

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CABEZÓN DE PISUERGA (VALLADOLID) CON ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR 01 DE SUELO URBANIZABLE**



## **ANEXO II: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA** Febrero 2022

## INDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. INGRESOS PATRIMONIALES.....	3
3. INGRESOS EXTRAORDINARIOS ASOCIADOS AL DESARROLLO DEL SECTOR .....	3
4. INGRESOS ORDINARIOS O REGULARES ANUALES.....	5
5. GASTOS REGULARES ANUALES.....	6
5.1. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA .....	7
5.2. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS. ....	8

## **1. INTRODUCCIÓN**

Según se especifica en el apartado 4 del artículo 22 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deben incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se debe ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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

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

## **2. INGRESOS PATRIMONIALES**

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

## **3. INGRESOS EXTRAORDINARIOS ASOCIADOS AL DESARROLLO DEL SECTOR**

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

Para la obtención de estos Precios Mínimos de Construcción PMC, se establece una normativa que consiste en un módulo M fijado anualmente por el Ayuntamiento y una serie de coeficientes – tipológico Ct y de características Cc – que permiten un cálculo sencillo y realista respecto a las edificaciones en función de sus usos y sus condiciones específicas.

El módulo M obtenido de los costes de referencia de la construcción propuestos por el COACYLE en 2021, se establece en 600,00 €/m<sup>2</sup> para poblaciones de menos de 20.000 habitantes. El Precio Mínimo de Construcción vendrá definido por:

$$PMC = M \times Ct \times Ci$$

Los módulos de costes de construcción unitarios aplicables para la obtención del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) son los siguientes:

USOS	M	Ct	Ci	PEM (€/m <sup>2</sup> e)
Logístico	600,00	0,70	1,00	420,00
Actividades económicas	600,00	1,20	1,00	720,00

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

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

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

PARCELA RESULT.	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USO PORMENOR.	EDIFICABIL. (m <sup>2</sup> e)	PEM (€/m <sup>2</sup> e)	TIPO	TOTAL INGRESOS (€)
P-1	99.806,23	Logístico	69.208,36	420,00	4,00%	1.162.700,45
P-2	24.230,66	Actividades Económicas	17.538,36	720,00	4,00%	505.104,77
	<b>124.039,89</b>		<b>86.746,72</b>			<b>1.667.805,22</b>

### Ingresos previstos por la licencia de primera ocupación

PARCELA RESULT.	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USO PORMENOR.	EDIFICABIL. (m <sup>2</sup> e)	PEM (€/m <sup>2</sup> e)	TIPO	TOTAL INGRESOS (€)
P-1	99.806,23	Logístico	69.208,36	420,00	0,43%	124.990,30
P-2	24.230,66	Actividades Económicas	17.538,36	720,00	0,43%	54.298,76
	<b>124.039,89</b>		<b>86.746,72</b>			<b>179.289,06</b>

### Total ingresos extraordinarios

La cantidad obtenida de los ingresos extraordinarios que al Municipio le genera el desarrollo del Sector ascienden a 1.847.094,28 €.

## 4. INGRESOS ORDINARIOS O REGULARES ANUALES

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

### Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

De acuerdo con la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles IBI, de Cabezón de Pisuerga, la base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, por lo que se ha estimado un valor para las nuevas construcciones similar al actual, en metros cuadrados construibles. A esta base se le aplica un tipo de gravamen de 0,4%, por ser inmuebles de naturaleza urbana.

PARCELA RESULT.	USO PORMENOR.	EDIF. (m <sup>2</sup> e)	SUP. CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> c)	VALOR CATASTRAL (€/m <sup>2</sup> c)	CUOTA IBI ANUAL	INGRESOS (€)
P-1	Logístico	69.208,36	83.050,03	245,80	0,4%	81.654,79
P-2	Actividades Económicas	17.538,36	21.046,03	245,80	0,4%	20.692,46
		<b>86.746,72</b>				<b>102.347,25</b>

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

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

PARCELA RESULT.	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USO PORMENOR	EDIF. (m <sup>2</sup> e)	CUOTA MEDIA POND (€/VEH)	RATIO (Veh/1000 m <sup>2</sup> )	TOTAL INGRESOS (€)
P-1	99.806,23	Logístico	69.208,36	133,28	99,81	13.302,17
P-2	24.230,66	Actividades Económicas	17.538,36	133,28	24,23	3.229,46
	<b>124.039,89</b>		<b>86.746,72</b>			<b>16.531,64</b>

### **Impuesto de Actividades Económicas (IAE)**

Los ingresos previstos por este impuesto se estiman aplicando al porcentaje de edificabilidad con usos industriales sobre la edificabilidad total el porcentaje que representan los ingresos previstos por el IAE respecto los del IBI en los Presupuestos Municipales de 2019.

IBI 2019	IAE 2019	% IAE/IBI	% EDIFICAB. USO PRODUCTIVO	IBI MODIF.	INGRESOS
645.000,00	115.000,00	17,83%	100%	102.347,25	<b>18.247,96 €</b>

### **Total ingresos regulares:**

INGRESOS REGULARES O ANUALES	
Impuesto de Bienes Inmuebles	102.347,25 €
Impuesto de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica	16.531,64 €
Impuesto de Actividades Económicas	18.247,96 €
<b>TOTAL INGRESOS REGULARES</b>	<b>137.126,85 €</b>

## **5. GASTOS REGULARES ANUALES**

Corresponde al Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga el suministro y/o prestación de los siguientes servicios:

- Suministro de alumbrado público.
- Pavimentación de vías públicas.
- Mantenimiento de las zonas verdes y el mobiliario urbano.
- Limpieza viaria.
- Recogida, gestión y tratamiento de residuos.
- Protección Civil.
- Alcantarillado.
- Abastecimiento domiciliario de agua potable.

- Resto de servicios contemplados en la legislación de régimen local de implantación no inmediata (bibliotecas, guarderías, centros cívicos, equipamientos deportivos públicos, asistencia social etc. Estos últimos no forman parte de los que llamamos costes directos de la actuación, ya que se parte de la hipótesis de que serán financiados con los saldos positivos (ingresos directos menos gastos directos regulares generados por la actividad inmobiliaria en el sector), más los ingresos extraordinarios generados por la actuación urbanística y por otros recursos de la Hacienda Municipal.

Para calcular los gastos derivados del mantenimiento de los citados servicios, se estiman los gastos que generará el desarrollo del sector, tomando como referencia los datos de los presupuestos del Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga para todo el municipio en 2020:

Servicio	Gasto Municipal 2020	Superficie suelo urbano	Edificabilidad sector	Gasto Sector
Alumbrado público	72.980,00 €	1.032.219,00	86.746,72	6.133,17 €
Parques y Jardines	23.400,00 €			1.966,51 €
Recogida, gestión y tratamiento de residuos	251.730,00 €			21.155,15 €
Protección Civil	5.010,00 €			421,04 €
Pavimentación de vías públicas	282.015,00 €			23.700,28 €
Alcantarillado	229.000,00 €			19.244,95 €
Abastecimiento	194.200,00 €			16.320,39 €
Limpieza viaria	40.900,00 €			3.437,20 €
TOTAL GASTOS REGULARES O ANUALES				92.378,68 €

## 5.1. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

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

INGRESOS EXTRAORDINARIOS (DESARROLLO DEL SECTOR)	1.847.094,28€
INGRESOS ANUALES ORDINARIOS O REGULARES DEL SECTOR	137.126,85 €
GASTOS ANUALES REGULARES DEL SECTOR	92.378,68 €
<b>BALANCE ANUAL ENTRE INGRESOS Y GASTOS DEL SECTOR</b>	<b>44.748,16 €</b>



Se comprueba que **la sostenibilidad económica de la operación está sobradamente garantizada**, al ser superiores los ingresos anuales regulares a los gastos anuales regulares, con un superávit de 44.748,16 € anuales, sin considerar ni los ingresos extraordinarios ni los patrimoniales.

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

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

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

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

En la ordenación detallada del Sector SUR 01 se destina a usos de actividades económicas un total de 17.538,16 m<sup>2</sup>, y a usos logísticos, 69.208,36 m<sup>2</sup>; lo que representa la totalidad de la edificabilidad del Sector.

En los usos logísticos se considera una media de 2 trabajador cada 500m<sup>2</sup>, repartidos en dos turnos; mientras que en las actividades logísticas se estima 1 trabajador cada 100m<sup>2</sup>. Por tanto, se estima que la generación de empleo permanente sería del orden de 642 empleos dentro del sector.

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

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

En Cabezón de Pisuerga, febrero de 2022,

El arquitecto

D. Gregorio Alarcia Estévez

 G33 SLP