# INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SOTO DE LA VEGA (LEÓN)

Ayuntamiento
SOTO DE LA VEGA

## APROBACIÓN INICIAL

gama
alternativas medioambientales

**GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.**

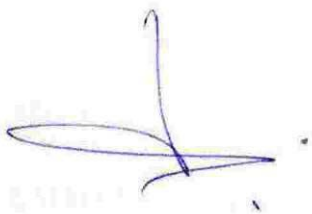
Mayo 2017

*La presente Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales del término municipal de Soto de la Vega (León) ha sido redactada por el equipo GAMA, S.L., compuesto por los arquitectos Enrique Rodrigo González y Mónica Martínez Sierra, los geógrafos Luis Santos y Ganges, Miguel Ángel Ceballos Ayuso e Ignacio Casado Llorente, el biólogo Pedro María Herrera Calvo, el ingeniero técnico forestal Orlando Parrilla Domínguez y el geólogo Roberto Martínez-Alegría*

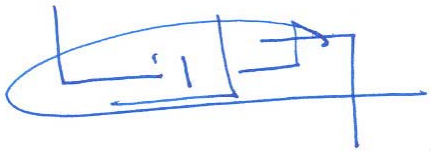
*El Estudio Arqueológico ha sido elaborado por el Gabinete de estudios arqueológicos Strato, S.L*

***En Valladolid, a 23 de mayo de 2017***

***Redactores principales:***

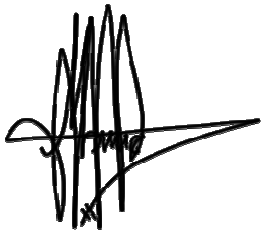


Fdo.: Enrique Rodrigo González
Arquitecto Urbanista



Fdo.: Luis Santos y Ganges
Doctor Urbanista

Fdo.: Miguel Ángel Ceballos Ayuso
Geógrafo Urbanista



Fdo. Mónica Martínez Sierra
Arquitecta Urbanista

# ÍNDICE

**1. INTRODUCCIÓN ..... 3**

**1.1. ANTECEDENTES ..... 3**
**1.2. MARCO LEGAL DEL INFORME ..... 3**
**1.3. METODOLOGÍA ..... 4**

**2. CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES ..... 7**

**3. ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA ..... 9**

**3.1. PRESUPUESTO MUNICIPAL ACTUAL ..... 9**
**3.2. PRESUPUESTO DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANA ..... 10**
3.2.1. DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN ..... 10
3.2.2. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN ..... 13
3.2.3. SALDO FISCAL OBTENIDO DEL ANÁLISIS ..... 14

**4. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS ..... 17**

**5. CONCLUSIONES ..... 19**

# ÍNDICE DE TABLAS

*Tabla 1. Edificabilidad máxima y número de viviendas posibles en los Sectores ..... 7*
*Tabla 2. Principales condiciones urbanísticas de los Sectores ..... 8*
*Tabla 3. Presupuesto Municipal liquidado de Soto de la Vega (2015). Gastos ..... 9*
*Tabla 4. Presupuesto Municipal liquidado de Soto de la Vega (2015). Ingresos ..... 9*
*Tabla 5. Resumen de los ingresos del Presupuesto Municipal y la nueva ordenación ..... 13*
*Tabla 6. Resumen de los gastos del Presupuesto Municipal y la nueva ordenación ..... 14*
*Tabla 7. Escenarios de la sostenibilidad económica de la ordenación detallada propuesta . 16*

# 1. INTRODUCCIÓN

## 1.1. ANTECEDENTES

El presente Informe de Sostenibilidad Económica, redactado por GAMA, S.L., hace referencia a la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Soto de la Vega (León), promovida por el Ayuntamiento del término.

Dicha Revisión de las NUM delimita cuatro sectores de Suelo Urbano No Consolidado para los que establece la ordenación detallada, por lo que en cumplimiento de la legislación urbanística vigente se redacta el Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) de estas actuaciones.

## 1.2. MARCO LEGAL DEL INFORME

El marco legal de la sostenibilidad económica del urbanismo en Castilla y León está configurado por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), aprobado por *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre*, la *Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León* (LUCyL), en la redacción dada por la *Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo* y por la *Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo*, que ha sido desarrollada a través del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), aprobado por *Decreto 22/2004, de 29 de enero* y modificado por *Decreto 45/2009, de 9 de julio* y *Decreto 6/2016, de 3 de marzo*, entre otros.

La normativa urbanística de Castilla y León está plenamente adaptada al TRLSRU, y ha incorporado el Informe de Sostenibilidad Económica entre los documentos que deben incluirse en los instrumentos de planeamiento general que prevean sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable con ordenación detallada (artículos 116.b y 130.f RUCyL), así como en las Normas Urbanísticas de Coordinación y las Normas Urbanísticas Territoriales (artículo 130 quáter.e RUCyL) y en los Estudios de Detalle (artículo 136.d RUCyL), en las mismas circunstancias.

Es con la aprobación por *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio* del Texto Refundido de la Ley de Suelo, cuando se establece en su artículo 15 la obligatoriedad de incluir en los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE) en el que se ponderará el impacto de la actuación en la Hacienda pública afectada por la implantación y el coste del mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios necesarios.

Conforme a lo establecido en el artículo 3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre*, se introduce la obligatoriedad de justificar también la como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Los artículos citados del RUCyL establecen que el informe de sostenibilidad económica 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.

Siendo según lo expuesto precisa la elaboración de un Informe de Sostenibilidad Económica en el presente caso, ya que nos encontramos ante varios sectores de Suelo Urbano No Consolidado cuya ordenación detallada se establece a través de la propia Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, y que se consideran por ello actuaciones de nueva urbanización que deben tener en cuenta los costes para la Hacienda Pública municipal así como los ingresos que se van a obtener con ellas, debiendo justificar además la suficiencia y adecuación de los suelos destinados a usos productivos.

## 1.3. METODOLOGÍA

Para la elaboración del presente ISE, se ha adaptado la metodología propuesta en la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica, publicada en 2011 por el Ministerio de Fomento, con las especificaciones que se señalan a continuación:

- No se ha dispuesto de la liquidación del Presupuesto Municipal de 2016, por lo que se ha utilizado el correspondiente al último año liquidado disponible, 2015. Los datos para analizar la situación presupuestaria de la entidad local han sido los derechos y obligaciones reconocidas netas que figuran en la liquidación del presupuesto general del ejercicio 2015, aprobada por el Ayuntamiento en 2016, ya que éste es el documento que recoge de manera fidedigna la ejecución de dicho presupuesto.
- Se han calculado los ingresos corrientes derivados de los nuevos usos propuestos procedentes de los principales tributos propios municipales (IBI, IVTM, ICIO y tasas de abastecimiento y alcantarillado). Para estimar el resto de ingresos se ha calculado la repercusión por habitante empadronado a 1 de enero de 2016, considerando de acuerdo a la clasificación económica además de los ingresos corrientes de los capítulos 1, 2 y 3 (impuestos directos e indirectos y tasas) los del capítulo 4 (transferencias corrientes), dado que una parte significativa de los servicios municipales se prestan gracias a subvenciones o transferencias finalistas de otras Administraciones.
- Se ha calculado la repercusión de gasto corriente por superficie, referida a las vías públicas y espacios libres públicos del municipio de Soto de la Vega cuantificados a partir de la propia Revisión de las NUM, para los siguientes programas: pavimentación de vías públicas (en parte incluida como inversión), abastecimiento y alcantarillado, limpieza viaria, alumbrado público y parques y jardines; considerando todos como gastos independientes. Para el resto de programas se refiere la repercusión del gasto corriente por habitante, distinguiendo entre gastos dependientes e independientes.
- De acuerdo a la clasificación económica, se han considerado además de los gastos corrientes de los capítulos 1 y 2 (personal y bienes corrientes y servicios) los del capítulo 4 (transferencias corrientes), dado que una parte

significativa de los servicios municipales se prestan a través de otras entidades públicas o privadas.

- Se han estimado los ingresos y gastos corrientes municipales tras la recepción de la urbanización, durante un plazo de 10 años, considerando los escenarios normalizado, expansivo y recesivo. El último se ha planteado como un escenario inacabado, en el que 81 de las 231 viviendas previstas no se llegan a ejecutar en el periodo de programación. En los otros dos escenarios, se ha considerado que todas las viviendas son ejecutadas y ocupadas en el periodo de programación, con un tamaño medio de los hogares de 1,0 habitantes por vivienda. La nueva población residente procede de fuera del municipio de Soto de la Vega, a efectos de estimar los ingresos y gastos.
- Se ha realizado un balance de ingresos y gastos corrientes estático, a partir de un único ejercicio presupuestario liquidado y sin consideración de circunstancias que pueden afectar a los resultados como la inflación o los cambios de tributos.

El resultado obtenido se debe considerar como una aproximación a la sostenibilidad económica de la actuación proyectada, con un margen de error que puede ser significativo en lo cuantitativo, pero válido en lo cualitativo a los efectos de lo exigido por el TRLSRU y el RUCyL.

# 2. CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES

La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales persigue entre otros objetivos establecer la ordenación detallada en la mayor parte del Suelo Urbano No Consolidado, para hacer posible su ejecución directa sin necesidad de planeamientos de desarrollo posterior y garantizando su correcta articulación con la trama del Suelo Urbano, facilitando así la gestión municipal de las propuestas residenciales, e incluso atribuyendo a la administración local la iniciativa en algunas de ellas, ante la atonía de los promotores privados.

Sobre la base de lo expuesto, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega clasifica cuatro Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada, todos con uso predominante residencial, dos en Requejo de la Vega y dos en Santa Colomba de la Vega,

El Sector SU-NC od SE1 recoge el Sector de Suelo Urbanizable SUE-3 de las anteriores Normas Urbanísticas Municipales, adaptando la ordenación detallada del Plan Parcial aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Soto de la Vega en la versión de 2010, incluidas las cesiones de equipamientos y espacios libres públicos, superiores a las exigibles en Suelo Urbano No Consolidado.

El Sector SU-NC od SE2 agrupa los Sectores de Suelo Urbanizable SUE-12, SUE-13, SUE-14 y SUE-15 de las anteriores Normas Urbanísticas Municipales. Se ubica al Sur del núcleo de Requejo de la Vega, estando delimitado por distintas vías que lo circundan (Camino de la Mortera al Oeste y Sur, calles de la Ermita y La Bañeza al Este, Avenida de Entre Puentes y Calle José Antonio al Norte).

Dada la dificultad en el desarrollo del Sector SU-NC od SE2, por su tamaño y por la estructura de la propiedad, y el interés público prioritario de la actuación por su posición y estado, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales fragmenta la ordenación detallada del mismo en seis Unidades de Actuación, de forma que se simplifica su gestión y se facilita su incorporación por piezas a la trama urbana de Requejo de la Vega. Se reserva asimismo la iniciativa al Ayuntamiento de Soto de la Vega, señalando como sistema de gestión el de cooperación.

Los Sectores SU-NC od SE3 y SU-NC od SE4 se delimitan sobre terrenos situados al Sur de Santa Colomba de la Vega que en las anteriores NUM estaban clasificados como Suelo Urbano, pero cuyo desarrollo requiere la reparcelación y la cesión del terreno para los viales. En ambos casos, se ha considerado que no es posible obtener estos viarios mediante actuaciones aisladas de normalización.

*Tabla 1. Edificabilidad máxima y número de viviendas posibles en los Sectores*

| Nº | Superficie | Uso | Índice de Edificabilidad | Edificabilidad máxima | Nº máximo de viviendas |
|---|---|---|---|---|---|
| SU-NC od SE1 | 20.348,47 | Residencial | 0,50 | 10.174,24 | 40 |
| SU-NC od SE2 | 82.813,20 | Residencial | 0,30 | 24.843,96 | 165 |
| SU-NC od SE3 | 8.059,58 | Residencial | 0,50 | 4.029,79 | 16 |
| SU-NC od SE4 | 5.333,53 | Residencial | 0,50 | 2.666,77 | 10 |
| **TOTAL** | **116.554,78** | | | **41.714,75** | **231** |

Superficie en metros cuadrados. Índice de edificabilidad en metros cuadrados construibles por metro de suelo ($m^2/m^2$). Edificabilidad máxima en metros cuadrados construibles ($m^2$)

Los cuatro Sectores de Suelo Urbano No Consolidado residenciales totalizan una superficie de 116.555 metros cuadrados, una edificabilidad máxima de 41.715 metros cuadrados (con un índice máximo de edificabilidad de entre 0,30 y 0,50 $m^2/m^2$) y capacidad para 231 nuevas viviendas, en principio todas libres debido a los objetivos municipales en materia de vivienda (artículo 122.2.e.1º RUCyL), debido a que el municipio ya cuenta con varias promociones de vivienda protegida.

Hay que notar que los cuatro Sectores de Suelo Urbano No Consolidado están clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable por las Normas Urbanísticas Municipales en vigor, por lo que en rigor el suelo residencial propuesto por la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales no conlleva ningún incremento de viviendas sobre la capacidad prevista por el planeamiento vigente.

Conforme a las fichas de los sectores contenidas en la Normativa Urbanística, las cesiones de suelo para sistemas locales suman 19.145 metros cuadrados de vías públicas, 4.464 metros cuadrados de espacios libres públicos y 4.104 metros cuadrados de equipamientos públicos.

*Tabla 2. Principales condiciones urbanísticas de los Sectores*

| | **Sector SU-NC od SE1** | **Sector SU-NC od SE2** | **Sector SU-NC od SE3** | **Sector SU-NC od SE4** |
|---|---|---|---|---|
| **Superficie Sector** | 20.348,47 $m^2$ | 82.813,20 $m^2$ | 8.059,58 $m^2$ | 5.333,53 $m^2$ |
| **Densidad de edificación** | 0,50 $m^2/m^2$ | 0,30 $m^2/m^2$ | 0,50 $m^2/m^2$ | 0,50 $m^2/m^2$ |
| **Edificabilidad máxima** | 10.174,24 $m^2$ | 24.843,46 $m^2$ | 4.029,79 $m^2$ | 2.666,77 $m^2$ |
| **Densidad de población** | 20 viv/Ha | 20 viv/Ha | 20 viv/Ha | 20 viv/Ha |
| **Uso predominante** | Residencial | Residencial | Residencial | Residencial |
| **Ordenanzas** | U1 - U2 | MC - U1 - U2 | U1 | U1 |
| **Cesiones sistemas locales:** | | | | |
| **Vías públicas** | 3.266,90 $m^2$ | 12.497,99 $m^2$ | 1.018,12 $m^2$ | 2.362,35 $m^2$ |
| **Espacios libres públicos** | 1.130,46 $m^2$ | 2.507,41 $m^2$ | 826,33 $m^2$ | (2) |
| **Equipamientos** | 1.502,66 $m^2$ | 2.601,19 $m^2$ | (1) | (2) |

(1) Toda la superficie de cesión se hace en espacios libres públicos (art. 106.2.a RUCyL)
(2) Toda la superficie de cesión se hace en vías públicas (arts. 105.3.b y 106.2.a RUCyL)

Adoptando como ratios de ocupación los previstos en la Revisión de las NUM (1,0 habitantes empadronados por vivienda), a los efectos de este Informe se cuantifica en 231 habitantes el volumen de población previsto en aplicación de la ordenación detallada de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado residencial. La población empadronada a 1 de enero de 2016 era de 1.600 habitantes.

# 3. ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## 3.1. PRESUPUESTO MUNICIPAL ACTUAL

Los gastos del Presupuesto Municipal liquidado de Soto de la Vega de 2015 en su distribución por capítulos es el que se relaciona a continuación:

*Tabla 3. Presupuesto Municipal liquidado de Soto de la Vega (2015). Gastos*

| CAPÍTULOS | EUROS | % | €/HAB. |
|---|---|---|---|
| **OPERACIONES CORRIENTES** | | | |
| CAP.1.- GASTOS DE PERSONAL | 227.038,21 | 36,29 | 141,90 |
| CAP.2.- GASTOS EN BIENES Y SERVICIOS | 266.902,65 | 42,66 | 166,81 |
| CAP.3.- GASTOS FINANCIEROS | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| CAP.4.- TRANSFERENCIAS CORRIENTES | 23.438,18 | 3,75 | 14,65 |
| CAP.5.- FONDO DE CONTINGENCIA | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Total operaciones corrientes** | **517.379,04** | **82,70** | **323,36** |
| **OPERACIONES DE CAPITAL** | | | |
| CAP.6.- INVERSIONES REALES | 93.225,66 | 14,90 | 58,27 |
| CAP.7.- TRANSFERENCIAS DE CAPITAL | 15.006,66 | 2,40 | 9,38 |
| CAP.8.- ACTIVOS FINANCIEROS | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| CAP.9.- PASIVOS FINANCIEROS | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Total operaciones de capital** | **108.232,32** | **17,30** | **67,65** |
| **TOTAL GASTOS** | **625.611,36** | **100,00** | **391,01** |

Las partidas corrientes que forman el conjunto de gastos necesarios para el funcionamiento habitual de la Administración suponen un 82,7 por ciento del total. Un 42,7 por ciento del presupuesto se destina a compra de bienes y servicios, es decir, a la gestión diaria de los núcleos urbanos, y un 36,3 por ciento al personal. Las inversiones reales se limitan al 14,9 por ciento.

En relación con los Capítulos de ingresos, el Presupuesto Municipal liquidado de Soto de la Vega de 2015 plasma las siguientes cantidades:

*Tabla 4. Presupuesto Municipal liquidado de Soto de la Vega (2015). Ingresos*

| CAPÍTULOS | EUROS | % | €/HAB. |
|---|---|---|---|
| **OPERACIONES CORRIENTES** | | | |
| CAP.1.- IMPUESTOS DIRECTOS | 272.925,44 | 36,60 | 170,58 |
| CAP.2.- IMPUESTOS INDIRECTOS | 8.920,86 | 1,20 | 5,58 |
| CAP.3.- TASAS Y OTROS INGRESOS | 70.763,58 | 9,49 | 44,23 |
| CAP.4.- TRANSFERENCIAS CORRIENTES | 391.401,72 | 52,48 | 244,63 |
| CAP.5.- INGRESOS PATRIMONIALES | 1.732,68 | 0,23 | 1,08 |
| **Total operaciones corrientes** | **745.744,28** | **100,00** | **466,09** |
| **OPERACIONES DE CAPITAL** | | | |
| CAP.6.- ENAJENACIÓN DE INVERSIONES | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| CAP.7.- TRANSFERENCIAS DE CAPITAL | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| CAP.8.- ACTIVOS FINANCIEROS | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| CAP.9.- PASIVOS FINANCIEROS | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Total operaciones de capital** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **TOTAL INGRESOS** | **745.744,28** | **100,00** | **466,09** |

El capítulo de transferencias corrientes es la partida principal, ya que representan el 52,5 por ciento de los ingresos municipales, nutridas fundamentalmente por las transferencias de la Administración General del Estado que suponen el 38,4 por ciento, pero también de la Junta de Castilla y León que asciende al 11,3 por ciento, y de la Diputación Provincial de León que representa el 2,8 por ciento.

Los impuestos directos se sitúan en segundo lugar aportando el 36,6 por ciento de los ingresos públicos. Se trata de la parte correspondiente al impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) de naturaleza rústica que asciende a un 4,7 por ciento, el IBI de naturaleza urbana que asciende a un 21,7 por ciento, el impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM) que supone un 7,5 por ciento y el impuesto sobre las actividades económicas (IAE) que representa un 2,7 por ciento del total. El Ayuntamiento de Soto de la Vega no aplica el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU), potestativo.

El único impuesto indirecto recaudado es el de construcciones, instalaciones y obras (ICIO), que genera el 1,2 por ciento de los ingresos liquidados.

Finalmente, las tasas y otros ingresos aportan el 9,5 por ciento de los derechos reconocidos, destacando la tasa de abastecimiento de agua con el 4,0 por ciento y la tasa de alcantarillado con el 3,8 por ciento.

## 3.2. PRESUPUESTO DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANA

### 3.2.1. DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

El artículo 2 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (TRLHL), aprobado por *Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo*, en relación con el artículo 56 de dicha norma, establece los recursos económicos de los municipios.

En el presente apartado se desgranan los recursos generados por la nueva ordenación urbana que se propone. Encontramos por un lado los tributos propios en los que hay que diferenciar los impuestos de las tasas y, por otro lado, la participación en los tributos del Estado y la Comunidad Autónoma y la Diputación.

**a) Tributos propios**

**a.1) Impuestos**

De acuerdo con lo determinado en las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Soto de la Vega en el marco del TRLHL se exigen los tres impuestos obligatorios (IBI, IVTM e IAE) y los dos facultativos (IIVTNU e ICIO).

El impuesto de actividades económicas (IAE) no se considera ya que no se prevé el ejercicio de actividades económicas que se puedan implantar en los Sectores residenciales previstos que tengan una cifra de negocios superior al millón de euros, límite económico de exención del impuesto conforme al artículo 82.1 TRLHL.

Sobre el resto de impuestos se hacen las siguientes consideraciones:

- *Impuesto de bienes inmuebles (IBI)*

Se ha estimado el valor de mercado medio de la vivienda libre en 150.000,00 euros, tomando en consideración la tipología aislada, pareada o adosada de la vivienda unifamiliar y el tamaño medio de la vivienda (180 metros cuadrados construidos) y

de la parcela resultante (385 metros cuadrados de suelo), excluido en todo caso el valor residual del suelo, por el que ya se venía abonando el IBI en años anteriores a la recepción de la urbanización.

El valor catastral (base imponible) será de acuerdo con lo establecido en normativa sectorial el 50 por ciento del valor precedente, es decir 75.000,00 euros.

El tipo de gravamen según la ordenanza fiscal municipal es del 0,40 por ciento, por lo que la cuota resultante para cada vivienda sería de 300,00 euros, y para el conjunto de las actuaciones de 69.300,00 euros, siendo éste en principio el ingreso máximo por este concepto en el escenario de terminación de todas las viviendas.

Dado que no se prevé la edificación de vivienda con protección pública, no se considera la bonificación del 50 por ciento de la cuota íntegra para las viviendas protegidas durante un periodo de 3 años, prevista por la ordenanza municipal reguladora del IBI de acuerdo con las determinaciones del TRLHL.

Tampoco se consideran otras variables como pueden ser:

- Las nuevas ponencias de valores, previstas cada 10 años, al corresponder la del ámbito a una ponencia parcial nueva y por lo tanto actualizada.
- La posible variación anual de la base imposible que se pueda establecer en las sucesivas leyes de Presupuestos Generales del Estado.
- La posible variación del tipo de gravamen, facultad del Pleno municipal, ya que existe margen al alza o a la baja según lo establecido en el TRLHL.

En todo caso todas estas variables no consideradas, normalmente sólo podrían llevar a un incremento de los ingresos.

- *Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)*

Como se ha indicado en la metodología, el presente análisis parte de la base de que se produzca un incremento neto en la población municipal como resultado de la nueva ordenación. Los 1.010 turismos registrados en 2015 para la población de 1.600 habitantes empadronados a 1 de enero de 2016 suponen un número de vehículos por vivienda de 0,75. Así el número de vehículos previstos asociados a las nuevas viviendas es de 173 turismos.

El TRLHL establece las cuotas a abonar conforme a la potencia fiscal de los vehículos. De los cinco tramos previstos, se considera que los nuevos turismos se incluyen en el tramo de potencia fiscal media, desde 12,00 a 15,99 caballos fiscales. La cuota de ese tramo establecido en la ordenanza fiscal municipal es de 71,94 euros por vehículo, siendo el total máximo del IVTM de 12.445,62 €.

No se considera ninguna bonificación de esta cuota íntegra entre las contempladas por la ordenanza municipal reguladora del IVTM (vehículos eléctricos, híbridos, de hidrógeno e históricos), y tampoco las posibles variaciones del tributo.

- *Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)*

A los efectos de determinar los ingresos por este tributo, de acuerdo con la ordenanza fiscal se ha determinar la base imponible, que está constituida por el importe de ejecución material de la inversión.

La ordenanza fiscal municipal establece un tipo de gravamen del 2,00 por ciento que se aplica a la base imponible y con la que se obtiene la cuota íntegra.

No se considera ninguna de las bonificaciones a este impuesto contempladas por la ordenanza municipal (circunstancias sociales, culturales o histórica-artísticas, fomento de empleo), por lo que la cuota líquida coincide con la integra.

Se estima un presupuesto de ejecución material de cada vivienda de 750 euros por metro cuadrado para una superficie media de 180 metros cuadrados construidos, por lo que de acuerdo al número de viviendas previstas obtenemos un importe total del ICIO de 623.700,00 euros.

**a.2) Tasas**

De acuerdo con lo determinado en las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Soto de la Vega en el marco del TRLHL, se prevén ciertas tasas por la prestación de servicios públicos básicos y otras por la expedición de documentos y la utilización privativa del dominio público local.

La tasa por recogida y tratamiento de residuos domésticos es de ámbito provincial y está regulada por una ordenanza fiscal específica del Consorcio de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de León (GERSUL), que es quien la liquida, por lo que no se considera como un tributo municipal.

La tasa por licencia de actividad para apertura de establecimientos no se considera ya que en principio no se prevén en los Sectores residenciales previstos. Las ordenanzas fiscales municipales tampoco contemplan tasas por la expedición de licencias urbanísticas como las licencias de obras o de primera ocupación.

Sobre las restantes tasas se hacen las siguientes consideraciones:

- *Tasas de abastecimiento de agua y alcantarillado*

La ordenanza fiscal reguladora del servicio de agua a domicilio establece como conceptos fijos una cuota de enganche para nueva acometida de 190,00 euros y una cuota de mantenimiento de 12,00 euros anuales, y como concepto proporcional un importe de entre 0,20 y 0,80 euros por metro cúbico consumido, según tramos.

Por su lado, la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por prestación del servicio de alcantarillado establece una cuota tributaria de 60,00 euros para la autorización de acometida al alcantarillado, que se exigirá por una sola vez, y una cantidad fija de 6,01 euros por vivienda y año.

La parte fija de ambos tributos se cuantifica en 250,00 euros por vivienda por una sola vez (acometida) y 18,01 euros por vivienda al año, que suman un máximo de 57.750,00 euros de acometida y 4.160,31 euros anuales

La parte proporcional de la tasa de abastecimiento se ha calculado referenciada a la repercusión por habitante empadronado que supone sobre los ingresos liquidados en el Presupuesto Municipal de 2015 por este concepto.

No se consideran las probables variaciones al alza de ambos tributos, una vez entren en servicio las nuevas instalaciones de abastecimiento de agua potable y depuración de aguas residuales en ejecución en el municipio.

- *Otras tasas*

El resto de tasas (expedición de documento público, ocupación de terrenos de uso público municipal, prestación del servicio de velatorio municipal) también se calculan referenciadas a la repercusión por habitante empadronado que suponen sobre los ingresos liquidados en el Presupuesto Municipal de 2015.

**b) Cesión y participación en tributos de otras administraciones**

Se calculan referenciados a la repercusión por habitante empadronado que suponen sobre los ingresos liquidados en el Presupuesto Municipal de 2015. La cesión de recaudación del Estado (artículo 112 TRLHL) lo es sobre tres tributos, IRPF, IVA e impuestos especiales. La Junta de Castilla y León y la Diputación de León realizan transferencias corrientes al Ayuntamiento para su financiación.

El resumen de los ingresos anuales, desglosados por conceptos, del Presupuesto Municipal liquidado y de la nueva ordenación detallada de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado residenciales se recoge en la siguiente tabla, incluyendo los ratios por población (P) o por viviendas (V) de cada uno, y distinguiendo entre ingresos anuales (A) y únicos (U):

*Tabla 5. Resumen de los ingresos del Presupuesto Municipal y la nueva ordenación*

| GRUPO | DENOMINACIÓN | TIPO | TOTAL | €/hab | INGRESOS |
|---|---|---|---|---|---|
| **CAPÍTULO 1** | **IMPUESTOS DIRECTOS** | | **272.925,44** | | **81.745,62** |
| **Artículo 11** | **IMPUESTOS SOBRE EL CAPITAL** | | **252.646,92** | | **81.745,62** |
| 11200 | DE NATURALEZA RÚSTICA | V/A | 35.084,89 | | 0,00 |
| 11300 | I.B.I. NATURALEZA URBANA | V/A | 161.830,92 | | 69.300,00 |
| 11500 | IMPUESTO VEHÍCULOS T. MECÁNICA | V/A | 55.731,11 | | 12.445,62 |
| **Artículo 13** | **IMPUESTO SOBRE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS** | | **20.278,52** | | **0,00** |
| 13000 | IMPUESTO ACTIVIDADES ECONÓMICAS EMPRESARIAL | V/A | 20.278,52 | | 0,00 |
| **CAPÍTULO 2** | **IMPUESTOS INDIRECTOS** | | **8.920,86** | | **623.700,00** |
| **Artículo 29** | **OTROS IMPUESTOS INDIRECTOS** | | **8.920,86** | | **623.700,00** |
| 29000 | IMPUESTO SOBRE CONSTRUCC. INST. OBRAS | V/U | 8.920,86 | | 623.700,00 |
| **CAPÍTULO 3** | **TASAS Y OTROS INGRESOS** | | **70.763,58** | | **68.068,62** |
| **Artículo 30** | **PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS** | | **57.861,33** | | **66.205,86** |
| 30000 | ABASTECIMIENTO DE AGUA | P/A | 29.752,73 | 18,60 | 50.957,55 |
| 30100 | ALCANTARILLADO | V/A | 28.157,28 | | 15.248,31 |
| 30200 | RECOGIDA DE BASURA | V/A | -48,68 | | 0,00 |
| **Artículo 32** | **REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES DE COMPETENCIA LOCAL** | | **1.708,50** | | **246,66** |
| 32500 | EXPEDICIÓN DE DOCUMENTOS | P/A | 1.708,50 | 1,07 | 246,66 |
| **Artículo 33** | **UTILIZACIÓN PRIVATIVA DEL DOMINIO PÚBLICO LOCAL** | | **7.352,06** | | **1.061,45** |
| 33900 | OTRAS TASAS | P/A | 7.352,06 | 4,60 | 1.061,45 |
| **Artículo 39** | **OTROS INGRESOS** | | **3.841,69** | | **554,64** |
| 39900 | OTROS INGRESOS DIVERSOS | P/A | 3.841,69 | 2,40 | 554,64 |
| **CAPÍTULO 4** | **TRANSFERENCIAS CORRIENTES** | | **391.401,72** | | **56.508,62** |
| **Artículo 42** | **DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO** | P/A | **286.201,92** | 178,88 | **41.320,40** |
| **Artículo 45** | **DE COMUNIDADES AUTÓNOMAS** | P/A | **84.158,55** | 52,60 | **12.150,39** |
| **Artículo 46** | **DE ENTIDADES LOCALES** | P/A | **20.861,25** | 13,04 | **3.011,84** |
| **Artículo 47** | **DE EMPRESAS PRIVADAS** | P/A | **180,00** | 0,11 | **25,99** |
| | **TOTAL INGRESOS CORRIENTES** | | **744.011,60** | | **830.022,87** |

Hay que notar que de los 830.023,00 euros de ingresos totales, 681.450,00 euros corresponden a un único pago (ICIO y acometidas abastecimiento y saneamiento), mientras 148.569,29 euros son anuales.

### 3.2.2. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

Según se ha expuesto en la metodología, una parte de los gastos estimados se ha referido a las superficies específicas de vías públicas y espacios libres públicos

contempladas en la ordenación detallada de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado residencial, aplicando coeficientes cuantificados para el municipio de Soto de la Vega, para los siguientes programas del Presupuesto Municipal de 2015: pavimentación de vías públicas (en parte incluida como inversión), abastecimiento y alcantarillado, limpieza viaria, alumbrado público y parques y jardines.

Las superficies municipales de vías públicas y parques y jardines se estiman en 2015 en 184.230 y 50.736 metros cuadrados, respectivamente.

Los gastos corrientes asociados al resto de programas del Presupuesto Municipal se calculan referenciados a la repercusión por habitante que suponen sobre los gastos previstos en el mismo, considerando la población empadronada a 1 de enero de 2016.

El resumen de los gastos anuales, desglosados por conceptos, del Presupuesto Municipal y de la nueva ordenación se recoge en la siguiente tabla, incluyendo los ratios por población (P) o por superficie (S) de cada uno, y distinguiendo entre gastos dependientes (D) e independientes (I) de la población residente:

*Tabla 6. Resumen de los gastos del Presupuesto Municipal y la nueva ordenación*

| GRUPO | DENOMINACIÓN | TIPO | TOTAL | €/hab | €/m2 | GASTOS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Grupo 1** | **SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS** | | **140.261,11** | | | **14.644,21** |
| **15** | **Vivienda y urbanismo** | | **11.310,96** | | | **1.175,42** |
| 15320 | Pavimentación vías públicas | S/I | 11.310,96 | | 0,06 | 1.175,42 |
| **16** | **Bienestar comunitario** | | **121.528,72** | | | **12.815,81** |
| 16100 | Abastecimiento domiciliario agua potable | S/I | 40.476,09 | | 0,22 | 4.206,24 |
| 16210 | Recogida de residuos | P/D | 1.991,09 | 1,24 | | 287,46 |
| 16300 | Limpieza viaria | P/D | 2.622,93 | 1,64 | | 378,69 |
| 16500 | Alumbrado público | S/I | 76.438,61 | | 0,41 | 7.943,43 |
| **17** | **Medio ambiente** | | **7.421,43** | | | **652,97** |
| 17100 | Parques y jardines | S/I | 7.421,43 | | 0,15 | 652,97 |
| **Grupo 2** | **ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL** | | **2.688,12** | | | **388,10** |
| **24** | **Fomento del empleo** | | **2.688,12** | | | **388,10** |
| 24100 | Fomento del empleo | P/D | 2.688,12 | 1,68 | | 388,10 |
| **Grupo 9** | **ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL** | | **385.740,77** | | | **55.691,32** |
| **91** | **Órganos de Gobierno** | | **17.572,28** | | | **2.537,00** |
| 91200 | Órganos de Gobierno | P/I | 17.572,28 | 10,98 | | 2.537,00 |
| **92** | **Servicios de carácter general** | | **359.470,14** | | | **51.898,50** |
| 92000 | Administración general | P/I | 359.470,14 | 224,67 | | 51.898,50 |
| **93** | **Administración financiera y tributaria** | | **7.900,13** | | | **1.140,58** |
| 93200 | Gestión del sistema tributario | P/I | 7.900,13 | 4,94 | | 1.140,58 |
| **94** | **Transferencias a otras Administraciones Públicas** | | **798,22** | | | **115,24** |
| 94200 | Transferencias a entidades locales territoriales | P/I | 798,22 | 0,50 | | 115,24 |
| | **TOTAL GASTOS CORRIENTES** | | **625.611,36** | | | **70.723,63** |

La práctica totalidad de los gastos estimados se consideran independientes de la población residente, dado que los gastos de personal no están desglosados por programas.

### 3.2.3. SALDO FISCAL OBTENIDO DEL ANÁLISIS

Tomando como punto de partida el año 2020, previsto para recepción de las obras de urbanización, se evalúa la sostenibilidad económica en un periodo de 10 años.

En el análisis se plantean tres escenarios, normalizado, expansivo y recesivo.

El escenario normalizado prevé un ritmo de edificación y ocupación de las viviendas homogéneo a lo largo del periodo, hasta alcanzar la ocupación completa en el año final.

El escenario expansivo prevé un mayor ritmo de edificación y ocupación de las viviendas, alcanzando la ocupación plena en el séptimo año del periodo.

El escenario recesivo se ha planteado como un escenario inacabado, en el que 81 de las 231 viviendas previstas no se llegan a ejecutar en el periodo analizado.

En los tres casos, se estima que será el Sector SU-NC od SE2 el primero en iniciar su ejecución, por el interés público prioritario del mismo, cuya iniciativa de gestión se reserva al propio Ayuntamiento.

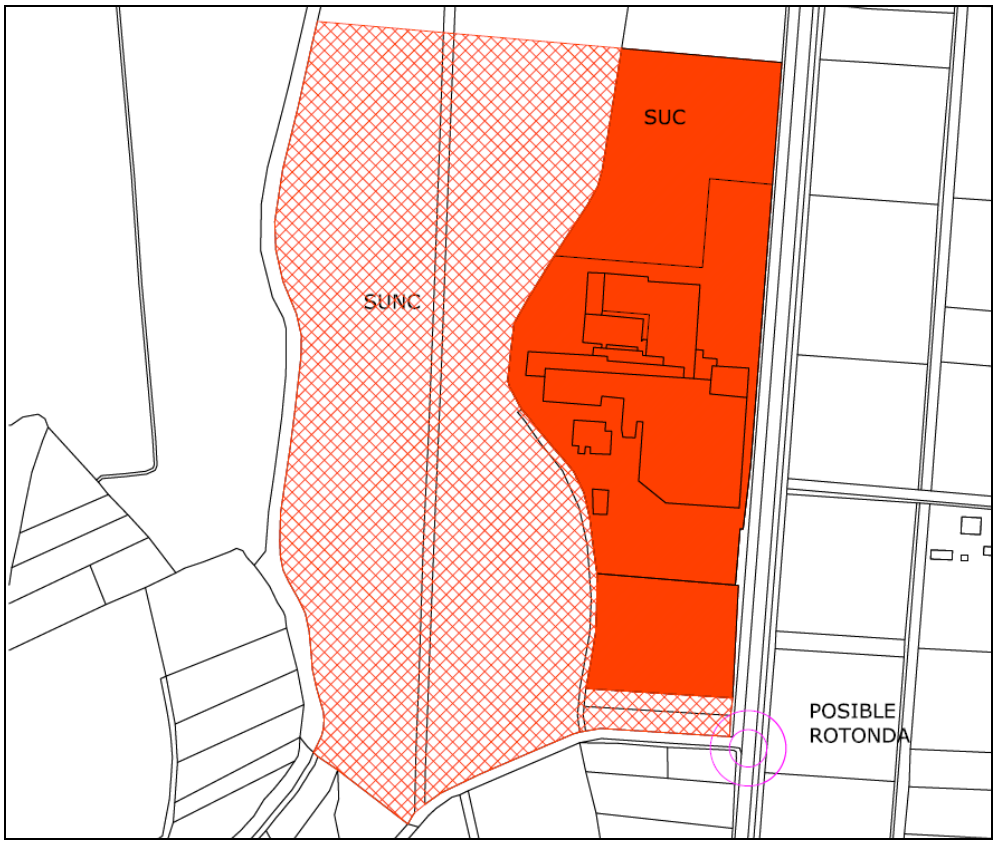
*Tabla 7. Escenarios de la sostenibilidad económica de la ordenación detallada propuesta*

| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Recesivo | Viviendas por año | 5 | 5 | 10 | 10 | 15 | 15 | 20 | 20 | 25 | 25 |
| | Población acumulada | 5 | 10 | 20 | 30 | 45 | 60 | 80 | 100 | 125 | 150 |
| | *Ingresos por población* | *1.625,74* | *3.251,47* | *6.502,94* | *9.754,41* | *14.631,62* | *19.508,83* | *26.011,77* | *32.514,71* | *40.643,39* | *48.772,07* |
| | *Ingresos por viviendas* | *16.340,05* | *17.930,10* | *35.860,20* | *39.040,30* | *58.560,45* | *63.330,60* | *84.440,80* | *90.801,00* | *113.501,25* | *121.451,50* |
| | Ingresos corrientes | 17.965,79 | 21.181,57 | 42.363,14 | 48.794,71 | 73.192,07 | 82.839,43 | 110.452,57 | 123.315,71 | 154.144,64 | 170.223,57 |
| | *Gastos independientes* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* |
| | *Gastos dependientes* | *22,82* | *45,64* | *91,28* | *136,92* | *205,37* | *273,83* | *365,11* | *456,38* | *570,48* | *684,58* |
| | Gastos corrientes | 69.692,20 | 69.715,02 | 69.760,66 | 69.806,30 | 69.874,75 | 69.943,21 | 70.034,49 | 70.125,77 | 70.239,86 | 70.353,96 |
| | **DIFERENCIA** | **-51.726,41** | **-48.533,45** | **-27.397,52** | **-21.011,58** | **3.317,32** | **12.896,22** | **40.418,08** | **53.189,95** | **83.904,78** | **99.869,61** |
| Normalizado | Viviendas por año | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 24 |
| | Población acumulada | 23 | 46 | 69 | 92 | 115 | 138 | 161 | 184 | 207 | 231 |
| | *Ingresos por población* | *7.478,38* | *14.956,77* | *22.435,15* | *29.913,53* | *37.391,92* | *44.870,30* | *52.348,69* | *59.827,07* | *67.305,45* | *75.108,98* |
| | *Ingresos por viviendas* | *75.164,23* | *82.478,46* | *89.792,69* | *97.106,92* | *104.421,15* | *111.735,38* | *119.049,61* | *126.363,84* | *133.678,07* | *144.260,31* |
| | Ingresos corrientes | 82.642,61 | 82.478,46 | 112.227,84 | 127.020,45 | 141.813,07 | 156.605,68 | 171.398,30 | 186.190,91 | 200.983,52 | 219.369,29 |
| | *Gastos independientes* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* |
| | *Gastos dependientes* | *104,97* | *209,94* | *314,90* | *419,87* | *524,84* | *629,81* | *734,78* | *839,75* | *944,71* | *1.054,25* |
| | Gastos corrientes | 69.774,35 | 69.879,32 | 69.984,29 | 70.089,25 | 70.194,22 | 70.299,19 | 70.404,16 | 70.509,13 | 70.614,10 | 70.723,63 |
| | **DIFERENCIA** | **12.868,26** | **12.599,14** | **42.243,55** | **56.931,20** | **71.618,85** | **86.306,49** | **100.994,14** | **115.681,78** | **130.369,43** | **148.645,67** |
| Expansivo | Viviendas por año | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 0 | 0 | 0 |
| | Población acumulada | 33 | 66 | 99 | 132 | 165 | 198 | 231 | 231 | 231 | 231 |
| | *Ingresos por población* | *10.729,85* | *21.459,71* | *32.189,56* | *42.919,42* | *53.649,27* | *64.379,13* | *75.108,98* | *75.108,98* | *75.108,98* | *75.108,98* |
| | *Ingresos por viviendas* | *107.844,33* | *118.338,66* | *128.832,99* | *139.327,32* | *149.821,65* | *160.315,98* | *170.810,31* | *73.460,31* | *73.460,31* | *73.460,31* |
| | Ingresos corrientes | 118.574,18 | 139.798,37 | 161.022,55 | 182.246,74 | 203.470,92 | 224.695,11 | 245.919,29 | 148.569,29 | 148.569,29 | 148.569,29 |
| | *Gastos independientes* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* | *69.669,38* |
| | *Gastos dependientes* | *150,61* | *301,21* | *451,82* | *602,43* | *753,03* | *903,64* | *1.054,25* | *1.054,25* | *1.054,25* | *1.054,25* |
| | Gastos corrientes | 69.819,99 | 69.970,59 | 70.121,20 | 70.271,81 | 70.422,41 | 70.573,02 | 70.723,63 | 70.723,63 | 70.723,63 | 70.723,63 |
| | **DIFERENCIA** | **48.754,20** | **69.827,77** | **90.901,35** | **111.974,93** | **133.048,51** | **154.122,09** | **175.195,67** | **77.845,67** | **77.845,67** | **77.845,67** |

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

En la última década se ha detectado la construcción de naves (pequeñas y grandes) generalmente colindantes con los núcleos. Una situación particular es la de la fábrica de Embutidos Rodríguez, S.L.U., sujeta a un proceso de expansión de su actividad que se ve dificultado por el carácter rústico de su emplazamiento. Tras el incendio de sus instalaciones ocurrido en mayo de 2016, la empresa ha obtenido sendas autorizaciones de uso excepcional en suelo rústico para reconstruir su actividad, pero su situación urbanística impide la ampliación y la implantación complementaria de otras empresas industriales del mismo grupo o de sus proveedores, que se evalúa como una necesidad apremiante de suelo productivo.

Por ello, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales clasifica como Suelo Urbano esta fábrica y un Sector de Suelo Urbano No Consolidado colindante con la misma, teniendo en cuenta la existencia de servicios en sus parcelas y una actuación en la intersección de la carretera autonómica LE-420 y la carretera provincial LE-7409 para facilitar el acceso desde estas vías mediante una rotonda.




Dicho Sector, con 9,6 hectáreas de superficie, prevé una edificabilidad industrial de 48.148 metros cuadrados, y su finalidad es procurar la ampliación de la fábrica de embutidos existente. Por lo tanto, se entiende que hay suficiente suelo productivo para satisfacer la demanda que puedan tener de él los nuevos residentes que se radiquen en los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado de Soto de la Vega.

# 5. CONCLUSIONES

Las actuaciones propuestas suponen, por su escala, una repercusión moderada sobre la Hacienda local, con un incremento de los gastos corrientes estimado en un 13,4 por ciento sobre los presupuestados en 2015, tras su ejecución completa.

En los escenarios normalizado y expansivo, se logra un superávit estable de los ingresos sobre los gastos corrientes desde el primer año de la programación, por la probable subestimación de los gastos de mantenimiento de la urbanización y los ingresos extra del impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

En el escenario recesivo, una vez finalizan los ingresos por ICIO y acometida de las redes hídricas por la construcción de las 150 viviendas ejecutadas, el equilibrio financiero se logra en el quinto año y la diferencia entre ingresos y gastos se amplía hasta llegar a 100.000 euros al final del periodo analizado, favorable a los primeros.

Puede concluirse por ello que, en relación a los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con uso predominante residencial de Soto de la Vega, el impacto de las actuaciones en la Hacienda local afectada por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes está asegurada, incluso en un escenario de ejecución incompleta.

La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos quedan garantizadas por la reserva de suelo industrial realizada en la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega.