

# **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**



## **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SOTO DE LA VEGA (LEÓN)**



Ayuntamiento  
**SOTO DE LA VEGA**

## **APROBACIÓN DEFINITIVA**



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

Agosto 2024

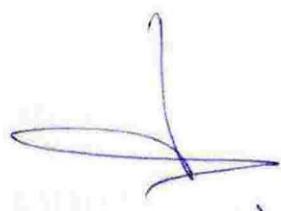


*La presente Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales del término municipal de Soto de la Vega (León) ha sido redactada por el equipo GAMA, S.L., compuesto por los arquitectos Enrique Rodrigo González y Mónica Martínez Sierra, los geógrafos Luis Santos y Ganges, Miguel Ángel Ceballos Ayuso e Ignacio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

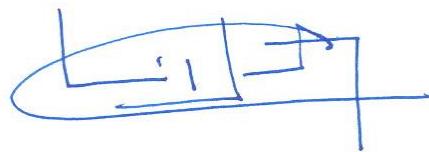
*El Estudio Arqueológico ha sido elaborado por el Gabinete de estudios arqueológicos Strato, S.L*

**En Valladolid, a 16 de agosto de 2024**

**Redactores principales:**



Fdo.: Enrique Rodrigo González  
Arquitecto Urbanista



Fdo.: Luis Santos y Ganges  
Geógrafo, Doctor Urbanista



Fdo.: Miguel Ángel Ceballos Ayuso  
Geógrafo, Técnico Urbanista



Fdo. Mónica Martínez Sierra  
Arquitecta Urbanista





## ÍNDICE

<b><u>1. INTRODUCCIÓN .....</u></b>	<b>3</b>
<b>1.1. ANTECEDENTES .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2. MARCO LEGAL DEL INFORME .....</b>	<b>3</b>
<b>1.3. METODOLOGÍA .....</b>	<b>4</b>
<b><u>2. CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES .....</u></b>	<b>7</b>
<b><u>3. ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....</u></b>	<b>11</b>
<b>3.1. PRESUPUESTO MUNICIPAL ACTUAL.....</b>	<b>11</b>
<b>3.2. PRESUPUESTO DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANA .....</b>	<b>12</b>
3.2.1. DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN .....	12
3.2.2. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN .....	16
3.2.3. SALDO FISCAL OBTENIDO DEL ANÁLISIS .....	17
<b><u>4. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS .....</u></b>	<b>21</b>
<b><u>5. CONCLUSIONES.....</u></b>	<b>23</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1. Edificabilidad máxima y número de viviendas posibles en los Sectores .....</i>	<i>8</i>
<i>Tabla 2. Principales condiciones urbanísticas de los Sectores .....</i>	<i>9</i>
<i>Tabla 3. Presupuesto Municipal liquidado de Soto de la Vega (2021). Gastos.....</i>	<i>11</i>
<i>Tabla 4. Presupuesto Municipal liquidado de Soto de la Vega (2021). Ingresos .....</i>	<i>11</i>
<i>Tabla 5. Resumen de los ingresos del Presupuesto Municipal y la nueva ordenación.....</i>	<i>15</i>
<i>Tabla 6. Resumen de los gastos del Presupuesto Municipal y la nueva ordenación .....</i>	<i>17</i>
<i>Tabla 7. Escenarios de la sostenibilidad económica de la ordenación detallada propuesta .</i>	<i>19</i>





## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. ANTECEDENTES

El presente Informe de Sostenibilidad Económica 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 siete 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*, y por 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*, en la redacción dada por el *Decreto 45/2009, de 9 de julio* y el *Decreto 6/2016, de 3 de marzo*.

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 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 2022, por lo que se ha utilizado el correspondiente al último año liquidado disponible, 2021. 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 2021, aprobada por el Ayuntamiento en 2022, 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 2022, 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, espacios libres públicos y equipamientos del municipio de Soto de la Vega cuantificados a partir de la propia Revisión de las NUM, para los siguientes programas: vías públicas, abastecimiento y alcantarillado, recogida y tratamiento de residuos, limpieza viaria, servicios funerarios, alumbrado público, parques y jardines, equipamientos sanitarios, educativos y culturales e instalaciones deportivas; 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 24 de las 76 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 empadronados por vivienda.
- Se ha considerado que la nueva población residente procede de fuera del municipio de Soto de la Vega, a efectos de estimar los ingresos y gastos. No se ha tenido en cuenta la repercusión sobre los gastos corrientes de la población estacional.
- 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 siete Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada, todos con uso predominante residencial, dos en Requejo de la Vega, tres en Santa Colomba de la Vega y dos en Soto de la Vega.

Los Sectores SU-NC od SE1 y SU-NC od SE2 se delimitan sobre terrenos situados al Oeste de Requejo de la Vega, que en las anteriores Normas Urbanísticas Municipales estaban clasificados en su mayor parte como Suelo Urbanizable, pero que han adquirido la condición de Suelo Urbano por las obras de urbanización realizadas en su entorno en los últimos años, requiriendo para su desarrollo la cesión de terrenos para los nuevos viarios que la CTMAU de León ha considerado que no es posible obtener mediante actuaciones aisladas de normalización.

Estos Sectores tienen acceso respectivamente desde las calles de la Redondada y San Isidro, ambas pavimentadas, abiertas al uso público y transitables por vehículos automóviles, por las que discurren las redes de distribución de agua potable, saneamiento, suministro de energía eléctrica en baja tensión y alumbrado público. Se componen respectivamente de una y cuatro parcelas con capacidad para la edificación de seis y nueve viviendas, a las que se sirve desde un vial pasante entre las dos calles existentes señaladas.

Los Sectores SU-NC od SE3, SU-NC od SE4 y SU-NC od SE5 se delimitan sobre terrenos situados al Sur de Santa Colomba de la Vega que en las anteriores Normas Urbanísticas Municipales estaban clasificados como Suelo Urbano (en la categoría No Consolidado en el caso de los Sectores SU-NC od SE3 y SU-NC od SE4), pero cuyo desarrollo requiere la reparcelación y la cesión del terreno para los nuevos viales. En los tres casos, se ha considerado que no es posible obtener estos viarios mediante actuaciones aisladas de normalización.

Los Sectores SU-NC od SE3 y SU-NC od SE4 tienen acceso desde las calles San Isidro Labrador y Santa María, abiertas al uso público y transitables por vehículos automóviles, por las que discurren las redes de distribución de agua potable y un ramal de saneamiento, discurriendo las redes de suministro de energía eléctrica en baja tensión y alumbrado público. La Calle Santa María, que articula ambos Sectores debe ser pavimentada y regularizada para completar el servicio de ocho parcelas con origen en una misma finca matriz, con capacidad para la edificación de doce y ocho nuevas viviendas, respectivamente.

El Sector SU-NC od SE5, situado al Norte de Santa Colomba de la Vega, tiene su acceso desde la Calle del Mediodía, pavimentada, que se prolonga con una anchura de 8,00 metros para dar servicio a trece parcelas con capacidad para la edificación de diecinueve viviendas, una vez reparceladas. La prolongación de la

Calle del Mediodía es una vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles, por la que discurren las redes de distribución de agua potable y de saneamiento de Santa Coloma de la Vega, siendo necesario completar el suministro de energía eléctrica y el alumbrado público desde el tramo ya urbanizado de la vía, hasta desembocar en la travesía de la carretera LE-7409.

Y los Sectores SU-NC od SE6 y SU-NC od SE7 se delimitan sobre terrenos situados al Sur de Soto de la Vega, que en las anteriores Normas Urbanísticas Municipales estaban clasificados en su mayor parte como Suelo Urbanizable, pero que han adquirido la condición de Suelo Urbano por las obras de urbanización realizadas en su entorno en los últimos años, requiriendo para su desarrollo la cesión de terrenos para los nuevos viarios que la CTMAU de León ha considerado que no es posible obtener mediante actuaciones aisladas de normalización.

Estos Sectores tienen acceso respectivamente desde la Calle de los Arrotos y el Camino de Requejo, ambas pavimentadas, abiertas al uso público y transitables por vehículos automóviles, por las que discurren las redes de distribución de agua potable, saneamiento, suministro de energía eléctrica en baja tensión y alumbrado público. Se componen respectivamente de cinco y una parcelas con capacidad para la edificación de doce y diez viviendas, a las que se sirve desde un vial pasante entre las dos calles existentes señaladas, desdoblado en el Sector SU-NC od SE7 para conseguir un mejor aprovechamiento de su parcela.

*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	6.057,53	Residencial	0,30	1.817,26	6
SU-NC od SE2	9.558,39	Residencial	0,30	2.867,52	9
SU-NC od SE3	8.059,58	Residencial	0,30	2.417,87	12
SU-NC od SE4	5.629,73	Residencial	0,30	1.688,92	8
SU-NC od SE5	12.857,67	Residencial	0,30	3.857,30	19
SU-NC od SE6	8.153,59	Residencial	0,30	2.446,08	12
SU-NC od SE7	7.122,49	Residencial	0,30	2.136,75	10
<b>TOTAL</b>	<b>57.438,98</b>			<b>17.231,69</b>	<b>76</b>

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 siete Sectores de Suelo Urbano No Consolidado totalizan una superficie de 57.439 metros cuadrados, una edificabilidad máxima de 17.232 metros cuadrados (con un índice máximo de edificabilidad de  $0,30\ m^2/m^2$ ) y capacidad para 76 nuevas viviendas (con una densidad de población de 15 viviendas por hectárea, salvo los Sectores SU-NC od SE1 y SU-NC os SE2, donde se limita a 10 viviendas por hectárea por su ubicación en la zona de flujo preferente de Requejo de la Vega).

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

Conforme a las fichas de los sectores contenidas en la Normativa Urbanística, las cesiones de suelo para sistemas locales suman 17.782 metros cuadrados de vías públicas, 5.000 metros cuadrados de espacios libres públicos y 1.215 metros



cuadrados de equipamientos públicos, además de 218 plazas de aparcamiento de uso público.

*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 SE 4
<b>Superficie Sector</b>	6.057,53 m <sup>2</sup>	9.558,39 m <sup>2</sup>	8.059,58 m <sup>2</sup>	5.629,73 m <sup>2</sup>
<b>Densidad de edificación</b>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
<b>Edificabilidad máxima</b>	1.817,26 m <sup>2</sup>	2.867,52 m <sup>2</sup>	2.417,87 m <sup>2</sup>	1.688,92 m <sup>2</sup>
<b>Densidad de población</b>	10 viv/Ha	10 viv/Ha	15 viv/Ha	15 viv/Ha

<b>Uso predominante</b>	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
<b>Ordenanzas</b>	U1	U1	U1	U1
<b>Cesiones sistemas locales:</b>				
<b>Vías públicas</b>	931,84 m <sup>2</sup>	1.321,57 m <sup>2</sup>	1.125,77 m <sup>2</sup>	1.158,27 m <sup>2</sup>
<b>Espacios libres públicos</b>	500,00 m <sup>2</sup>	600,00 m <sup>2</sup>	718,68 m <sup>2</sup>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Equipamientos públicos</b>	(1)	(1)	(1)	(1)
<b>Plazas de aparcamiento</b>	29	31	25	28

	Sector SU-NC od SE5	Sector SU-NC od SE6	Sector SU-NC od SE7
<b>Superficie Sector</b>	12.857,67 m <sup>2</sup>	8.153,59 m <sup>2</sup>	7.122,49 m <sup>2</sup>
<b>Densidad de edificación</b>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad máxima</b>	3.857,30 m <sup>2</sup>	2.446,08 m <sup>2</sup>	2.136,75 m <sup>2</sup>
<b>Densidad de población</b>	15 viv/Ha	15 viv/Ha	15 viv/Ha

<b>Uso predominante</b>	Residencial	Residencial	Residencial
<b>Ordenanzas</b>	U1	U1	U1
<b>Cesiones sistemas locales:</b>			
<b>Vías públicas</b>	1.332,18 m <sup>2</sup>	807,84 m <sup>2</sup>	1.486,75 m <sup>2</sup>
<b>Espacios libres públicos</b>	2.181,50 m <sup>2</sup>	250,00 m <sup>2</sup>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Equipamientos públicos</b>	714,84 m <sup>2</sup>	250,00 m <sup>2</sup>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Plazas de aparcamiento</b>	45	25	35

(1) Toda la superficie de cesión se hace en espacios libres públicos (art. 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 76 habitantes el volumen de población previsto en aplicación de la ordenación detallada de los siete Sectores de Suelo Urbano No Consolidado. La población empadronada a 1 de enero de 2022 era de 1.490 habitantes.





### 3. ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

#### 3.1. PRESUPUESTO MUNICIPAL ACTUAL

Los gastos del Presupuesto Municipal liquidado de Soto de la Vega de 2021 en su distribución por capítulos es el que se relaciona a continuación:

*Tabla 3. Presupuesto Municipal liquidado de Soto de la Vega (2021). Gastos*

CAPÍTULOS	EUROS	%	€/HAB.
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>			
CAP.1.- GASTOS DE PERSONAL	275.468,00	31,84	184,88
CAP.2.- GASTOS EN BIENES Y SERVICIOS	330.376,32	38,19	221,73
CAP.3.- GASTOS FINANCIEROS	1.500,00	0,17	1,01
CAP.4.- TRANSFERENCIAS CORRIENTES	23.400,00	2,70	15,70
CAP.5.- FONDO DE CONTINGENCIA	0,00	0,00	0,00
<b>Total operaciones corrientes</b>	<b>630.744,32</b>	<b>72,91</b>	<b>423,32</b>
<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>			
CAP.6.- INVERSIONES REALES	234.355,68	27,09	157,29
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
<b>Total operaciones de capital</b>	<b>234.355,68</b>	<b>27,09</b>	<b>157,29</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>865.100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>580,60</b>

Las partidas corrientes que forman el conjunto de gastos necesarios para el funcionamiento habitual de la Administración suponen un 72,9 por ciento del total. Un 38,2 por ciento del presupuesto se destina a compra de bienes y servicios, es decir, a la gestión diaria de los núcleos urbanos, y un 31,8 por ciento al personal. Las inversiones reales se limitan al 27,1 por ciento.

En relación con los Capítulos de ingresos, el Presupuesto Municipal liquidado de Soto de la Vega de 2021 plasma las siguientes cantidades:

*Tabla 4. Presupuesto Municipal liquidado de Soto de la Vega (2021). Ingresos*

CAPÍTULOS	EUROS	%	€/HAB.
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>			
CAP.1.- IMPUESTOS DIRECTOS	345.250,00	39,91	231,71
CAP.2.- IMPUESTOS INDIRECTOS	10.000,00	1,16	6,71
CAP.3.- TASAS Y OTROS INGRESOS	91.040,00	10,52	61,10
CAP.4.- TRANSFERENCIAS CORRIENTES	359.987,34	41,61	241,60
CAP.5.- INGRESOS PATRIMONIALES	200,00	0,02	0,13
<b>Total operaciones corrientes</b>	<b>806.477,34</b>	<b>93,22</b>	<b>541,26</b>
<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>			
CAP.6.- ENAJENACIÓN DE INVERSIONES	0,00	0,00	0,00
CAP.7.- TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	58.622,66	6,78	39,34
CAP.8.- ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00
CAP.9.- PASIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00
<b>Total operaciones de capital</b>	<b>58.622,66</b>	<b>6,78</b>	<b>39,34</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>865.100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>580,60</b>

El capítulo de transferencias corrientes es la partida principal, ya que representan el 41,6 por ciento de los ingresos municipales, nutridas fundamentalmente por las transferencias de la Administración General del Estado que suponen el 35,2 por ciento, pero también de la Junta de Castilla y León que asciende al 2,5 por ciento, y de la Diputación Provincial de León que representa el 4,0 por ciento.

Los impuestos directos se sitúan en segundo lugar aportando el 39,9 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 4,3 por ciento, el IBI de naturaleza urbana que asciende a un 26,0 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 2,1 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 10,5 por ciento de los derechos reconocidos, destacando la tasa de abastecimiento de agua con el 5,8 por ciento y la tasa de alcantarillado con el 2,1 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 Reguladora de las 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 uno de los dos facultativos (ICIO).

El 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 (200 metros cuadrados construidos) y de la parcela resultante (500 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 22.800,00 euros, siendo éste en principio el ingreso máximo por este concepto en el escenario de terminación de todas las viviendas.

Dado que se prevé la edificación de un 30 por ciento de vivienda con protección pública, se considera la bonificación del 50 por ciento de la cuota íntegra para las 23 viviendas protegidas durante un periodo de 3 años, prevista por la ordenanza municipal reguladora del IBI de acuerdo con las determinaciones del TRLHL.

En cambio, no 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 imponible 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 1.097 turismos registrados en 2021 para la población de 1.490 habitantes empadronados a 1 de enero de 2022 y las 1.350 viviendas inventariadas suponen un número de vehículos por vivienda de 0,81. Así, el número de vehículos previstos asociados a las nuevas viviendas se estima en 62 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 por el TRLHL (la ordenanza fiscal municipal no fija ningún coeficiente multiplicador) es de 71,94 euros por vehículo, siendo el total máximo del IVTM de 4.442,80 euros.

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 íntegra.

Se estima un presupuesto de ejecución material de cada vivienda de 750 euros por metro cuadrado para una superficie media de 200 metros cuadrados construidos, por lo que de acuerdo al número de viviendas previstas obtenemos un importe total del ICIO de 228.000,00 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 19.000,00 euros de acometida y 1.368,76 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 2021 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 2021.

### 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 2021. 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 ordenación detallada de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado se recoge en la siguiente tabla, incluyendo las ratios por población (P) o por viviendas (V), 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		345.250,00		27.242,80
Artículo 11	IMPUESTOS SOBRE EL CAPITAL		327.250,00		27.242,80
11200	I.B.I. DE NATURALEZA RÚSTICA	V/A	36.750,00		0,00
11300	I.B.I. DE NATURALEZA URBANA	V/A	225.200,00		22.800,00
11400	I.B.I. DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES	V/A	300,00		0,00
11500	IMPUESTO VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA	V/A	65.000,00		4.442,80
Artículo 13	IMPUESTO SOBRE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS		18.000,00		0,00
13000	IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	V/A	18.000,00		0,00
CAPÍTULO 2	IMPUESTOS INDIRECTOS		10.000,00		228.000,00
Artículo 29	OTROS IMPUESTOS INDIRECTOS		10.000,00		228.000,00
29000	IMPUESTO SOBRE CONSTRUCC. INST. OBRAS	V/U	10.000,00		228.000,00
CAPÍTULO 3	TASAS Y OTROS INGRESOS		91.040,00		24.056,55
Artículo 30	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS		69.940,00		22.980,30
30000	ABASTECIMIENTO DE AGUA	P/A	50.200,00	33,69	17.912,54
30100	ALCANTARILLADO	V/A	18.240,00		5.016,76
30200	RECOGIDA DE BASURA	V/A	500,00		0,00
30900	OTROS SERVICIOS BÁSICOS	V/A	1.000,00		51,01
Artículo 32	REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES DE COMPETENCIA LOCAL		950,00		48,46
32100	LICENCIAS URBANÍSTICAS	P/A	150,00	0,10	7,65
32200	LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN	P/A	100,00	0,07	5,10
32500	EXPEDICIÓN DE DOCUMENTOS	P/A	500,00	0,34	25,50
32900	OTRAS ACTIVIDADES DE COMPETENCIA LOCAL	P/A	200,00	0,13	10,20
Artículo 33	UTILIZACIÓN PRIVATIVA DEL DOMINIO PÚBLICO LOCAL		19.100,00		974,23
33200	EMPRESAS EXPLOTADORAS	P/A	16.000,00	10,74	816,11
33800	TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.	P/A	3.000,00	2,01	153,02
33900	OTRAS TASAS	P/A	100,00	0,07	5,10
Artículo 34	PRECIOS PÚBLICOS		50,00		2,55
34900	OTROS PRECIOS PÚBLICOS	P/A	50,00	0,03	2,55
Artículo 39	OTROS INGRESOS		1.000,00		51,01
39900	OTROS INGRESOS DIVERSOS	P/A	1.000,00	0,67	51,01
CAPÍTULO 4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES		359.987,34		18.361,77
Artículo 42	DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO	P/A	304.566,68	204,41	15.534,94
Artículo 45	DE COMUNIDADES AUTÓNOMAS	P/A	21.206,66	14,23	1.081,68
Artículo 46	DE ENTIDADES LOCALES	P/A	34.214,00	22,96	1.745,14
TOTAL INGRESOS CORRIENTES			806.277,34		297.661,12

Hay que notar que de los 297.661,12 euros de ingresos totales, 247.000,00 euros corresponden a un único pago (ICIO y acometidas abastecimiento y saneamiento), mientras 50.661,12 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, espacios libres públicos y equipamientos contempladas en la ordenación detallada de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, aplicando coeficientes cuantificados para el municipio de Soto de la Vega, para los siguientes programas del Presupuesto Municipal de 2021: vías públicas, abastecimiento y alcantarillado, recogida y tratamiento de residuos, limpieza viaria, servicios funerarios, alumbrado público, parques y jardines, equipamientos sanitarios, educativos y culturales e instalaciones deportivas.

Las superficies municipales de vías públicas, parques y jardines y equipamientos se estiman en 2021 en 184.230, 50.736 y 36.592 metros cuadrados, respectivamente.

Los gastos corrientes asociados al resto de programas del Presupuesto Municipal se calculan referenciados a la repercusión media por habitante que suponen sobre los gastos liquidados en el mismo, considerando la población empadronada a 1 de enero de 2022 y la población prevista para los Sectores.

El resumen de los gastos anuales, desglosados por conceptos, del Presupuesto Municipal y de la ordenación detallada de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado se recoge en la siguiente tabla, incluyendo las 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
<b>Grupo 1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS</b>			<b>207.400,00</b>			<b>10.517,54</b>
15 Vivienda y urbanismo			<b>67.400,00</b>			<b>2.986,78</b>
15320 Pavimentación vías públicas	S/I	67.400,00		0,37		2.986,78
16 Bienestar comunitario			<b>109.000,00</b>			<b>4.475,73</b>
16000 Alcantarillado	S/I	8.000,00		0,04		354,51
16100 Abastecimiento domiciliario agua potable	S/I	46.500,00		0,25		2.060,61
16210 Recogida de residuos	S/I	1.000,00		0,01		44,31
16230 Tratamiento de residuos	S/I	500,00		0,00		22,16
16300 Limpieza viaria	S/I	1.000,00		0,01		44,31
16400 Cementerio y servicios funerarios	S/I	500,00		0,00		22,16
16500 Alumbrado público	S/I	51.500,00		0,28		2.282,18
17 Medio ambiente			<b>31.000,00</b>			<b>3.055,03</b>
17100 Parques y jardines	S/I	31.000,00		0,61		3.055,03
<b>Grupo 2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL</b>			<b>60.768,00</b>			<b>2.257,97</b>
23 Servicios sociales y promoción social			<b>16.500,00</b>			<b>841,61</b>
23100 Asistencia social primaria	P/D	16.500,00	11,07			841,61
24 Fomento del empleo			<b>44.268,00</b>			<b>2.257,97</b>
24100 Fomento del empleo	P/D	44.268,00	29,71			2.257,97
<b>Grupo 9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>			<b>46.500,00</b>			<b>830,52</b>
31 Sanidad			<b>9.700,00</b>			<b>20,15</b>
31100 Protección de la salubridad pública	S/I	3.500,00		0,10		7,27
31200 Hospitales, servicios asistenciales y centros de salud	S/I	6.200,00		0,17		12,88
32 Educación			<b>10.600,00</b>			<b>22,02</b>
32300 Funcionamiento de centros de enseñanza prescolar y primaria	S/I	10.600,00		0,29		22,02
33 Cultura			<b>16.700,00</b>			<b>768,63</b>
33200 Bibliotecas públicas y archivos	S/I	500,00		0,01		1,04
33700 Instalaciones de ocupación de tiempo libre	S/I	1.200,00		0,03		2,49
33800 Fiestas populares y festejos	P/D	15.000,00	10,07			765,10
34 Deporte			<b>9.500,00</b>			<b>19,73</b>
34100 Promoción y fomento del deporte	S/I	9.500,00		0,26		19,73
<b>Grupo 9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>			<b>314.576,32</b>			<b>16.045,50</b>
91 Órganos de Gobierno			<b>44.800,00</b>			<b>2.285,10</b>
91200 Órganos de Gobierno	P/I	44.800,00	30,07			2.285,10
92 Servicios de carácter general			<b>254.776,32</b>			<b>12.995,30</b>
92000 Administración general	P/I	254.776,32	170,99			12.995,30
93 Administración financiera y tributaria			<b>15.000,00</b>			<b>765,10</b>
93200 Gestión del sistema tributario	P/I	15.000,00	10,07			765,10
<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>			<b>629.244,32</b>			<b>29.651,53</b>

La mayoría de los gastos estimados se consideran independientes de la población residente, dado que en general los gastos de personal no están desglosados por programas y conceptos.

### 3.2.3. SALDO FISCAL OBTENIDO DEL ANÁLISIS

Tomando como punto de partida el año 2025, previsto para recepción de las primeras obras de urbanización de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, 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 (2034).

El escenario expansivo prevé un mayor ritmo de edificación y ocupación de las viviendas, alcanzando la ocupación plena en el séptimo año del periodo (2031).

El escenario recesivo se ha planteado como un escenario inacabado, en el que 24 de las 76 viviendas previstas no se llegan a ejecutar en el periodo analizado.

En los tres escenarios, se ha considerado que las primeras viviendas a ejecutar serán las 23 con protección pública, para considerar la opción más restrictiva de los ingresos municipales por IBI, objeto de bonificación durante los tres primeros años.

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

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Viviendas por año	2	2	3	3	5	5	5	5	9	9
Población acumulada	2	4	7	10	15	20	25	34	43	52
<i>Ingresos por población</i>	629,78	1.259,57	2.204,25	3.148,92	4.723,39	6.297,85	7.872,31	10.706,34	13.540,37	16.374,40
<i>Ingresos por viviendas</i>	6.836,02	7.172,04	10.926,07	11.730,10	19.370,15	20.660,20	21.950,25	38.562,34	42.174,43	45.786,52
Ingresaos corrientes	7.465,80	8.431,61	13.130,32	14.879,02	24.093,54	26.958,05	29.822,56	49.268,68	55.714,80	62.160,92
Gastos independientes	26.628,46	26.628,46	26.628,46	26.628,46	26.628,46	26.628,46	26.628,46	26.628,46	26.628,46	26.628,46
Gastos dependientes	26,17	52,35	91,61	130,87	196,30	261,74	327,17	444,95	562,74	680,52
Gastos corrientes	26.654,64	26.680,81	26.720,07	26.759,33	26.824,77	26.890,20	26.955,64	27.073,42	27.191,20	27.308,98
<b>DIFERENCIA</b>	<b>-19.188,83</b>	<b>-18.249,20</b>	<b>-13.589,76</b>	<b>-11.880,31</b>	<b>-2.731,23</b>	<b>67,85</b>	<b>2.866,92</b>	<b>22.195,26</b>	<b>28.523,60</b>	<b>34.851,94</b>
Viviendas por año	4	4	5	5	6	6	6	10	10	13
Población acumulada	4	8	13	18	24	30	40	50	63	76
<i>Ingresos por población</i>	1.259,57	2.519,14	4.093,60	5.668,06	7.557,42	9.446,77	12.595,69	15.744,62	19.838,22	23.931,82
<i>Ingresos por viviendas</i>	13.672,04	14.344,08	18.434,13	19.874,18	24.732,24	27.390,30	44.320,40	48.400,50	62.284,63	66.418,76
Ingresaos corrientes	14.931,61	14.344,08	22.527,73	25.542,24	32.289,66	36.837,07	56.916,09	64.145,12	82.122,85	90.350,58
Gastos independientes	26.628,46	26.628,46	26.628,46	26.628,46	26.628,46	26.628,46	26.628,46	26.628,46	26.628,46	26.628,46
Gastos dependientes	52,35	104,69	170,13	235,56	314,08	392,61	523,47	654,34	824,47	994,60
Gastos corrientes	26.680,81	26.733,16	26.798,59	26.864,03	26.942,55	27.021,07	27.151,94	27.282,81	27.452,94	27.623,07
<b>DIFERENCIA</b>	<b>-11.749,20</b>	<b>-12.389,08</b>	<b>-4.270,86</b>	<b>-1.321,79</b>	<b>5.347,11</b>	<b>9.816,00</b>	<b>29.764,16</b>	<b>36.862,31</b>	<b>54.669,91</b>	<b>62.727,51</b>
Viviendas por año	6	6	12	12	15	15	10	0	0	0
Población acumulada	6	12	24	36	51	66	76	76	76	76
<i>Ingresos por población</i>	1.889,35	3.778,71	7.557,42	11.336,13	16.059,51	20.782,90	23.931,82	23.931,82	23.931,82	23.931,82
<i>Ingresos por viviendas</i>	20.508,06	21.516,12	43.032,24	47.748,36	63.168,51	69.738,66	56.668,76	24.168,76	24.168,76	24.168,76
Ingresaos corrientes	22.397,41	25.294,83	50.589,66	59.084,49	79.228,02	90.521,56	80.600,58	48.100,58	48.100,58	48.100,58
Gastos independientes	26.628,46	26.628,46	26.628,46	26.628,46	26.628,46	26.628,46	26.628,46	26.628,46	26.628,46	26.628,46
Gastos dependientes	78,52	157,04	314,08	471,13	667,43	863,73	994,60	994,60	994,60	994,60
Gastos corrientes	26.706,99	26.785,51	26.942,55	27.099,59	27.295,89	27.492,20	27.623,07	27.623,07	27.623,07	27.623,07
<b>DIFERENCIA</b>	<b>-4.309,57</b>	<b>-1.490,68</b>	<b>23.647,11</b>	<b>31.984,89</b>	<b>51.932,13</b>	<b>63.029,36</b>	<b>52.977,51</b>	<b>20.477,51</b>	<b>20.477,51</b>	<b>20.477,51</b>





## 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 rural 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 rural para reconstruir su actividad, pero su situación urbanística dificulta 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.

No obstante, por indicación de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo (CTMAU) de León y aceptando las alegaciones presentadas por la empresa, se ha mantenido la clasificación de la fábrica como Suelo Rural Común, dado que las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica existentes han sido adquiridas de manera autónoma y para dar servicio exclusivamente al uso excepcional en suelo rural, por lo que la parcela no ha adquirido la condición de Suelo Urbano. Pudiendo la actividad ser objeto de ampliaciones con arreglo a las condiciones de la edificación en Suelo Rural, previa obtención de la correspondiente autorización de uso excepcional.

Al margen de dicha instalación y de otros posibles usos industriales, comerciales y de almacenamiento que puedan implantarse en Suelo Rural Común, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales califica 26.350 metros cuadrados de Suelo Urbano Consolidado bajo la Ordenanza Industrial Urbana (IU), repartidos en su mayoría entre los núcleos de Huerga de Garaballes y Requejo de la Vega. Siendo en todo caso el uso industrial compatible con el uso residencial en casi todo el Suelo Urbano del municipio, en las categorías taller doméstico y pequeña industria.

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 pequeña sobre la Hacienda local, con un incremento de los gastos corrientes estimado en un 3,4 por ciento sobre los presupuestados en 2021, tras su ejecución completa.

En los escenarios normalizado y expansivo, se logra un superávit estable de los ingresos sobre los gastos corrientes respectivamente desde el quinto y el tercer año de la programación, por los ingresos del impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO). El balance global en el periodo de simulación es excedentario en ambos escenarios, en alrededor de 170.000 y 280.000 euros, respectivamente.

En el escenario recesivo, una vez finalizan los ingresos por ICIO y acometida de las redes hídricas por la construcción de las 52 viviendas ejecutadas, el equilibrio financiero se logra en el sexto año y el balance global entre ingresos y gastos en el periodo de simulación es equilibrado, siendo necesario un plazo más largo para completar la edificación de los Sectores y los ingresos asociados a la misma.

Puede concluirse por ello que, en relación a los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado de la Revisión de las NUM 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 urbano realizada en la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega, así como por el proceso de ampliación en curso de la fábrica de Embutidos Rodríguez, S.L.U., mediante la modificación sustancial en curso de sus autorizaciones ambientales y de uso excepcional en suelo rústico.