

PEAHIS PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS

07. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL PLAN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



Mayo 2019



Ciudad Antigua
de Segovia y
su Acueducto

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	2
A. EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL PLAN ESPECIAL	2
B. EL ESTUDIO ECONÓMICO ESPECÍFICO DEL PLAN EN SU CONDICIÓN DE PLAN DE PROTECCIÓN DE CONJUNTOS HISTÓRICOS	2
C. EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	3
D. LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA	5
2. ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLAN. PROGRAMACIÓN, VALORACIÓN Y FINANCIACIÓN DE SUS OBJETIVOS Y PROPUESTAS.....	6
A. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES: TEMPORALIZACIÓN Y PRIORIZACIÓN	6
1. INTRODUCCIÓN	6
2. PROGRAMA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PEAHIS.....	8
B. VALORACIÓN DE LAS INVERSIONES PÚBLICAS	11
1. EXPROPIACIONES PREVISTAS PARA LA OBTENCIÓN DE SUELO DESTINADO A VÍAS PÚBLICAS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	11
2. EJECUCIÓN DE SISTEMAS LOCALES.....	13
3. CUADROS RESUMEN.....	16
C. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS.....	18
D. VIABILIDAD ECONÓMICA	20
3. DOCUMENTO ECONÓMICO DEL PLAN ESPECIAL EN SU CONDICIÓN DE PLAN DE PROTECCIÓN DE CONJUNTOS HISTÓRICOS EXIGIDO POR EL ARTÍCULO 92.2.f) DEL RPPCCyL.	21
A. INTRODUCCIÓN	21
B. CUADROS RESUMEN	22
C. GESTIÓN DEL APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO Y MEDIDAS COMPENSATORIAS POR LIMITACIONES SINGULARES Y EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS	24
1. GESTIÓN DEL APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO	24
2. MEDIDAS DE COMPENSACIÓN	25
4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	27
A. OBLIGACIÓN Y CONTENIDOS	27
B. EVALUACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS ASOCIADOS AL INCREMENTO DE POBLACIÓN	31
1. BALANCE PORMENORIZADO DE GASTOS GENERADOS	31
2. INGRESOS REGULARES U ORDINARIOS.....	35
3. BALANCE ORDINARIO: SOSTENIBILIDAD	38
C. LA ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS	38

1. INTRODUCCIÓN

El PEAHIS tiene una naturaleza compleja. Es un Plan Especial de Protección (de Conjuntos Históricos y de otros ámbitos con valores patrimoniales), pero también el planeamiento de desarrollo del PGOU, que ha de establecer la ordenación detallada del suelo incluido en su ámbito, que comprende -en lo que ahora interesa- suelos clasificados y categorizados como urbano consolidado y no consolidado (tres pequeños sectores de esta categoría de suelo).

Por otro lado, el Plan Especial delimita un área de regeneración urbana, por lo que es preciso que contenga el Estudio de Viabilidad Económica del área a que se refieren los arts. 22-5º del TRLSRU de 2015, 156,c,4º,5º y6º de la LUCYL y 451 del RUCYL.

Por lo tanto la documentación de naturaleza económica y de programación necesaria es múltiple. De esta forma, el presente documento incorpora tres Estudios o Informes:

A. EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL PLAN ESPECIAL

Entendido como el documento que programa las actuaciones previstas en el Plan y analiza viabilidad económica de la ordenación propuesta por el instrumento, fijando los gastos, las inversiones directas que derivan de dicha ordenación y la indicación de los medios o recursos de que se dispone para su financiación, realizando una adscripción de los mismos a aquéllos gastos. Debe, por tanto, justificar la capacidad financiera del Ayuntamiento para asumir las obligaciones derivadas de la ordenación establecida por el Plan. A este documento se refiere el art. 116 del RUCYL, en relación con el art. 148 de la misma norma, que indican que el estudio económico de un Plan "*debe recoger sus determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas*".

B. EL ESTUDIO ECONÓMICO ESPECÍFICO DEL PLAN EN SU CONDICIÓN DE PLAN DE PROTECCIÓN DE CONJUNTOS HISTÓRICOS

Estrechamente relacionado con el anterior documento está el Estudio que para los Planes Especiales de Protección de Conjuntos Históricos -y el PEAHIS lo es, pues una parte relevante de su ámbito, no todo, está constituido por diversos Conjuntos Históricos declarados- exige el art. 94-2º,f), del Reglamento de Protección del Patrimonio Cultural del Castilla y León (RPPCCyL), que establece que ese tipo de Planes deben incluir un documento denominado Estudio Económico

"que se realizará de acuerdo al denominado programa ordenado de actuaciones (regulado en el propio art. 94-2º,b, 5º, del RPPCCyL) y contemplará:

1.º- *Inversiones públicas previstas:*

- *para el fomento y la garantía del cumplimiento de los objetivos y prioridades del plan.*
- *para garantizar el deber de conservación de todos los bienes inmuebles, espacios urbanos o instalaciones protegidas por el plan.*
- *para el fomento de la adecuación urbana de los inmuebles especialmente perjudiciales para la conservación del carácter específico del Conjunto Histórico, en estado ruinoso o declarados en ruina.*

2.º- *Designación de órganos gestores.*

3.º- *Establecimiento de sistemas de financiación, formas de gestión del aprovechamiento del subsuelo y medidas de compensación necesarias en el caso de que la protección y conservación de los bienes requiriera el establecimiento de limitaciones singulares o sistemas de equidistribución de cargas.*

C. EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Asimismo derivado de su carácter de Plan Especial que concreta la ordenación detallada en determinados ámbitos categorizados como suelo urbano no consolidado (los Sectores NC-R-10-S, NC-R-11-S y NC-A-03-S, este último pendiente únicamente de su recepción), es decir, suelo en los que, en la terminología de la legislación del suelo estatal, están previstas "actuaciones de urbanización", el PEAHIS debe contener el informe a que hacemos referencia, con el contenido que seguidamente se precisará.

En efecto, el art. 22-4ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 establece que "la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, ⁽¹⁾ deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

⁽¹⁾ Según el art. 7-1º del TRLSRU/2015, las actuaciones de "transformación urbanística" incluyen las "actuaciones de urbanización" y las "actuaciones de dotación". Las primeras, a su vez, se dividen en "actuaciones de nueva urbanización" (que en Castilla y León se identifican con las actuaciones integradas en suelo urbanizable, ex. art 65-5º,a, de la LUCYL) y "actuaciones de reforma o renovación de la urbanización" (que se corresponden con las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado según el art. 65-5º,b, de la LUCYL).

La misma previsión contiene el inciso primero del art. 3-1º del R.D. 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, que en el inciso segundo de ese apartado 1º especifica cómo se debe ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas, indicando que: *“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 previsible hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta”*.

En definitiva, como indica TORROGLOSA MARTÍNEZ (en su trabajo *“El estudio económico en el planeamiento urbanístico de acuerdo a la normativa urbanística de Castilla y León, el informe o memoria de sostenibilidad económica [...] establece que en las actuaciones de urbanización se debe incluir un documento 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 sus productivos, cuestiones complementarias a los contenidos del Estudio Económico, en el que se debe reflejar la “Programación, Valoración y Financiación” de sus objetivos y propuestas y en especial en cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas previstas.*

En definitiva, el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ése Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística”, que es exactamente la conclusión a que llega la STS de 30 de marzo de 2015 sobre el alcance del Informe de Sostenibilidad Económica.²

En cuanto a los planes y actuaciones a que afecta el Informe de Sostenibilidad Económica, este documento debe formar parte de la documentación de los planes que regulen

² La STS de 30 de marzo de 2015 dice: *“En definitiva, el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ése Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística”*.

actuaciones de dotación, y, en lo que aquí interesa, actuaciones de nueva urbanización (que en Castilla y León se corresponden con las actuaciones integradas en suelo urbanizable), actuaciones de reforma o renovación de la urbanización (que en Castilla y León se corresponden con las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado) y así lo confirman los arts 116,b, para los planes generales que establezcan la ordenación detallada de suelos clasificados o categorizados como urbanizables o urbanos no consolidados, el art. 136-2º para los Estudios de Detalle que establezcan la ordenación detallada de sectores de suelo urbano no consolidado, el art. 142-2º para los Planes Parciales que ordenen sectores de suelo urbanizable y los arts. 146-5º,a), y 148 para los Planes Especiales.

De todos estos preceptos se extrae que los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación de detalle en sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, deben contener un documento, denominado Informe de Sostenibilidad Económica, que forma parte del Estudio Económico Financiero, 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”*. Por lo tanto parece claro que el informe de sostenibilidad económica se debe centrar en el impacto que tenga para las arcas públicas la efectiva ejecución de las propuestas con ordenación de detalle en sectores y no debe incluir los pequeños ajustes en suelo urbano consolidado.

D. LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA

Como se ha indicado, el Plan Especial delimita un área de regeneración urbana, por lo que es preciso que contenga la memoria en que se justifique la viabilidad económica de la actuación a que se refieren los arts. 22-5º del TRLSRU de 2015, 156,c),4º,5º y6º de la LUCYL y 451 del RUCYL.

En el apartado 5 del Capítulo 1 del Título VIII de la Memoria Vinculante del Plan especial se contiene esa memoria de viabilidad económica.

2. ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLAN. PROGRAMACIÓN, VALORACIÓN Y FINANCIACIÓN DE SUS OBJETIVOS Y PROPUESTAS

A. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES: TEMPORALIZACIÓN Y PRIORIZACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

La coherencia del planeamiento municipal está en buena medida determinada por la programación de los desarrollos urbanísticos previstos así como por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como económico. Todo plan urbanístico debe contener un Programa de actuación y un Estudio económico-financiero, y así lo indica hoy la normativa urbanística de Castilla y León cuando indica que el Estudio Económico que deben incorporar los planes urbanísticos debe contener “*determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas*”.

En este apartado se identifican y evalúan, a efectos de determinar sus medios de financiación, y se **programan las actuaciones públicas que derivan** de las determinaciones del PEAHIS, estableciéndose en nivel de vinculación de la programación para garantizar su cumplimiento, sin olvidar que la actividad urbanística es un proceso dinámico que puede alterarse por diversas circunstancias.

A efectos de esta programación, se establece una diferenciación entre las actuaciones públicas derivadas de la ordenación detallada establecida en este Plan Especial, que son las que en puridad deber ser objeto de este programa ordenado y de la ulterior valoración en el Estudio Económico del Plan Especial (todas ellas, por tanto, se programan y valoran en el presente Estudio Económico), de las actuaciones que, estando en el ámbito del PEAHIS, se refieren a la obtención y/o ejecución de sistemas generales y que, como no podía ser menos, ya están previstas y/o programadas y valoradas en el PGOU, algunas de las cuales se modifican o retocan a través de una Modificación del PGOU/DALS que se está tramitando de forma simultánea al presente Plan Especial (para dar cobertura a determinados planteamientos suyos) y de las nuevas que con este mismo carácter y con la misma finalidad establece ex novo dicha Modificación³.

³ Las determinaciones de ordenación general les están vedadas a los Planes Especiales y, por tanto, las previsiones y evaluación de las actuaciones referidas a los elementos de ordenación general están contenidas en el PGOU/DALS. Cuando al establecer la ordenación detallada que contiene el PEAHIS se ha considerado que era preciso modificar o reconsiderar alguno de esos elementos o crearlos *ex novo*, se ha hecho a través de una Modificación del PGOU/DALS que se tramita de forma simultánea con el Plan Especial, en cuyo estudio económico financiero –en el de la Modificación–

De estas actuaciones de ordenación general, a través del programa ordenado que se formulará seguidamente y del Estudio Económico del Plan, las ya previstas, programadas y valoradas en el PGOU, únicamente se reprogramarán algunas en función de determinados objetivos del PEAHIS; las que se modifiquen o retoquen a través del Modificación del PGOU/DALS se programan en este Capítulo y, en caso de que sea preciso, se refleja en el presente Estudio Económico la valoración que de las mismas contiene el correspondiente Estudio Económico financiero de la Modificación del PGOU/DALS a que hemos hecho referencia; y las nuevas actuaciones previstas *ex novo* en dicha Modificación, se programan aquí y también se refleja la valoración formulada en el Estudio Económico de la Modificación.

También se prevén los ingresos con cargo a los cuales se financiarán las actuaciones derivadas de la ordenación detallada establecida por el PEAHIS que, como se verá, se estiman suficientes para financiar las actuaciones relativas a elementos de ordenación general modificadas, retocadas o previstas *ex novo* por la Modificación del PGOU/DALS a que se ha hecho referencia.

El PEAHIS establece 30 Actuaciones Aisladas (AA) de diferente tipo (normalización y/o de urbanización, expropiación) y 27 Áreas de Ordenación Específica (AOE), que son ámbitos en los que el Plan establece condiciones específicas de ordenación, en algunos casos derivadas de un convenio urbanístico y en otras de soluciones o indicaciones de mayor precisión –de protección, complementarias- a las que se establecen de forma genérica mediante el desarrollo de las ordenanzas. Todos ellos son ámbitos en los que el Plan prevé la necesidad de intervenir. Y son por tanto fundamentalmente estas intervenciones, cuando exigen inversiones públicas, las que el Plan programa en el tiempo.

En cumplimiento de lo previsto en el art. 94-21º,b,5º del RPPCCyL, ya se establece, en el Título VI, Capítulo 5 de la Memoria Vinculante de este Plan Especial, un “*Programa ordenado de Actuaciones dirigidas a la Conservación, Restauración, Mejora, mantenimiento y Saneamiento urbano de los Conjuntos Históricos o de áreas concretas de edificación. Designación de los Órganos encargados de la ejecución de dichas actuaciones*”, que contiene la programación y la designación de órganos gestores para las inversiones públicas que se han previsto en el PEAHIS, con los objetivos descritos en el RPPCCyL. Esta programación, pero con la debida valoración de cada actuación, se reitera en este Estudio Económico- Financiero.

En cuanto a las Actuaciones Aisladas, Actuaciones Integradas y Áreas de Ordenación específica cuyo desarrollo no dependa exclusivamente de inversiones públicas, se desarrollarán en los plazos establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para el

serán consideradas estas actuaciones referidas a sistemas generales, sin perjuicio de que también se reflejen a título informativo en Estudio económico del presente Plan.

cumplimiento de los deberes urbanísticos (que incluye el de edificación o rehabilitación), salvo aquellas cuya ordenación se ha establecido a través un Convenio Urbanístico que establezca un plazo diferente, en cuyo caso se estará a lo estipulado en el Convenio.

2. PROGRAMA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PEAHIS

El desarrollo de las actuaciones públicas derivadas de la ordenación del Plan se prevé en 10 años (dos trienios y dos bienios), de la forma que seguidamente se detalla.

A continuación se detalla la programación de los diferentes ámbitos establecidos en el PEAHIS y la previsión de su desarrollo a lo largo de la vigencia del PEAHIS.

PROGRAMA ORDENADO DE ACTUACIONES PÚBLICAS DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL PLAN ESPACIAL DE ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA			
ÁMBITO	DENOMINACIÓN	PRIORIDAD	ÓRGANO ENCARGADO DE LA EJECUCIÓN
AA 1.01	CALLEJÓN DE DAOIZ Expropiación y Urbanización de 50,80 m ² de suelo para vía pública	1	Ayuntamiento de Segovia
AA 2.01	CALLEJÓN DEL SOCORRO Expropiación y Urbanización de 123,88 m ² de suelo para vía pública	2	Ayuntamiento de Segovia
AA 4.01	CUESTA DE SANTA LUCÍA Expropiación de 494 m ² de suelo y Urbanización de 1.230 m ² de suelo ELP Actuación estructurante en Sistemas Generales prevista en el PGOU/DALS, pero no programada ni valorada	1	Ayuntamiento de Segovia
AA 10.01	HOSPITAL GENERAL Urbanización 14.287,56 m ² de suelo de titularidad pública. Actuación estructurante en Sistemas Generales no prevista en el PGOU/DALS	3	Junta de Castilla y León, con posible concesión de obra pública
AA 11.04	ANTONIO MACHADO c/v JOSÉ ZORRILLA Expropiación de edificio y Urbanización de 94,00 m ² de suelo de vía pública. Ampliación del Sistema General Viario G-VE-UC3-7 no prevista en el PGOU/DALS	2	Ayuntamiento de Segovia
AA 12.04	NUDO PADRE CLARET Urbanización de 5.237,30 m ² de suelo de vía pública en suelo de titularidad municipal Ampliación del Sistema General Viario G-VE-UC3-5 y 6 no prevista en el PGOU/DALS	3	Ayuntamiento de Segovia

AA 13.01	CASA DE LA MONEDA Urbanización Actuación estructurante ya prevista en el PGOU/DALS	3	Ayuntamiento de Segovia
AOE 3.01	HOSPITAL DE LA MISERICORDIA Urbanización de acceso a la Muralla mediante servidumbre de paso según Convenio	3	Ayuntamiento de Segovia
AOE 5.01	PALACIO SAN MARTÍN Rehabilitación de dos edificios y Edificación para Mercado municipal en suelo de titularidad municipal	2	Ayuntamiento de Segovia
AOE 5.04	APARCAMIENTO LOS TILOS Edificación y Urbanización en suelo de titularidad municipal	4	Ayuntamiento de Segovia mediante concesión de obra pública
AOE 6.02	MARQUÉS DE VILLENA Urbanización de 757,00 m ² de suelo para ELP obtenidos por cesión según Convenio	1	Ayuntamiento de Segovia
AOE 7.02	MOLINO DE LA PERLA Urbanización de 136 m ² de suelo para Vía Pública y de 346,30 m ² de suelo para ELP obtenidos por cesión según Convenio y Rehabilitación del Molino	1 Urbanización 4 Rehabilitación	Ayuntamiento de Segovia
AOE 7.03	VÍA ROMA c/v LOS VARGAS Urbanización 2.756 m ² de suelo ELP obtenidos por cesión según Convenio	1	Ayuntamiento de Segovia
UA 8.01	CALLE GASCOS Y SOLDADO ESPAÑOL Participación del Ayuntamiento de Segovia en el Área de Regeneración Urbana	3	Ayto. de Segovia como Propietario de suelo
AOE 8.01	GASOLINERA PADRE CLARET Urbanización 75,47 m ² de suelo en vía pública existente	1	Ayto. de Segovia en su parte de obra de urbanización
AOE 9.01	PADRE CLARET-BOMBEROS Urbanización 535,65 m ² de suelo para creación de nueva calle en parcela municipal	1	Ayuntamiento de Segovia
AOE 11.02	SANTO TOMÁS Urbanización de 1.125,00 m ² de suelo ELP obtenidos por cesión según Convenio	2	Ayuntamiento de Segovia
	Ejecución Equipamiento Servicios Comunitarios, con superficie de 320 m ² c, en calle Taray	4	Ayuntamiento de Segovia
	Acceso al adarve de la Muralla a través de la Huerta del Seminario, mediante servidumbre de paso según Convenio	3	Ayuntamiento de Segovia

PROGRAMA ORDENADO DE ACTUACIONES PÚBLICAS, QUE AFECTAN A SISTEMAS GENERALES EN EL ÁMBITO DEL PEAHIS, YA PREVISTAS EN EL PGOU Y REPROGRAMADAS, MODIFICADAS POR LA MODIFICACIÓN DEL PGOU/DALS TRAMITADA SIMULTÁNEAMENTE CON EL PEAHIS O ESTABLECIDAS EX NOVO EN DICHA MODIFICACIÓN			
ÁMBITO	DENOMINACIÓN	PRIORIDAD	ÓRGANO ENCARGADO DE LA EJECUCIÓN
AA 7.01	AMPLIACIÓN ALAMEDILLA DEL CONEJO Expropiación y Urbanización de 617,09 m ² de suelo ELP Actuación estructurante en Sistemas Generales, ya prevista en el PGOU/DALS	3	Ayuntamiento de Segovia
AA 7.03	BY PASS PLAZA ORIENTAL Urbanización en suelo de titularidad municipal Actuación estructurante en Sistemas Generales, ya prevista en el PGOU/DALS	3	Ayuntamiento de Segovia con posible colaboración de otras administraciones públicas
AA 8.01	PLAZA ORIENTAL PUERTA DE LA CIUDAD Urbanización en suelo de titularidad municipal Actuación estructurante en Sistemas Generales ya prevista en el PGOU/DALS	3	Ayuntamiento de Segovia con posible colaboración de otras administraciones públicas
AA 11.07	SANTO TOMÁS-PADRE CLARET Urbanización de suelo de vía pública en suelo de titularidad municipal Actuación estructurante en Sistemas Generales ya prevista en el PGOU/DALS	3	Ayuntamiento de Segovia
AOE 5.04	APARCAMIENTO LOS TILOS Edificación y Urbanización en suelo de titularidad municipal	4	Ayuntamiento de Segovia mediante concesión de obra pública

B. VALORACIÓN DE LAS INVERSIONES PÚBLICAS

A partir de las condiciones de Ordenación Detallada definida podemos prefigurar con bastante exactitud las magnitudes de la inversión pública para el desarrollo completo del Plan, partiendo de unos costes de medios de urbanización, incluyendo las infraestructuras de las redes básicas.

La valoración presenta de forma aproximada la estimación de los costes que recoge todos los conceptos relacionados con las obras, el presupuesto se encuentra en este epígrafe desglosado por capítulos, considerando entre los conceptos más importantes el movimiento de tierras necesario para la ejecución de la obra, el soterramiento de una línea de media tensión, así como los propios de una urbanización de este tipo.

Las inversiones públicas a realizar para la consecución del planeamiento proyectado se pueden dividir en los siguientes bloques:

- Ejecución de sistemas generales y locales.
- Ejecución de urbanización de viario.
- Expropiaciones previstas para la obtención de suelo destinado a vías públicas y espacios libres públicos.
- Ejecución de vivienda protegida.
- Mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios

1. EXPROPIACIONES PREVISTAS PARA LA OBTENCIÓN DE SUELO DESTINADO A VÍAS PÚBLICAS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

El PEAHIS delimita las siguientes cuatro Actuaciones Aisladas de Expropiación, que no estaban previstas en el PGOU o que han sido modificadas por la Modificación del PGOU/DALS tramitada simultáneamente con el PEAHIS:

- AA 1.01 CALLEJÓN DE DAOIZ
- AA 2.01 CALLEJÓN DEL SOCORRO
- AA 4.01 SANTA LUCÍA
- AA 11.04 ANTONIO MACHADO c/v JOSÉ ZORILLA

De las actuaciones de expropiación descritas, las denominadas Santa Lucía y Ampliación Alamedilla del Conejo corresponden a Sistemas Generales de Espacios Libres ya previstos en el PGOU/DALS.

Para la evaluación de las inversiones públicas no previstas en el Planeamiento General, que deben destinarse a las actuaciones expropiatorias se aplican los valores catastrales, se tienen en cuenta la ubicación de la parcela, la edificabilidad media de la zona, el valor actual de las construcciones existentes, en función de su calidad, antigüedad y estado de conservación y el valor de mercado en la zona, incrementando el valor resultante en un 5% por premio de afección.

AA 1.01 CALLEJÓN DE DAOIZ

Actuación Aislada de Expropiación y Urbanización.

Dado que una parte de este callejón es ya de propiedad municipal, se considera únicamente la expropiación de 50,80 m² de suelo en el Recinto Amurallado.

Se obtiene un coste de expropiación de 78.000 €.

AA 2.01 CALLEJÓN CALLE SOCORRO

Actuación Aislada de Expropiación y Urbanización.

Se considera la expropiación de 123,88 m² de suelo en el Recinto Amurallado, en el Recinto Amurallado.

Se obtiene un coste de expropiación de 125.000 €.

AA 4.01 CUESTA DE SANTA LUCÍA

Actuación Aislada de Expropiación de 494 m² de suelo y Urbanización de 1.230 m² de suelo destinado a espacio libre público.

La mayor parte de este suelo de esta Actuación Aislada es ya de propiedad municipal, debiendo ser expropiados 494 m² de suelo de las parcelas catastrales 07 y 08, en la Cuesta de Santa Lucía, en una zona la que se estima una edificabilidad media de 1,00 m² edificables/m² parcela neta.

Se obtiene un coste de expropiación de 532.800 €

AA 11.04 ANTONIO MACHADO c/v JOSÉ ZORILLA

Actuación Aislada de Expropiación y Urbanización en la confluencia de las calles José Zorrilla y Antonio Machado.

EL edificio tiene 64 años de antigüedad y una superficie total construida de 378 m². Consta de un local comercial de 99 m² construidos con fachada a la calle José Zorrilla, un segundo local en dos niveles con fachada a la calle Antonio Machado y superficie total de 63 m² construidos y dos viviendas de 108 m² construidos cada una. Tanto el local con fachada a la calle José Zorrilla como las dos viviendas se encuentran ocupados. La construcción se encuentra en muy mal estado de conservación.

Además del coste de expropiación y/o realojo de los ocupantes legales de las viviendas, se considera la posible indemnización por traslado de negocio.

Se obtiene un coste total de expropiaciones, realojos e indemnizaciones de 510.000 €.

2. EJECUCIÓN DE SISTEMAS LOCALES

En este apartado se incluye la valoración de los sistemas locales necesarios para dar servicio al crecimiento de la población previsto, incluyéndose solamente los no materializados aún, pudiendo estar su suelo soporte obtenido o pendiente de obtención.

A estos efectos se consideran:

- Espacios Libres Públicos.
- Equipamientos.
- Viario Público.
- Servicios Urbanos.

No se evalúan los costes de las actuaciones para la ejecución de sistemas generales ya previstos y valorados en el Plan General y no ejecutados, que se relacionan a continuación:

- By-pass Plaza Oriental.
- Ampliación Alamedilla del Conejo.
- Plaza Oriental / Puerta de la ciudad.
- Hospital General.
- Santo Tomás / Padre Claret.

La ejecución de los sistemas locales necesarios para el desarrollo del Plan Especial se valora conforme a los siguientes criterios:

Espacios Libres Públicos:

Se ubicarán conforme se proyectan en el plan, obteniéndose el suelo mediante expropiación o cesión con convenio urbanístico y ejecutándose las obras por el Ayuntamiento.

Los costes unitarios estimados para las obras de urbanización de espacios libres públicos son de 100 €/m² de suelo en jardines urbanos, de 40 €/m² de suelo en jardines periurbanos de fácil acceso y de 60 €/m² de suelo en jardines periurbanos de difícil acceso.

Equipamientos:

Se ubicarán según propuesta del plan, obteniéndose el suelo por expropiación o cesión con convenio urbanístico y ejecutándose por la Administración Competente.

Los costes unitarios estimados para las obras de ejecución de los nuevos equipamientos es de 800 €/m² construido.

Viaro Público:

Se realizará el viario previsto conforme a las previsiones del plan, obteniéndose el suelo por expropiación, cesión con convenio urbanístico o cesión obligatoria de aquellos terrenos necesarios para regularizar las vías públicas, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico a que obliga la legislación urbanística en el suelo urbano consolidado. La ejecución será por cuenta del Ayuntamiento cuando expropie el terreno y cuando así se especifique en el Convenio para las cesiones de suelo voluntarias, y por cuenta del particular en el caso de cesión obligatoria.

El coste unitario estimado para las obras de urbanización del viario público es de 190 €/m² para el viario histórico y de 105 €/m² para el viario no histórico.

Servicios Urbanos:

No se prevé la necesidad de ampliación de los servicios urbanos fuera de las obras de urbanización valoradas.

Ejecución de vivienda protegida:

El plan prevé un compromiso de acercamiento a las clases sociales más desfavorecidas, imponiendo la obligación de destinar a VPO un mínimo del 30% de las viviendas totales en las Unidades de Actuación de suelo urbano no consolidado y en la Actuación de Regeneración

Urbana planificada, así como el 100 % de las viviendas a ejecutar en las parcelas en suelo urbano consolidado de propiedad municipal. De esta forma, el plan destina un mínimo de 223 viviendas a Vivienda Protegida, lo que supone un 15 % del total de las nuevas viviendas previstas.

Este compromiso no supone coste alguno para el Ayuntamiento, encargándose este únicamente de la venta de aquellas parcelas municipales destinadas a VPO por el plan.

3. CUADROS RESUMEN

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS DE INVERSIONES PÚBLICAS DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL PLAN ESPACIAL DE ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA					
ÁMBITO	DENOMINACIÓN	PRIORIDAD	COSTE EXPROPIACIÓN (€)	COSTE URBANIZACIÓN y/o CONSTRUCCIÓN (€)	COSTE TOTAL (€)
AA 1.01	CALLEJÓN DE DAOIZ Expropiación y Urbanización de 50,80 m ² de suelo para vía pública	1	78.000 €	9.652 €	87.652 €
AOE 6.02	MARQUÉS DE VILLENA Urbanización de 757,00 m ² de suelo para ELP obtenidos por cesión según Convenio	1	0	30.280 €	30.280 €
AOE 7.02	MOLINO DE LA PERLA Urbanización de 136 m ² de Vía Pública y de 346,30 m ² de suelo para ELP obtenidos por cesión según Convenio	1	0	46.618 €	46.618 €
AOE 8.01	GASOLINERA PADRE CLARET Reurbanización de 75,47 m ² de vía pública	1	0	14.340 €	14.340 €
AOE 9.01	PADRE CLARET-BOMBEROS Urbanización 535,65 m ² de vía pública para creación de nueva calle en parcela municipal	1	0	56.350 €	56.350 €
AOE 11.02	SANTO TOMÁS Urbanización de 1.125,00 m ² de suelo para ELP obtenidos por cesión según Convenio	1	0	112.500 €	112.500 €
	TOTAL PRIORIDAD 1		78.000 €	269.740 €	347.740 €
AA 2.01	CALLEJÓN DEL SOCORRO Expropiación y Urbanización de 123,88 m ² de suelo para vía pública	2	125.000 €	22.298 €	147.298 €
AOE 5.01	PALACIO SAN MARTÍN Rehabilitación y Edificación para Mercado municipal en suelo de titularidad municipal	2	0	1.825.000 €	1.825.000 €
	TOTAL PRIORIDAD 2		125.000 €	1.847.298 €	1.972.298 €
AA 13.01	CASA DE LA MONEDA Urbanización de aparcamiento en superficie con tratamiento paisajístico y ambiental	3	0	90.000 €	90.000 €
AOE 3.01	HOSPITAL DE LA MISERICORDIA Urbanización de acceso a la Muralla mediante servidumbre de paso según Convenio	3	0	32.216 €	32.216 €
UA 8.01	CALLE GASCOS Y SOLDADO ESPAÑOL Participación del Ayuntamiento de Segovia en Área de Regeneración Urbana	3	0	602.536 €	602.536 €
	Acceso al adarve de la Muralla a través de la Huerta del Seminario, mediante servidumbre de paso según Convenio	3	0	10.276 €	10.276 €
	TOTAL PRIORIDAD 3		0	735.028 €	735.028 €
	Ejecución de Equipamiento de Servicios Comunitarios, con superficie de 320 m ² c, en calle Taray	4	0	256.000 €	256.000 €
AOE 7.02	MOLINO DE LA PERLA Rehabilitación del Molino	4	0	400.000 €	400.000 €
	TOTAL PRIORIDAD 4		0	656.000 €	656.000 €
	TOTAL		203.000 €	3.508.066 €	3.711.066 €

**EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS DE INVERSIONES PÚBLICAS EN EL ÁMBITO DEL PEAHIS,
QUE AFECTAN A SISTEMAS GENERALES MODIFICADOS POR LA MODIFICACIÓN DEL
PGOU/DALS TRAMITADA SIMULTÁNEAMENTE CON EL PEAHIS O ESTABLECIDOS EX NOVO EN
DICHA MODIFICACIÓN**

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	PRIORIDAD	COSTE EXPROPIACIÓN (€)	COSTE URBANIZACIÓN y/o CONSTRUCCIÓN (€)	COSTE TOTAL (€)
AA 4.01	CUESTA DE SANTA LUCÍA Expropiación de 494 m ² de suelo y Urbanización de 1.230 m ² para ELP	1	532.800 €	49.200 €	582.000 €
AOE 7.03	VÍA ROMA c/v LOS VARGAS Urbanización 2.756 m ² de suelo ELP obtenidos por cesión según Convenio	1	0	110.240 €	110.240 €
	TOTAL PRIORIDAD 1		532.800 €	159.440 €	692.240 €
AA 11.04	ANTONIO MACHADO c/v JOSÉ ZORRILLA Expropiación y demolición de edificio y Urbanización de 94,00 m ² de suelo de vía pública	2	510.000 €	60.000 €	570.000 €
AA 12.04	NUDO PADRE CLARET Urbanización de 5.237,30 m ² de suelo de vía pública en suelo de titularidad municipal. Ampliación del Sistema General ViarioG-VE-UC3-5 y 6 prevista en la Modificación del PGOU/DALS.	2	0	549.916 €	549.916 €
	TOTAL PRIORIDAD 2		510.000 €	549.916 €	1.119.916 €
AOE 5.04	APARACAMIENTO LOS TILOS Edificación y Urbanización en suelo de titularidad municipal, mediante concesión de obra pública	4	0	0	0
	TOTAL PRIORIDAD 4		0	0	0
TOTAL			1.042.800 €	769.356 €	1.812.156 €

C. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS

La estimación de los Ingresos se realiza de acuerdo a los siguientes criterios:

- Solo se consideran los ingresos directos derivados de la ordenación del Plan, así como los ingresos tributarios estrictamente vinculados a la ejecución de las previsiones del mismo (ICIO y Tasa de tramitación de Licencias Urbanísticas)
- Para la valoración de suelos destinados a vivienda protegida se aplica un valor máximo del suelo del 20 % del precio máximo de venta de las viviendas de 1.250 €/m² construido (valor ponderado respecto al modulo establecido por m² útil).
- Para la valoración de las cesiones de aprovechamiento en suelo urbano que se monetizan Y de las adquisiciones de sobrante de vía pública, se ha considerado un valor medio de repercusión del suelo de 450 €/m²c.
- Los ingresos por Tramitación de Licencias e Impuesto sobre Construcciones se computan exclusivamente sobre los incrementos de aprovechamiento previstos en el Plan, aunque son previsibles numerosas intervenciones de rehabilitación.
- Los ingresos derivados de las cesiones obligatorias y gratuitas en los sectores de suelo urbano no consolidado, incluida el Área de Regeneración Urbana, en cuanto que han de integrarse en el patrimonio municipal de suelo y enajenarse, en su caso, para alguna de las finalidades de esos bienes, se valoran como el resto de suelos destinado a vivienda protegida.

ESTIMACIÓN DE INGRESOS EN CADA UNO DE LOS PLAZOS PROGRAMADOS				
Concepto del Ingreso	Ámbito	Prioridad	Edificabilidad m ² c	Valoración económica
CESIÓN INCREMENTO EDIFICABILIDAD	EN ACTUACIONES AISLADAS (AA) 5,00 % DEL TOTAL PREVISTO	1	74	33.397 €
	FUERA DE AA, AOE Y UA 5,00 % DEL TOTAL PREVISTO	1	304	136.631 €
	AOE 3.02 PZA. DOCTOR LAGUNA	1		12.092 €
	AOE 4.03 ANTIGUA SEDE DEL INSS	1	160	40.000 €
	AOE 8.01 GASOLINERA PADRE CLARET	1	185	83.250 €
	AOE 9.01 P. CLARET - BOMBEROS	1	5.000	1.250.000 €
TRAMITACIÓN LICENCIAS	EN AA, AOE Y UA	1	2.168	7.153 €
	FUERA DE AA, AOE Y UA	1	3.036	10.020 €
IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES	EN AA, AOE Y UA	1	2.168	43.350 €
	FUERA DE AA, AOE Y UA	1	3.036	60.725 €
	TOTAL INGRESOS PRIORIDAD 1			1.676.617 €

CESIÓN INCREMENTO EDIFICABILIDAD	EN ACTUACIONES AISLADAS (AA) 45,00 % DEL TOTAL PREVISTO	2	668	300.571 €
	FUERA DE ACTUACIONES AISLADAS (AA) 45,00 % DEL TOTAL PREVISTO	2	2.733	1.229.677 €
	AOE 4.01 SAN AGUSTÍN - MALCONSEJO	2	250	112.500 €
	AOE 7.03 VÍA ROMA c/v VARGAS	2	285	128.160 €
	AOE 7.04 VÍA ROMA c/v LA PRESA	2	23	10.125 €
	AOE 7.06 VÍA ROMA	2	169	76.230 €
	AOE 11.02 SANTO TOMÁS	2	600	150.000 €
TRAMITACIÓN LICENCIAS	EN AA, AOE Y UA	2	19.508	64.375 €
	FUERA DE AA, AOE Y UA	2	27.326	90.176 €
IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES	EN AA, AOE Y UA	2	19.508	390.150 €
	FUERA DE AA, AOE Y UA	2	27.326	546.523 €
TOTAL INGRESOS PRIORIDAD 2			3.098.487 €	
CESIÓN INCREMENTO EDIFICABILIDAD	EN ACTUACIONES AISLADAS (AA) 40,00 % DEL TOTAL PREVISTO	3	594	267.174 €
	FUERA DE ACTUACIONES AISLADAS (AA) 40,00 % DEL TOTAL PREVISTO	3	2.429	1.093.046 €
	AOE 7.05 LOS NOVILLOS	3	69	31.185 €
	UA 8.01 ÁREA REGENERACIÓN URBANA	3	292	406.340 €
	AOE 12.01 C LARGA C/V CORONEL REXACH	3	20	9.090 €
TRAMITACIÓN LICENCIAS	EN AA, AOE Y UA	3	23.830	78.639 €
	FUERA DE AA, AOE Y UA	3	24.290	80.157 €
IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES	EN AA, AOE Y UA	3	23.830	476.600 €
	FUERA DE AA, AOE Y UA	3	24.290	485.798 €
TOTAL INGRESOS PRIORIDAD 3			2.928.030 €	
CESIÓN INCREMENTO EDIFICABILIDAD	EN ACTUACIONES AISLADAS (AA) 10,00 % DEL TOTAL PREVISTO	4	148	66.794 €
	FUERA DE ACTUACIONES AISLADAS (AA) 10,00 % DEL TOTAL PREVISTO	4	607	273.262 €
	AOE 3.01 HOSPITAL MISERICORDIA	4	148	66.420 €
	UA 7.01	4	1.001	250.325 €
	UA.7.02	4	852	212.890 €
TRAMITACIÓN LICENCIAS	EN AA, AOE Y UA	4	6.188	20.420 €
	FUERA DE AA, AOE Y UA	4	6.072	20.039 €
IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES	EN AA, AOE Y UA	4	6.188	123.757 €
	FUERA DE AA, AOE Y UA	4	6.072	121.450 €
TOTAL INGRESOS PRIORIDAD 4			1.155.356 €	
TOTAL INGRESOS PEAHIS			8.858.490 €	

D. VIABILIDAD ECONÓMICA

VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN ESPECIAL				
	GASTOS	INGRESOS	INGRESOS – GASTOS PERIODO	INGRESOS – GASTOS ACUMULADO
PRIORIDAD 1	1.039.980 €	1.676.617 €	636.637 €	636.637 €
PRIORIDAD 2	3.092.214 €	3.098.487 €	6.273 €	642.910 €
PRIORIDAD 3	735.028 €	2.928.030 €	2.193.002 €	2.835.912 €
PRIORIDAD 4	656.000 €	1.155.356 €	499.356 €	3.335.268 €
TOTAL	5.523.222 €	8.858.490 €		3.335.268 €

3. DOCUMENTO ECONÓMICO DEL PLAN ESPECIAL EN SU CONDICIÓN DE PLAN DE PROTECCIÓN DE CONJUNTOS HISTÓRICOS EXIGIDO POR EL ARTÍCULO 92.2.f) DEL RPPCCyL.

A. INTRODUCCIÓN

Estrechamente relacionado con el Estudio Económico-Financiero general del Plan está el Estudio que para los Planes Especiales de Protección de Conjuntos Históricos -y el PEAHIS lo exige el art. 94-2º,f), del RPPCCyL, que establece que ese tipo de Planes deben incluir un documento denominado Estudio Económico "que se realizará de acuerdo al denominado programa ordenado de actuaciones (regulado en el propio art. 94-2º,b, 5º, del RPPCCyL) y contemplará:

1.º- *Inversiones públicas previstas:*

- *para el fomento y la garantía del cumplimiento de los objetivos y prioridades del plan.*

- *para garantizar el deber de conservación de todos los bienes inmuebles, espacios urbanos o instalaciones protegidas por el plan.*

- *para el fomento de la adecuación urbana de los inmuebles especialmente perjudiciales para la conservación del carácter específico del Conjunto Histórico, en estado ruinoso o declarados en ruina.*

2.º- *Designación de órganos gestores.*

3.º- *Establecimiento de sistemas de financiación, formas de gestión del aprovechamiento del subsuelo y medidas de compensación necesarias en el caso de que la protección y conservación de los bienes requiriera el establecimiento de limitaciones singulares o sistemas de equidistribución de cargas.*

Se recogen en los cuadros resumen del apartado siguiente las inversiones públicas derivadas de la ordenación del PEAHIS, indicando su prioridad y asociándolas a alguna de las finalidades indicadas en el art. 94-2º,f),1º, del RPPCCyL que se acaba de transcribir.

En cuanto al órgano gestor, será en todos los casos el Ayuntamiento de Segovia, sin perjuicio de las posibles colaboraciones de otras Administraciones.

En el ulterior apartado C), se incluyen aspectos relativos a la gestión del aprovechamiento del subsuelo y medidas de compensación necesarias por limitaciones singulares y sistemas de equidistribución de cargas.

B. CUADROS RESUMEN

INVERSIONES PÚBLICAS DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL PLAN ESPACIAL DE ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA				
ÁMBITO	DENOMINACIÓN	PRIORIDAD	COSTE TOTAL (€)	FINALIDAD Art. 94.2.f) RPPCCyL
AA 1.01	CALLEJÓN DE DAOIZ Expropiación y Urbanización de 50,80 m ² de suelo para vía pública	1	87.652 €	Cumplimiento objetivos del Plan y Conservación de espacios protegidos por el Plan
AOE 6.02	MARQUÉS DE VILLENA Urbanización de 757,00 m ² de suelo para ELP obtenidos por cesión según Convenio	1	30.280 €	Conservación de espacios protegidos por el Plan
AOE 7.02	MOLINO DE LA PERLA Urbanización de 136 m ² de Vía Pública y de 346,30 m ² de suelo para ELP obtenidos por cesión según Convenio	1	46.618 €	Conservación de inmuebles y espacios protegidos por el Plan
AOE 8.01	GASOLINERA PADRE CLARET Reurbanización de 75,47 m ² de vía pública	1	14.340 €	Adecuación urbana de inmuebles especialmente perjudiciales
AOE 9.01	PADRE CLARET-BOMBEROS Urbanización 535,65 m ² de vía pública para creación de nueva calle en parcela municipal	1	56.350 €	
AOE 11.02	SANTO TOMÁS Urbanización de 1.125,00 m ² de suelo ELP obtenidos por cesión según Convenio	1	112.500 €	Cumplimiento objetivos del Plan y Conservación de espacios protegidos por el Plan
	TOTAL PRIORIDAD 1		347.740 €	
AA 2.01	CALLEJÓN DEL SOCORRO Expropiación y Urbanización de 123,88 m ² de suelo para vía pública	2	147.298 €	Cumplimiento objetivos del Plan y Conservación de espacios protegidos por el Plan
AOE 5.01	PALACIO SAN MARTÍN Rehabilitación y Edificación para Mercado municipal en suelo de titularidad municipal	2	1.825.000 €	Cumplimiento objetivos del Plan y Conservación de edificios protegidos por el Plan
	TOTAL PRIORIDAD 2		1.972.298 €	
AA 13.01	CASA DE LA MONEDA Urbanización de aparcamiento en superficie con tratamiento paisajístico y ambiental	3	90.000 €	Cumplimiento objetivos del Plan
AOE 3.01	HOSPITAL DE LA MISERICORDIA Urbanización de acceso a la Muralla mediante servidumbre de paso según Convenio	3	32.216 €	Conservación de inmuebles y espacios protegidos por el Plan
UA 8.01	CALLE GASCOS Y SOLDADO ESPAÑOL Participación del Ayuntamiento de Segovia en Área de Regeneración Urbana	3	602.536 €	Cumplimiento objetivos del Plan y Adecuación urbana de inmuebles especialmente perjudiciales
	Acceso al adarve de la Muralla a través de la Huerta del Seminario, mediante servidumbre de paso según Convenio	3	10.276 €	Conservación de inmuebles y espacios protegidos por el Plan
	TOTAL PRIORIDAD 3		735.028 €	

	Ejecución de Equipamiento de Servicios Comunitarios, con superficie de 320 m ² c, en calle Taray	4	256.000 €	Cumplimiento objetivos del Plan
	MOLINO DE LA PERLA Rehabilitación del Molino	4	400.000 €	Conservación de edificios protegidos por el Plan
	TOTAL PRIORIDAD 4		656.000 €	
	TOTAL		3.711.066 €	

INVERSIONES PÚBLICAS EN EL ÁMBITO DEL PEAHIS, QUE AFECTAN A SISTEMAS GENERALES MODIFICADOS POR LA MODIFICACIÓN DEL PGOU/DALS TRAMITADA SIMULTÁNEAMENTE CON EL PEAHIS O ESTABLECIDOS EX NOVO EN DICHA MODIFICACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	PRIORIDAD	COSTE TOTAL (€)	FINALIDAD Art. 94.2.f) RPPCCyL
AA 4.01	CUESTA DE SANTA LUCÍA Expropiación de 494 m ² de suelo y Urbanización de 1.230 m ² para ELP	1	582.000 €	Conservación de espacios protegidos por el Plan
AOE 7.03	VÍA ROMA c/v LOS VARGAS Urbanización 2.756 m ² de suelo ELP obtenidos por cesión según Convenio	1	110.240 €	Conservación de espacios protegidos por el Plan
	TOTAL PRIORIDAD 1		692.240 €	
AA 11.04	ANTONIO MACHADO c/v JOSÉ ZORRILLA Expropiación y demolición de edificio y Urbanización de 94,00 m ² de suelo de vía pública	2	570.000 €	
AA 12.04	NUDO PADRE CLARET Urbanización de 5.237,30 m ² de suelo de vía pública en suelo de titularidad municipal. Ampliación del Sistema General ViarioG-VE-UC3-5 y 6 prevista en la Modificación del PGOU/DALS.	2	549.916 €	
	TOTAL PRIORIDAD 2		1.119.916 €	
AOE 5.04	APARACAMIENTO LOS TILOS Edificación y Urbanización en suelo de titularidad municipal, mediante concesión de obra pública	4	0	Cumplimiento objetivos del Plan
	TOTAL PRIORIDAD 4		0	
	TOTAL		1.812.156 €	

C. GESTIÓN DEL APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO Y MEDIDAS COMPENSATORIAS POR LIMITACIONES SINGULARES Y EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS

1. GESTIÓN DEL APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO

Orientado a definir las formas de gestión del aprovechamiento del subsuelo y medidas de compensación necesarias en el caso de que la protección y conservación de los bienes requiriera el establecimiento de limitaciones singulares o sistemas de equidistribución de cargas.

La regulación arqueológica que propone el PEAHIS es sensible con los valores y con el potencial arqueológico de las diferentes zonas. Para ello se establece un régimen de usos de suelo bajo rasante que tiene por objetivo clarificar las potenciales limitaciones de usos bajo rasante.

En las **zonas declaradas con Protección Integral [PI] y Protección Preventiva Grado A [PPA]**, tanto en suelo rústico como en suelo urbano o urbanizable, se prohíbe cualquier tipo de uso, construcción o instalación que implique la ocupación del subsuelo (garaje, sótano, almacén, depósitos de agua, etc).

Sin embargo, se permite la continuidad en el uso de las construcciones bajo rasante ya existentes y las actuaciones destinadas a su conservación; así como se permite el vaciado de bodegas eventualmente cegadas por desprendimientos de época contemporánea, siempre que se demuestre que estas tareas de desescombro no comportan afección sobre el depósito arqueológico. Estas actuaciones estarán siempre sometidas a un control arqueológico de movimiento de tierras.

En las zonas declaradas con **Protección Preventiva [PP] Grados B, C y D [PPB, PPC y PPD]** se permite la continuidad en el uso de las construcciones bajo rasante ya existentes; incluso su ampliación en determinadas situaciones, limitada a que se garantice la adecuada conservación de los restos arqueológicos que se encuentren en niveles superiores. Todas las actuaciones estarán siempre sometidas a un control arqueológico de movimiento de tierras. Si se prevé obras de construcción de nueva planta bajo rasante, deberá plantearse, previa a la concesión de la licencia municipal de obra, una intervención arqueológica acorde con las características del lugar y al grado de incidencia que las obras pudieran suponer en el patrimonio arqueológico:

- En ámbitos de grado B: será necesaria una excavación arqueológica mediante sondeos estratigráficos cuyas dimensiones, número y ubicación deberán adecuarse a las obras proyectadas. Los resultados obtenidos en esta actuación serán valorados por la administración competente, quién determinará la viabilidad del proyecto y la necesidad o no de efectuar algún otro tipo de actuación arqueológica.
- En ámbitos de grados C y D: será necesario un control arqueológico de movimiento de tierras que podría verse asistido por la excavación arqueológica mediante sondeos siempre y cuando la Administración competente lo estime necesario. El número, la ubicación y las dimensiones de estos deberá adecuarse a las obras proyectadas. Los resultados obtenidos en esta actuación serán valorados por la administración competente, quién determinará la viabilidad del proyecto y la necesidad o no de efectuar algún otro tipo de actuación arqueológica.

Con las limitaciones de régimen y de autorizaciones y trabajos previos se considera que se van a reducir las posibilidades de limitaciones por hallazgos arqueológicos. No obstante en el punto siguiente se encuadran las potenciales medidas de compensación.

2. MEDIDAS DE COMPENSACIÓN

No obstante, las medidas de compensación necesarias en el caso de que la protección y conservación de los bienes requiera el establecimiento de limitaciones singulares o sistema de equidistribución de cargas se articulan de la siguiente manera:

A) LIMITACIONES DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se considera que de la ordenación urbanística establecida en el PEAHIS no derivan limitaciones singulares que ocasionen una restricción del aprovechamiento urbanístico y cuya compensación no esté prevista a través de las técnicas de distribución de beneficios y cargas del planeamiento.

En los casos en que la ordenación impone cesiones no obligatorias en suelo urbano consolidado, se ha suscrito Convenio Urbanístico para la obtención de los terrenos por parte del Ayuntamiento de Segovia, sin necesidad de expropiaciones o indemnizaciones.

No obstante si, por aplicación de la ordenación urbanística del PEAHIS, surgiese alguna situación en la que se produjera una limitación singular que redujese el aprovechamiento, se estará a lo previsto en los artículos 48 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación

Urbana, 7 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 13 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

B) LIMITACIONES DERIVADAS DE LA NORMATIVA SECTORIAL

En caso de que por aplicación de la normativa sectorial, incluida la de Patrimonio Histórico, se imponga una restricción del aprovechamiento, la compensación de dicho aprovechamiento se llevará a cabo con el siguiente orden de prioridades:

1. En la misma parcela, cuando sea posible, mediante la redacción de un Estudio de Detalle que modifique la ordenación detallada establecida en la misma, para hacer compatible la materialización del aprovechamiento previsto por el planeamiento con la protección del Patrimonio Arqueológico. Este Estudio de Detalle deberá contar con la aprobación de los órganos tutelares del Patrimonio Histórico.
2. Mediante indemnización, en aplicación de la normativa general sobre responsabilidad patrimonial.
3. La evaluación económica de estas limitaciones no se realiza porque, en el momento actual, no son determinables.

4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A. OBLIGACIÓN Y CONTENIDOS

En el apartado 1º,C) de este documento ya hemos justificado que el PEAHIS debe contener un ISE, acreditados los ámbitos del Plan Especial a que debe referirse, que son las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado incluidas en el mismo (sectores de suelo urbano no consolidado), e indicado que su objeto y alcance es mostrar que en el escenario final de los mismos, esto es, una vez desarrollados de forma completa estos sectores de suelo urbano no consolidado, no se produce un balance económico negativo (insostenible) para las arcas públicas.

Para ello es necesario evaluar los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras y los servicios públicos cuya prestación se va a incrementar sobre los actuales como consecuencia del desarrollo de esos ámbitos y, por otra parte, es necesario evaluar los ingresos públicos que generan la gestión de los mismos y, por último, comprobar que son suficientes para cubrir aquellos gastos.

La fase de ejecución -el proceso de urbanización y de edificación- tiene unas características que son relevantes para su evaluación económica pero no en el horizonte futuro de sostenibilidad de los presupuestos municipales. Aun así incluso en el caso más desfavorable de que el proceso de ejecución se prolongue durante largo tiempo o no se finalice, los resultados en este caso, como veremos, son positivos desde el punto de vista de la sostenibilidad de los presupuestos municipales.

En primer lugar considerar que todos los gastos de urbanización de esos ámbitos de gestión integrada deben ser acometidos por quienes tengan la condición de urbanizadores de los mismos, como deberes de la promoción de actuaciones urbanísticas. Estos deben de asumir todas las cargas urbanísticas generadas. Las características técnicas del proyecto de urbanización, calidades y materiales y soluciones deben ser aprobadas desde el departamento de vías y obras municipal. Asimismo la necesidad de ejecutar las conexiones e incluso el refuerzo de los mismos es asimismo una obligación de los promotores privados de la actuación (art. 20,c y d, de la LUCYL).

CARACTERÍSTICAS DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Dentro del PEAHIS existen cuatro ámbitos de suelo urbano no consolidado, UA 7.01, UA7.02, UA 7.03 y UA 8.01, que se encuentran en situaciones muy diferentes.

El sector 7.01 “Mortero Eresma” (NC-R-11-S en el PGOU / DALs), no está desarrollado; el PEAHIS ofrece una ordenación detallada.

El sector 7.02 “CIGÜEÑUELA” (NC-R-10-S en el PGOU / DALs) no se ha desarrollado y el PEAHIS no incluye ordenación detallada sobre el mismo, que se remite al desarrollo posterior por un instrumento adecuado: un Estudio de Detalle.

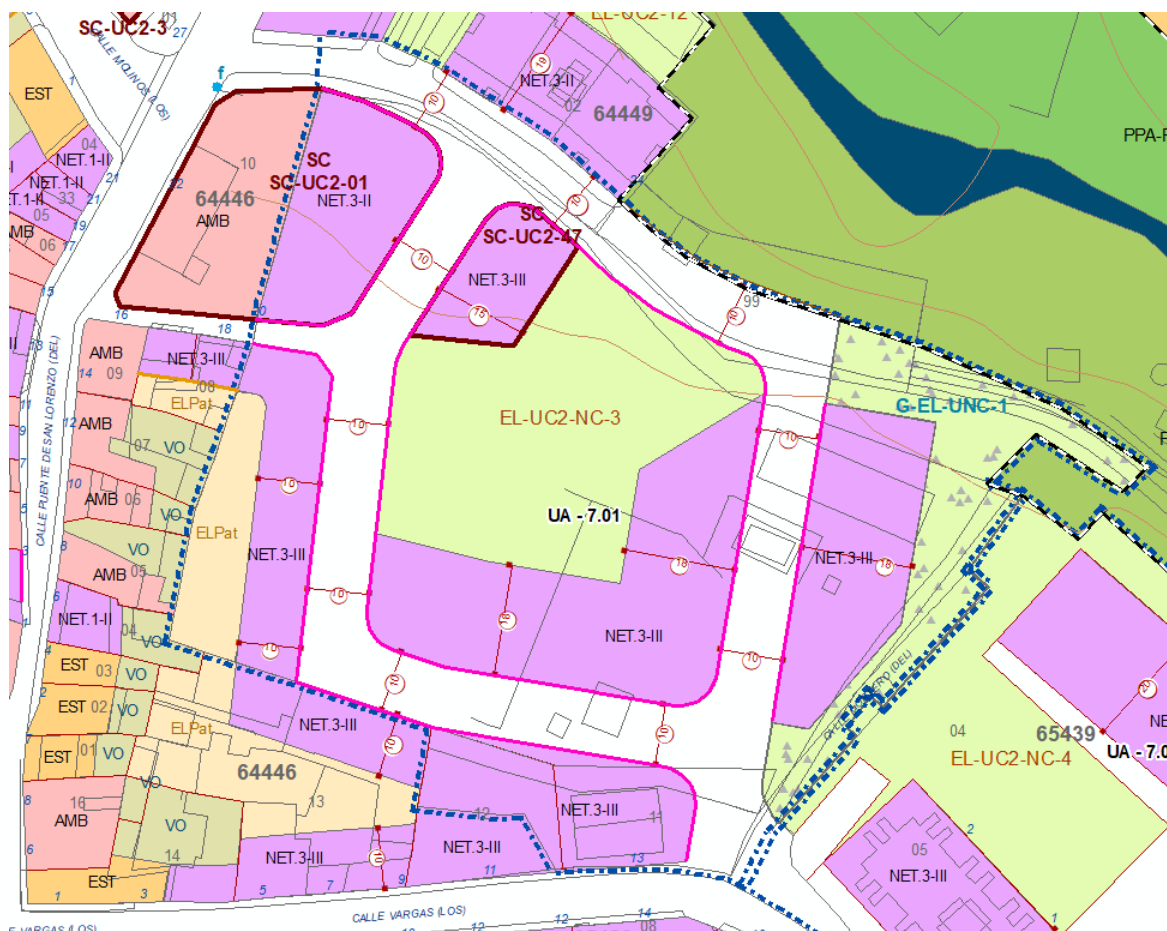
Por último el sector no consolidado 7.03 “Fábrica de Loza”, denominado NC-A-03-S en el PGOU/ DALs. Este sector se ha gestionado y desarrollado casi en su totalidad. Ha sido completamente urbanizado y edificado en gran medida. La categorización como suelo no consolidado proviene de que la recepción completa del mismo no se ha realizado aun. Por todo ello este sector son es evaluado como ámbito a desarrollar.

Veamos las características de los mismos:

Sector de suelo urbano no consolidado UA 7-01” Mortero-Eresma”

Nº de viviendas finales 73

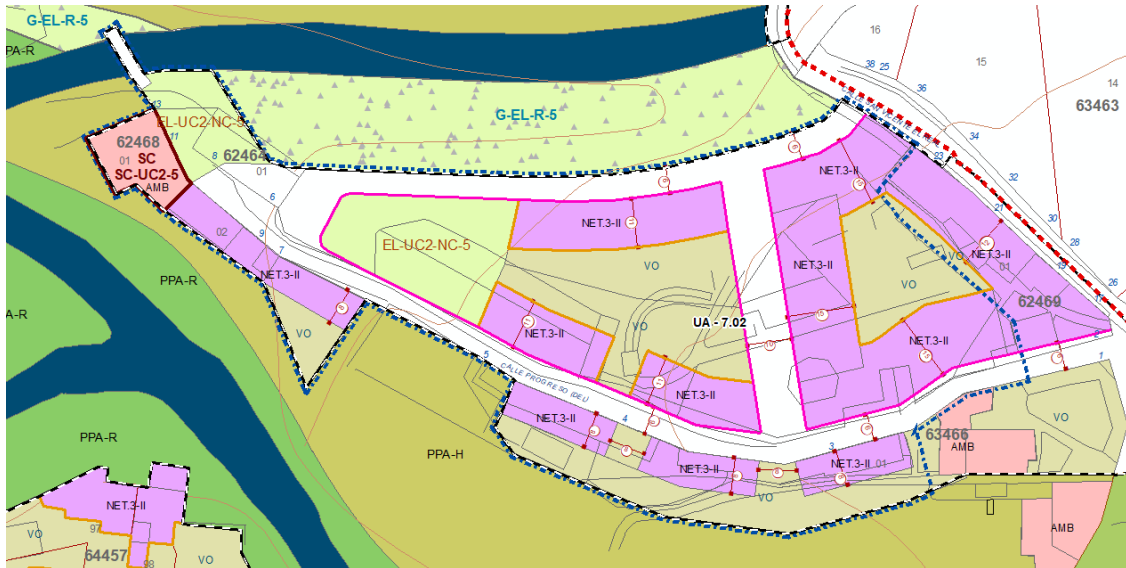
Nº habitantes estimados.- 234 (3,2hab/viv.)



**Sector de suelo urbano no consolidado UA 7-02 “CIGÜEÑUELA” (NC-R-10-S en la
Modificación del PGOU / DAL5)**

Nº de viviendas finales 76

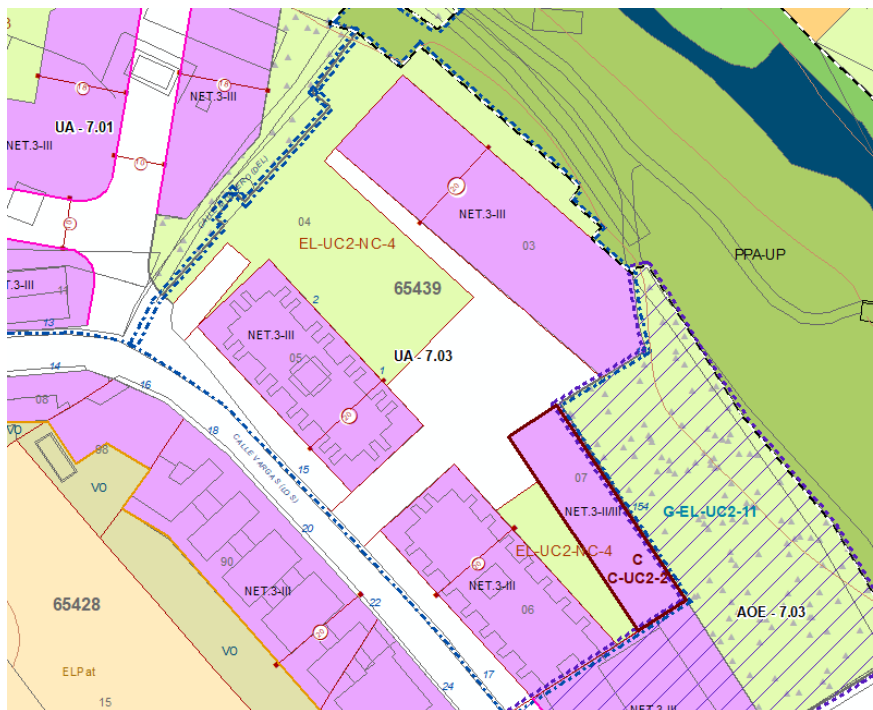
Nº habitantes estimados 243 (3,2hab/viv.)



**Sector de suelo urbano no consolidado UA 7-03 “Fábrica de Loza” (NC-A-03-S en el
PGOU/DALS)**

Nº de viviendas finales 47

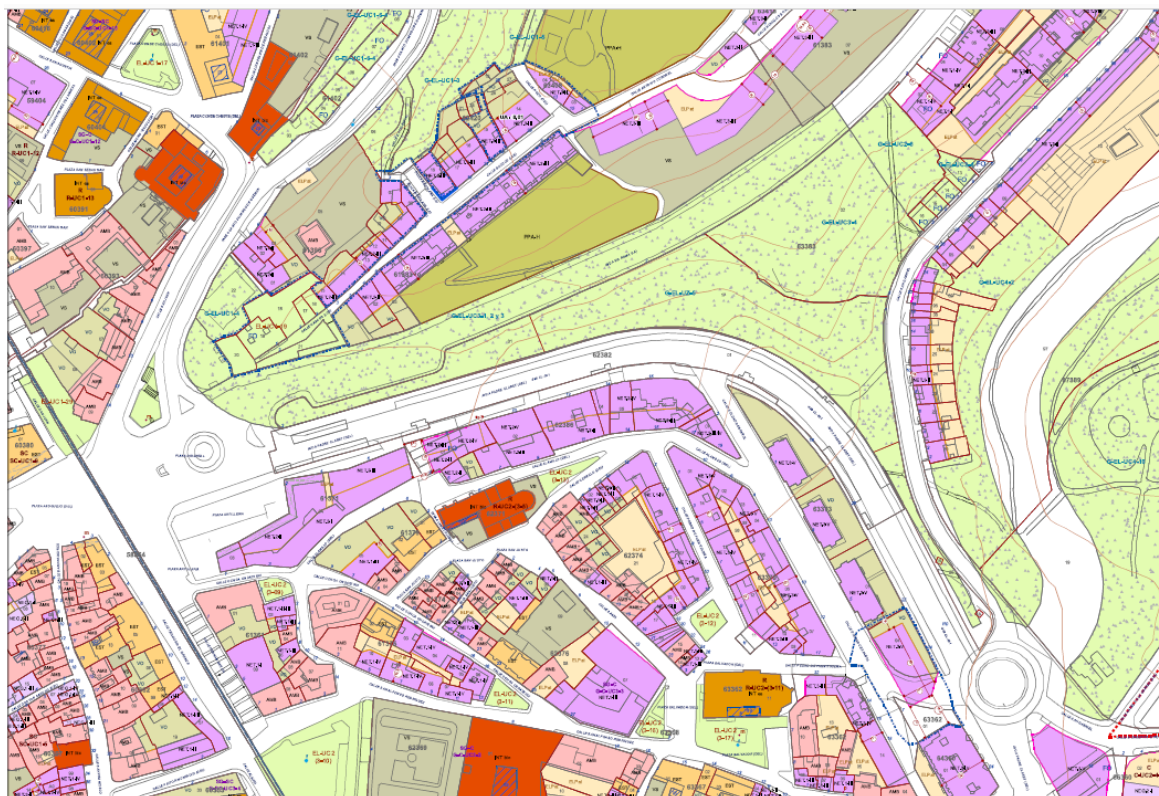
Nº habitantes estimados 150 (3,2hab/viv.)



Sector de suelo urbano no consolidado UA 8-01 “ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA” (es un nuevo sector de suelo urbano no consolidado discontinuo con objeto de desarrollar las intervenciones necesarias de un área de regeneración urbana).

Nº de viviendas finales 72

Nº habitantes estimados 230 (3,2hab/viv.)



El presente documento establece una relación equilibrada sobre los costes que pueden afectar a las Administraciones públicas, principalmente el Ayuntamiento, por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras propuestas en el plan, así como de la puesta en marcha y conservación de los servicios fruto del desarrollo de la actividad urbanística. Es decir, vamos a demostrar analíticamente que los ingresos, principalmente tributarios, que podemos obtener por el desarrollo de esos sectores, son suficientes para cubrir los costes de conservación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios necesarios que se deben prestar a los ciudadanos.

B. EVALUACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS ASOCIADOS AL INCREMENTO DE POBLACIÓN

Con objeto de evaluar el sobrecoste que pudiera suponer el funcionamiento y el mantenimiento de las infraestructuras y servicios proyectados en ambos ámbitos de suelo urbano no consolidado UA 7.01, UA 7.02, UA 7.03 y UA 8.01, se han analizado los diferentes gastos que pueda generar la activación de estos ámbitos. Para cada uno de los aspectos se ha evaluado si supone un incremento de gastos y, en caso positivo, conocer su magnitud.

En general, la creación de una nueva zona urbanizada lleva implícito además de gastos directos de conservación y reparaciones futuras otros indirectos como personal de limpieza, mantenimiento de alumbrado y mobiliario, que a su vez repercute en mayor personal municipal para atenderlo, etc.. Sin embargo, la ubicación de los ámbitos, su reducido tamaño, y su inserción urbana en zonas en las que ya existe una adecuada prestación de servicios, ahora activos y en funcionamiento (transporte público, sistemas de abastecimiento y saneamiento, dotación escolar o sanitaria), hace que esa relación no sea lineal. Esto es, no existe una relación directa entre los desarrollos del plan, el número de habitantes y gastos e ingresos del presupuesto municipal.

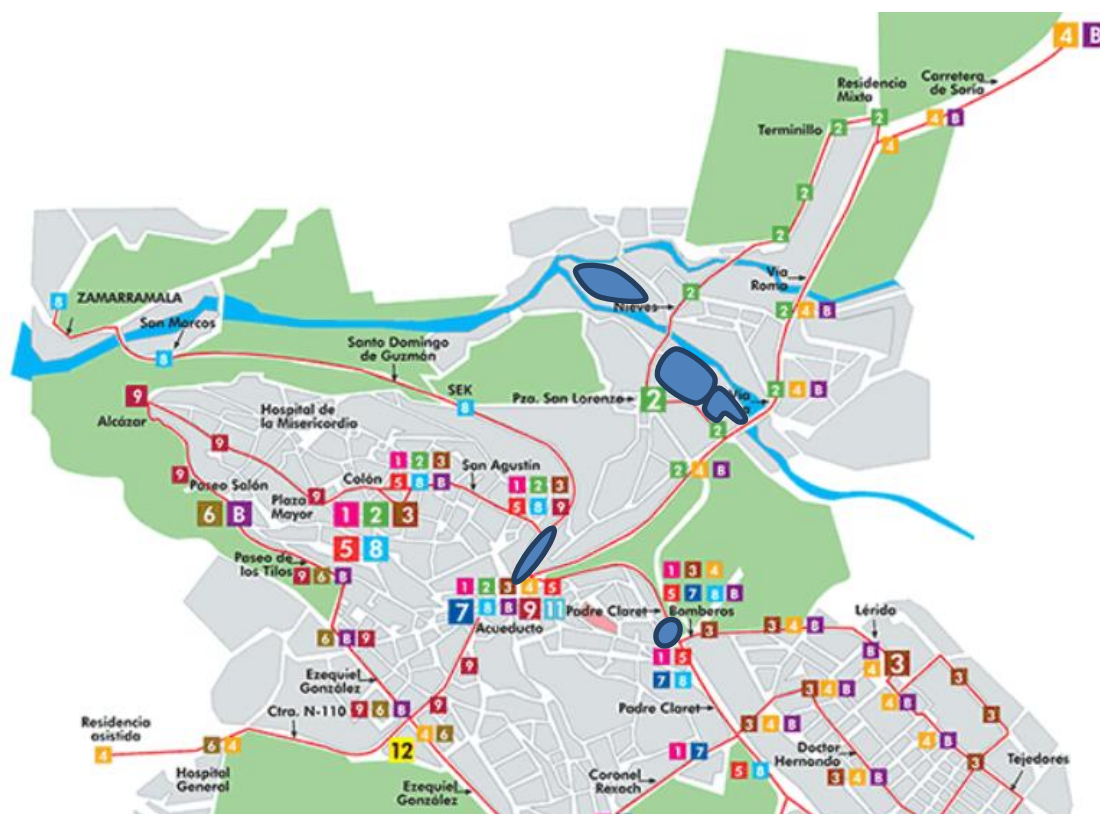
1. BALANCE PORMENORIZADO DE GASTOS GENERADOS

Analizamos los diferentes servicios públicos necesarios y si efectivamente suponen un incremento de costes.

- **Transporte público**

Actualmente el transporte público tiene varias líneas muy próximas a los cuatro ámbitos. La línea 2 tiene parada en la Plaza de San Lorenzo a tan sólo unos metros de la UA 7.01, y a 300 m de la UA 7.02, otra en Vía Roma, por su parte la UA 7.03 dispone de la parada de la línea 2 a unos escasos 60 metros y una parada a de la línea 4 a 200 m. Por último el área de regeneración urbana se ubica junto a los dos nodos de transporte público: junto a la plaza Oriental y junto a Bomberos.

El potencial número de habitantes global (880) y la hipótesis de nuevos usuarios que pudiera crear este ámbito no suponen la necesidad de mejora ni alteración del servicio actual. Por lo tanto no supondrán un incremento del gasto en transporte público.



Plano de líneas de transporte público de Segovia y ubicación de los ámbitos (en azul)

- **Suministro de agua y gestión de saneamiento**

La disponibilidad de redes de servicios de agua y saneamiento en las calles colindantes (en la c/ de los Vargas y c/ Puente de San Lorenzo en relación con la UA 7.01, y en la calle San Vicente en relación con la UA 7.02, y c/ de los Vargas en relación con la UA 7.03, y en Plaza Oriental y c/Padre Claret en el caso de la UA 8.01) hace que las conexiones a las mismas sean asumidas por los urbanizadores. Por lo tanto no serán necesarios desembolsos por parte de las arcas públicas.

Por otra parte los recibos sobre consumo de agua y saneamiento y depuración cubren los gastos que se generan y no son hoy deficitarios. El potencial incremento de un total de 820 nuevos habitantes en esas posiciones urbanas no supondrá ningún incremento de gastos por encima de los ingresos estimados.

- **Alumbrado público y mantenimiento del viario**

La urbanización de esas áreas será realizada con los parámetros de calidad en luminaria y materiales que establece el Ayuntamiento en las referencias de sus proyectos de urbanización. El estado de los mismos se revisa en la recepción de obras.

Se han estimado los gastos de mantenimiento e incluso reposición a partir de actuaciones recientes y calculado su coste unitario, estimando el periodo de tiempo de duración estimada, con los siguientes resultados:

- La urbanización de la UA 7-01 aporta 250 ml de viario de 12 m de sección y 150ml de viario de 10m de sección. En total, se estiman unos gastos anuales totales (incluyendo aceras, asfalto e instalaciones) de 11.050 €/año. El alumbrado se calcula en 1.700 €/año
- La ordenación de la urbanización de la UA 7-02 no está desarrollada, pero se estima en dos viarios de 10 m de sección con un total de 350 ml, se estiman unos gastos anuales totales (incluyendo aceras, asfalto e instalaciones) de 9.450 €/año. El alumbrado se estima en 1.300 €/año.
- La urbanización de la UA 7.03 está en ejecución y aporta 2.097 m² de viario. En total, se estiman unos gastos anuales totales (incluyendo aceras, asfalto e instalaciones) de 11.050 €/año. El alumbrado se calcula en 1.710 €/año
- La reurbanización de los ámbitos del área de regeneración urbana UA 8.01 (c/Gascos y c/ Soldado Español) no van a suponer ningún incremento de áreas urbanizadas nuevas.
- Por lo tanto, el conjunto de los ámbitos suponen un gasto anual en alumbrado y mantenimiento de viario estimado en 36.260 €.

- **Mantenimiento de parques y jardines**

Ambos ámbitos suponen un incremento de la superficie espacio libres públicos que si bien se entregaran urbanizados y ajardinados, tendrán unos gastos posteriores que evaluamos.

La UA 7.01 aporta:

- Un parque de sistema local de características (convencional tipo B) denominado EL-UC2-NC-3) de 1.910 m² que va a suponer un gasto anual de 1,68 €/m² con un total de 3.209 €/año.
- Un parque de Sistema General de Espacios Libres Públicos, de características (convencional tipo B) denominado G-EL-UN-1, con una superficie de 1.188 m² que supone un gasto anual de mantenimiento de 1,68 €/m², con un total de 1.995 €/año.

La UA 7.02 aporta:

- Un parque de sistema local de características (convencional tipo B), por definir y de 1.226 m² que va a suponer un gasto anual de 1,68 €/m² con un total de 2.060 €/año.
- Un parque de Sistema General de Espacios Libres Públicos, de características (periurbano tipo A) denominado G-EL-R-5, con una superficie de 2.893 m² que supone un gasto anual de mantenimiento de 1,20 €/m², con un total de 3.459 €/año.

La UA 7.03 aporta:

- Un parque de sistema local de características (convencional tipo B) denominado EL-UC2-NC-4) de 1.990 m² que va a suponer un gasto anual de 1,68 €/m² con un total de 3.343 €/año.

La UA 8.01 aporta:

- Un espacio de sistema local de espacio libre de 1.767 m² que va a suponer un gasto anual de 1,68 €/m² con un total de 2.970 €/año.

Por lo tanto el conjunto de los ámbitos aportan espacios libres locales con un coste anual de mantenimiento de 11.582 €/año.

Por otra parte suponen dos ampliaciones del sistema general de espacios libres de la ciudad que supondrán un gasto anual de mantenimiento estimado en 5.454 €/año.

Todos ellos suponen un total de 17.036 €/ año

- **Recogida de residuos y limpieza de vía pública**

Respecto a la recogida de residuos, las cifras de residentes van a obligar a instalar contenedores de residuos separados en cada ámbito. Se trata de ámbitos que están integrados en los circuitos de recogida. Los costes de los contenedores serán asumidos como parte de los gastos de urbanización. La posición de los mismos se realizará en aras a dos criterios: proximidad a los ciudadanos y facilidad en el trayecto de la recogida.

Por otra parte el sistema de recogida no es deficitario por lo que el pequeño incremento de gastos en los nuevos puntos se verá sufragado con los nuevos ingresos generados. El potencial incremento de un total de 880 nuevos habitantes en esas posiciones urbanas no supondrá ningún incremento de gastos por encima del incremento de ingresos.

- **Otras dotaciones. Sistema sanitario, educativo y asistencial.**

Los aproximadamente 880 nuevos habitantes se insertan en proximidad con un colegio público de educación primaria (el CEIP Martin Chico) a menos de 400m de ambos ámbitos. Y a priori podría acoger la potencial demanda.

Asimismo el Centro de Salud Segovia II situado en Vía Roma podría acoger a los nuevos usuarios en condiciones.

En resumen, en un escenario horizonte (esto es con la urbanización y edificación ejecutada y habitada) los gastos específicos que superan los ingresos directos por los servicios suman un total de 53.296 €/año.

2. INGRESOS REGULARES U ORDINARIOS

Son aquellos que se prevé se van a obtener con regularidad una vez desarrollado el área.

Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (IBI):

Nuestra proyección se apoya en la información contenida en la siguiente tabla, partiendo además de la previsión de que las primeras edificaciones se inician en el año de entrega de la urbanización y concluyen 12-15 meses después.

Tipos de gravamen (datos 2017):

1. El tipo de gravamen aplicable a los bienes de naturaleza urbana será del 0,4899%
2. El tipo de gravamen aplicable a los bienes de naturaleza rústica será del 0,650%.

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES. IBI								
Usos y Tipologías Edificatorias	Base Imponible (BI): Valor Catastral (VC)		Base Liquidable (BL): Base Imponible (BI) - Reducciones (R)		Cuota Íntegra (CI)		Cuota Líquida. Bonificación VPO	
	BI: VC				ti = 0,49%		CL = CI - B	
	VC: RM x Vt x AO x Caa	VC: RM x Vv x AO	BL = BI - R		CI = BL x ti			VPP 3 años
	Suelo	Inmueble construido	Suelo	Inmueble construido	Suelo	Inmueble construido	Suelo	Inmueble construido
Residencial	Suelo	Suelo+Construcción	Suelo		Suelo	Suelo+Construcción	Suelo	Suelo+Construcción
VPO	1.800.595 €	7.333.331 €	1.800.595 €	7.333.331 €	8.821 €	35.926 €	8.821 €	17.963 €
Vlibre plurifamiliar	- €	11.337.010 €	- €	11.337.010 €	- €	55.540 €	- €	55.540 €
Vlibre Unifamiliar	1.579.842 €	6.006.420 €	- €	6.006.420 €	- €	29.425 €	- €	29.425 €
Terciario	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Plazas de aparcamiento (1p de 25 m2/100 m2tr)	- €	3.550.277 €	- €	3.550.277 €	- €	17.393 €	- €	17.393 €
TOTAL	3.380.437 €	28.227.038 €	1.800.595 €	28.227.038 €	8.821 €	138.284 €	8.821 €	120.321 €

Durante los tres primeros años la vivienda protegida tiene una bonificación del 40%. Por lo que los ingresos “horizonte” serán 138.284 € anuales, pero durante algunos años pueden oscilar entre 120.321€ y esa cifra.

Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)

Estimación de ingresos de las diferentes Actividades Económicas que se puedan ejercer. Se estima, a partir de datos de 2014, en 26 € por habitante, lo que supone un total de 23.689 €/año para estos ámbitos.

INGRESOS ESTIMADOS IAE	
IAE	23.689,60 €

Impuesto sobre Vehículos de Tracción mecánica (IVTM)

Se estima, a partir de datos de 2014, en 65 € por habitante, lo que supone un total de 53.998€/año para estos ámbitos.

IMPUESTO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA. IVTM	
Tarifa (2017)	
141 €	de 12 a 15,99 caballos fiscales
53.988 €	

En síntesis los ámbitos producen unos ingresos ordinarios horizonte de 180.180 €/ anuales

Tabla de ingresos ordinarios de los ámbitos de actuaciones integradas

FICHA ÁMBITOS ACTUACIONES INTEGRADAS

Aprovechamiento Objetivo (AO)	36.684,35 m2t	Valor de Repercusión en Zona de Valor Catastral	Valor de Construcción (MBCxCt)	Valor en Venta Inmueble edificado
Usos y tipologías edificatorias		Vt	Vc	Vv = 1,4 x (Vr + Vc)
Residencial	36.684,35 m2t			
VPO	9.313,88 m2t	330,00	630,00	1.344,00
Vlibre plurifamiliar	19.198,47 m2t		720,00	1.008,00
Vlibre Unifamiliar	8.172,00 m2t	330,00	720,00	1.470,00
Terciario	0,00 m2t	330,00	720,00	1.470,00
Plazas de aparcamiento (1p)	9.171,09 m2t	100,00	372,00	660,80

DATOS GLOBALES ESTIMADOS DEL ÁREA	
Nº de habitantes	880
Nº de vivienda	275
nº vehiculos	374
Superficie tota	39.305

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES. IBI								
Usos y Tipologías Edificatorias	Base Imponible (BI): Valor Catastral (VC)		Base Liquidable (BL): Base Imponible (BI) - Reducciones (R)		Cuota Íntegra (CI)		Cuota Líquida. Bonificación VPO	
	BI: VC				ti = 0,49%		CL = CI - B	
	VC: RM x Vt x AO x Caa	VC: RM x Vv x AO	BL= BI - R		CI = BLx ti		VPP 3 años	
	Suelo	Inmueble construido	Suelo	Inmueble construido	Suelo	Inmueble construido	Suelo	Inmueble construido
Residencial	Suelo	Suelo+Construcción	Suelo		Suelo	Suelo+Construcción	Suelo	Suelo+Construcción
VPO	1.800.595 €	7.333.331 €	1.800.595 €	7.333.331 €	8.821 €	35.926 €	8.821 €	17.963 €
Vlibre plurifamiliar	- €	11.337.010 €	- €	11.337.010 €	- €	55.540 €	- €	55.540 €
Vlibre Unifamiliar	1.579.842 €	6.006.420 €	- €	6.006.420 €	- €	29.425 €	- €	29.425 €
Terciario	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Plazas de aparcamiento (1p de 25 m2/100 m2tr)	- €	3.550.277 €	- €	3.550.277 €	- €	17.393 €	- €	17.393 €
TOTAL	3.380.437 €	28.227.038 €	1.800.595 €	28.227.038 €	8.821 €	138.284 €	8.821 €	120.321 €

IMPUESTO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA. IVT	
Tarifa (2017)	
141 €	de 12 a 15,99 caballos fiscales
53.988 €	

INGRESOS ESTIMADOS IAE	
IAE	23.689,60 €

3. BALANCE ORDINARIO: SOSTENIBILIDAD

Como se ha descrito:

- Los ingresos de los ámbitos de suelo urbano no consolidado serán: 215.961 €/ anuales
- Los gastos de los ámbitos de suelo urbano no consolidado serán: 53.296 €/ anuales

Por lo que el balance tiene superávit claro, por lo que aunque se produjera un eventual desvío de las simulaciones anteriores, y estaría **garantizada la sostenibilidad económica**. Incluso en el caso de que no se realizaran la totalidad de las edificaciones, no se descompensaría el análisis, ya que aunque tan sólo un 35% de la edificación prevista se ejecutara, los ingresos derivados cubrirían los gastos de mantenimiento del viario y los espacios libres.

Ello es la consecuencia lógica en desarrollos en espacios intersticiales en la ciudad existente, al estar ésta ya dotada de servicios.

C. LA ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS

El Informe de Sostenibilidad Económica tiene que recoger un apartado en el que se demuestre la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos por el Plan.

En nuestro caso, por la tipología del instrumento de ordenación (un Plan Espacial de protección de áreas históricas) y el ámbito que abarca, no contamos con superficies industriales, sin embargo, dentro de la diversidad de usos de la ciudad tradicional mediterránea, los usos económicos se encuentran entremezclados con los usos residenciales, en los grados de compatibilidad que se citan en las Ordenanzas del Plan.

Así, el plan prevé:

- Una zona de USO TERCIARIO EXCLUSIVO, debido a su centralidad en torno a la Plaza del Azoguejo.
- Otra zona de RESIDENCIAL-COMPATIBLE CON TERCIARIO.

Estos dos usos se prevén en cuantía suficiente para dotar de puestos de trabajo y de variedad urbana al ámbito. Para demostrar su suficiencia y adecuación, hemos considerado 1 puesto de trabajo por cada 25 m² de suelo de alguno de estos dos tipos señalados.

Sabiendo que tenemos:

- zona de USO TERCIARIO EXCLUSIVO: 20.278,85 m²suelo
- zona de RESIDENCIAL-COMPATIBLE CON TERCIARIO: 148.305,17 m²suelo

Lo que supone un total de suelo destinado a usos productivos de 168.584,02 m²suelo.

Para la ratio establecida de trabajadores que se necesitan por m²suelo de uso productivo, y según la superficie de este suelo establecida en el plan, se obtiene que la ordenación propuesta permita dar trabajo a 6.743,36 personas.

Obtenido el dato de Población activa para el PEAHIS, a través de proporciones entre el dato de población activa para la provincia del último trimestre del 2013 obtenido del INE (Instituto Nacional de Estadística), y los datos de parados de la ciudad de Segovia del SEPE (Servicio Público de Empleo Estatal), se obtiene la cifra de 6.071 personas en población activa para el ámbito del PEAHIS de Segovia.

Comparando este dato con el obtenido de la propuesta del plan, se comprueba que el PEAHIS garantiza trabajo para al menos el total de la población activa dentro de su ámbito: 6.743,36 > 6.071.

En todo caso ha de tenerse en cuenta que estos datos son estimativos, puesto que no toda la población activa de del ámbito del PEAHIS trabaja en él, sino que pueden estar dedicado a otros sectores exteriores a él como la industria, agricultura, ganadería, etc.