

4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

APROBACION DEFINITIVA
ACUERDO PLENO MUNICIPAL
de fecha 26 de octubre de 2023
DILIGENCIADO SECRETARIO GENERAL



4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

4.1.- INTRODUCCIÓN.

Con la propuesta del presente Estudio de Detalle no se producen variaciones en la superficie del viario cedido, así como tampoco varían los parámetros de edificabilidad, ni se producen nuevas cesiones a favor de la Administración, no sería necesario la formulación del informe de sostenibilidad económica, según lo dispuesto en el artículo 117.d) en relación con el artículo 116.2 del ROTU.

Si bien lo anterior, el **Estudio de Detalle en el ámbito del Plan Parcial Área Industrial de Bobes en el término municipal de Siero**, como instrumento de ordenación, incorpora entre sus documentos un informe de sostenibilidad económica en relación con las actuaciones de transformación urbanística que contempla, con la finalidad de justificar que el desarrollo del Estudio de Detalle no implica para el municipio una inversión que provenga de las arcas municipales ponderando el impacto de tales actuaciones en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como analizando la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

4.2.- OBJETO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El presente Informe tiene pues por objeto la justificación de la exigencia legislativa de incorporación del informe de sostenibilidad económica al Estudio de Detalle, y su desarrollo a través del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, donde en su artículo 3.1) se dice que *“específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda Local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la edificación comporta”*

De esta forma, se describen en el Informe las características básicas del Estudio de Detalle, haciendo exclusiva consideración a sus determinaciones urbanísticas y servicios asociados; por otra parte, se realiza un breve análisis de los presupuestos municipales y finalmente se determina el impacto de la actuación urbanística sobre el presupuesto municipal.

Se pretende analizar desde el propio planeamiento urbanístico el coste que para las arcas municipales va a suponer el desarrollo y la conservación de las infraestructuras -zonas verdes, espacios libres, red viaria, etc- y servicios públicos a recibir y prestar por la Administración como consecuencia de las actuaciones de transformación urbanística contempladas en el Estudio de Detalle, lo que se enmarca claramente en el principio rector del desarrollo sostenible que proclamaba la citada Ley 8/2007 en su artículo 2 y que

persigue obtener un medio urbano caracterizado por una ocupación eficiente y racional del suelo con infraestructuras y servicios que redunden en el beneficio de la ciudadanía.

Se trata de prever la futura situación de sostenibilidad o insostenibilidad de las cuentas municipales derivada de la transformación urbanística del ámbito; es decir si el Ayuntamiento de Siero podrá a medio y largo plazo mantener los servicios e infraestructuras públicas que inevitablemente van asociadas a las actuaciones de urbanización planteadas en el Estudio de Detalle.

4.3.- PLANEAMIENTO. ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL ÁREA INDUSTRIAL DE BOBES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SIERO.

Descripción.

El Estudio de Detalle tiene un planteamiento sencillo cuyo objetivo principal consiste en la agrupación de una serie de parcelas existentes, resultantes de la ordenación de la 2ª Modificación del Plan Parcial Área Industrial de Bobes, con la intención de obtener una parcela que tipológicamente pueda ser más versátil para poder albergar usos futuros.

Dicha agrupación genera una reubicación del viario público, aceras y aparcamientos originalmente concebidos de forma que pueda optimizarse su nueva disposición asociada a los restos del espacio destinado a viario VSG que no ha sido finalmente utilizado en la construcción de la glorieta asociada a la duplicación de la carretera AS-17 y que resulta indistinguible en la realidad física del ámbito, de modo que pueda alojar nuevos usos de aparcamiento de vehículos pesados, estacionamiento e bicicletas, etc.

Datos urbanísticos previos.

Como se ha descrito, el suelo objeto de este Estudio de Detalle abarca varias parcelas existentes -116, 117, 118, 119 y 120- resultantes de la 2ª modificación del citado Plan Parcial, con una superficie total de ordenación de 71 450,00 m² y, de acuerdo con este, se clasifica como Suelo Urbano Consolidado, con la calificación precisa de Gran Industria (GI).

Sus características y parámetros son los siguientes:

Número Lote	Tipología	Parcela	Ocupación	Alturas [6]	Edificabilidad Global [5]
116	G.I.D. [4]	11.562 m ² s	8.093 m ² s [1]	12 m	9.748 m ² c/m ² s
117	G.I.	14.832 m ² s	9.202 m ² s [2]	12 m	12.505 m ² c/m ² s
118	G.I.D. [4]	9.267 m ² s	6.487 m ² s [1]	12 m	7.813 m ² c/m ² s
119	G.I.	12.819 m ² s	7.599 m ² s [2]	12 m	10.808 m ² c/m ² s
120	G.I.	15.816 m ² s	10.628 m ² s [2]	12 m	13.335 m ² c/m ² s
116+117+118+119+120		64.296 m²s	42.009 m²s	12 m	54.209 m²c/m²s

^ Cuadro del plano 05 del ED. Cumplimiento de parámetros urbanísticos situación previa.

Con una superficie de viario (VA-1) que alcanza 5315,00 m² y una superficie de viario de sistemas generales (VSG) que alcanza 1839,00 m².

Solución adoptada/ordenación.

Se plantea una nueva ordenación de la que resultan dos parcelas, una de mayores dimensiones con el objeto de adquirir una mayor versatilidad de cara a futuros usos y con ello un mayor atractivo industrial, denominada 137, con una superficie de 54.586 m²s y la calificación precisa de Gran Industria Singular (GIS), y, otra parcela denominada 120a, con una superficie de 9.710 m²s y la calificación precisa de Gran Industria (GI).

Sus características y parámetros son los siguientes:

Número Lote	Tipología	Parcela	Ocupación	Alturas	Edificabilidad Global [5]
137	G.I.S.	54.586 m ² s	27.293 m ² s [3]	23 m [7]	46.035 m ² c/m ² s
120b	G.I.	9.710 m ² s	5.872 m ² s [2]	12 m [6]	8.174 m ² c/m ² s
137+120b		64.296 m ² s	33.165 m ² s	—	54.209 m ² c/m ² s

^ Cuadro del plano 05 del ED. Cumplimiento de parámetros urbanísticos ordenación propuesta.

Con una superficie de viario (VA-1) que alcanza 5315,00 m² y una superficie de viario de sistemas generales (VSG) que alcanza 1839,00 m².

Los parámetros urbanísticos se respetan en la nueva ordenación sin que tampoco se produzca variación cuantitativa alguna ni afección a zonas verdes que pudiera motivar una modificación cualificada, tal y como se expresa en la memoria y los planos del Estudio de Detalle.

Cesiones: red viaria/dotaciones/zonas verdes y espacios libres/servicios e infraestructuras.

Tal y como se desprende de la memoria y planos del Estudio de Detalle, no se producen variaciones cuantitativas en los parámetros de superficies de viarios (VA-1), de viarios de sistemas generales (VSG), ni de zonas verdes (ZV)

En cuanto a los servicios y las infraestructuras, con la presente ordenación no se producen modificaciones sobre las previsiones establecidas en el Plan Parcial, salvo las derivadas de la reordenación de las parcelas que, no obstante, no implica alteraciones en las cesiones resultado del planeamiento previo.

4.4. – HACIENDA PÚBLICA.

La hacienda pública afectada por la actuación es el Ayuntamiento de Siero, por ello se ha partido de la información de los presupuestos municipales a fin de obtener un diagnóstico real de la situación económica del municipio, considerando los ingresos y gastos para el año

2023, último presupuesto aprobado definitivamente y publicado en el BOPA nº 221 del jueves 17 de noviembre de 2022.

Ingresos

En el capítulo de ingresos, destacan como principales aportaciones a la hacienda municipal los siguientes ingresos:

Estado de ingresos

Capítulo	Ayuntamiento	P. D. M.	F. M. C.	Ajustes	Total
I	18.483.500,00				18.483.500,00
II	1.500.000,00				1.500.000,00
III	9.861.050,00	1.426.858,83	245.200,00		11.533.108,83
IV	16.522.045,21	3.488.099,85	2.457.873,06	-5.789.038,75	16.678.979,37
V	157.150,00		3.000,00		160.150,00
TOTAL INGRESO CORRIENTE	46.523.745,21	4.914.958,68	2.706.073,06	-5.789.038,75	48.355.738,20
VI			-		
VII	4.555.482,75		-		4.555.482,75
TOTAL INGRESO NO CORRIENTE	4.555.482,75	-	-	-	4.555.482,75
VIII	100.000,00	17.000,00	12.000,00		129.000,00
IX	1.700.000,00		-		1.700.000,00
TOTAL INGRESO FINANCIERO	1.800.000,00	17.000,00	12.000,00	-	1.829.000,00
TOTAL INGRESOS	52.879.227,96	4.931.958,68	2.718.073,06	-5.789.038,75	54.740.220,95

^ Presupuesto de ingresos 2023 publicado en BOPA17/11/2022. En la 2ª columna se reflejan los propios del Ayuntamiento.

Las partidas mayores de ingresos corresponden a impuestos directos, transferencias corrientes y tasas y otros ingresos, con 18.483.500,00 €, 16.522.045,21 € y 9.861.050,00 € respectivamente.

La suma de estos conceptos asciende a 44.866.595,21 €, representando un importante porcentaje del presupuesto con un 81,96 % sobre el total.

Los ingresos por pago de licencias urbanísticas están incluidos en el capítulo de tasas y otros ingresos, estimándose un porcentaje aproximado de un 60%, será uno de los capítulos que con la ejecución de la actuación prevista en el Estudio de Detalle presente un claro incremento.

Gastos

En el capítulo gastos, destacan como principales partidas las siguientes:

Estado de gastos

Capítulo	Ayuntamiento	P. D. M.	F. M. C.	Ajustes	Total
I	13.309.862,49	2.688.898,60	1.383.699,06		17.382.460,15
II	21.777.914,22	2.079.690,92	1.151.600,00		25.009.205,14
III	48.860,00	250,00	-		49.110,00
IV	7.670.380,66	78.119,16	97.024,00	-5.789.038,75	2.056.485,07
V	-	-	-		-
TOTAL GASTO CORRIENTE	42.807.017,37	4.846.958,68	2.632.323,06	-5.789.038,75	44.497.260,36
VI	9.578.365,34	68.000,00	73.750,00		9.720.115,34
VII	66.000,00	-	-		66.000,00
TOTAL GASTO NO CORRIENTE	9.644.365,34	68.000,00	73.750,00	-	9.786.115,34
VIII	100.000,00	17.000,00	12.000,00		129.000,00
IX	327.845,25	-	-		327.845,25
TOTAL GASTO FINANCIERO	427.845,25	17.000,00	12.000,00	-	456.845,25
TOTAL GASTOS	52.879.227,96	4.931.958,68	2.718.073,06	-5.789.038,75	54.740.220,95

^ Presupuesto de gastos 2023 publicado en BOPA17/11/2022. En la 2ª columna se reflejan los propios del Ayuntamiento.

El capítulo de gastos se equilibra con el de ingresos, siendo las partidas de gastos más importantes en el año 2023, las correspondientes a gastos en bienes corrientes y servicios con 21.777.914,22 € que representan un 39,78 % del presupuesto total, los gastos de personal con 13.309.862,49 € que representan un 24,31 % del presupuesto total y los de las inversiones reales con 9.578.365,34 € que representan un 17,49 % del presupuesto total.

En las inversiones reales, se incluirían la inversión en construcción y la inversión en infraestructuras.

Endeudamiento

Se desconocen los datos de endeudamiento del Ayuntamiento de Siero.

Análisis de ingresos

En este apartado se enumera la composición de los ingresos liquidados y se expone su evolución a lo largo de un período de 10 años.

La captación de recursos municipales en el Ayuntamiento de Siero, como en todos los municipios, se realiza por los siguientes capítulos:

1. Los impuestos directos -Capítulo I- son aquellos que gravan personalmente al contribuyente y son satisfechos por estos de forma directa.

2. Los impuestos indirectos -Capítulo II- son los que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto.
3. Las tasas y otros ingresos -Capítulo III- incluyen tanto las tasas, como las licencias y otros impuestos por sanciones o por la cantidad legal satisfecha por las compañías de servicios (electricidad, gas, etc.).
4. Las transferencias corrientes -Capítulo IV- son los ingresos que el municipio recibe de otras administraciones bien sea por la participación en tributos del Estado, en virtud de convenios con la Comunidad Autónoma, por la prestación delegada de determinados servicios, así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.
5. Los ingresos patrimoniales -Capítulo V- son los procedentes de la gestión del patrimonio público municipal como concesiones administrativas, beneficios de empresas públicas, intereses en cuentas, etc.
6. La enajenación de inversiones reales -Capítulo VI- son los ingresos por la venta de bienes patrimoniales.
7. Las transferencias de capital -Capítulo VII- equivalentes al Capítulo IV pero referido a ingresos de capital que el Ayuntamiento recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, viario, obras de infraestructura, etc.
8. La variación de activos financieros -Capítulo VIII- son los remanentes de ingresos de ejercicios anteriores.
9. La variación de pasivos financieros -Capítulo IX- refleja lo que el Ayuntamiento espera ingresar por operaciones de crédito.

Análisis de gastos

Al igual que con los ingresos, para los gastos municipales, existen también unos capítulos que son comunes a todos los municipios, los cuales se exponen a continuación:

1. Los gastos de personal -Capítulo I- recogen todos los gastos de personal (laboral y funcionario), incluyendo los gastos asociados como seguridad social, formación y fondos sociales.
2. Las compras corrientes -Capítulo II- incluyen los gastos por alquileres, suministros (electricidad, gas, carburante, etc.), así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos.
3. Los gastos financieros -Capítulo III- incluyen los intereses por préstamos y los gastos bancarios.
4. Las transferencias corrientes -Capítulo IV- se refieren a las subvenciones que el Ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.
5. Las inversiones reales -Capítulo VI- son los gastos del Ayuntamiento en adquisición de terrenos, edificaciones, equipamientos, maquinaria o mobiliario.
6. Las transferencias de capital -Capítulo VII- son las aportaciones que el Ayuntamiento realiza a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales.
7. Los activos financieros -Capítulo VIII- constituyen los préstamos que la hacienda municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares.

8. Los pasivos financieros -Capítulo IX- corresponden a amortizaciones de préstamos y devoluciones de fianza.

4.5.- IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL.

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos.

Impacto de la actuación sobre los ingresos municipales.

Con la propuesta de ordenación que se desarrolla mediante este Estudio de Detalle el principal impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir de dos variables: las tasas por licencias e impuesto de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

1. Las nuevas construcciones de carácter privado deberán solicitar las preceptivas licencias municipales, lo que tendrá como consecuencia un incremento de la recaudación municipal por la cuota tributaria aplicable sobre el presupuesto de ejecución material de cada una de las edificaciones por solicitud de licencia de obras, Impuesto de construcciones, instalaciones y obras con un porcentaje que puede estar en torno al 6% (impuestos+tasas).

Con la presente ordenación, se prevén un total de 2 parcelas para la implantación de nuevas actividades industriales -de las definidas en el Plan Parcial-; si bien, debido a la mayor versatilidad de la gran parcela resultante (137) se estima un mayor reclamo y con ello una mejora en la dinamización económica.

Y no solo deben considerarse las licencias municipales de obra, sino también las licencias preceptivas en la tramitación de apertura de los establecimientos para la realización de las distintas actividades. Estas pueden tramitarse junto con las licencias de obra cuando tengan como objetivo específico el desarrollo de la actividad que en la licencia de apertura se solicita. En cualquier caso, suponen un incremento en la recaudación municipal.

Una vez ejecutado el ámbito de ordenación objeto del Estudio de Detalle en su totalidad, el número máximo de metros cuadrados edificables asciende a 54 209, 00 m².

2. Por último, las ya referidas nuevas construcciones supondrán un incremento de la recaudación municipal por el concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Impacto de la actuación sobre los gastos municipales.

La mayor parte de los gastos que generará la ejecución del Estudio de Detalle se realizarán con cargo a esta actuación específica, siendo en este caso la Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A (**Sogepsa**) quién asumirá los gastos de urbanización, servicios y puesta en marcha del ámbito, no estando previsto que el Ayuntamiento de Siero realice inversiones en los servicios urbanísticos básicos para su desarrollo.

Otros gastos que podrían considerarse se corresponderían con los derivados de la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, los servicios y equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización; sin embargo, teniendo en cuenta que el objeto del Estudio de Detalle se centra en una reordenación de parcelas y reubicación de las superficies de viarios, podemos considerar que su desarrollo no supondrá un incremento sobre estos gastos.

Cabe señalar que, de conformidad con el artículo 214.3) del ROTU,

“Cuando se trate de zonas o polígonos de iniciativa particular y así se prevea en el planeamiento que establezca la ordenación detallada, una vez recibidas las obras de urbanización, la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la conservación de la urbanización podrán ser atribuidas a los propietarios de las parcelas por un plazo de cinco años. A estos efectos todos los propietarios se integrarán obligatoriamente en una entidad urbanística colaboradora de conservación. Transcurrido dicho plazo, la atribución de tales cargas podrá efectuarse cuando se justifique un desequilibrio entre los gastos de conservación y prestación de servicios y los ingresos que el Ayuntamiento perciba con cargo al polígono o a las actividades en él desarrolladas.

4....”

En cualquier caso, se estima que la financiación de estos gastos sea cubierta con el incremento de ingresos previsto y anteriormente mencionado.

4.6.- CONCLUSIONES.

Las principales conclusiones que se desprenden del contenido de este Informe son las siguientes:

- El desarrollo del Estudio de Detalle no implica para el municipio una inversión procedente de las arcas municipales.
 - Por el contrario, entendemos que la mayor versatilidad que se persigue con la actuación implicará un mayor reclamo para futuras actividades y, por lo tanto, significará un incremento de los ingresos municipales por los distintos conceptos señalados, esto es, los ingresos por licencias y los ingresos anuales por la recaudación de los IBI's.
 - Los costes fijos que en un futuro deberá asumir el Ayuntamiento serán los derivados principalmente del mantenimiento de la urbanización y servicios asociados al desarrollo del planeamiento, pero, en este caso, del planeamiento previo -2ª Modificación del Plan Parcial- y no del presente Estudio de Detalle cuya ordenación no implica incrementos de costes en este sentido.
- Sin perjuicio de que, de conformidad con el artículo 214 del ROTU, mediante convenio los costes podrían ser atribuidos a los propietarios de las parcelas por un plazo de cinco años. Transcurrido dicho plazo, la atribución de tales cargas podrá efectuarse cuando se justifique un desequilibrio entre los gastos de conservación y prestación de servicios y los ingresos que el Ayuntamiento perciba con cargo al polígono o a las actividades en él desarrolladas.

No obstante, estos gastos podrían ser compensados por los ingresos fijos anuales de IBI, con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en las arcas municipales.

- Por último, la ejecución de la nueva ordenación supondrá una mejora en la dinamización económica del ámbito y por tanto del municipio.

Todo lo anteriormente expresado **demuestra la sostenibilidad económica del Estudio de Detalle en el ámbito del Plan Parcial Área Industrial de Bobes el término municipal de Siero**, dado que para su desarrollo y puesta en marcha no se prevé la utilización de recursos municipales, más allá de los ya previstos mediante el desarrollo del Área Industrial derivadas de la ejecución del instrumento de planeamiento previo anteriormente aprobado, que no es objeto del presente informe.

En Oviedo, a 29 de setiembre de 2023.

Por Sogepsa:

Coordinación Jurídica:



Marta Goñi Merino
Licenciada en Derecho

Coordinación Técnica:



Carolina Alonso Martínez
Arquitecta