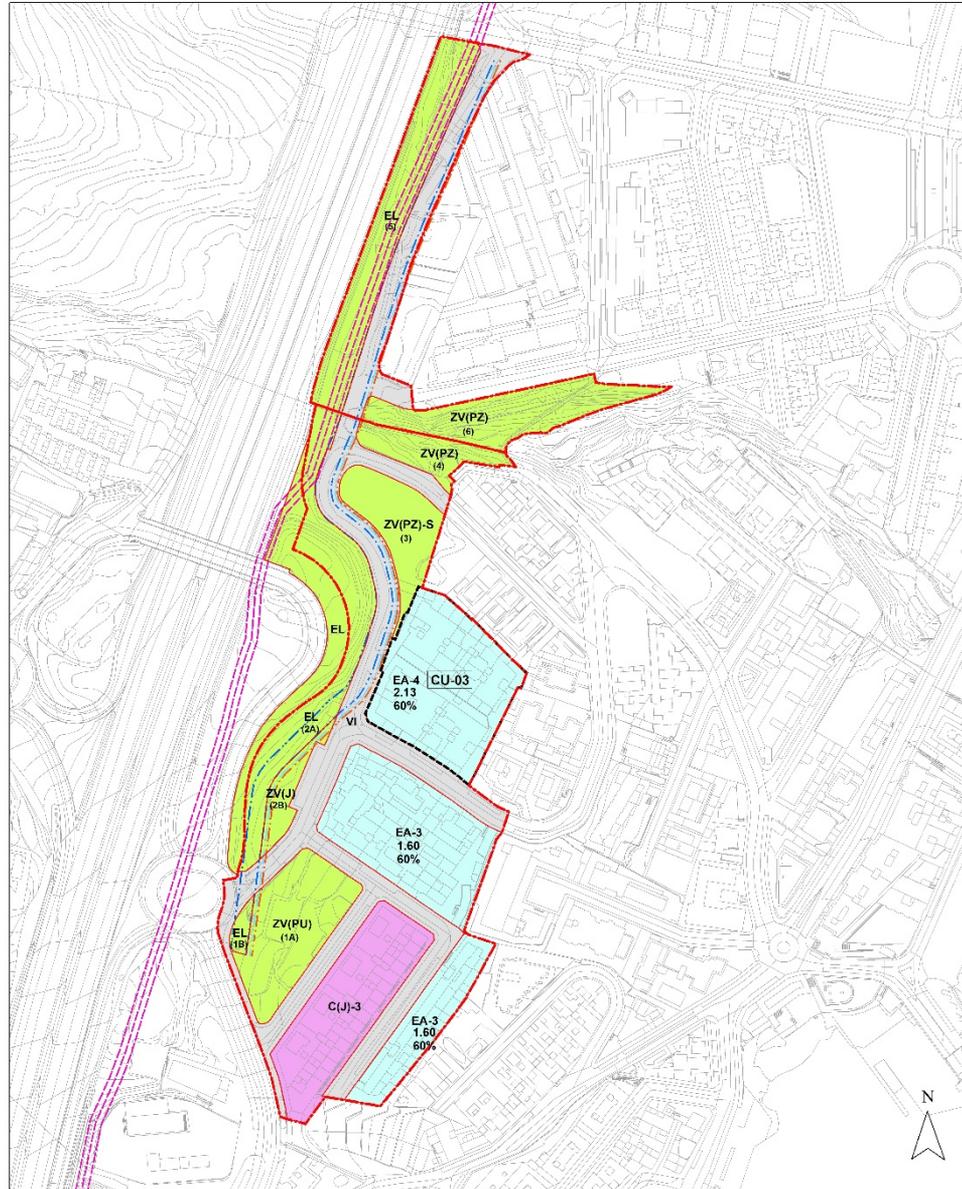


# REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA PARA AJUSTE ZONAS VERDES Y ALINEACIÓN EN HUERTAS DE DON PABLO

## INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA  
**REDACTOR:** JORGE RODRÍGUEZ CRUZ ARQUITECTO SLP  
**FECHA:** SANTA CRUZ DE TENERIFE – NOVIEMBRE 2022



## **EQUIPO REDACTOR**

Jorge Rodríguez Cruz Arquitecto SLP

## **ARQUITECTO**

Jorge Rodríguez Cruz

## **COLABORADORES**

Jesús García Martínez. Arquitecto Técnico

## **EQUIPO JRC**

Mónica Mantilla Galvis, Arquitecta

Dolores Rodríguez Gutiérrez, Delineante

Belén Rodríguez Gutiérrez, Delineante

Edgar Cruz Suárez, Jurista

## INDICE DE DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE

- 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**
- 2.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.**
- 3.- PROPUESTA DE MEMORIA AMBIENTAL.**
- 4.- PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROPUESTA.**
- 5.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.**
- 6.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO.**

## INDICE DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN. MARCO LEGAL.
2. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA.
  - 2.1. El Balance Fiscal Municipal.
  - 2.2. Metodología.
3. ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN.
4. ADMINISTRACIONES AFECTADAS POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
5. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
  - 5.1. Valoración de Gastos.
  - 5.2. Determinaciones de los Ingresos.
  - 5.3. Estimación de Ingresos Tributarios.
  - 5.4. Resultados de la Sostenibilidad Económica.



## INDICE DE PLANOS

### ▫ PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓISIS

1. SITUACIÓN. E 1/2000
2. ÁMBITO SOBRE ORTOFOTO. E 1/2000
3. GEOLOGÍA. E 1/1200
4. GEOMORFOLOGÍA. E 1/1200
5. HIDROLOGÍA. E 1/1200
6. FLORA Y VEGETACIÓN. E 1/1200
7. EDAFOLOGÍA. E 1/1200
8. PAISAJE. E 1/1200
9. SITUACIÓN URBANÍSTICA NNSS 1987. ORDENACIÓN DETALLADA. E 1/1200
10. SITUACIÓN URBANÍSTICA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS 2001. ORDENACIÓN DETALLADA. E 1/1200
11. SITUACIÓN URBANÍSTICA PGO VIGENTE 2007. ORDENACIÓN DETALLADA. E 1/1200.
12. SITUACIÓN URBANÍSTICA PGO VIGENTE 2007. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. E 1/2000.
13. DELIMITACIÓN ARH PIOT. E 1/2000
14. PLANTA GENERAL PROYECTO URBANIZACIÓN. E 1/1200
15. PLANTA GENERAL FINALIZACIÓN URBANIZACIÓN. E 1/1200
16. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. E 1/1200
17. USOS DEL SUELO. E 1/1200
18. IMPACTOS E 1/1200
19. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES FINALIZACIÓN URBANIZACIÓN.
  - 19.1 RED ABASTECIMIENTO Y RIEGO. E 1/1200
  - 19.2 RED SANEAMIENTO Y PLUVIALES. E 1/1200
  - 19.3 RED DE TELEFONÍA. E 1/1200
  - 19.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. E 1/1200
  - 19.5 RED MEDIA Y BAJA TENSIÓN. E 1/1200
20. UNIDADES AMBIENTALES HOMOGENEAS. DIAGNÓISIS AMBIENTAL. E 1/1200
21. ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.
  - 21.1 ALTERNATIVA 0. E 1/1200
  - 21.2 ALTERNATIVA 1. E 1/1200
  - 21.3 ALTERNATIVA 2. E 1/1200

### ▫ PLANOS DE PROPUESTA

1. REVISIÓN PARCIAL CLASIFICACIÓN DE SUELO
2. REVISIÓN PARCIAL ORDENACIÓN DETALLADA. E 1/1200
3. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES



## 1. INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGAL.

Con la entrada en vigor de la Ley 8/2007 de suelo, ratificada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por la que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, se produce la necesidad de evaluar y realizar un seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

Este informe complementa a los anteriores estudios Económico-Financieros de la planificación general, los cuales evaluaban únicamente la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de las revisiones; el nuevo documento denominado “Informe de Sostenibilidad Económica”, añade a los estudios Económico-Financieros una perspectiva temporal superior, pues plantea un estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública, especialmente la Local.

Es el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008 el que contempla la regulación de la evolución y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto en la vertiente ambiental como en la económica y es concretamente en el cuarto apartado de este artículo donde se concreta el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, así se establece:

*“Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.*

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se 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.”*

Por consiguiente, el análisis de sostenibilidad económica deberá centrarse en los costes de mantenimiento y conservación de los espacios públicos y la prestación de los correspondientes servicios urbanos prevista por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona en el ámbito U.E. Bonnysa. Es decir, la diferencia entre los **gastos** que el Ayuntamiento deberá asumir por dichos conceptos y los **ingresos** que percibirá por la nueva actuación urbanizadora.

Esto determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo.

Lo realmente imprescindible es demostrar que los ingresos corrientes por aplicación de las Ordenanzas Fiscales municipales excederán a los gastos de funcionamiento, lo que supone presentar un **Balance Fiscal Municipal Positivo**.

## 2.- OBJETIVOS Y METODOLOGÍA.

### 2.1. El Balance Fiscal Municipal.

A continuación, pasamos a resumir la metodología del “balance fiscal municipal” que justifica la sostenibilidad económica del nuevo desarrollo urbano:

El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que:

1. El ayuntamiento generará los suficientes ingresos para sufragar los gastos en inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo desarrollo.
2. Los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados, manteniendo la presión fiscal y los estándares de servicios actuales.



“Balance Fiscal Municipal” = Ingresos corrientes - Gastos de funcionamiento La

estructura General de **Ingresos Corrientes** del municipio es la siguiente:

- a) El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
- b) Tasa de apertura de establecimiento.
- c) Tasas urbanísticas o licencias urbanísticas.
- d) El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos.
- e) El impuesto de bienes inmuebles.
- f) Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.
- g) Impuesto sobre actividades económicas y el recargo provincial.
- h) Tasa por prestación de servicios.
- i) Transferencias corrientes.
- j) Tasas y otros ingresos.
- k) Ingresos patrimoniales

La estructura general de **Gastos de Funcionamiento** es la siguiente:

- a) Mantenimiento y amortización de las infraestructuras.
- b) Costes de funcionamiento de los servicios.

En este caso dado que las edificaciones están construidas los apartados a, b, c y d no tienen lugar ya que se ha resuelto.

## 2.2. Metodología.

El indicador de sostenibilidad económica desde el punto de vista de los impactos en la hacienda municipal que generará el nuevo desarrollo urbanístico, a parte de las necesidades de financiación de las inversiones, a que se ha hecho referencia en los apartados anteriores, es precisamente el Balance Fiscal Municipal Positivo entre los nuevos ingresos derivados de las nuevas construcciones, la nueva actividad localizada y los nuevos residentes y los gastos generados para el mantenimiento de las infraestructuras creadas y el funcionamiento de los nuevos equipamientos municipales.

La estimación de los ingresos y gastos futuros, parte de la situación actual de la hacienda municipal con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, si bien el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

La ecuación básica de “Balance Fiscal Municipal”, que es el equivalente al ahorro bruto es:

BALANCE FISCAL = AHORRO BRUTO

INGRESOS = Base tributaria (dimensiones) \* Presión Fiscal (tipos y tarifas)  
(- menos)

GASTOS = Cantidad y Calidad de servicios \* Coste unitario Es

decir:

BALANCE FISCAL = INGRESOS CORRIENTES - GASTOS FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS

En relación al Balance Fiscal Municipal, si la principal conclusión de la Hacienda Municipal es que los ingresos de carácter permanente son suficientes para compensar los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter “puntual” de plusvalías, licencias de obras y medio ambientales pueden aplicarse a aumentar la capacidad de inversión, ya sea por la carga financiera o directamente a la inversión y que los ingresos del nuevo crecimiento no son imprescindibles para financiar el gasto corriente, tenemos que el municipio es sostenible



económicamente hablando.

Por el contrario, si la conclusión obtenida es que los ingresos de carácter permanente son insuficientes para cubrir los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter puntual son imprescindibles para cubrir una parte de los gastos de funcionamiento y la totalidad de la carga financiera; esto implicaría que para financiar el nivel de gasto actual es necesario el crecimiento urbanístico y edificatorio, o lo que es lo mismo que el municipio es insostenible económicamente hablando si no crece o no aumenta la presión fiscal (IBI, etc.)

### 3.- ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN.

El ámbito delimitado para la presente Revisión Parcial abarca el sector del anterior ASU 28 – Huertas de Don Pablo, junto con el tramo viario del frente de la Autopista entre el Barranco de Aroba, la calle Batayola y el frente de la parcela de VPO de Propiedad Municipal, con una superficie total de **41.623,73 m<sup>2</sup>**, de los cuales **33.139,65 m<sup>2</sup>** corresponden a las Huertas de Don Pablo y el resto, **8.484,08 m<sup>2</sup>** con el frente de la Autopista.

Se localiza junto al acceso de Candelaria en el enlace de la Autopista TF – 1 y linda:

- **Al Norte:** la trasera de parcelas del viejo Plan Parcial del Pozo de la Virgen y el frente de la Parcela de VPO y calle Batayola.
- **Al Sur:** vía de acceso a Candelaria desde rotonda TF - 1.
- **Al Este:** trasera parcelas Pozo de la Virgen y Parcela VPO.
- **Al Oeste:** frente de la Autopista TF – 1 y vía de acceso a Candelaria.

Se aclara expresamente que en este caso el ámbito tiene “carácter operativo” al objeto de justificar las modificaciones de zonas verdes y la corrección de la alineación de la vía de servicio, estando dicha zona dentro del SRPI de la Autopista TF – 1.

Ambos ámbitos, meramente orientativos y como recintos delimitadores que permitan realizar la comparación entre el PGO 2007 y la Revisión Parcial, han sido ligeramente modificados con respecto al documento que dispone de Aprobación Inicial con fecha de 8 de julio de 2015, para adaptarlos a que ellas piezas de ordenación pormenorizada que presentan cambio de uso entre ambos planeamientos y cumplir así con el requerimiento de la Consejería del 11 de julio de 2016.



### 4.- ADMINISTRACIONES AFECTADAS POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Los elementos de viario, zonas verdes y espacios libres son de cesión gratuita al ayuntamiento y es la propia administración local la que deberá mantener dichos elementos, incluidas las redes infraestructurales, algunas de las cuales están concesionadas a Aqualia (agua, riego y saneamiento) si bien costea el servicio el propio Ayuntamiento.

### 5.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.



## 5.1 Valoración de Gastos.

### Costes del mantenimiento de Infraestructuras.

El desarrollo urbanístico conllevará la prestación de una serie de servicios públicos por parte de la Administración Local, bien de una manera directa o a través de organismos consorciados, así mismo, deberá mantener en este caso las zonas verdes, espacios libres y el viario público en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Para ello deberá soportar gastos por los siguientes conceptos:

- Servicio de Saneamiento.
- Servicio de Abastecimiento de Agua y Riego.
- Servicio de recogida de basura.
- Mantenimiento de Zonas Verdes.
- Mantenimiento de calzadas y aceras.
- Limpieza Viario.
- Costes de consumo de alumbrado.

Por lo que respecta a la prestación de los tres primeros servicios hay que señalar que los mismos tienen asignada su correspondiente tasa, con la que se es capaz de soportar el coste del servicio, y por tanto, compensar el gasto del mismo.

Por ello podemos concluir que el gasto es nulo y consecuentemente es “sostenible”.

Para determinar el impacto económico de los restantes conceptos vamos a calcular el coste anual estimado de los mismos, a partir de los ratios aportados por el Ayuntamiento.

- Mantenimiento de Zonas Verdes\*:

$$8.805,80 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{35.220,00 \text{ €/año.}}$$

\* El mantenimiento de los Espacios Libres de protección viaria de la Autopista TF-1 corresponden a la administración competente (Obras Públicas – Cabildo).

- Mantenimiento de calzadas y aceras:

$$10.897 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{21.794,00 \text{ €/año.}}$$

- Limpieza Viaria:

$$10.897 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €/m}^2 = \mathbf{5.448,50 \text{ €/año.}}$$

- Alumbrado Público:

$$28 \text{ farolas} \times 50,00 \text{ €/farola} = \mathbf{1.400,00 \text{ €/año.}}$$

**Total Gastos = 63.862,50 €/año.**

## 5.2. Determinaciones de los Ingresos.

Los Impuestos tributarios con los que contará la entidad local derivados del funcionamiento de la urbanización son los siguientes:



## - Impuestos Directos.

**I.B.I.** (Impuestos de Bienes Inmuebles) o contribución: este impuesto grava la propiedad inmobiliaria. Es regulada por el R.D. 1148/1989 de 1 de diciembre de 1989, y modificado por diversas leyes y disposiciones posteriores.

**I.V.T.M.** (Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica): impuesto que grava a los vehículos, su cálculo se realiza sobre los caballos fiscales de los vehículos y es regulado por el R.D. 1576/1989 de 22 de diciembre de 1989 y por sus modificaciones posteriores.

**I.A.E.** (Impuesto de Actividades Económicas): impuesto que grava las actividades económicas. La incidencia de este impuesto en la recaudación municipal se ha visto disminuido en los últimos años debido a que actualmente la mayoría de las empresas están exentas del mismo. Este impuesto se regula por el R.D. 1175/ 1990 de 28 de septiembre de 1990 y por sus modificaciones.

- **Impuestos Indirectos** (no procede al estar ejecutadas las edificaciones).

**I.C.I.O.** (Impuestos sobre construcciones instalaciones y obras): grava cualquier construcción, instalación u obra que se realice dentro del término municipal, que requiere de licencia urbanística.

### Plusvalías Municipales.

- **Tasas y Otros Ingresos.**

Tasas por la prestación de servicios públicos básicos: Tasas de Basura, Tasas de Abastecimiento de Agua, Tasas de Alcantarillado, Tasas de Depuración.

Tasas por la realización de Actividades de competencias: Licencias urbanísticas. Tasas por la utilización privativas o el aprovechamiento: Tasas de Vados de vehículos.

Contribuciones especiales: Para la realización de obras públicas o establecimientos/ampliación de servicios públicos de carácter local, que aumenten el valor de los bienes como consecuencia de la realización de las mismas. El pago de tasas por prestación de servicios públicos, no exime que puedan existir contribuciones especiales.

De dichos impuestos, los que sostienen directamente la actividad urbana y por ende los gastos, son los que se perciben anualmente de forma regular, dado que los indirectos (I.C.I.O. y plusvalías) o bien los gastos de prestación de servicios públicos básicos pagan directamente el servicio y se consideran sostenibles.

## 5.3. Estimación de Ingresos Tributarios.

En relación a la determinación de los ingresos tributarios, comentados en el apartado anterior, se hace la siguiente estimación de ingresos.

En relación a las edificaciones y locales existentes que tienen capacidad de tributar se aportan los siguientes datos:

### Viviendas

Edificio Balcón 1	102 viviendas
Edificio Balcón 2	48 viviendas
Edificio Balcón 3	89 viviendas
Edificio Balcón 4	142 viviendas

**Total viviendas 381 viviendas**



### Locales

Edificio Balcón 3	1 local y 1 almacén
Edificio Balcón 4	5 locales (2 municipales)

### Nº Vehículos (estimación)

Se hace una estimación de un 80% de vehículos censados en relación al número total de viviendas.

Nº Vehículos = 381 viviendas x 80% = 304 vehículos.

### Nº Vados

6 Vados.

Los impuestos municipales derivados de los impuestos de aplicación serán los siguientes:

#### 1. IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles).

Viviendas	381 vdas.	150 €/año	57.150,00 €
Locales	3 locales	800 €/año	2.400,00 €
<b>Total IBI</b>			<b>59.550,00 €</b>

#### 2. IVTM (Impuesto Vehículos Tracción Mecánica).

Utilitarios Viviendas	304 ud.	45 €/año	13.680,00 €
Vehículos Comerciales	10 ud.	100 €/año	1.000,00 €
<b>Total IVTM</b>			<b>14.680,00 €</b>

#### 3. IAE (Impuesto Actividades Económicas).

Comerciales (tanto alzado)	<b>4.000,00 €</b>
----------------------------	-------------------



#### 4. TVV (Tasas de Vados de Vehículos).

<b>Total TVV</b>	6 vados	50 €/año	<b>300,00 €</b>
------------------	---------	----------	-----------------

#### Resumen Ingresos Impuestos Directos.

1. IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles).	59.550,00 €
2. IVTM (Impuesto Vehículos Tracción Mecánica).	14.680,00 €
3. IAE (Impuesto Actividades Económicas).	4.000,00 €
4. TVV (Tasas de Vados de Vehículos).	300,00 €
<b>Total</b>	<b>78.530,00 €</b>



## 5.4. Resultados de la Sostenibilidad Económica.

Analizando los gastos derivados del mantenimiento de la zona de la Huertas de Don Pablo y los impuestos directos devengados por los diferentes conceptos señalados obtenemos el siguiente resultado:

Ingresos Impuestos Directos	78.530,00 €
Gastos de mantenimiento	63.862,50 €
<b>Saldo Resultante</b>	<b>14.667,50 €</b>

El saldo resultante es claramente positivo superando los impuestos directos a los gastos, siendo claramente sostenible dicha actividad urbana.

Esto se debe principalmente al factor de edificabilidad bruta del ámbito, dado que dicha densificación urbanística en relación a la superficie que atiende permite claramente que el saldo sea positivo, más en este caso que existe un elevado número de viviendas y vehículos que sostienen los ingresos municipales con un saldo positivo.

S/C de Tenerife, marzo 2023

42936627C JORGE  
RODRIGUEZ (R:  
B38477451)

Firmado digitalmente por  
42936627C JORGE RODRIGUEZ (R:  
B38477451)  
Fecha: 2023.05.09 12:03:17 +01'00'

**Jorge Rodríguez Cruz Arquitecto SLP**

