
Extensión Línea Transporte Urbano	252,95 €/ha
Extinción de incendios	2.089,27 €/ha
Subtotal Seguridad y movilidad	8.672,22 €/ha
Mantenimiento de la urbanización: Pavimentación, Saneamiento, Abastecimiento de Agua y Alumbrado Público (incluye semáforos)	2.212,65 €/ha
Recogida, eliminación y tratamiento de residuos	1.250,00 €/ha
Parques y jardines	1.493,30 €/ha
Mantenimiento Equipamientos	856,20 €/ha
Subtotal Bienestar comunitario	5.812,15 €/ha
TOTAL	14.484,37 €/ha

3.3 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN

Se ha comprobado que los ingresos unitarios periódicos obtenidos (15.354,37 €/ha), son superiores a los gastos periódicos unitarios hallados en el apartado anterior (14.484,37 €/ha), lo que indica que la actuación urbanística es sostenible dada la relación entre ingresos y gastos generada.

3.4 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Aunque el estudio de la suficiencia de suelo destinado a usos productivos solo tiene sentido con una concepción global, analizando como mínimo todo el ámbito del término municipal, cabe señalar en este caso que el presente Plan Parcial tiene como uso característico el Industrial, de carácter netamente productivo, y como compatibles los usos de Equipamiento Privado Logístico-Industrial, que también puede ser considerado como uso productivo, y el uso Terciario de clases Comercial, de Oficinas y/o Hotelero.

Así, en la ordenación establecida para el sector Prado del Hoyo, que agota la edificabilidad permitida por el planeamiento general para este sector, queda garantizado que el 97,89 % de la edificabilidad del sector se destinará a usos productivos. Además, se da la circunstancia de que el sector Prado del Hoyo, colindante con el Polígono Industrial de Hontoria, cuenta con fachada a la AP-61 y está situado en la proximidad de una línea de ferrocarril, circunstancias que determinan que su ubicación presente unas condiciones de oportunidad y potencial para la implantación de los productivos propuestos.

