



# TORREDELCAMPO

AYUNTAMIENTO DE TORREDELCAMPO.  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

**INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**gr**arquitectos  
GARCÍA DE LOS REYES, ARQUITECTOS ASOCIADOS

**7**

ENERO 2021



**1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

**2. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

**3. NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS**

**4. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS**

**5. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

**6. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD**

**7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**8. RESUMEN EJECUTIVO**

ANEXOS

PLANOS



## ÍNDICE INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO

1. INTRODUCCIÓN

2. JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS

3. EL IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

4. EL BALANCE FISCAL



# 1. INTRODUCCIÓN

Como marco legal aplicable, el artículo 15.4 del Texto Refundido 2/2008 aprobado por el Real Decreto Legislativo de 20 de junio (en adelante TRLS) y el artículo 19.1.a. 3ª de la LOUA establecen la obligación de elaborar un “informe o memoria de sostenibilidad económica” a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes, en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Públicas el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Asimismo el Informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

Dicho artículo obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone, sobre todo, el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que, en su mayoría, se obtuvieron gratuitamente por el Ayuntamiento, pero que tras su entrega pública, deben conservarse y mantenerse.

La trascendencia de esta medida legal no sólo se manifiesta en la necesidad económica-financiera e intelectual de conocer los costes que cualquier actividad comporta para las Haciendas Públicas, sino y sobre todo, lo que supone como “señal de alarma” y, por tanto, medida de prudencia política, a la hora de aprobar Planes de dimensiones desmedidas y desproporcionadas en función de las demandas sociales previsibles.

De todos es sabido que es práctica habitual, y en los años pasados de “la burbuja inmobiliaria” aún más, la recepción por los ayuntamientos de numerosas obras de urbanización, servicios urbanos y dotaciones públicas correspondientes a actuaciones urbanizadoras cuya dimensión espacial y capacidad edificatoria excedían, en mucho, la demanda social de viviendas u otros productos inmobiliarios contemplados en la zona.

El resultado comporta la disposición de enormes cantidades de suelo urbanizado dotado de calles,

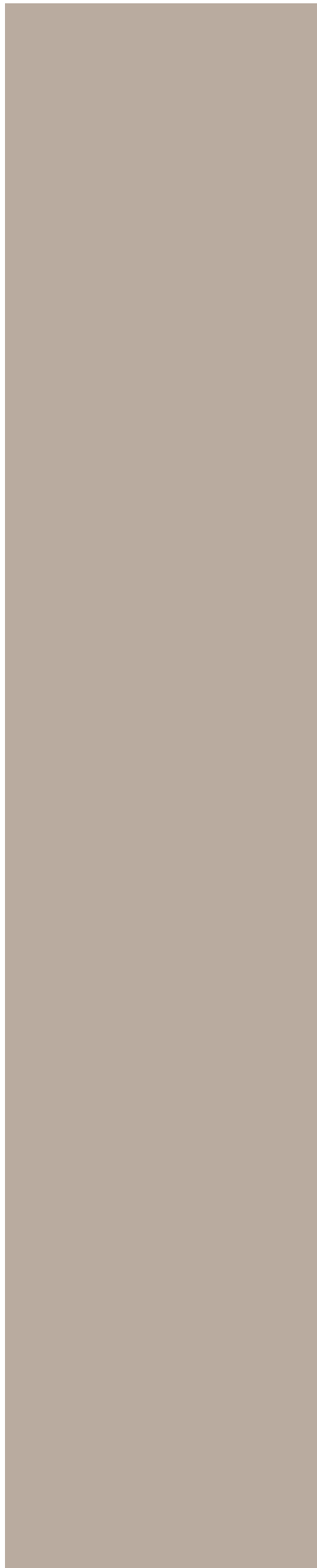
alumbrados públicos, jardines, etc, que preexisten en entornos escasamente edificados y habilitados, y que así permanecerán muchos años hasta que el mercado, en su caso, permita su ocupación total.

Esta “situación de despilfarro” de un activo tan importante y costoso como es el del suelo urbanizado, se presenta en el actual escenario de crisis financiero-inmobiliaria como la imagen urbana más trágica y representativa del lamentable estado de cosas en el que nos encontramos.

Pero, adicionalmente, supone una “carga indirigible” para la práctica totalidad de Ayuntamientos, pues aunque no haya edificios ni vecinos que asuman los tributos locales y, en consecuencia, dejen de producirse los ingresos públicos necesarios para mantener los servicios e infraestructuras instaladas, el Ayuntamiento no puede abdicar de garantizar la conservación de los mismos y deberá acometer los correspondientes gastos de mantenimiento con cargo al resto de partidas presupuestarias, lo que vendrá a comprometer, cuando no “a estrangular”, las siempre débiles, y ahora más que nunca, Haciendas Municipales.

El Informe de Sostenibilidad Económica deberá analizar tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos, como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

También se debe evaluar si la ordenación propone una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para usos productivos en proporción adecuada y en cantidad suficiente, en relación al uso residencial, para favorecer la sostenibilidad ambiental del modelo urbano.





## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS.

La Ley del Suelo prescribe la necesidad de analizar la adecuación y suficiencia de disposición de suelo destinado a usos productivos que debe contemplar el planeamiento de ordenación.

El mandato estatal y autonómico tiene una clara y explícita justificación. Si se pretenden generar ciudades de usos mixtos, equilibradas y sostenibles desde los tres puntos básicos de la misma, el medioambiental, el económico y el social, deberá propiciarse que existan suficientes usos generadores de empleo (productivos), sean estos de carácter industrial, empresarial, terciario, servicios, etc., que no sólo reequilibren la ecuación residencia-trabajo, sino que también garanticen un razonable y limitado proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivada del acceso a la actividad laboral, lo que contribuirá, de manera muy importante, al ahorro energético y a la calidad de vida urbana.

En definitiva, el Informe de Sostenibilidad Económica, en la vertiente donde analiza la justificación de la existencia de suelo suficiente.

En el caso de Torredelcampo se han propuesto suelos para usos productivos en los siguientes ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, destinados a usos terciarios e industriales:

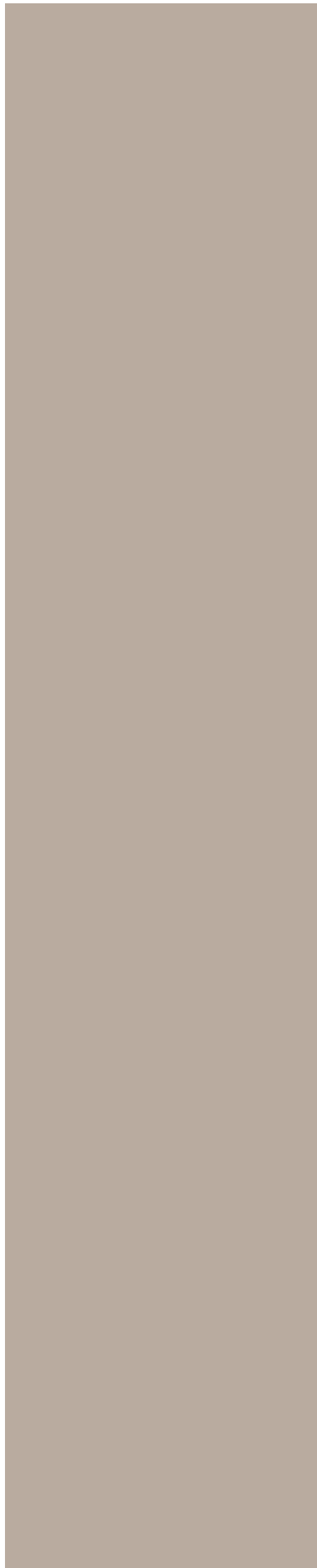
- SUS-I-03 : 103.057,00 m2 de sup. bruta
- SUS-API-I-4 : 155.015,00 m2 de sup. bruta

**EN CONSECUENCIA SE PUEDE CONCLUIR QUE LA PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL NUEVO PLAN CON DESTINO A USOS PRODUCTIVOS ES SUFICIENTE Y ADECUADA PARA SATISFACER LAS NECESIDADES FUTURAS DE CARÁCTER LOCAL.**

### ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

| CÓDIGO - SECTOR   | SUEPRFICIE (m <sup>2</sup> s) | USO GLOBAL  | COEF.DE EDIF (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) | EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t) |
|-------------------|-------------------------------|-------------|--|-----------------------------------|
| SUNC-ARI-R-SU4    | 3.288,00                      | RESIDENCIAL | 1,00   | 3.288,00                          |
| SUNC-ARI-R-SU5    | 8.259,00                      | RESIDENCIAL | 1,00   | 8.259,00                          |
| SUNC-API-R-SU14   | 82.507,00                     | RESIDENCIAL | según MOD.                                       | según MOD.                        |
| SUNC-API-R-04     | 6.688,00                      | RESIDENCIAL | según ED.  | según ED.                         |
| SUNC-ARI-R-SU10   | 15.140,00                     | RESIDENCIAL | según ED.  | según ED.                         |
| SUNC-ARI/O-R-01   | 113.602,00                    | RESIDENCIAL | 0,15   | 17.040,23                         |
| SUNC-ARI/O-R-02.1 | 179.862,00                    | RESIDENCIAL | 0,15   | 26.979,28                         |
| SUNC-ARI/O-R-02.2 | 69.373,00                     | RESIDENCIAL | 0,15   | 10.405,91                         |
| SUNC-S-R-03       | 85.245,00                     | RESIDENCIAL | 0,15   | 12.786,75                         |
| SUNC-S-R-04       | 11.847,00                     | RESIDENCIAL | 0,15   | 1.777,08                          |
| SUNC-S-R-05       | 60.240,00                     | RESIDENCIAL | 0,15   | 9.036,00                          |
| SUNC-API-R-0.51B  | 10.129,00                     | RESIDENCIAL | según ED.  | según ED.                         |
| SUS-R-2.1         | 33.123,00                     | RESIDENCIAL | 0,50   | 16.561,50                         |
| SUS-R-2.2         | 31.194,00                     | RESIDENCIAL | 0,50   | 15.597,00                         |
| SUS-I-03          | 103.057,00                    | INDUSTRIAL  | 0,50   | 51.528,50                         |
| SUO-API-R-SAU4    | 84.618,00                     | RESIDENCIAL | según PP   | según PP                          |
| SUO-API-I-4       | 155.015,00                    | INDUSTRIAL  | según PP   | según PP                          |
| SUO-R-01          | 146.450,00                    | RESIDENCIAL | 0,15   | 21.967,44                         |
| <b>TOTAL</b>      | <b>1.199.637,00</b>           |             | -  | <b>195.226,690</b>                |

SECTOR DE USO GLOBAL INDUSTRIAL



### 3. EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

El segundo aspecto a considerar en el informe de sostenibilidad económica de los instrumentos de planeamiento urbanístico tiene por objeto el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y prestación de servicios necesarios.

Respecto a la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en carga y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios los gastos de funcionamiento que se tienen presentes para la elaboración del presente informe se corresponde con:

- Conservación de Infraestructuras viarias.
- Conservación de infraestructuras de abastecimiento.
- Conservación de la red de saneamiento y depuración.
- Consumo y conservación del alumbrado público.
- Conservación y mantenimiento de zonas verdes públicas y mobiliario urbano.
- Funcionamiento del servicio de recogida y tratamiento de residuos y limpieza de calle.

La estructura general de gastos que deberá asumir el Ayuntamiento desde la recepción de las obras de urbanización serán los siguientes:

- Mantenimiento de las infraestructuras
- Coste de funcionamiento de los servicios

Los costes se determinarán aplicando los presupuestos de gastos de mantenimiento y funcionamiento actuales.

Para la determinación de los ingresos se procede al cálculo de los ingresos municipales realizando las oportunas estimaciones de las bases imponibles de los impuestos y aplicando a los mismos los tipos de gravamen de acuerdo con las Ordenanzas Fiscales vigentes del Ayuntamiento en la actualidad, y considerando, en su caso las exenciones y

bonificaciones. En consecuencia, la estimación de los ingresos parte de la misma presión fiscal (cuota tributaria) derivada de las ordenanzas vigentes para cada hecho imponible.

Desde el punto de vista teórico la ejecución de la actuación urbanizadora provoca los siguientes ingresos corrientes:

- Aportaciones del Estado derivados de los habitantes que se empadronen.
- Impuesto de Bienes Inmuebles.
- Impuesto de Actividades Económicas.
- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
- Tasas de licencias de obra y primera ocupación.
- Impuesto de Incremento del valor de los terrenos.
- Impuesto de circulación de vehículos de motor.
- Tasas de vados de vehículos.
- Tasas de basuras.
- Tasas de abastecimiento de agua.
- Tasas de alcantarillado.
- Tasas de depuración.

No obstante, no todos estos conceptos son permanentes, sino que algunos de ellos son puntuales.

Los ingresos puntuales o pago único son los que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con ésta.

Son ingresos puntuales:

- El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
- Las tasas de la licencia de obras y de primera ocupación.
- El impuesto de incremento de valor de los terrenos en
- las ventas (Plusvalías).

Sólo la “nueva ciudad construida”, una vez finalizado

el proceso de urbanización, construcción y venta, es la que aportará con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes.

La estimación de los ingresos permanentes parte de los tipos, tasas y tarifas unitarios del presupuesto anual del año (es decir, conforme a las Ordenanzas Fiscales vigentes) en este momento en que se realiza el presente Informe de Sostenibilidad Económica.

Estos estándares consideran el “precio” a pagar por cada hecho imponible, lo que significa que incorpora los especificados de cada figura impositiva (bonificaciones y reducciones) considerando que la naturaleza de las bases fiscales son homogéneos en todo el municipio.

Por tanto, en la fase en que estén construidos y ocupados los inmuebles los ingresos más relevantes son los llamados Ingresos Permanentes, como son:

- El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).
- El Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVM).
- Tasas y precios públicos por prestación de servicios públicos municipales.
- El impuesto de tasas de vado.
- Transferencias Corrientes (Participación en Tributos del Estado, por incremento de población).
- Ingresos patrimoniales.

El ingreso corriente permanente de mayor peso específico es el correspondiente al IBI.

En el presente Informe de Sostenibilidad no se tiene en consideración los ingresos provenientes de Transferencias Corrientes, por considerarse que los mismos están afectados por el Plan de Estabilización Presupuestaria del Ayuntamiento.

### 3. EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

#### 2.1. VALORACIÓN DE GASTOS DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

La valoración de los costes de mantenimiento o de puesta en marcha y prestación de servicios se estiman de la siguiente manera:

##### A. COSTES DE CONSERVACIÓN INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y los arcones, red de drenajes (cunetas, colectores, bordillos, desagües, arquetas, etc) y señalización.

El coste anual de estos servicios es de 300.000,00€, que si lo dividimos entre la población de Torredelcampo (14335 hab), arroja un resultado de 20,93€/hab al año.

Los resultados de extrapolar los gastos actuales de conservación infraestructuras viarias para las nuevas actuaciones previstas en el PGOU es el siguiente:

A los efectos del presente estudio se considera que el 45% de las nuevas viviendas posibles habilitadas por el PGOU serán edificadas como media anual en un periodo de 8 años.

No obstante, en el Informe de Sostenibilidad debe tenerse presente (tanto en los gastos como en los ingresos) que en el periodo de ocho años de programación, no se cumplirán todas las previsiones del mismo.

En efecto, dicha cantidad (18.819,44 €) sería el incremento de gastos de mantenimiento anual de viario, en la hipótesis teórica de que en cada año programado estuviese ejecutado el 100% de la nueva urbanización propuesta. Sin embargo, en la hipótesis empleada a los efectos de elaboración del presente informe se estima que en los dos primeros años

no existirán nuevas obligaciones de conservación (porque es el periodo mínimo para la gestión y ejecución de la implantación de esa nueva urbanización).

A los efectos del presente estudio se considera que el 45% de las nuevas viviendas posibles habilitadas por el PGOU serán edificadas como media anual en un periodo de 6 años. Las nuevas viviendas propuestas por el PGOU son 1925.

El gasto total de mantenimiento y conservación de la red viaria en el periodo de programación sería :

$$45\% (1925 \text{ viviendas}) \times 2,4 \text{ hab/viv} \times 20,93\text{€/hab} = 43.513,47\text{€}$$

El gasto total del coste de conservación de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento en el periodo de programación sería:

$$\text{Gasto anual ( 43.513,47 €) } \times 6 \text{ años} = \mathbf{261.080,82 \text{ €}}$$

##### B. COSTES DE CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO.

En materia de los costes de las infraestructuras de abastecimiento, éstos los gestiona directamente la Corporación Municipal.

El coste anual es de 706.519,40€, que si lo dividimos entre la población de Torredelcampo (14335 hab), arroja un resultado de 49,30€/hab al año.

A los efectos del presente estudio se considera que el 45% de las nuevas viviendas posibles habilitadas por el PGOU serán edificadas como media anual en un periodo de 6 años. Las nuevas viviendas propuestas por el PGOU son 1925.

$$45\% (1384 \text{ viviendas}) \times 2,4 \text{ hab/viv} \times 49,30\text{€/hab} = 102.494,70\text{€}$$

El gasto total del coste de conservación de infraestructuras de abastecimiento en el periodo de programación sería:

$$\text{Gasto anual (102.494,70 €) } \times 6 \text{ años} = \mathbf{619.968,20 \text{ €}}$$

##### C. COSTES DE CONSERVACIÓN DE LA RED SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

En materia de los costes de la conservación de la red de saneamiento y depuración, éstos los gestiona directamente la Corporación Municipal.

El coste anual es de 606.598,60€, que si lo dividimos entre la población de Torredelcampo (14335 hab), arroja un resultado de 42,32€/hab al año.

Los resultados de extrapolar los gastos actuales de conservación de la red de saneamiento y depuración para las nuevas actuaciones previstas en el PGOU es el siguiente:

A los efectos del presente estudio se considera que el 45% de las nuevas viviendas posibles habilitadas por el PGOU serán edificadas como media anual en un periodo de 6 años. Las nuevas viviendas propuestas por el PGOU son 1925.

$$45\% (1925 \text{ viviendas}) \times 2,4 \text{ hab/viv} \times 42,32\text{€/hab} = 87.983,28\text{€}$$

El gasto total del coste de conservación de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento en el periodo de programación sería:

$$\text{Gasto anual (87.983,28 €) } \times 6 \text{ años} = \mathbf{527.899,68 \text{ €}}$$

##### D. INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO ELÉCTRICO

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas a cargo del promotor, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por la empresa concesionaria (ENDESA), una vez ejecutada la infraestructura con cargo a la actuación urbanizadora. Por ello, no es servicio público cuyo coste de funcionamiento y mantenimiento tenga incidencia en la Hacienda Municipal.

##### E. COSTE DE CONSUMO Y CONSERVACIÓN DEL ALUMBRADO PÚBLICO.

Una vez sea recepcionada la urbanización, el gasto de mantenimiento y funcionamiento del servicio público de alumbrado público, es asumido por el Ayuntamiento. Hasta tanto sea recepcionado, dicho gasto se asume por los promotores de la actuación urbanística.

### 3. EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

Es un gasto cuya recuperación directa de los interesados no resulta viable (art.21 del RDL 2/2004, de 5 de marzo), y por tanto, es un gasto financiado por la Administración Local con los ingresos generales del presupuesto.

El coste anual de consumo y conservación del alumbrado público es de 305.000,00 €, que si lo dividimos entre la población de Torredelcampo (14.335 hab) nos da un resultado de 21,28 €/hab/año.

A los efectos del presente estudio se considera que el 45% de las nuevas viviendas posibles habilitadas por el PGOU (1925 viviendas) serán edificadas como media anual en un período de 6 años.

$45\% (1925 \text{ viviendas}) \times 2,4 \text{ hab/viv} \times 21,28 \text{ €/hab} = 44.241,12 \text{ €}$ .

$44.241,12 \text{ € (gasto anual)} \times 6 \text{ años} = 265.446,72 \text{ €}$ , coste total de consumo y conservación del alumbrado público imputable a los nuevos crecimientos para el periodo que integra desde la tercera anualidad hasta la anualidad octava.

#### F. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES PÚBLICAS Y MOBILIARIO URBANO

Incluye la conservación de la jardinería, la reposición de plantaciones, poda, abono y tratamiento fitosanitarios, riesgo, alumbrado, reposición y mantenimiento del mobiliario urbano y limpieza de áreas de juego.

Es un gasto cuya recuperación directa de los interesados no resulta viable (art. 21 del RDL 2/2004, de 5 de marzo), y por tanto, es un gasto financiado por la Administración Local con los ingresos generales del presupuesto.

El coste anual de conservación y mantenimiento de zonas verdes públicas y mobiliario urbano es de 156.000,00€, que si lo dividimos entre la población de Torredelcampo (14.335 hab) nos da un resultado de 10,88 €/hab/año.

A los efectos del presente estudio se considera que el 45% de las nuevas viviendas posibles habilitadas por el PGOU (1925 viviendas) serán edificadas como media anual en un período de 6 años.

$45\% (1925 \text{ viviendas}) \times 2,4 \text{ hab/viv} \times 10,88 \text{ €/hab} = 22.619,52 \text{ €}$ .

$22.619,52 \text{ € (gasto anual)} \times 6 \text{ años} = 137.717,12\text{€}$ , coste total de conservación y mantenimiento de zonas verdes públicas y mobiliario urbano imputable a los nuevos crecimientos para el periodo que integra desde la tercera anualidad hasta la anualidad octava.

#### G. COSTE DE FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO DE RECOGIDA, TRATAMIENTO DE RESIDUOS, Y LIMPIEZA DE LAS CALLES.

El gasto actual de este servicio, conforme la información suministrada por la Intervención Municipal es de 872.500,00€, lo que supone un coste de 14,335 €/hab al año.

Por ello, la proyección únicamente es preciso realizarla para las parcelas urbanizadas que se estiman se ejecutarán en el periodo programado.

A los efectos del presente estudio se considera que el 45% de las nuevas viviendas posibles habilitadas por el PGOU (1925 viviendas) serán edificadas como medio anual en un periodo de 6 años.

$45\% (1925 \text{ viviendas}) \times 2,4 \text{ hab/viv} \times 60,87 \text{ €/hab} = 126.548,73 \text{ €}$

$90.976,16 \text{ € (gasto anual)} \times 6 \text{ años} = 759.292,38 \text{ €}$ , coste total del servicio de limpieza de la calle, imputable a los nuevos crecimientos para el periodo que integra desde la tercera anualidad hasta la anualidad octava.

### 3. EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

#### 3.2. INGRESOS DE LAS ACTUACIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN.

##### A. TASAS DE LAS LICENCIAS DE OBRAS.

Este ingreso de pago único, no tiene por objeto la financiación de los costes de mantenimiento de los servicios urbanos, sino los de funcionamiento de los servicios administrativos municipales para la prestación del control de la licencia. Por ello, no se incluye como ingreso efectivo destinado a los gastos de funcionamiento en el análisis de sostenibilidad económica.

##### B. IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES Y OBRAS

Los ingresos del Impuesto de Construcciones, son de pago único, eventuales (sometidos al desarrollo urbanístico y económico), y en consecuencia, no permanentes. Por ello, no tiene por objeto la financiación de los costes de mantenimiento de los servicios urbanos, si bien, pueden destinarse o financiar inversiones municipales.

##### C. IMPUESTOS DE INCREMENTO DE VALOR DE TERRENOS.

Los ingresos del Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos son de pago único, eventuales (sometidos al desarrollo urbanístico y económico), y en consecuencia no permanentes. Por ello, no tiene por objeto la financiación de los costes de mantenimiento de los servicios urbanos, si bien, pueden destinarse a financiar inversiones municipales.

##### D. INGRESOS DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

###### Ingresos IBI de Viviendas Edificadas.

Según los datos aportados por el Ayuntamiento, Torredelcampo cuenta con 13.083 recibos de IBI urbano, que suponen unos ingresos de 2.303.561,32€.

Cuya repercusión media por vivienda es de 176,07 €. Por tanto, los nuevos ingresos anuales, suponiendo una media ponderada de un 45% de viviendas edificadas a partir del tercer año sería:

45% (viviendas finalizadas) de las 1925 viviendas teóricas x 176,07 €/viv = 152.520,64€

152.520,64€ (ingreso anual) x 6 años = 915.123,83€, ingresos totales del IBI imputable a los nuevos crecimientos para el periodo que integra desde la tercera anualidad hasta la anualidad octava ( en las dos primeras anualidades no se estiman a estos efectos, producción de edificación provenientes de los nuevos desarrollos previstos por el PGOU).

###### Ingresos IBI Solares Uso Residencial

A los efectos de la presente evaluación, se estima que el 65% de las parcelas edificables tendrán la condición de solar durante 6 años (anualidad segunda hasta anualidad octava). Como quiera que se ha supuesto que se edifican un 45% de las viviendas, y en éstas el valor del IBI cubre la construcción y el suelo, y que dicho valor ya se ha tenido presente en el concepto anterior en un 45% de lo supuesto; a efectos de la presente estimación únicamente se valoran los solares no edificadas, que suponen el 20% del total teórico de viviendas.

El valor catastral de los solares se estima en el 15% de las parcelas urbanizadas edificadas. Por ello, la cuota de IBI de los solares se calcula en un 15% de la cantidad adoptada para el caso de situación edificada:

Total Ingresos 20% de las 1925 viviendas teóricas x 15% (176,07 €/viv) x 6 anualidades = 61.008,25 €

###### Ingresos IBI parcelas residenciales no urbanizadas.

Situación de suelo urbano no consolidado no urbanizado:

Se calcula que en esta situación se encontrarán una media del 35% de las parcelas de uso residencial en una media de ocho años; el valor se calcula en el 60% de la situación de parcela urbanizada (solar) sin edificar.

Total Ingresos 35% de las 1925 viviendas teóricas x 60% x 15% (176,07 €/viv) x 8 anualidades = 85.411,56€.

##### E. IMPUESTO DE CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS

El ingreso anual por este concepto según datos de Intervención asciende a 898.116,40 €.

Según los datos de aportados por el ayuntamiento, en Torredelcampo existen 9.715 vehículos por lo que el precio medio es de 92,90 €/ vehículo.

Se estima que cada vivienda dispondrá de un vehículo y que la cuota de la anualidad es de 92,90 €.

A los efectos de la presente evaluación, se considera de forma simplificada que la residencialización de los sujetos al pago de este impuesto, acontecerá de manera proporcional a la edificación y ocupación de las viviendas, estimándose las edificaciones se van a ir ocupando conforme se vayan finalizando las misma, en consecuencia se considera una media ponderada de ocupación del 90% de las viviendas edificadas durante 6 años:

Recaudación teórica: 90% x 45% (1925) x 92,90 € x 6= 434.562,98 €

##### F. TASA POR EL SERVICIO DE RECOGIDA DE BASURAS.

Según los datos facilitados por el ayuntamiento en relación a los ingresos que se derivan de este servicio (614.816,81 €), se estima que la tasa media anual por contribuyente en relación con el citado servicio asciende 42,89 €/hab.

A los efectos de la presente evaluación, se considera

### 3. EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

de forma simplificada que el pago de este impuesto, acontecerá de manera proporcional a la edificación y ocupación de la edificación, estimándose que las edificaciones se van a ir ocupando conforme se vayan finalizando las mismas. A los presentes efectos, se estima que los nuevos contribuyentes serán los mismos que en el capítulo de gastos se han tenido presentes para calcular el concepto de mantenimiento del servicio de recogida de residuos, esto es un 45% del número total de viviendas nuevas posibles como media durante el plazo de 6 anualidades (desde la tercera a la anualidad octava).

Por ello, la proyección da el siguiente resultado:

Recaudación teórica: 45% (1925 viviendas) x 2,4 hab/viv x 42,89 € x 6 años = 535.009,86 €.

#### G. INGRESOS CUOTA DEL SERVICIO DE ABASTECIMIENTO.

Según los datos facilitados por el ayuntamiento en relación a los ingresos que se derivan de este servicio (922.897,55 €), se estima que la tasa media anual por contribuyente en relación con el citado servicio asciende a 64,38 €.

A los efectos de la presente evaluación, se considera de forma simplificada que el pago de este impuesto, acontecerá de manera proporcional a la edificación y ocupación de la edificación, estimándose que las edificaciones se van a ir ocupando conforme se vayan finalizando las mismas. A los presentes efectos, se estima que los nuevos contribuyentes serán los mismos que en el capítulo de gastos se han tenido presente para calcular el concepto del servicio de abastecimiento, esto es un 45% del número total de viviendas nuevas posibles como media durante el plazo de 6 anualidades (desde la tercera a la anualidad octava).

Por ello, la proyección da el siguiente resultado:

Recaudación teórica: 45% (1925 viviendas) x 2,4 hab/viv x 64,38 € x 6 años = 803.076,12€.

#### H. INGRESO CUOTA DEL SERVICIO DE SANEAMIENTO

Según los datos facilitados por el ayuntamiento en relación a los ingresos que se derivan de este servicio (390.220,45 €), se estima que la tasa media anual por contribuyente en relación con el citado servicio asciende a 27,22 €/hab.

A los efectos de la presente evaluación, se considera de forma simplificada que el pago de este impuesto acontecerá de manera proporcional a la edificación y ocupación de la edificación, estimándose que las edificaciones se van a ir ocupando conforme se vayan finalizando las mismas. A los presentes efectos, se estima que los nuevos contribuyentes serán los mismos que en el capítulo de gastos se han tenido presentes para calcular el concepto del servicio de saneamiento, esto es un 45% del número total de viviendas nuevas posibles como media durante el plazo de 6 anualidades (desde la tercera a la anualidad octava).

Por ello, la proyección da el siguiente resultado de recaudación teórica:

45% (1925 viviendas) x 2,4 hab/viv x 27,22 € x 6 años = 339.542,28 €.

#### I. TASA DE VADO

El ingreso anual por este concepto, según datos del Ayuntamiento, asciende a 95.856,23 €.

Según los datos arrojados por el Ayuntamiento de Torredelcampo existen 1.241 vados, por lo que el precio medio es de 77,24 €/vehículo.

A los efectos de la presente evaluación, se considera de forma simplificada que la residencialización de los

sujetos al pago de este impuesto, acontecerá de manera proporcional a la edificación y ocupación de las viviendas, estimándose que las edificaciones se van a ir ocupando conforme se vayan finalizando las mismas, en consecuencia se considera una media ponderada de ocupación del 90% de las viviendas edificadas durante 6 años:

Recaudación teórica: 90% x 45% (1925) x 77,24 € x 6 = 361.309,41 €.

## 4. EL BALANCE FISCAL

La conclusión del análisis del Balance Fiscal, es un dictamen sobre el grado de sostenibilidad económica de un municipio.

En efecto, la Hacienda Municipal deber perseguir que los ingresos de carácter permanente sean suficientes para compensar los gastos de funcionamiento de forma que los ingresos de carácter "puntual" (de plusvalías, licencias de obra, etc) pueden aplicarse a aumentar la capacidad de inversión, ya sea con destino a disminuir la carga financiera o directamente a la inversión. En definitiva, sólo se podrá reconocer a un municipio sostenible económicamente cuando los ingresos extraordinarios derivados del nuevo crecimiento urbanístico no sean imprescindibles par financiar el gasto corriente.

Por el contrario, si la conclusión obtenida es que los ingresos de carácter permanente derivados de la adecuación de nueva urbanización son insuficientes para cubrir los gastos de funcionamiento que genera, de forma que los ingresos de carácter puntual son imprescindibles para cubrir parte de los gastos de funcionamiento y la totalidad de la carga financiera, ello 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 si no crece o no aumenta la presión fiscal (IBI, etc).

En el caso del presente PGOU tenemos:

### GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE SERVICIOS:

- Coste de conservación de infraestructuras viarias: 261.080,82 €
- Costes de conservación de infraestructuras de abastecimiento: 614.968,20 €
- Costes de conservación de la red de saneamiento y depuración: 527.899,68 €
- Coste de Consumo y conservación del alumbrado público: 265.446,72 €
- Coste de conservación y mantenimiento de zonas verdes públicas y mobiliario urbano: 126.548,73 €
- Coste de funcionamiento del servicio de recogida y tratamiento de residuos y limpieza de la calle: 759.292, 38 €

**TOTAL INCREMENTO GASTOS ( 8AÑOS ):**  
**2.564.404,92 €**

### INGRESOS CORRIENTES

- Ingresos del Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI): 915.123,83 €
- Impuesto de circulación de vehículos: 434.562,98€
- Tasa por el servicio de recogida de basura: 535.009,86 €
- Ingresos por la cuota del servicio de abastecimiento: 803.076,12 €
- Ingresos por la cuota del servicio de saneamiento: 339.542,28 €
- Ingresos por la cuota de vados: 361.309,41 €

**TOTAL INCREMENTO INGRESOS ( 8AÑOS ):**  
**2.540.062,59 €**

**BALANCE FISCAL= INGRESOS CORRIENTES - GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS**  
**= 824.219,55 € SUPERAVIT**

En consecuencia, la propuesta de nuevos desarrollos que contempla el Plan General de Ordenación Urbanística de Torredelcampo es viable desde el punto de vista de la sostenibilidad económica del Ayuntamiento los primeros 8 años.



