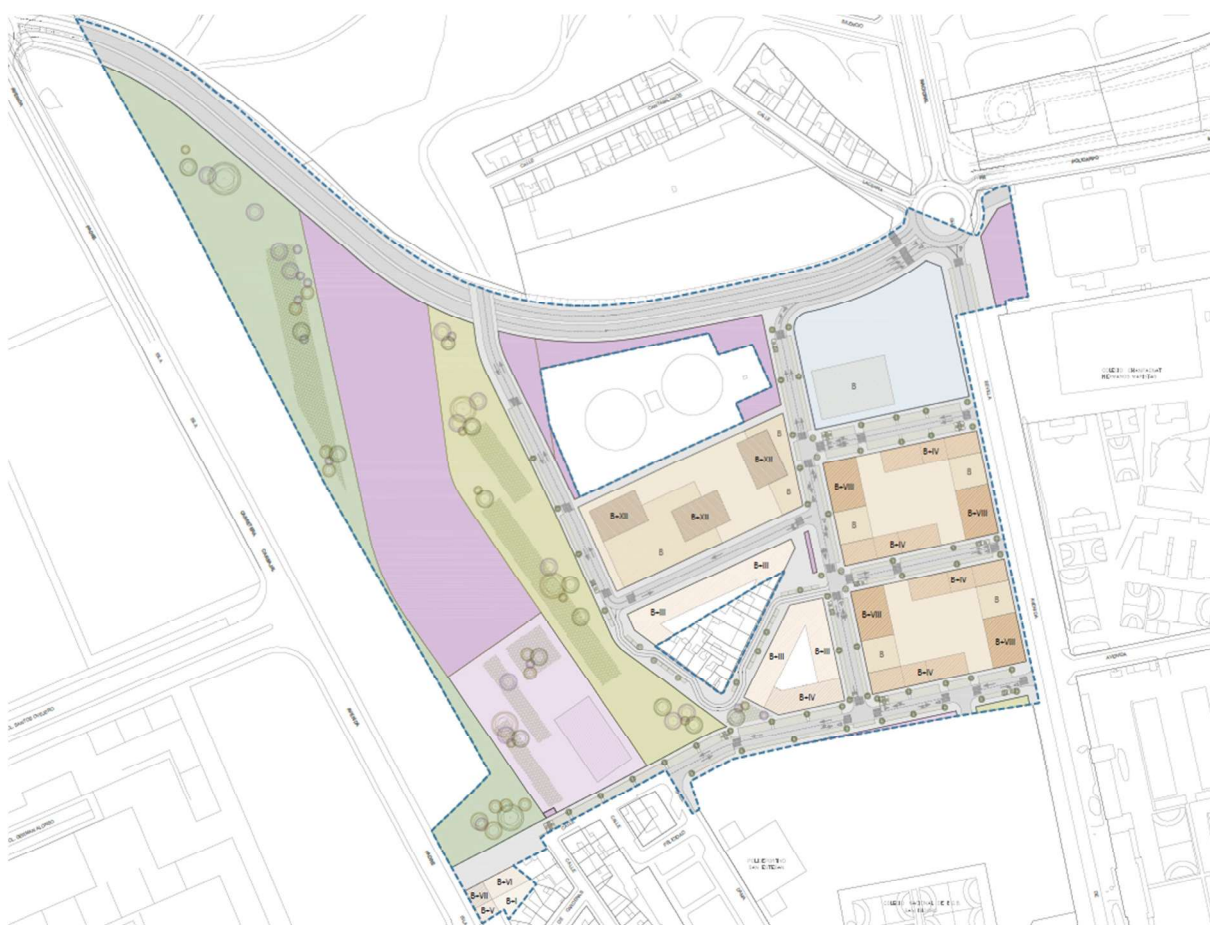




trígono

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR NC 06-01 SAN ESTEBAN DEL PGOU DE LEÓN



DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

Texto Refundido para Aprobación Definitiva

NOMBRE: Ayuntamiento de León

PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano

FECHA DE FIRMA: 31/07/2026

HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE869DF4E6A8FCD3FA0951

Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC275A2BC46CA753B409D

Índice de contenido

1.	Introducción	3
2.	Programación	3
2.1.	Cuestiones Preliminares	3
2.2.	Programación Temporal.....	4
2.2.1.	Planeamiento y Gestión	4
2.2.2.	Ejecución de la Urbanización.....	4
2.2.3.	Edificación	4
3.	Estudio Económico	5
3.1.	Cuestiones Preliminares	5
3.2.	Gastos de Urbanización	6
3.2.1.	Obra de Urbanización	6
3.2.2.	Mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento	7
3.2.3.	Otros Costes de Desarrollo	7
3.2.4.	Indemnizaciones	7
3.2.5.	Coste de Urbanización	8
3.3.	Financiación	8
4.	Balance de la actuación para el Ayuntamiento de León.....	8
4.1.	Coste de la actuación para el Ayuntamiento de León	8
4.1.1.	Carga de urbanización	8
4.1.2.	Implantación de dotaciones urbanísticas públicas.....	9
4.1.3.	Resumen de gastos	9
4.2.	Ingresos derivados de la actuación para el Ayuntamiento de León	9
4.2.1.	Venta del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de León	9
4.2.2.	Ingresos municipales para impuestos y tasas.....	10
4.2.3.	Resumen de ingresos	10
4.3.	Balance de la actuación para el Ayuntamiento de León	10
5.	Informe de Sostenibilidad Económica	11
5.1.	Cuestiones Preliminares	11
5.2.	Estimación de las Inversiones y Gastos Municipales	11
5.3.	Estimación de los Ingresos Municipales	12
5.4.	Justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos	13
5.5.	Valoración de la Sostenibilidad Económica de la Propuesta	13
6.	Conclusiones.....	14

1. Introducción

El artículo 136.2.d del RUCyL, que se reproduce a continuación, define, entre la documentación que deben tener los Estudios de Detalle, un Estudio Económico relativo a la programación y financiación de la propuesta, incluyendo un estudio de sostenibilidad económica sobre el impacto de esta sobre las Haciendas Públicas:

Artículo 136. Documentación.

...

2. Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:

...

d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Así, el presente documento constituye el estudio económico del Estudio de Detalle del sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 San Esteban del PGOU de León, que contiene el Informe de Sostenibilidad Económica que se señala en el apartado 2.d) del artículo 136 del RUCyL, poniendo de manifiesto que tanto la previsión económica como la programación temporal de las diferentes fases a desarrollar tienen un carácter meramente estimativo y no vinculante.

2. Programación

2.1. Cuestiones Preliminares

De cara a la programación del desarrollo de las actuaciones necesarias para la ejecución de las determinaciones de ordenación detallada definidas en el presente instrumento, existen algunas fases claramente diferenciadas, que se tomarán como referencia para la estimación de plazos:

- La redacción y tramitación de los diferentes instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.
- La ejecución de las obras de urbanización.
- La ejecución de las obras de edificación.

En relación con los plazos del desarrollo del ámbito, artículo 49.1 del RUCyL establece:

Artículo 49. Determinación de los plazos.

1. El instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos regulados en este capítulo, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.

Al respecto de los deberes regulados en este capítulo, se refiere a los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas, enumerados el artículo 48:

- Entregar al Ayuntamiento todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas.
- Entregar al Ayuntamiento los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios.
- Ejecutar las obras de urbanización necesarias para que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.
- Entregar al Ayuntamiento las obras e infraestructuras necesarias junto con el suelo que las sustenta.
- Garantizar el realojo de los ocupantes legales que se precise desalojar, cuando proceda, así como el retorno, cuando tengan derecho al mismo.
- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones, obras, instalaciones y plantaciones que no puedan conservarse.

El presente Estudio de Detalle estable un plazo de **DIEZ AÑOS** para el cumplimiento de los deberes urbanísticos enumerados.

2.2. Programación Temporal

Teniendo en cuenta lo indicado en el apartado anterior, en los puntos siguientes se detallan los plazos estimados para cada una de las diferentes fases del desarrollo.

2.2.1. Planeamiento y Gestión

Se estima un plazo total de **TRES AÑOS**, desde la entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento de desarrollo, para completar el proceso de constitución de la Junta de Compensación y de aprobación de los instrumentos de gestión necesarios para dar comienzo a la obra de urbanización.

2.2.2. Ejecución de la Urbanización

Se estima un plazo total de **DOS AÑOS**, a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, para la puesta en servicio de las obras de urbanización, dividido en las siguientes fases:

- Adjudicación y contratación de la obra: 3 meses.
- Ejecución material de las obras de urbanización: 18 meses.
- Recepción de las obras de urbanización: 3 meses.

2.2.3. Edificación

Se estiman los restantes **CINCO AÑOS** para el cumplimiento del deber de edificación de los solares resultantes, una vez completado el proceso de transformación en solares de las parcelas resultantes.

3. Estudio Económico

3.1. Cuestiones Preliminares

De cara a realizar el Estudio Económico del desarrollo del Sector NC 06-01 San Esteban resulta especialmente relevante la estimación de sus gastos de urbanización, que, conforme a lo dispuesto en el artículo 198 del RUCyL, se definen de la forma que, a modo meramente informativo, se reproduce a continuación:

Artículo 198. Determinación de los gastos de urbanización.

1. *Son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística.*
2. *Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización:*
 - a) *La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas:*
 - 1.º *La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales.*
 - 2.º *La construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos.*
 - 3.º *La plantación de arbolado y demás especies vegetales.*
 - 4.º *La conexión con el sistema general o en su defecto la red municipal de vías públicas.*
 - b) *La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial, y al menos de los siguientes:*
 - 1.º *Abastecimiento de agua potable, incluidas las redes de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego, y en su caso de captación, depósito y tratamiento.*
 - 2.º *Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, y en su caso las instalaciones de depuración.*
 - 3.º *Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.*
 - 4.º *Canalización e infraestructuras de obra civil susceptibles de albergar medios de transmisión de comunicaciones electrónicas para proporcionar servicios de telecomunicaciones.*
 - 5.º *Canalización, distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.*
 - 6.º *Conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto con los servicios urbanos municipales.*
 - c) *La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidos:*
 - 1.º *La plantación de arbolado y demás especies vegetales.*
 - 2.º *La jardinería.*
 - 3.º *El tratamiento de los espacios no ajardinados*.*
 - 4.º *El mobiliario urbano.*
3. *Entre los gastos de urbanización deben entenderse también incluidos los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:*
 - a) *La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, tales como:*
 - 1.º *Los gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.*
 - 2.º *Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.*

- 3.º Los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad.
- 4.º Los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.
- 5.º En el sistema de concurrencia, la retribución del urbanizador.
- b) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución:
 - 1.º La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.
 - 2.º La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.
 - 3.º El cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.
 - 4.º El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.
- c) La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

En los apartados siguientes se detallan los cálculos de la estimación de los costes de desarrollo del Sector NC 06-01 San Esteban conforme a la ordenación detallada definida en el presente instrumento.

3.2. Gastos de Urbanización

3.2.1. Obra de Urbanización

En la tabla siguiente se detalla la estimación por capítulos de los costes de ejecución de la obra de urbanización.

Capítulo	Concepto	Coste Estimado
01	Actuaciones Previas	246.384,35 €
02	Movimiento de Tierras	1.161.526,24 €
03	Afirmado y Pavimentación	1.055.932,94 €
04	Red de Saneamiento	1.302.317,29 €
05	Red de Abastecimiento	422.373,18 €
06	Red de Electricidad	387.175,41 €
07	Red de Telefonía	316.779,88 €
08	Red de Alumbrado	228.785,47 €
09	Señalización	87.994,41 €
10	Tratamiento de Zonas Verdes	1.478.306,13 €
11	Mobiliario Urbano	70.395,53 €
12	Varios	70.395,53 €
13	Gestión de Residuos	70.395,53 €
14	Seguridad y Salud	105.593,29 €
15	Control de Calidad	35.197,76 €
Presupuesto de Ejecución Material		7.039.552,94 €
Gastos Generales del Contratista (13% del PEM)		915.141,88 €
Beneficio Industrial del Contratista (6% del PEM)		412.373,18 €
TOTAL		8.377.068,00 €

El coste estimado de contrata de la Obra de Urbanización asciende a 8.377.068,00 €.

3.2.2. Mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento

Se considera un coste de mantenimiento de las obras por parte del urbanizador hasta su recepción por el Ayuntamiento de León equivalente al 1,00% del coste de ejecución de las obras.

Coste de Mantenimiento de la Obra de Urbanización	Importe Estimado
Coste de Mantenimiento de la Obra de Urbanización	83.770,68 €
TOTAL	83.770,68 €

El importe estimado del Coste de Mantenimiento de la Obra de Urbanización asciende a 83.770,68 €.

3.2.3. Otros Costes de Desarrollo

Adicionalmente a los propios costes de ejecución de la obra de urbanización, se estiman los siguientes costes adicionales relativos a instrumentos urbanísticos, gastos de gestión de la Junta de Compensación y otros:

Coste de Proyectos y Administrativos	Importe Estimado
Estudio de Detalle	32.000,00 €
Proyecto de Actuación	78.000,00 €
Proyecto de Expropiación	25.000,00 €
Proyecto de Urbanización	175.988,82 €
Dirección de las obras de urbanización	175.988,82 €
Gastos de gestión de la Junta de Compensación	60.000,00 €
Costes de Extensión de Red Eléctrica	400.000,00 €
Imprevistos y varios administrativos (10%)	94.697,76 €
TOTAL	1.041.675,40 €

El importe estimado del coste de redacción y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y de gestión y restantes gastos administrativos necesarios para completar el desarrollo del sector asciende a 1.041.675,40 €.

3.2.4. Indemnizaciones

Se detallan las indemnizaciones estimadas a que tienen derecho los titulares de derechos en el ámbito.

Coste de Proyectos y Administrativos	Importe Estimado
Avenida del Padre Isla, 138 - Residencial	143.100,00 €
Avenida del Padre Isla, 138 - Comercial	11.550,00 €
Avenida del Padre Isla, 138 - Estacionamiento	6.100,00 €
Avenida del Padre Isla, 138 bis - Industrial	5.500,00 €
Avenida de Asturias, 65 - Residencial	238.500,00 €
Avenida de Asturias, 65 - Estacionamiento	20.400,00 €
Héroes de Filipinas - Residencial	17.200,00 €
Realojos	100.000,00 €
TOTAL	542.350,00 €

El importe estimado de las indemnizaciones asciende a 542.350,00 €.

3.2.5. Coste de Urbanización

Se incluye a continuación una tabla resumen de los costes de desarrollo estimados.

Coste de Urbanización	Importe Estimado
Coste de la Obra de Urbanización	8.377.068,00 €
Coste de Mantenimiento de la Obra de Urbanización	83.770,68 €
Coste de Proyectos y otros Gastos Administrativos	1.041.675,40 €
Indemnizaciones	542.350,00 €
TOTAL	10.044.864,08 €

Conforme a lo expuesto, asciende el Coste de Urbanización a la cantidad de 10.044.864,08 €.

3.3. Financiación

Dado que el sistema de gestión urbanística propuesto para el Sector NC 06-01 San Esteban es el de Compensación, la financiación de las actuaciones necesarias para completar el desarrollo urbanístico del ámbito recaerá en primer momento sobre la Junta de Compensación, que la repercutirá sobre los propietarios del suelo que se integren en ella de forma proporcional a su participación.

4. Balance de la actuación para el Ayuntamiento de León

Se procede a continuación a evaluar el balance del desarrollo para el Ayuntamiento de León, considerando por un lado los ingresos y por otro lado los gastos que le genera.

4.1. Coste de la actuación para el Ayuntamiento de León

4.1.1. Carga de urbanización

En tanto que Administración Urbanística Actuante, el Ayuntamiento de León no debe hacerse cargo de cantidad alguna de forma directa por el desarrollo del sector, si bien, según figura en la Estructura de la Propiedad descrita en la Memoria Informativa del presente Estudio de Detalle, el Ayuntamiento de León es titular de una superficie de 8.895,56 m²s incluida dentro de la delimitación del sector, de la cual es susceptible de generar derecho a aprovechamiento a su titular 5.506,47 m²s, lo que representa el 4,71795% del total de 116.713,15 m²s, estimando, en consecuencia, que del total de 10.044.864,08 €, el Ayuntamiento de León deberá asumir un coste de 473.911,66 €.

4.1.2. Implantación de dotaciones urbanísticas públicas

Si bien el urbanizador debe entregar al Ayuntamiento de León las dotaciones urbanísticas públicas completamente urbanizadas, éste debe ejecutar posteriormente las actuaciones precisas para poner en funcionamiento los Equipamientos Públicos sobre el suelo cedido y urbanizado, de modo que considerando:

- Que la superficie total de equipamiento público en el sector es de 7.206,13 m²s, y un índice de uso razonable para las necesidades del sector de 0,20 m²c/m²s, resulta una edificabilidad de 1.441,23 m²c.
- Un coste unitario de ejecución y puesta en funcionamiento de 1.364,40 €/m²c.

Ascendiendo el importe de la inversión necesaria a 1.966.408,75 €.

4.1.3. Resumen de gastos

Se resumen a continuación el importe de los gastos no recurrentes previstos para el Ayuntamiento de León por la ejecución y puesta en funcionamiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico en el ámbito NC 06-01 San Esteban.

Concepto	Coste estimado
Coste de urbanización	473.911,66 €
Coste de implantación de equipamientos públicos	1.966.408,75 €
Costes no recurrentes por el desarrollo para el Ayuntamiento de León	2.440.320,41 €

Asciende el importe total de los gastos estimados para el Ayuntamiento de León por la ejecución y puesta en funcionamiento del sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 San Esteban a 2.440.320,41 €.

4.2. Ingresos derivados de la actuación para el Ayuntamiento de León

4.2.1. Venta del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de León

En el proceso de reparcelación de la Unidad de Actuación Única del sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 San Esteban, el Ayuntamiento de León resultará adjudicatario de aprovechamiento urbanístico por dos vías:

- Por un lado, en tanto que Administración Urbanística Actuante, resultará adjudicatario del 10% del aprovechamiento urbanístico excedente de los derechos de los propietarios de suelo, esto es, de 7.694,78 m²cp.
- Y, por otro lado, en tanto que titular de suelo aportado al desarrollo, del 4,71795% del 90% restante, 69.253,01 m²cp, esto es, de 3.267.32 m²cp.

De modo que la cuantía del aprovechamiento urbanístico que le corresponde asciende a 10.962,10 m²cp, cantidad de la que aplicado el coeficiente de ponderación de valor 1,00 m²cp/m²c resulta una edificabilidad de 10.962,10 m²c.

Considerando un valor de repercusión de 184,39 €/m²c que se ha justificado en la Memoria Vinculante, el valor de venta del aprovechamiento que ha de recibir el Ayuntamiento de León asciende a 2.021.301,62 €.

4.2.2. Ingresos municipales para impuestos y tasas

Los ingresos municipales que se consideran en este epígrafe son los correspondientes al Impuesto sobre instalaciones, Construcciones y Obras, ICIO, la Tasa por la emisión de la Licencia Urbanística, TLU, y la Tasa por la emisión de la Licencia de Primera Ocupación o Utilización, LPO.

Conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de León para el año 2025, los ingresos por los tres conceptos antes relacionados se determinan aplicando un tipo de gravamen al Presupuesto de Ejecución Material de toda la edificabilidad del sector de uso industrial, aplicando un tipo del 4,95%, suma del 4,00% del ICIO, del 0,65% de la Tasa por emisión de la Licencia de Obra, y del 0,30% de la tasa por emisión de la Licencia de Primera Ocupación.

Considerando para el cálculo el coste de ejecución material del producto inmobiliario resultante de 67.788.216,00 € determinado en la Memoria Vinculante, se estima un ingreso por el cobro de impuestos y tasas no recurrentes de 3.355.516,69 €.

4.2.3. Resumen de ingresos

Se resumen a continuación los ingresos previstos para el Ayuntamiento de León por la ejecución y puesta en funcionamiento de las determinaciones del planeamiento del ámbito NC 06-01 San Esteban.

Concepto	Balance
Venta de solares resultantes	2.021.301,62 €
Impuestos y tasas no recurrentes	3.355.519,69 €
Ingresos no recurrentes por el desarrollo para el Ayuntamiento de León	5.376.818,31 €

Asciende el importe total de los ingresos no recurrentes para el Ayuntamiento de León por la ejecución y puesta en funcionamiento del sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 San Esteban a 5.376.818,31 €.

4.3. Balance de la actuación para el Ayuntamiento de León

De los cálculos anteriores resulta:

Concepto	Importe estimado
Ingresos	5.376.818,31 €
Gastos	-2.440.320,41 €
Saldo de movimientos no recurrentes para el Ayuntamiento de León	2.936.497,90 €

Se puede comprobar que el coste de implantación de los Equipamientos Públicos es inferior a los ingresos no recurrentes por ICIO y tasas.

5. Informe de Sostenibilidad Económica

5.1. Cuestiones Preliminares

En este apartado se estima el impacto de la propuesta sobre las Haciendas Públicas, considerando los **gastos e ingresos recurrentes** que previsiblemente se van a producir de forma recurrente como consecuencia del desarrollo urbanístico, que se detallan en los apartados siguientes, con la finalidad de valorar la sostenibilidad económica de la propuesta para la Administración Pública, bajo la hipótesis de que, en tanto que Administración Actuante, el Ayuntamiento de León recibirá la obra de urbanización del sector completamente acabada.

5.2. Estimación de las Inversiones y Gastos Municipales

Se relacionan los diferentes gastos en los que incurrirá el Ayuntamiento de León en relación con el mantenimiento y el uso de las dotaciones urbanísticas públicas de los sistemas locales asociadas con el desarrollo de este ámbito:

- **Mantenimiento de Equipamientos Públicos.** Para la determinación de esta cantidad se ha partido de la hipótesis indicada en puntos anteriores acerca de que la edificación constará de 1.441,23 m²c, y se ha realizado un estudio de costes de explotación y conservación de instalaciones análogas a las que podrían implantarse aquí, resultando un coste unitario de 100,00 €/m²c-año, resultando **144.123,00 €/año.**
- **Mantenimiento de Espacios Libres Públicos.** Considerando que el Ayuntamiento de León recibirá una superficie urbanizada del sistema local de espacios libres públicos de 10.954,00 m²s, y considerando un coste unitario de mantenimiento y conservación de 10,00 €/m²s-año, resulta **109.540,00 €/año.**
- **Mantenimiento del Viario Público.** Considerando que el Ayuntamiento de León recibirá una superficie urbanizada del sistema local de viarios públicos de 36.768,45 m²s, y considerando un coste unitario de mantenimiento y conservación y de amortización de 5,00 €/m²s-año, resulta **183.842,25 €/año.**
- **Alumbrado.** Se estima un coste de explotación y de conservación de la red de alumbrado público por aplicación de un módulo de 0,50 €/m²s-año a la superficie conjunta de los sistemas locales de espacios libres públicos y de viarios públicos, de 47.722,45 m²s, resultando **23.861,23 €/año.**
- **Limpieza.** El coste de limpieza de los sistemas locales de espacios libres públicos y de viarios públicos se ha determinado aplicando un módulo de 2,00 €/m²s-año a la superficie conjunta de ambos sistemas, de 47.722,45 m²s, resultando **95.444,90 €/año.**
- **Seguridad.** El desarrollo del ámbito requerirá el refuerzo de los servicios de seguridad, básicamente los Policía y Bomberos. En ambos casos se ha determinado el incremento de coste por el desarrollo del ámbito extendiendo el coste unitario actual, de aproximadamente 0,20 €/m²s-año a la superficie total del sector, de 120.102,24 m²s, de lo que resulta **24.020,45 €/año.**
- **Imprevistos.** Se reserva una cuantía equivalente al 5,00% de la suma de los gastos anteriores para la cobertura de imprevistos, de lo que resulta una cifra de **29.041,59 €/año.**

No se tienen en cuenta el coste de prestación de los servicios de abastecimiento de agua potable, de saneamiento de aguas residuales ni de tratamiento de residuos sólidos urbanos, que quedarán cubiertos y anulados a estos efectos por la tasa específica de cada servicio.

Se incluye a continuación una tabla resumen de los conceptos relacionados.

Coste de Urbanización	Importe Estimado
Mantenimiento de Equipamientos Públicos	144.123,00 €/año
Mantenimiento de Espacios Libres Públicos	109.540,00 €/año
Mantenimiento de Vialio Público	183.842,25 €/año
Alumbrado	23.861,23 €/año
Limpieza	95.444,90 €/año
Seguridad	24.020,45 €/año
Imprevistos y varios	29.041,59 €/año
TOTAL	609.873,42 €/año

De modo que el importe de los gastos recurrentes en los que ha de incurrir el Ayuntamiento de León como consecuencia de la ejecución de la propuesta que se realiza asciende a 609.873,42 €/año.

5.3. Estimación de los Ingresos Municipales

Por otro lado, y a los efectos de poder costear los diferentes gastos municipales, el desarrollo de la propuesta planteada para este ámbito implicará la recaudación de diferentes tasas e impuesto de la forma que se estima en el presente apartado:

- **Impuesto sobre Bienes Inmuebles.** Conforme a ordenanza fiscal correspondiente del Ayuntamiento de León, se estima el importe del IBI aplicando una cuota del 0,766% del valor catastral de los inmuebles, que se estima a su vez como el 50% del valor de venta de los inmuebles, de 134.957.786,07 €, resultando 516.888,32 €/año.
- **Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.** Extendiendo al ámbito del desarrollo el valor medio de la franja socioeconómica esperada, se supone la presencia de 1,25 vehículos/vivienda, de lo que aplicado a la cifra máximos de 600 viviendas en el sector resulta un número esperado de 750 vehículos, de lo que a su vez, considerando un importe medio de 75,00 €/vehículo-año, de lo que resulta 56.250,00 €/año.
- **Vados.** Extendiendo los valores característicos de zonas de la ciudad con desarrollos análogos, se considera un ingreso unitario de 1,00 €/m²s-año, aplicado a la superficie del sistema local de viario público, de 36.768,45 m²s, esto es, 36.768,45 €/año.
- **Incremento de participación en la tributación estatal.** Estimando que al menos la mitad de las viviendas serán ocupadas por nuevos habitantes de la ciudad, y que la ratio medio de ocupación es de 2,50 habitantes/vivienda, se prevé la llegada de 750 nuevos habitantes. Teniendo en cuenta el importe medio de transferencia de tributos estatales de 6,70 €/habitante-año, resulta un incremento de transferencia de 5.025,00 €/año.

Al igual que no se tuvieron en cuenta como gastos, tampoco se tienen en cuenta como ingresos las tasas asociadas a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua potable, de saneamiento de aguas residuales ni de tratamiento de residuos sólidos urbanos.

Tampoco se tienen en cuenta otros ingresos que resulta previsible que se produzcan, como los que pudieran ocasionarse por el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, por resultar tanto de cuantía como de periodificación inciertas, como tampoco los que pudieran devengarse por el Impuesto sobre Actividades Económicas, ya que no resulta posible determinar ni siquiera de forma aproximada la naturaleza, el número ni el volumen de negocio de las actividades económicas que se han de implantar en el ámbito.

Se incluye a continuación una tabla resumen de los conceptos relacionados.

Coste de Urbanización	Importe Estimado
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	516.888,32 €/año
Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica	56.250,00 €/año
Vados	36.768,45 €/año
Incremento de participación en tributos estatales	5.025,00 €/año
TOTAL	614.931,77 €/año

De modo que el importe de los ingresos recurrentes para el Ayuntamiento de León como consecuencia de la ejecución de la propuesta que se realiza asciende a 614.931,77 €/año.

5.4. Justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

Conforme a lo prescrito desde el Plan General de Ordenación Urbana de León para el sector como parámetro de ordenación general, la propuesta contenida en el presente Estudio de Detalle del sector de suelo urbano no consolidado NC 06-01 San Esteban reserva el 10% de la edificabilidad máxima otorgada por el planeamiento general para su destino a usos pormenorizados no incluidos dentro del uso global RESIDENCIAL con el que se encuentra calificado el ámbito, todos ellos susceptibles de constituir o de ser incorporados a una actividad económica, teniendo, por lo tanto, la condición de *uso productivo*.

Dicho lo anterior, y teniendo en cuenta que la definición del modelo territorial de escala municipal corresponde al Plan General de Ordenación Urbana de León, en el que se distribuyen los tipos productivos por el conjunto del término municipal en atención a su naturaleza, se considera que, por tratarse de un ámbito residencial, se consideran justificadas:

- La *suficiencia* del suelo destinado a usos productivos, con el mero cumplimiento del estándar señalado en el planeamiento general.
- Y su *adecuación*, con la comprobación de la compatibilidad de la reserva con el entorno residencial en que se encuentra, concentrándose además en su mayor parte sobre un suelo con una clara vocación comercial, que resulta ser el más compatible con el uso residencial de los posibles.

5.5. Valoración de la Sostenibilidad Económica de la Propuesta

Se reproduce a continuación una tabla sintética de los importes recurrentes, tanto de los gastos como de los ingresos, que serán ocasionados al Ayuntamiento de León por el desarrollo del sector:

Concepto	Importe estimado
Ingresos recurrentes	614.931,77 €/año
Gastos recurrentes	-609.873,42 €/año
TOTAL ANUAL	5.058,35 €/año

El resultado de un saldo anual positivo de 5.058,35 €/año justifica por sí solo la sostenibilidad del desarrollo.

6. Conclusiones

De los cálculos y estimaciones reproducidos en el presente Estudio Económico, se deduce:

- Que el coste de urbanización total es de 10.044.864,08 €, sobre la que aplicando una Tasa Libre de Riesgo de 2,359% y una Prima de Riesgo del 8,597% se obtiene un *descuento de urbanización* de 11.145.379,39 €.
- Que de distribuir esta cifra entre el aprovechamiento lucrativo patrimonializable convertido a edificabilidad para vivienda plurifamiliar de promoción libre (el uso habitual a efectos de comparación) resulta una repercusión unitaria de 194,73 €/m², cifra que resulta ser superior a la media de los desarrollos residenciales acometidos tanto en el ámbito de la ciudad de León como de la media de las capitales de provincia de nuestra comunidad autónoma, resultado de las especiales características geomorfológicas del ámbito, de la elevadísima proporción de suelos dotacionales sobre la superficie total impuesta desde el PGOU, y de la imposición *de facto* de una reserva para la construcción de vivienda protegida muy elevada.
- Que con un valor residual del conjunto del sector de 14.182.952,25 €, el valor residual del suelo patrimonializable por los propietarios de superficie en el ámbito resulta ser de 12.769.562,51 €, de modo que el saldo actual de la operación para los propietarios de suelo en el sector es de 1.624.183,12 €.
- Que, de la repercusión de la cifra anterior sobre la superficie total del suelo delimitada dentro del sector, que cuenta con derecho a aprovechamiento, de 116.713,15 €, resulta un valor actual del suelo de 13,91 €/m².
- Que el desarrollo del sector supondrá para el Ayuntamiento de León una *inversión inicial* de 2.440.320,41 €, y un *resultado inicial* de 5.376.818,31 €, lo que supone un *balance inicial* de 2.936.497,90 €.
- Que el desarrollo del sector supondrá para el Ayuntamiento de León una *inversión recurrente* anual de 5.058,35 €/año, un tanto ajustada, pero suficiente para acreditar la sostenibilidad del desarrollo para las arcas municipales, valor que, resultando positivo, prueba la sostenibilidad del desarrollo para las arcas públicas.

En virtud de lo señalado, se puede concluir que el desarrollo resulta viable y sostenible económicamente tanto para los propietarios actuales del suelo como para el Ayuntamiento de León.

En León a 27 de julio de 2026,

Fdo. Joaquín Sobrino Martín
Arquitecto

Fdo. Félix Álvarez Álvarez
Arquitecto