



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

ADAPTACIÓN PLENA Y ADAPTACIÓN A
LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

Documento para Aprobación Definitiva

Corregido según Acuerdo de la COTMAC de 30/06/2014

DOCUMENTO 09

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Julio de 2014



Handwritten signature in blue ink.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
Documento para Aprobación Definitiva

9.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Equipo Redactor:

FEDERICO GARCÍA BARBA	arquitecto director
PATRICIA GONZÁLEZ FERNÁNDEZ	arquitecta
JORGE MOSQUERA PANIAGUA	arquitecto
GISLAINE HASSE	arquitecta
RALF VEYRAT PALENZUELA	arquitecto
RUTH NAVARRO DELGADO	arquitecta

Colaboradores:

Catalina García Trujillo	arquitecta
Carlos Marqués Barceló	arquitecto técnico
Salvador Romero Febles	arquitecto técnico
Severo de la Fé Hernández	geógrafo
Ricardo Mesa Coello	biólogo
Carlos Díaz Rivero	economista
Víctor Gallo	físico
Cecilio M. Pérez Cáceres	delineante proyectista
Alicia Acosta Mora	delineante
Pilar Díaz Fernández	administrativa
Trazas Ingeniería, S.L.	
Edei Consultores, S.A.	



Consultores de Planeamiento, Paisajismo y Arquitectura

09.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE:

09.01.- INTRODUCCIÓN	2
09.02.- OBJETIVOS.....	2
09.03.- ADMINISTRACIONES AFECTADAS EN LAS ACTUACIONES.....	3
09.03.01.- Determinación de las administraciones inversoras.....	4
09.03.02.- Determinación de administraciones responsables de mantenimiento ...	5
09.04.- VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS NUEVOS SERVICIOS	6
09.04.01.- Valoración de los gastos previstos en 2011	7
09.04.02.- Valoración de los ingresos previstos en 2011	10
09.05.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS	12
09.06.- ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS	14

09.01.- INTRODUCCIÓN

El artículo 15.4 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo (LS)* (BOE nº 154, 26 de junio de 2008) establece que dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación, se 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 de suelo destinado a usos productivos.

El motivo principal por el que surge la necesidad de dicho documento nace como consecuencia del principio del desarrollo sostenible, es decir, como un mecanismo con el objeto de evitar que el desorden o la dispersión en el crecimiento de las ciudades provoque una ineficiencia económica por los elevados costes económicos, que implique la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras que genera la actuación urbana, o por el aumento en la prestación de los servicios.

09.02.-OBJETIVOS

El Informe/Memoria de Sostenibilidad Económica (IMSE) se estructura en 2 partes bien diferenciadas:

- **Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas.**

En lo que concierne al impacto de la actuación en las Haciendas, el objetivo del IMSE es realizar un análisis de cuáles son las Haciendas Públicas afectadas; una determinación de cuáles han sido las infraestructuras implantadas y cuáles precisan de un mantenimiento o una concreción sobre los servicios que resultan de la actuación; una valoración económica de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento de las mismas o de los nuevos servicios del ámbito de actuación; una designación de los previsibles ingresos que obtenga la Administración afectada como consecuencia de la nueva actuación; y por último una parte de conclusión que analice el impacto de la actuación en base a los cálculos que se desprendan de los datos anteriores.

- **Adecuación del suelo destinado a usos productivos.**

En lo que respecta a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, el objetivo del documento es establecer la suficiencia o adecuación de los usos productivos.

09.03.- ADMINISTRACIONES AFECTADAS EN LAS ACTUACIONES

En el siguiente apartado se enumeran las actuaciones que se contemplan en el Plan General de Ordenación de Tegueste. Estas actuaciones son de muy diversa índole, desde construcción de espacios libres, hasta equipamientos, urbanizaciones, o mejora de comunicaciones. Se trata pues, de un planeamiento con el que se persigue generar un crecimiento sostenible del municipio, es decir, un incremento de población ordenado y que goce de zonas verdes y de los equipamientos necesarios.

Para la realización de estas actuaciones, la Administración Pública que interviene más directamente es el Ayuntamiento de la Villa de Tegueste. No obstante, en esta planificación se ven afectadas otras administraciones, como el Cabildo de Tenerife, el Gobierno de Canarias y la Administración Central.

La intervención de estas Administraciones puede situarse en tres diferentes fases dentro de la ejecución de cualquier actuación planificada:

- Obtención del suelo:

El agente responsable de esta fase se encarga de financiar los costes desencadenados para conseguir la propiedad del terreno en el que se realizará la actuación.

- Proyecto y Obra:

Se trata de la financiación destinada a realizar la planificación concreta de las acciones y la ejecución de las mismas.

- Mantenimiento:

En esta fase se destaca al agente que se encarga de sufragar los gastos generados por el sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados, como el mantenimiento de vías públicas, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria, servicios resultantes de las zonas de equipamientos públicos de carácter local, etc.

En los siguientes apartados se realiza un análisis del peso que cada Administración podría tener en las diferentes fases del desarrollo del Plan General de Ordenación del municipio, aunque posteriormente este informe se centrará únicamente en la valoración económica de las actuaciones que dependen de la Administración Local.

No obstante, la expresión de asignación de actuaciones de carácter local a otras administraciones públicas que contiene este documento es meramente indicativa. En el caso de que no sean asumidas por éstas correrán a cargo del esfuerzo económico del propio Ayuntamiento.

09.03.01.- Determinación de las administraciones inversoras

En el siguiente cuadro quedan señalados qué agentes financian la obtención del suelo y la ejecución de las actuaciones que se han planificado.

Actuaciones	Inversión								Superficie aproximada
	Obtención del suelo				Proyecto y Obra				
	porcentaje agente financiador				porcentaje agente financiador				
	Ayto.	Cabildo	Gob. Autónomo	Gob. Central	Ayto.	Cabildo	Gob. Autónomo	Gob. Central	
Variante El Socorro	65%*					100%			16.700 m ²
Avenida al Norte de la Ciudad Deportiva	25%*				100%***				12.900 m ²
Construcción Dotaciones					100%				42.300 m ²
Principales espacios libres del municipio					100% **				130.000 m ²
Parque de Finca Los Zamoranos					100%				68.045 m ²
Parque de la Ciudad Deportiva					100%				9.836 m ²
Parque de La Piconera					100%				2.699 m ²
Parque de La Miravala					100%				13.925 m ²
Punto Limpio La Piconera						100%***			16.926 m ²
Ampliación del Cementerio					100%***				13.007 m ²
Centro de Salud	100%						100%		4.824 m ²
Dotaciones en la ampliación de Ciudad Deportiva	100%					100%			9.426 m ²
Piscina Municipal	100%					100%			6.473 m ²
Aceras carretera de El Portezuelo						100%			6.000 m ²
Aceras carretera de Pedro Álvarez						100%			6.000 m ²
Reforma de la carretera que atraviesa El Socorro						100%			10.500 m ²
Adecuación y mantenimiento de los viarios									
Mantenimiento y reformas de los equipamientos									

* El resto de terrenos quedan incluidos en ámbitos o sectores por lo que la administración obtendrá a través de cesión gratuita los terrenos destinados a Sistema General viario.

** Se trata únicamente de la planificación de estos espacios para que los promotores sigan las instrucciones que se indiquen.

*** Posibles convenios con otras Administraciones

Dada su escasa entidad las inversiones de las actuaciones relativas al SGV Mejora del Nudo del Portezuelo, SGV Rotonda del Portezuelo, SGV Rotonda del Cruce del Infierno y SGV Rotonda de Pedro Álvarez se han asignado en su totalidad al propio Ayuntamiento de Tegueste, suponiendo una superficie total aproximada de 5.531 m².

Tal y como se observa, en lo relacionado con la obtención del suelo, el principal agente financiador es el Ayuntamiento de la Villa de Tegueste, el cual debe costear la adquisición de los terrenos necesarios para la ejecución de la variante de El Socorro y la Avenida al Norte de la Ciudad Deportiva y también para la construcción de un centro de salud, un centro de deportes autóctonos y una piscina municipal.

Para el resto de actuaciones enumeradas, el terreno ya es propiedad de la Administración Local o será cedido por distintos promotores privados.

Con respecto al proyecto y obra de las distintas acciones, el Ayuntamiento debe encargarse de la ejecución de algunos de los principales espacios libres y equipamientos del municipio. Se trata pues, de desarrollar los parques de Los Laureles y El Socorro, llevar a cabo la ampliación del cementerio y construir los equipamientos que se estimen necesarios para el crecimiento del municipio.

En esta fase de ejecución, el Cabildo Insular de Tenerife ostenta gran importancia como agente financiador, ya que se encarga de la ejecución y mejora de las vías que son responsabilidad de este organismo.

09.03.02.- Determinación de administraciones responsables de mantenimiento

Las acciones diseñadas, en el caso de actuaciones de nueva urbanización, conllevan el coste del impacto y mantenimiento de las infraestructuras que se implantan, y en el caso de actuaciones de urbanización consistentes en la reforma o renovación de los elementos urbanos, implica el gasto de la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios.

En relación a la conexión de las zonas urbanizadas a los sistemas generales de servicios urbanos, (red de abastecimiento de agua, red de suministro de energía eléctrica, red de saneamiento, y el resto de servicios en los que deba incluirse la canalización, distribución e instalación), son los promotores privados los que se encargan de financiar tales acciones.

El Ayuntamiento debe intervenir en los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios que se han puesto en marcha en dichas zonas urbanizadas, los cuales se enumeran a continuación:

- Servicios de abastecimiento de aguas
- Servicios de evacuación de aguas
- Servicio de alumbrado público
- Servicio de jardines
- Servicio de mantenimiento de vías públicas
- Servicios de recogida de basura y limpieza viaria
- Servicio de transportes
- Servicios resultantes de las zonas de equipamientos públicos de carácter local

En el siguiente cuadro se especifica el peso de cada Administración en la financiación de las acciones de este tipo.

Actuaciones	Mantenimiento				Superficie aproximada
	Gastos de mantenimiento				
	porcentaje agente financiador				
	Ayto.	Cabildo	Gob. Autónomo	Gob. Central	
Variante del El Socorro		100%			16.700 m ²
Avenida al Norte de la Ciudad Deportiva		100%			12.900 m ²
Construcción Equipamientos	100%				42.300 m ²
Principales Espacios libres del municipio	100%				130.000 m ²
Parque de Finca Los Zamoranos	100%				68.045 m ²
Parque de la Ciudad Deportiva	100%				9.836 m ²
Parque de La Piconera	100%				2.699 m ²
Parque de La Miravala	100%				13.925 m ²
Punto Limpio La Piconera		100%			16.926 m ²
Ampliación del Cementerio	100%				13.007 m ²
Centro de Salud			100%		4.824 m ²
Dotaciones en la ampliación de Ciudad Deportiva	100%				9.426 m ²
Piscina Municipal	100%				6.473 m ²
Aceras carretera de El Portezuelo		100%			6.000 m ²
Aceras carretera de Pedro Álvarez		100%			6.000 m ²
Reforma de la carretera que atraviesa El		100%			10.500 m ²
Adecuación y mantenimiento de los viarios	100%				
Mantenimiento y reformas de los equipamientos	100%				

Dada su escasa entidad las inversiones de las actuaciones relativas al SGV Mejora del Nudo del Portezuelo, SGV Rotonda del Portezuelo, SGV Rotonda del Cruce del Infierno y SGV Rotonda de Pedro Álvarez se han asignado en su totalidad al propio Ayuntamiento de Tegueste, suponiendo una superficie total aproximada de 5.531 m².

Las actuaciones de puesta en marcha de los servicios resultantes y su mantenimiento, son financiadas en su mayoría por parte de la Administración Local. Se hace referencia a la prestación de los servicios vinculados con los espacios libres y equipamientos construidos, así como de las infraestructuras originadas con la construcción del centro de deportes y de la piscina municipal.

09.04.- VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS NUEVOS SERVICIOS

Una vez que se han descrito las actuaciones a realizar dentro del Plan General de Ordenación de Tegueste, se procede a valorar el impacto que éstas generan sobre la Hacienda Pública del municipio.

El análisis que se ha realizado, se apoya en la hipótesis de que las actuaciones planificadas en el PGO generan un crecimiento del municipio que, por consiguiente, también provoca un incremento de población. En base a ello, el análisis de viabilidad a largo plazo de la propuesta depende fundamentalmente de estudiar el nivel de gastos e ingresos que generan los sucesivos incrementos en el número de habitantes, como consecuencia de las nuevas infraestructuras y servicios ofrecidos en el municipio.

De este modo, se entiende una valoración económica en la que no se han de tener en cuenta los tiempos en los que se efectúan las actuaciones, sino que la realización del compendio de todas las actividades planificadas, genera el crecimiento sucesivo del municipio de forma equilibrada cada año. Por tanto, el análisis de la evolución de los presupuestos en los periodos futuros permite evaluar la capacidad de esta Administración Local para hacer frente a las mejoras propuestas del PGO de manera sostenible.

Como primer paso para este análisis, se lleva a cabo un estudio sobre los gastos e ingresos liquidado en el presupuesto del Ayuntamiento de la Villa de Tegueste para el año 2011, distinguiendo la naturaleza de los mismos, es decir, clasificando entre los gastos e ingresos fijos (constantes a lo largo del tiempo) y los gastos e ingresos variables (cambian según el ejercicio).

En la siguiente tabla aparece dicha distinción:

Gastos fijos	Gastos Variables
<ul style="list-style-type: none"> - Activos financieros - Pasivos financieros - Gastos fijos de personal 	<ul style="list-style-type: none"> - Gastos variables de personal - Gastos bienes corrientes y servicios - Gastos financieros - Transferencias corrientes - Transferencias de capital - Inversiones reales
Ingresos fijos	Ingresos Variables
<ul style="list-style-type: none"> - Ingresos patrimoniales - Enajenación de inversiones reales - Transferencias de capital - Activos y pasivos financieros 	<ul style="list-style-type: none"> - Impuestos directos - Impuestos indirectos - Tasas y otros ingresos - Transferencias corrientes

La razón para desarrollar esta clasificación se basa en que, a la hora de valorar económicamente la afectación de la Hacienda Local, se distinga entre aquellos gastos e ingresos que, debido a la realización de las actuaciones del PGO, se incrementarán para cubrir las necesidades de la mayor cantidad de población que se vaya generando, y aquellos otros que permanecerán constante a lo largo de todo el periodo objeto de estudio, a pesar de que se realicen las actuaciones previstas en el Plan General de Ordenación.

09.04.01.- Valoración de los gastos previstos en 2011

Para elaborar la valoración de los gastos e ingresos previstos en 2011 se ha analizado la evolución histórica que los mismos ha tenido desde el ejercicio 2005, indagando sobre la situación económica que ha experimentado el Ayuntamiento de la Villa de Tegueste en los últimos periodos.

Gastos fijos:

- › Activos financieros: en el caso del Ayuntamiento de la Villa de Tegueste, el gasto por este concepto es inexistente.
- › Pasivos financieros: Son las amortizaciones de préstamos o devoluciones de fianza. Si bien, en los primeros años del análisis se sitúa la carga financiera en torno a los 600.000 euros, en los últimos años dicha carga se incrementará e incluso superar los 900.000 euros hasta el ejercicio 2015, donde empezará a disminuir a medida que se vayan ejecutando las amortizaciones de los préstamos vigentes.
- › Gastos fijos de personal: se ha estimado que los gastos procedentes de las retribuciones de los altos cargos, personal eventual de gabinete, el personal funcionario y personal laboral fijo se mantendrán constantes a lo largo del periodo estudiado. Para el año 2011 se liquido un gasto aproximado de 1.704.067,91 euros

Gastos variables:

- › Gasto variable de personal: el resto de gastos relacionados con la retribución de los empleados públicos no mencionados en el bloque anterior (retribuciones personal laboral temporal, incentivos al rendimiento, cuotas seguridad social, etc), se liquidó un gasto en 2011 de 2.438.731,95 euros, si bien, gran parte de los gastos del personal laboral temporal están ligadas a subvenciones finalistas por la vía de ingresos para la contratación de personal.
- › Gastos en bienes corrientes y servicios:
 - * Abastecimiento de agua: la empresa Aqualia es la encargada del suministro de agua en el municipio, tanto para el abastecimiento de los ciudadanos, como de los espacios del Ayuntamiento y para uso industrial. Los metros cúbicos suministrados por esta empresa al Municipio (uso doméstico, industrial y municipal), han ido incrementándose en los últimos años:

m3 de agua suministrada		
2003	887.423	m ³
2004	918.595	m ³
2005	943.110	m ³
2006	961.972	m ³

* Alumbrado público: la compañía Unelco es la encargada de distribuir la electricidad en el municipio. El nivel de gasto por parte del Ayuntamiento para abastecer de alumbrado público al municipio es en 2011 de 251.734,86 euros.

* Recogida de basuras y limpieza: este servicio es realizado por una empresa externa, aunque el responsable del cobro de esta actividad a los ciudadanos es la administración local.

Los niveles de desperdicios que se registraron en los últimos meses se señalan a continuación.

Kg de basura recogidos en el año 2007	
Enero	428.655 kg
febrero	494.710 kg
Marzo	403.810 kg
Abril	452.465 kg
Mayo	487.655 kg
Junio	466.470 kg
Julio	497.400 kg
Agosto	478.200 kg
Septiembre	464.390 kg
Octubre	490.570 kg
Noviembre	473.240 kg
Diciembre	452.390 kg

Se trata pues, de un nivel medio de 433.811 kilogramos mensuales de basura recogidos. Siguiendo esta tendencia, la recogida de basura para el años 2008 supone un gasto anual previsto de unos 500.000 euros.

Además hay que tener en cuenta los gastos procedentes del pago de las tasas del PIRS, las cuales se estiman para 2011 en torno a 151.000 euros, y que irán aumentando según el tonelaje de desperdicios que se recogen, así como la recogida de otro tipo de basuras, como el papel y cartón,

* Carreteras y caminos: se ha estimado un nivel de gasto de 35.000 euros, basándose en la evolución de las cifras de años anteriores.

* Equipamientos: el gasto destinado a mantener las instalaciones de los centros educativos, culturales, deportivos, etc, se ha estimado para 2011 en algo más de 2.077.072 euros.

› Gastos financieros: se trata de los intereses y comisiones de préstamos con distintos bancos y cajas de ahorros. En 2011 acumulan un total aproximado de 152.526,48 euros, y serán decrecientes en el tiempo a medida que disminuya el capital vivo pendiente y no se acuda a un mayor endeudamiento a largo plazo.

› Transferencias corrientes: se trata de ayudas o subsidios a otros sectores o agentes económicos, así como transferencias a otros entes o mancomunidades que el Ayuntamiento desembolsa con el objeto de sufragar gastos. Se ha liquidado un gasto en 2011 de 325.000 euros,

› Transferencias de capital: para este tipo de desembolsos destinados a otros sectores o agentes económicos para sufragar costes de carácter no corriente, para el desarrollo de inversiones reales. Los cálculos reflejan un gasto liquidado en el ejercicio de 2011 de 3.883,43 euros en 2011, si bien, en los ejercicios anteriores fueron muy superiores alcanzando los 300.000 euros tanto en los ejercicios 2007 y 2008.

› Inversiones reales: en este apartado se incluyen, además de las inversiones planificadas con anterioridad, los gastos relacionados con la realización de las actuaciones recogidas en el Plan General de Ordenación (obtención del suelo, proyecto y obra).

Dichas actuaciones siguen una programación temporal de ejecución, muy compleja para su valoración por parte de este informe. Por ello, con el objetivo de simplificar los cálculos, no se ha tenido en cuenta la progresión en el tiempo de las acciones, sino que se ha estimado repartir el nivel total de inversión entre los diferentes periodos de tiempo, de manera que el volumen de gasto anual no desequilibre los presupuestos del Ayuntamiento.

Por tanto, para el año 2011, los gastos por inversiones reales ascendieron a 650.745,95 euros. Cifra que podría mantenerse en los ejercicios futuros.

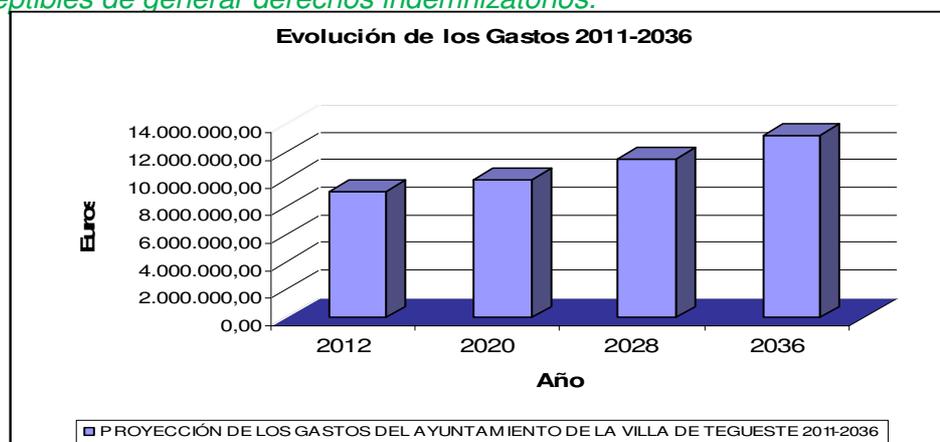
Habiendo obtenido las previsiones de gastos, se procede a realizar una proyección de los mismos para periodos posteriores. Para ello, se ha calculado el gasto por habitante para cada una de las partidas que se han analizado¹, y posteriormente se ha computado la cantidad de gastos que se necesitaría para el número de habitantes estimado en años sucesivos².

En la siguiente tabla se muestra la proyección de estos gastos durante el periodo objeto de estudio.

PROYECCIÓN DE LOS GASTOS DEL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE TEGUESTE 2011-2036						
Proyección Nº de habitantes			2012	2020	2028	2036
GASTOS			12.074	14.341	17.035	20.234
	Gastos en 2011	Gastos/Habitante	Gastos en 2012	Gastos en 2020	Gastos en 2028	Gastos en 2036
G.Fijos						
Activos Financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pasivos Financieros	960.209,67		960.209,67	601.000,00	601.000,00	601.000,00
Gastos Fijos de Personal	1.704.067,91		1.704.067,91	1.704.067,91	1.704.067,91	1.704.067,91
G.variables						
Gastos de personal	2.438.731,95	224,27	2.707.858,15	3.216.282,41	3.820.470,73	4.537.916,34
Abastecimiento de agua	41.292,34	3,80	45.849,16	54.457,74	64.687,79	76.835,50
Alumbrado público	251.734,86	23,15	279.515,05	331.996,47	394.363,01	468.420,37
Recogida de basuras	500.000,00	45,98	555.177,49	659.416,96	783.290,42	930.384,40
Parques y jardines	180.000,00	16,55	199.863,90	237.390,10	281.984,55	334.938,39
Recogida de papel y cartón	6.600,00	0,61	7.328,34	8.704,30	10.339,43	12.281,07
Tasas del PIRS	185.000,00	17,01	205.415,67	243.984,27	289.817,45	344.242,23
Carreteras, caminos, etc	35.000,00	3,22	12.074,00	14.341,00	17.035,00	20.234,00
Equipamientos(mantenimiento)	2.077.072,00	191,01	2.306.287,23	2.739.313,00	3.253.901,19	3.864.950,79
Gastos financieros	152.526,48	14,03	169.358,54	201.157,09	238.945,06	283.816,52
TOTAL			9.153.005,10	10.012.111,26	11.459.902,54	13.179.087,52

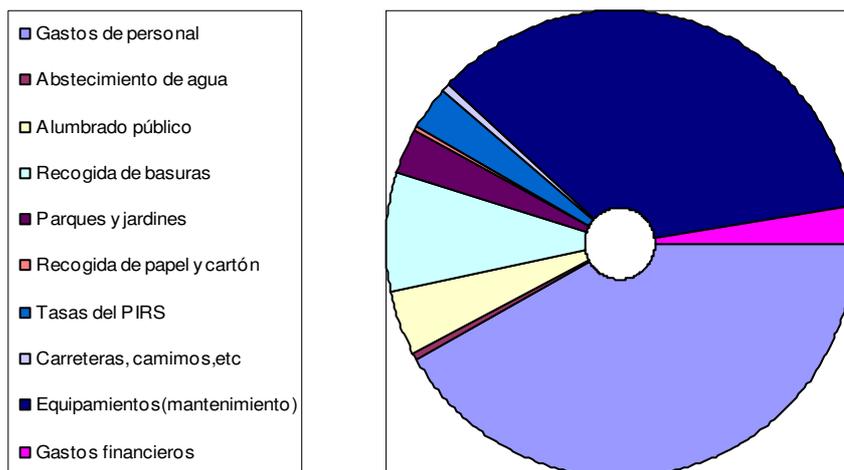
* Fuente: Elaboración Propia

** No se han identificado posibles indemnizaciones, al considerar que no existen determinaciones de planeamiento que impidan o limiten derechos que puedan ser susceptibles de generar derechos indemnizatorios.*



¹ Evidentemente este cálculo se ha realizado para los gastos variables, puesto que los fijos se mantendrán constantes a pesar del aumento de población.

² La proyección de población se basa en la proporción de crecimiento de los últimos años, recogida en el apartado correspondiente del presente Plan General de Ordenación

Tipología de gastos variables**09.04.02.- Valoración de los ingresos previstos en 2011**

Al igual que en la estimación de los gastos, se procede a la evaluación económica de los ingresos previstos para el periodo 2011, clasificados según su naturaleza.

Ingresos fijos:

- > Ingresos patrimoniales: el Ayuntamiento percibe por este concepto se cifran en un derechos liquidados en torno a unos 6.500 euros anuales.
- > Enajenación de inversiones reales: en los últimos ejercicios el ingreso ha sido inexistente en este aspecto.
- > Transferencias de capital: Son las aportaciones de otras administraciones, empresas o particulares que obtiene la Entidad Local para la construcción de edificios, viario público e infraestructura municipal o general que durante los últimos ejercicios se han ido mermando, si bien, en el ejercicio 2009 y 2010 se reconocieron derechos por valor de 1.500.000 euros, en 2011 se cifraron en 152.309,18 euros.
- > Activos y Pasivos financieros: en los presupuestos del Ayuntamiento para los últimos años, los ingresos por estos conceptos son inexistentes.

Ingresos variables:

- > Impuestos directos:
 - * Impuestos sobre bienes inmuebles, impuestos sobre vehículos de tracción mecánica e impuestos sobre incremento del valor del terreno: los derechos reconocidos netos para el 2011 ascendieron a aproximadamente 2.046.493,59 522.312,00 y 355.305,00 euros respectivamente.
 - * Impuestos sobre actividades económicas: los ingresos provenientes de esta partida han ido disminuyendo desde hace algunos periodos, debido a que la modificación de su normativa en el año 2002 introdujo una exención automática para la gran mayoría de sujetos pasivos. Por tanto, se estima que estos ingresos alcancen en 2008 los 56.238 euros.
- > Impuestos indirectos
 - * Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras: los niveles de ingresos por parte de este concepto han ido cayendo con respecto a años pasados. Por

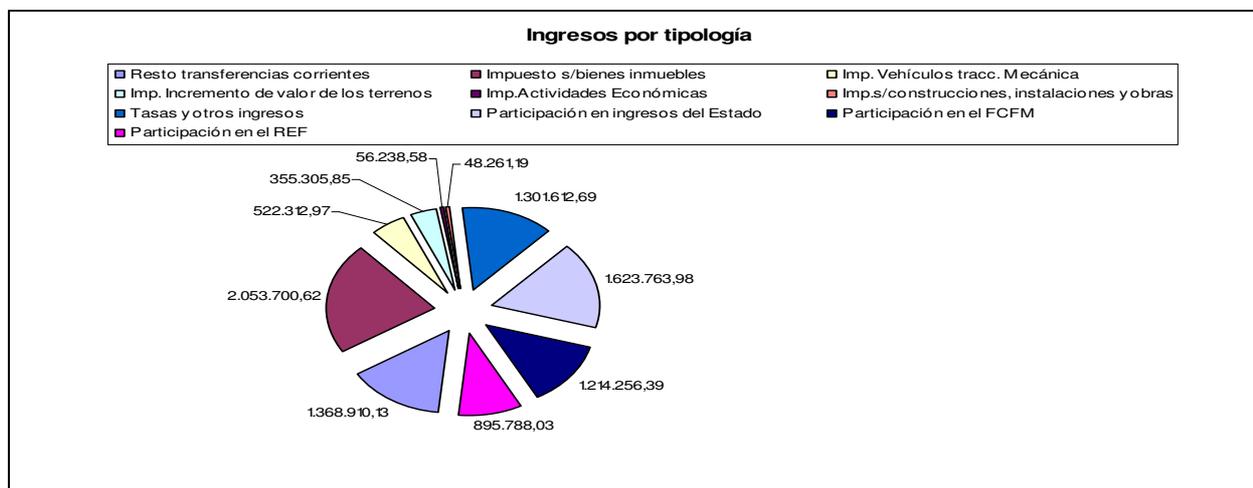
tanto, su valoración no se ciñe a la previsión general de los presupuestos para el 2011, sino que se estima estará por debajo, en torno a los 100.000 euros.

- > Tasas y otros ingresos: hace referencia a tasas, contribuciones especiales, precios públicos, reintegros, multas, etc, que ingresa el Ayuntamiento anualmente. En 2011, se liquidaron ingresos por valor de 1.301.612,69 euros
- > Transferencias corrientes:
 - * Participación en tributos del Estado, participación en el Fondo Canario de Financiación Municipal y participación en el impuesto REF de Canarias: estos ingresos provenientes de otras Administraciones, son las entradas más importantes por transferencias corrientes. Los niveles de ingresos liquidados para el 2011 son de 1.601.080,20 euros, 1.214.256,39 euros, y 895.788,03 euros, respectivamente.
 - * Otras transferencias corrientes: se trata de ciertas subvenciones que recibe el Ayuntamiento, así como algunas ayudas por parte de organismos como el Cabildo Insular de Tenerife o el Gobierno de Canarias, sin ser las especificadas en el punto anterior. estimaciones liquidaron derechos por valor de 1.368.910,13 euros para el año 2011.

En la siguiente tabla se muestra la proyección de ingresos durante el periodo objeto de estudio, basado en el mismo cálculo que se realizó el apartado anterior con los gastos, es decir, estimando el ingreso por habitante en el periodo 2008 para averiguar posteriormente los ingresos que el Ayuntamiento obtendrá en periodos futuros, según la población que se espera exista en esos años.

PROYECCIÓN DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE TEGUESTE 2011-2036

Proyección Nº de habitantes	2012		2020		2028		2036	
	Ingresos en 2011	Ingr/Habitante	Ingresos en 2012	Ingresos en 2020	Ingresos en 2028	Ingresos en 2036	Ingresos en 2036	Ingresos en 2036
INGRESOS								
I.Fijos								
Ingresos Patrimoniales	6.500,00		6.500,00	6.500,00	6.500,00	6.500,00	6.500,00	6.500,00
Ing.Variables								
Resto transferencias corrientes	1.368.910,13	125,89	1.519.976,17	1.805.365,11	2.144.508,37	2.547.225,27		
Impuesto s/bienes inmuebles	2.053.700,62	188,86	2.280.336,70	2.708.490,03	3.217.288,03	3.821.462,05		
Imp. Vehículos tracc. Mecánica	522.312,97	48,03	579.952,80	688.844,06	818.245,49	971.903,68		
Imp. Incremento de valor de los terrenos	355.305,85	32,67	394.515,62	468.589,41	556.615,34	661.142,04		
Imp.Actividades Económicas	56.238,58	5,17	62.444,79	74.169,35	88.102,28	104.647,00		
Imp.s/construcciones, instalaciones y obras	48.261,19	4,44	53.587,05	63.648,49	75.605,06	89.802,92		
Tasas y otros ingresos	1.301.612,69	119,70	1.445.252,13	1.716.610,96	2.039.081,49	2.422.000,29		
Participación en ingresos del Estado	1.623.763,98	149,33	1.802.954,41	2.141.475,01	2.543.757,53	3.021.449,36		
Participación en el FCFM	1.214.256,39	111,67	1.348.255,62	1.601.402,51	1.902.230,79	2.259.450,41		
Participación en el REF	895.788,03	82,38	994.642,70	1.181.395,64	1.403.324,36	1.666.854,42		
TOTAL			10.488.418,00	12.456.490,56	14.795.258,74	17.572.437,45		



09.05.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS

A través de las valoraciones de ingresos y gastos a largo plazo que se han desarrollado en los apartados anteriores, se ha obtenido las necesidades económicas generales a las que se enfrentará el Ayuntamiento en periodos sucesivos.

Dentro de este volumen global, se ha de distinguir aquellos niveles de ingresos y gastos que son consecuencia directa de la puesta en marcha de las actuaciones del Plan General de Ordenación, es decir, aquellos niveles de presupuesto generados por el aumento de población que producirá el crecimiento sostenible del municipio.

Para ello, se ha calculado los sucesivos incrementos de población que se estima se irán produciendo de forma sucesiva a lo largo del tiempo, realizado una valoración de los incrementos de presupuestos que se irán originando por ese mayor número de habitantes estimado.

De esta forma, se ha obtenido una tabla en la que se aprecian los niveles de presupuestos afectados por las acciones planificadas en el PGO.

	Años de Estudio			
	2012	2020	2028	2036
Incrementos de población	1.613	2.267	2.694	3.199

GASTOS GENERADOS POR LAS ACTUACIONES DEL PGO

Gastos de personal	224,27	2.707.858,15	3.216.282,41	3.820.470,73	4.537.916,34
Abstecimiento de agua	3,80	45.849,16	54.457,74	64.687,79	76.835,50
Alumbrado público	23,15	279.515,05	331.996,47	394.363,01	468.420,37
Recogida de basuras	45,98	555.177,49	659.416,96	783.290,42	930.384,40
Parques y jardines	16,55	199.863,90	237.390,10	281.984,55	334.938,39
Recogida de papel y cartón	0,61	7.328,34	8.704,30	10.339,43	12.281,07
Tasas del PIRS	17,01	205.415,67	243.984,27	289.817,45	344.242,23
Carreteras, caminos, etc	3,22	12.074,00	14.341,00	17.035,00	20.234,00
Equipamientos(mantenimiento)	191,01	2.306.287,23	2.739.313,00	3.253.901,19	3.864.950,79
Gastos financieros	14,03	169.358,54	201.157,09	238.945,06	283.816,52
TOTAL GASTOS		9.153.005,10	10.012.111,26	11.459.902,54	13.179.087,52

INGRESOS GENERADOS POR LAS ACTUACIONES DEL PGO

Resto transferencias corrientes	125,89	1.519.976,17	1.805.365,11	2.144.508,37	2.547.225,27
Impuesto s/bienes inmuebles	188,86	2.280.336,70	2.708.490,03	3.217.288,03	3.821.462,05
Imp. Vehículos tracc. Mecánica	48,03	579.952,80	688.844,06	818.245,49	971.903,68
Imp. Incremento de valor de los terrenos	32,67	394.515,62	468.589,41	556.615,34	661.142,04
Imp.Actividades Económicas	5,17	62.444,79	74.169,35	88.102,28	104.647,00
Imp.s/construcciones, instalaciones y obras	4,44	53.587,05	63.648,49	75.605,06	89.802,92
Tasas y otros ingresos	119,70	1.445.252,13	1.716.610,96	2.039.081,49	2.422.000,29
Participación en ingresos del Estado	149,33	1.802.954,41	2.141.475,01	2.543.757,53	3.021.449,36
Participación en el FCFM	111,67	1.348.255,62	1.601.402,51	1.902.230,79	2.259.450,41
Participación en el REF	82,38	994.642,70	1.181.395,64	1.403.324,36	1.666.854,42
TOTAL INGRESOS		10.640.727,18	12.608.799,74	14.947.567,92	17.724.746,63

DIFERENCIA(INGRESOS -GASTOS)	1.487.722	2.596.688	3.487.665	4.545.659
-------------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

*Fuente: Elaboración Propia

Tal y como se observa, en el análisis únicamente se han tenido en cuenta los gastos e ingresos variables, ya que son éstos los que irán cambiando a medida que cambian las circunstancias del municipio, mientras que los gastos e ingresos fijos son constantes y no se ven afectados por el aumento de población que acarrea la ejecución del PGO.

Los totales reflejan una balanza positiva, es decir, los ingresos que generan las acciones planificadas en el Plan son mayores que los gastos en los que se incurren para desarrollarlas. Por lo tanto, queda confirmada la viabilidad de que el Ayuntamiento se enfrente a las actuaciones del Plan General de Ordenación de una manera sostenible económicamente para el Municipio.

Se trata pues, de una planificación acorde a las posibilidades de la Villa de Tegueste y puede desarrollarse de una manera equilibrada y razonable sin que se produzca un impacto negativo sobre la Hacienda pública del Ayuntamiento a lo largo del periodo objeto de estudio

09.06.- ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en el Plan General de Ordenación, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del Municipio.

Se define como “uso productivo del terreno” al derecho al empleo de una manera continuada o habitual de las superficies relacionadas para unas actividades concretas que se puedan desarrollar en su interior.

El municipio de Tegueste cuenta con una superficie de suelo de 26.780.458 m². De ellos, 9.219.401 m², es decir, un 34%, pertenecen al Parque Rural de Anaga y su uso está regulado por el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga.

Del resto, el PGO prevé mantener el 13% que se destina a suelos de uso residencial, el 28% a usos agrícolas y el 25% a suelos con usos medioambientales:

- **Los usos residenciales** obedecen a suelos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales. Éstos se encuentran en los dos valles situados entre las cordilleras, uno desde Las Canteras hasta Tejina y el otro desde El Portezuelo hasta Tejina.

Según queda reflejado en el Plan General de Ordenación, prácticamente el 90% de la población habita dentro de los núcleos urbanos. El otro 10% reside en viviendas localizadas en los asentamientos rurales y agrícolas o dispersos en suelo rústico.

Los núcleos urbanos de Tegueste tienen grandes bolsas interiores de suelo sin urbanizar y sin edificar. En el caso de que estos espacios se consolidasen de acuerdo a los parámetros del presente PGO, la población puede crecer de forma sostenida hasta algo más de 13.500 habitantes.

En las proyecciones de población realizadas, se ha estimado que la Villa de Tegueste alcanzará en 2019 una población de unos 12.500 habitantes, nivel que se encuentra por debajo de máximo previsto si se urbanizaran los espacios libres existentes en los núcleos urbanos. Por tanto, el porcentaje de suelo para uso residencial mantenido en el PGO se encuentra acorde con el asentamiento poblacional esperado.

- Los suelos de **usos medioambientales** son todos aquellos terrenos que poseen masa arbolada o aquellos que ostentan algún otro valor paisajístico que se debe conservar. También estarían incluidos los barrancos. En la Villa de Tegueste, estos suelos se sitúan en las zonas montañosas y en el borde del Parque Rural de Anaga. El porcentaje mantenido es el necesario para seguir conservando una zona medioambiental adecuada.

- Los **suelos agrícolas** se localizan en los valles y partes inferiores de las laderas. Se encuentra actualmente cultivado en casi su totalidad pero no se prevén necesidades de incrementar la zona agrícola, por lo que el porcentaje actual es el adecuado.

También está previsto en la ordenación, un polígono de actividades económicas cuyo uso sería **terciario**. Se debe a que actualmente en suelo de uso residencial se encuentran talleres de chapa y pintura, reparación de vehículos, carpinterías, cerrajerías, etc, actividades que generan excesivo ruido y no son adecuadas en el interior de los núcleos urbanos. Por ello, dentro del PGO se ha estimado clasificar un 0,20% de suelo para actividades económicas que no existía anteriormente pero que es necesario para la mejora del municipio.

Finalmente, a la vista de los datos anteriores, se considera que los usos productivos son suficientes y adecuados.