

TOMO III. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

CAPÍTULO 1. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELOS DESTINADOS A USOS PRODUCTIVOS

CAPÍTULO 1. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
Mayo 2018



MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELOS DESTINADOS A USOS PRODUCTIVOS
IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

INTRODUCCIÓN.

El presente documento se redacta en base a lo establecido en art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, indica: *"que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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"*.

Es necesario, por tanto, elaborar un Nuevo documento urbanístico que se incorpore al expediente del PGOU formando parte de la Memoria del mismo.

Esta Memoria de Sostenibilidad económica se realiza sobre el documento de Planeamiento actualizado tras incorporar los cambios generados por las alegaciones e informes recibidos en esta segunda aprobación provisional y una vez emitida la Declaración Ambiental Estratégica. Por lo tanto tiene en consideración los últimos cambios y actualizaciones que ha sufrido en PGOU en toda la tramitación.

CAPÍTULO 1. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELOS DESTINADOS A USOS PRODUCTIVOS

Por uso productivo debe entenderse aquél que es susceptible de generar actividad económica por cuanto tiene por objeto o está destinado a la producción de bienes y servicios, pudiéndose englobar en él, por tanto, los usos industriales en sus distintas categorías, terciarios, turísticos, etc.

Partiendo de este concepto de uso productivo, el contenido del informe de sostenibilidad económica dependerá del alcance y naturaleza del instrumento de planeamiento de que se trate, teniendo por supuesto mayor incidencia en aquellos de carácter general (planes generales y planes de sectorización) que incorporan al proceso urbanizador nuevos suelos con tal destino.

En este sentido hemos de tener en cuenta varios aspectos:

- En primer lugar, el artículo 10.1.b del texto refundido de la ley de suelo contiene una previsión básica que dispone que las administraciones deberán velar y garantizar por el destino de suelo adecuado y suficiente para usos productivos. Tal previsión constituye un cambio radical del principio inspirador en la configuración del modelo de ciudad propuesto en la legislación estatal anterior (ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones) donde el suelo urbanizable tenía carácter residual. La justificación de la suficiencia, adecuación e idoneidad del suelo productivo constituirá en este sentido determinación básica del informe de sostenibilidad económica referido a los instrumentos de planeamiento general.
- En segundo lugar, la adecuación del suelo productivo previsto y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, ha de referirse igualmente a la determinación contenida en la norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre los límites de crecimiento territorial que expresamente se refiere a los usos productivos.
- En tercer lugar, el análisis de sostenibilidad referido a la suficiencia del suelo productivo será objeto de valoración en el informe de incidencia territorial del instrumento de planeamiento de que se trate, en función del contenido que para éste regula la norma 165 del plan de ordenación del territorio de Andalucía al disponer que abarcará, entre otros aspectos, el modelo de crecimiento y su incidencia sobre la estructura de asentamientos, en relación a la capacidad de carga del territorio.

Así pues el informe de sostenibilidad económica, en la vertiente donde analiza la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, trata de viabilizar un desarrollo urbano, en lo referente a los usos productivos, cohesionado con el diseño y vertebración del territorio en base a los criterios territoriales establecidos al respecto en el POTA y el POTAUS, tanto en lo referente al volumen y tamaño de crecimiento posible, como a la forma de prever la implantación de las nuevas actuaciones urbanísticas sobre el territorio, evitando de este modo el desorden o la dispersión en el crecimiento de la ciudad que acarrearán como consecuencia una

ineficiencia económica en implantación, mantenimiento y conservación de las infraestructuras precisas y servicios urbanísticos básicos.

El Plan General de Guillena establece los siguientes suelos productivos:

TABLAS SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR.											
DENOMINACIÓN PGMO	DENOMINACIÓN APROB. PROVIS.	LOCALIZACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	APROV. OBJETIVO (m ² t)	SUPERFICIE DOTACIONES TOTALES (m ² s)	SUPERFICIE ESP. LIBRES (m ² s) (**)	DENSIDAD DE VIVIENDA (viv/ha)	Nº MÁX. VIVIENDAS	V.P.P.
UE G-3	ARI-01	GUILLENA	RESIDENCIAL	15.916,57	0,60000	9.549,94	2.220,00	-	43,00	68	31
UE G-5	ARI-02	GUILLENA	TERCIARIO	13.197,89	0,86782	11.453,39	2.117,70	1.319,79	20,60	27	9
AVDA. LAS PAJANOSAS (*)	ARI-03	GUILLENA	RESIDENCIAL	12.658,03	0,65000	8.227,72	2.468,32	1.480,99	45,00	56	26
PLAZA DE TOROS	ARI-04	GUILLENA	RESIDENCIAL	11.248,11	0,75000	8.436,08	2.530,82	1.124,81	45,00	50	23
PPG3 _ UE-3	ARI-05	GUILLENA	RESIDENCIAL	34.744,87	0,55000	19.109,68	5.732,90	3.474,49	35,25	122	60
PERI GP2	ARI-06	LAS PAJANOSAS	RESIDENCIAL	7.130,81	0,66280	4.726,30	1.417,89	850,73	43,00	30	16
PERI GP4	ARI-07	LAS PAJANOSAS	RESIDENCIAL	71.658,53	0,35000	25.080,49	8.365,85	7.165,85	14,00	100	-
PERI GP5	ARI-08	LAS PAJANOSAS	RESIDENCIAL	18.002,41	0,32000	5.760,77	2.040,24	1.800,24	11,50	20	-
UE-P1	ARI-09	LAS PAJANOSAS	RESIDENCIAL	42.963,58	0,45500	19.548,43	6.612,36	4.296,36	45,00	193	158
UE-1 CAMINO DEL GARROBO	ARI-10	LAS PAJANOSAS	RESIDENCIAL	101.626,71	0,27353	27.797,95	12.514,67	10.162,67	19,30	196	88
UE-2 CAMINO DEL GARROBO	ARI-11	LAS PAJANOSAS	RESIDENCIAL	25.077,91	0,24070	6.036,25	3.083,79	2.507,79	19,50	48	19

- ARI-02: Antigua UE-G5. Se sitúa al norte del anterior con frente a la Avda. Justo Padilla Burgos. Tiene un uso residencial (25%) y terciario al 75% con un coeficiente de edificabilidad de 0,86782 m²t/m²s. Se proponen 27 viviendas, 9 de ellas de protección pública, correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial del sector. El suelo terciario tiene una superficie de 9.898.42 m².

TABLAS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. SECTORES.											
DENOMINACIÓN PGMO	DENOMINACIÓN APROB. PROVIS.	LOCALIZACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	APROV. OBJETIVO (m ² t)	SUPERFICIE DOTACIONES TOTALES (m ² s)	SUPERFICIE ESP. LIBRES (m ² s)	DENSIDAD DE VIVIENDA (viv/ha)	Nº MÁX. VIVIENDAS	V.P.P.
PP G-1 UE-2	SUS-01	GUILLENA	RESIDENCIAL	60.631,30	0,565	34.256,68	10.277,01	6.166,20	36,00	218	102
PP G-2	SUS-02	GUILLENA	RESIDENCIAL	56.626,92	0,565	31.994,21	9.598,26	5.758,96	36,00	203	99
EL ALMENDRAL I (**)	SUS-03	GUILLENA	RESIDENCIAL	201.867,20	0,55	111.026,96	33.308,09	20.186,72	36,00	726	333
EL MOLINILLO I (*) (AOR)	SUS-04	GUILLENA	RESIDENCIAL	116.064,22	0,52	62.400,07	18.720,02	12.000,01	39,00	452	293
LA CERRADA (*)	SUS-05	T. DE LA REINA	INDUSTRIAL	75.509,15	0,75	56.631,86	10.571,28	7.550,92	-	-	-
LAS TERESAS (*)	SUS-06	T. DE LA REINA	TERCIARIO	39.568,84	0,75	29.676,63	10.143,95	3.956,88	-	-	-
LAS PAJANOSAS I (*)	SUS-07	PAJANOSAS	INDUSTRIAL	43.573,00	0,75	32.679,75	6.100,22	4.357,30	-	-	-
PP P-1	SUS-08	PAJANOSAS	TERCIARIO	67.585,19	0,853	58.643,67	9.931,93	6.758,52	7,06	47	22

(*) No contemplado en el PGMO

(**) No coincide con la delimitación del sector EL ALMENDRAL en el PGMO.

AOR Área de Oportunidad Residencial

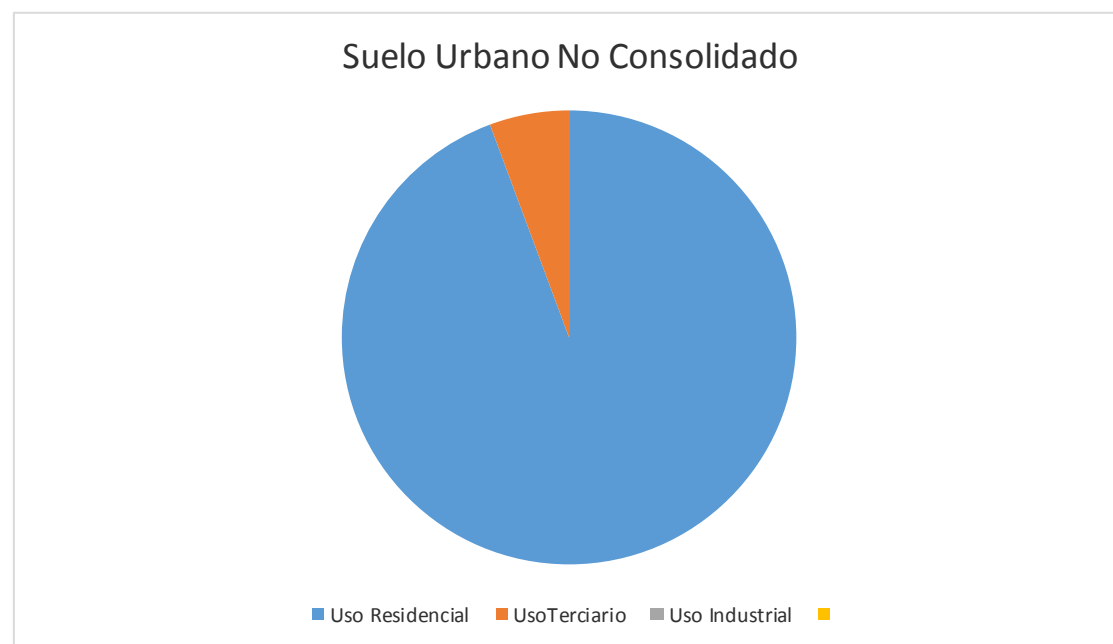
Se trata de incorporar dos sectores de suelo productivo en cada una de las pedanías de Torre a Reina y Pajanosas dada la demanda prevista en las mismas. Uno de los sectores será de uso terciario y el otro industrial.

Con respecto al núcleo de Guillena, no se establece ninguna reserva nueva de suelo industrial, de hecho, se está procediendo a retirar la industria existente en el casco urbano y trasladarla al Polígono industrial el Cerro o al nuevo Polígono industrial El Esparragal. Este último se configura como un gran espacio de actividades económicas vinculado a la Vía de la Plata y con gran interés supramunicipal lo que hace que se considere parte el Área de Oportunidad E13 El Esparragal. Con respecto al suelo terciario solo se establece como compatible, dentro del uso global residencial (locales comerciales) no estableciéndose ninguna reserva para Grandes superficie minoristas.

Los parámetros básicos del Plan son los siguientes:

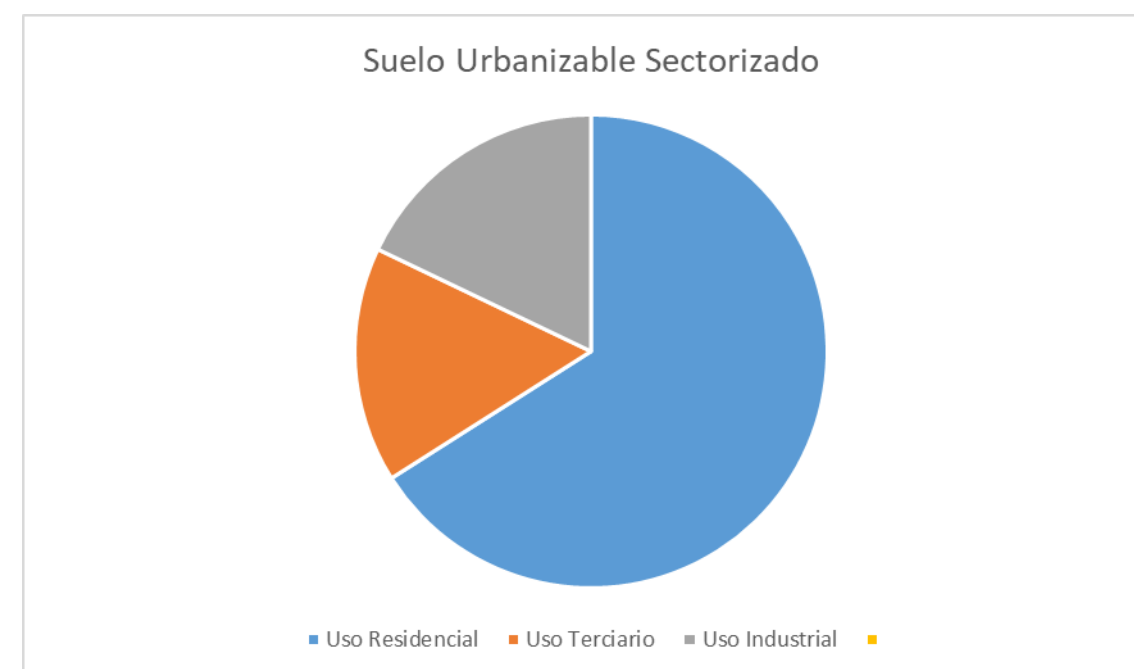
Suelo Urbano No Consolidado

354.225,42 m² de Suelo Urbano No Consolidado, de los que 9.848,92 m², es decir el 2,78% corresponden a uso Terciario y 344.376,50 m², es decir el 97,22 % a uso Residencial.

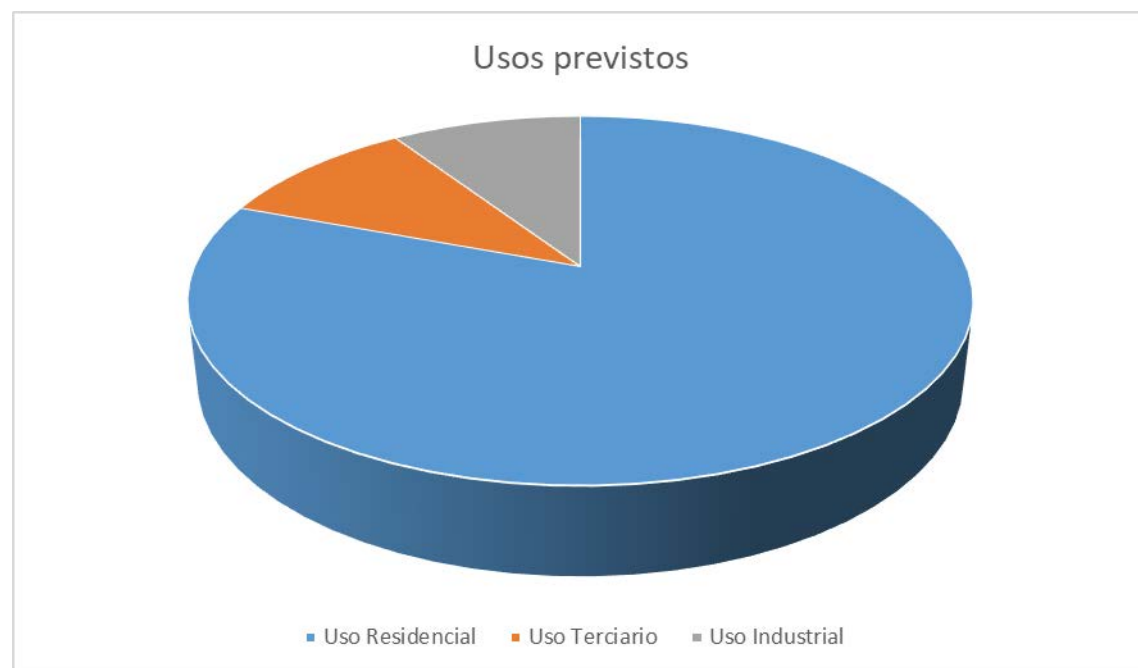


Suelo Urbanizable Sectorizado

661.425,82 m² de Suelo Urbanizable Sectorizado de los que 226.236,18 m², es decir el 34,20 % corresponden a uso Terciario e Industrial y 439.125,56 m², es decir el 65,80 % corresponden a uso Residencial. Dentro del productivo corresponden a industrial 119.082,15 m² y a terciario 107.154,03 m².



En total podemos indicar que todo el suelo que se incorpora en este planeamiento, o sea 1.029.843,93 m² corresponden a Suelo Industrial 119.082,15 m², y a suelo Terciario 127.640,66 m² lo que supone un total de suelo productivo de 246.722,81 m². Significa que un 23,96 % del total del suelo previsto es de uso productivo, por lo que se puede concluir claramente que es Suficiente y acorde con la realidad actual y las expectativas económicas del municipio y su entorno,



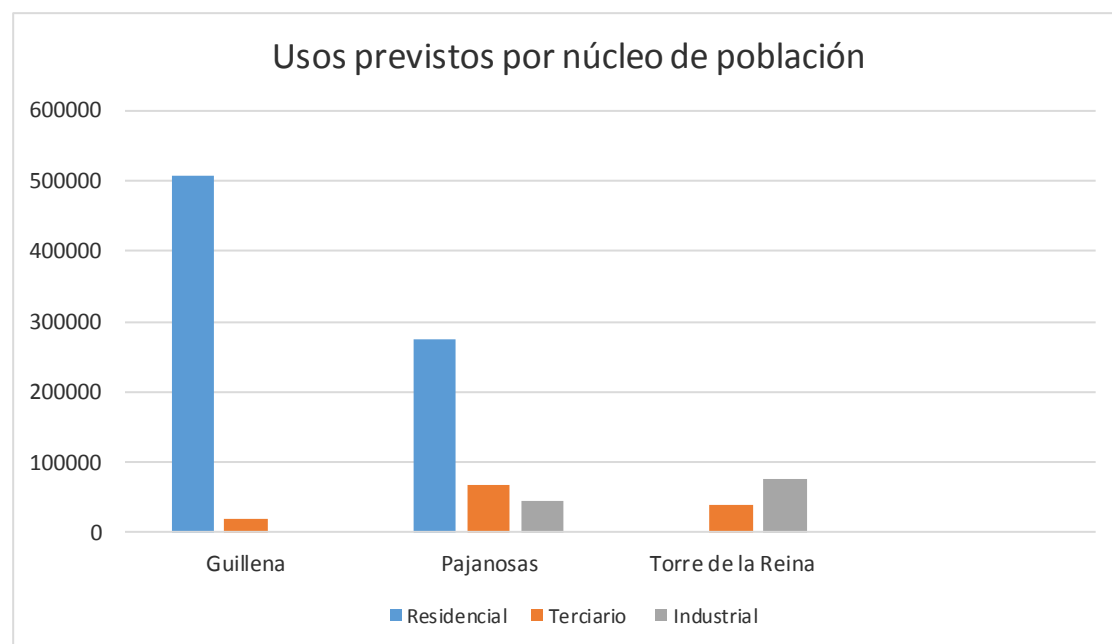
Sin embargo Guillena se localiza en el área metropolitana de Sevilla, y era uno de los objetivos del POT AUS identificar suelos estratégicos para usos productivos de relevancia metropolitana, por lo que junto con los suelos productivos ya previstos en este planeamiento territorial se prevé el establecimiento de una serie de suelos destinados a la implantación de usos y actividades de interés metropolitano y es así como se configuran las Áreas de Oportunidad. Para ello el POT AUS optó por identificar en cada sector metropolitano los usos que carece, para potenciar la implantación de dichas actividades en las áreas propuestas.

Estos suelos se ubican en relación con la nueva red de transporte y dado que su fin es atender las demandas a escala metropolitana que exceden a las necesidades propias de los municipios donde se sitúan, su clasificación en el planeamiento urbanístico no computa a efectos de los límites de crecimientos impuestos por el POT A.

El polígono Industrial El Esparragal se incorporó al planeamiento mediante Modificación Puntual del PGMO suponiendo un total de 1.000.000 m² destinados a actividades económicas (industrial y terciario). Dicho polígono se encuentra consolidado pero solo en funcionamiento una tercera parte de su capacidad, lo que supone actualmente una importante reserva de suelo, a la que se unen suelos colindantes para una futura ampliación pero que se incorporan en este planeamiento como como Suelos Urbanizables No Sectorizados, dado que el suelo urbano existente que supone el actual polígono el esparragal, aun no se ha colmatado. Se encuentra consolidado, pero solo una tercera parte en funcionamiento, por lo que actualmente sigue siendo una reserva importante de suelo.

Este Área de Oportunidad E13 El Esparragal quedaría configurada por los suelos urbanos correspondientes al polígono industrial El Esparragal más los suelos colindantes que supondrán su ampliación, y que se incorporan en este Planeamiento como Suelos Urbanizables No sectorizados ya que se considera en principio suficiente reserva a corto plazo con el ya existente. Así pues esta futura expansión del Polígono El Esparragal apoyado en la carretera N-630 (al oeste de la A-61), junto con el propio polígono suponen un total de 2.000.000 m² de suelo productivo.

PREVISIÓN POR NÚCLEOS DE POBLACIÓN.



En Guillena se excluye el uso industrial, promocionando incluso el traslado de la industria residual existente a los polígonos industriales de El Cerro y al Parque empresarial de El Esparragal.

En Las Pajanosas sí se posibilita el uso industrial y terciario junto con el residencial al igual que en Torre de la Reina.

CÓMPUTO DE SUELO.

En cuanto al cómputo de suelo, en aplicación de la Norma 45 del POTA y el Decreto 11/2008, el máximo crecimiento territorial de los suelos residenciales, está en el 40% del suelo urbano existente, sin contar los suelos industriales propuestos.

Es decir, si tomamos la superficie de suelo urbano consolidado existente que es 7.018.264,53 m², (Apartado 2.1. Clasificación del Suelo de esta memoria de ordenación), el 40% será 2.807.305,81 m².

- Atendiendo a l Suelo Urbanizable sectorizado que es el único que computa a efectos del POTA, el Plan propone 493.468,08 m² de suelo urbanizable residencial y terciario, incluyendo los SSGG adscritos, que es < 2.807.305,81 m². En concreto el crecimiento sería de un 7,03 %.

Por lo tanto, se cumple en todo momento con la Norma 45 del POTA, de máximo crecimiento territorial.

CAPÍTULO 2. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

El segundo punto a considerar en la memoria de Sostenibilidad económica del Plan General es el análisis del impacto que la ejecución de las actuaciones previstas tendrá lugar en las Haciendas de las Administraciones públicas, ya que como es obvio un crecimiento de la ciudad en población, en viviendas, en equipamientos, en espacios libres en infraestructuras etc, va a repercutir en los gastos de mantenimiento de la ciudad por lo que hay que analizar la sostenibilidad de las actuaciones en las arcas públicas estudiando el balance fiscal entre los gastos que genera las nuevas infraestructuras y servicios frente a los ingresos que el crecimiento aporta en las propias administraciones a través de los instrumentos que disponen para ello como tasas de licencias de obras, ingresos por transmisión patrimonial, IB, impuestos sobre vehículos, tasas de recogida de basuras etc.

Para ello vamos a proceder a analizar los presupuestos municipales según los datos facilitados por la propia Delegación de Hacienda del Ayuntamiento para el periodo 2008-2016 capitalizándolos para 2016 apoyándonos para ello en los IPC.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la Hacienda Municipal para 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 la propia política municipal.

Posteriormente procederemos a hacer una proyección de futuro basado en el incremento poblacional para el año 2026, apoyándonos en la hipótesis de que el calendario de construcción de la ciudad se desarrolla en una única fase en que se realiza la urbanización, construcción venta y ocupación de los inmuebles.

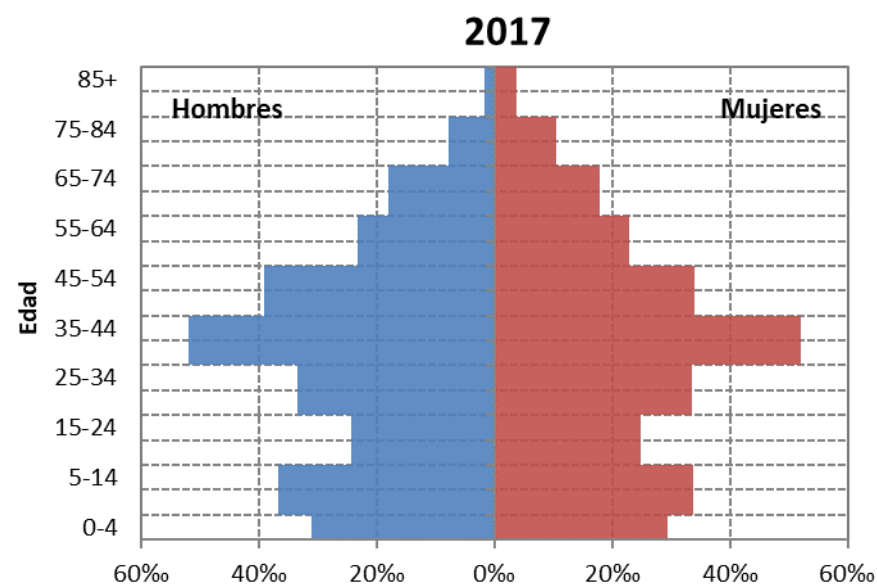
Las previsiones de crecimiento de habitantes de la ciudad se ha basado en el crecimiento demográfico de la población que se recoge en la Memoria de Información, así como en la

proyecciones de población que recoge en Instituto de Estadística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (IECA). Podemos utilizar el crecimiento tendencial en base a las ratios por unidad de habitante, para determinar la evolución de las series periódicas de ingresos y gastos de la serie 2008-2016 proyectada al periodo 2018-2026.

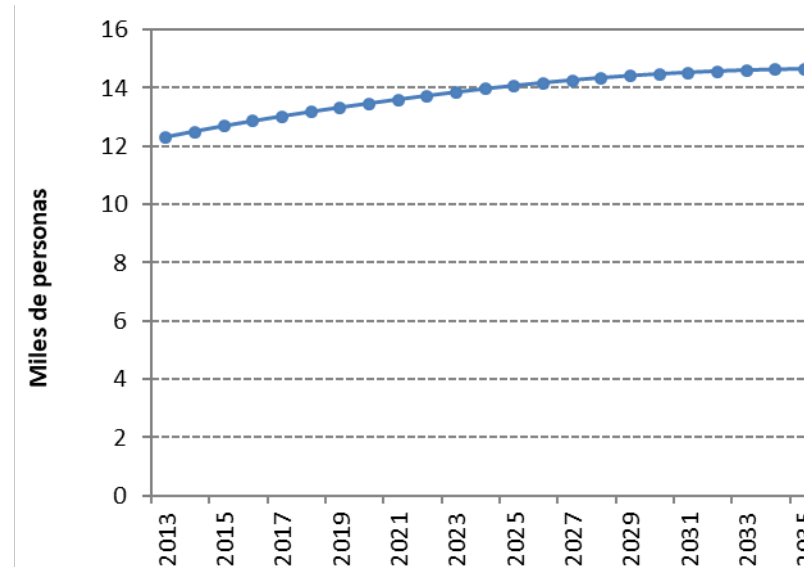
PROYECCIONES DE POBLACIÓN

Guillena cuenta con una población de 12.647 hab. en enero de 2017.

La distribución por sexo y edad queda reflejado en la siguiente pirámide de población.



Proyección crecimiento de población periodo 2013 -2035 (IECA)



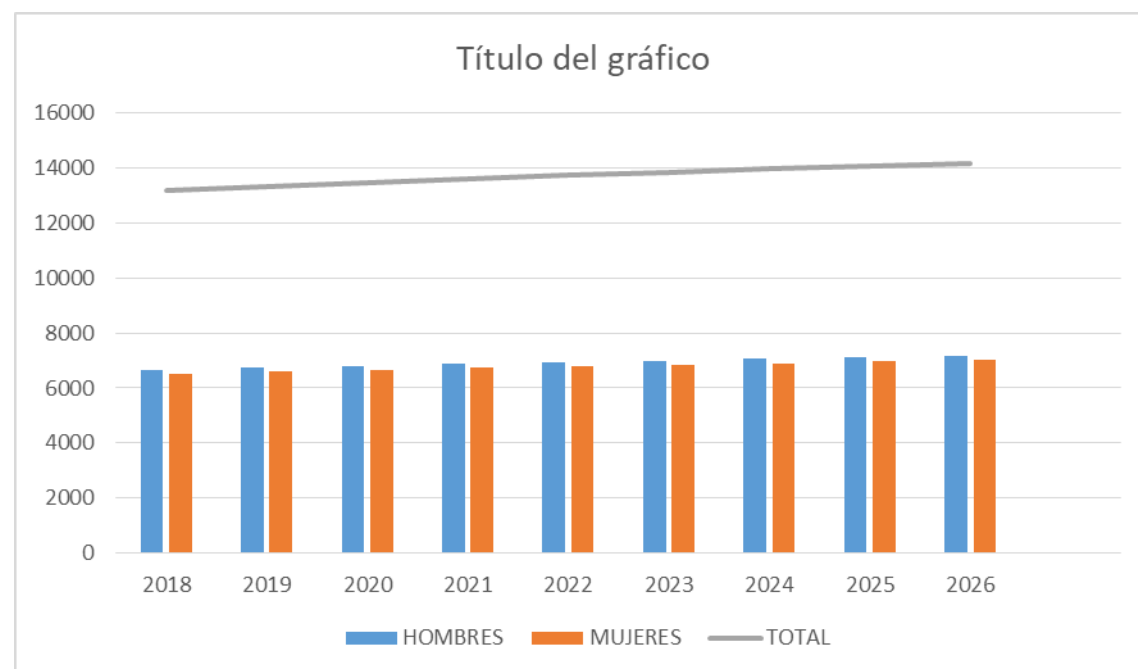
Proyección 2018-2026

HOMBRES:

AÑO/EDAD	0-4	5-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-84	85+	TOTAL
2018	389	987	638	839	1.344	1.081	635	476	208	53	6.649
2019	382	987	663	809	1.314	1.137	681	467	225	61	6.725
2020	377	991	684	779	1.292	1.181	716	471	243	64	6.797
2021	374	960	733	761	1.267	1.218	769	453	267	66	6.867
2022	371	919	798	727	1.226	1.294	783	462	281	72	6.932
2023	371	911	833	721	1.165	1.323	824	477	298	73	6.996
2024	370	871	895	705	1.124	1.351	860	488	317	74	7.055
2025	368	852	933	691	1.045	1.406	904	503	327	79	7.109
2026	365	846	947	695	1.008	1.393	954	535	331	85	7.159

MUJERES:

AÑO/EDAD	0-4	5-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-84	85+	TOTAL
2018	361	911	647	835	1.347	944	626	469	276	102	6.518
2019	355	925	636	826	1.303	1.007	668	477	277	116	6.589
2020	350	908	663	794	1.297	1.055	683	502	284	121	6.657
2021	347	903	697	763	1.269	1.107	708	509	294	126	6.723
2022	345	875	755	723	1.235	1.164	724	533	293	138	6.785
2023	344	857	781	704	1.193	1.228	742	543	310	141	6.845
2024	343	822	825	716	1.099	1.294	775	538	342	147	6.901
2025	342	792	857	721	1.042	1.319	829	542	363	147	6.954
2026	339	766	875	717	1.026	1.332	857	554	384	153	7.003



ESTADO DE INGRESOS DE CORRIENTE.-

Capítulo	Descripción	2008	2009	2010	2011	2012
1	IMPUESTOS DIRECTOS	3.650.540,04 24,77%	4.115.254,62 22,24%	4.381.936,01 25,70%	4.565.676,67 34,08%	5.098.843,01 42%
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	475.494,93 3,23%	253.720,10 1,37%	629.814,22 3,69%	48.027,75 0,36%	194.525,81 2%
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	4.123.521,03 27,98%	619.508,66 7,41%	678.986,73 3,98%	1.635.118,85 12,21%	1.147.445,16 9%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	2.476.319,83 16,80%	2.961.485,47 16,00%	4.362.240,80 25,59%	4.327.925,56 32,31%	3.868.363,54 32%
5	INGRESOS PATRIMONIALES	88.509,82 0,60%	145.252,90 0,78%	115.634,41 0,68%	77.441,80 0,58%	86.245,14 1%
	TOTAL INGRESOS DE CORRIENTE	10.814.385,65 73,38%	8.095.221,75 43,75%	10.168.612,17 59,64%	10.654.190,63 79,53%	10.395.422,66 85%
6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	0 0,00%	0 0,00%	96.000,00 € 0,56%	5.705,00 € 0,04%	0 0%
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	1.691.507,86 11,48%	9.242.484,54 49,95%	5.583.093,04 32,75%	2.734.283,93 20,41%	483.165,04 4%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	0 0,00%	1.000,00 0,01%	2.000,00 € 0,01%	1.461,53 0,01%	1.200 0%
9	PASIVOS FINANCIEROS	2.232.512,98 15,15%	1.166.043,22 6,30%	1.200.000,00 7,04%	0,00 0,00%	1.353.264,79 11%
	TOTAL INGRESOS DE CAPITAL	3.924.020,84 26,62%	10.409.527,76 56,25%	6.881.093,04 40,36%	2.741.450,46 20,47%	1.837.629,83 15%
		14.738.406,49	18.504.749,51	17.049.705,21	13.395.641,09	12.233.052,49

Capítulo	Descripción	2013	2014	2015	2016
1	IMPUESTOS DIRECTOS	4.889.698,41 45%	4.970.351,85 € 46%	5.074.965,02 € 40%	4.960.685,48 € 43%
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	101.733,92 1%	73.315,56 € 1%	149.676,84 € 1%	157.071,11 € 2%
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	645.318,15 6%	639.752,95 € 6%	633.152,47 € 5%	600.445,09 € 5%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	4.368.419,71 40%	4.201.142,21 € 39%	4.327.322,94 € 34%	4.814.883,96 € 42%
5	INGRESOS PATRIMONIALES	81.343,22 1%	84.413,34 1%	75.012,02 € 0%	90.367,38 € 1%
TOTAL INGRESOS DE CORRIENTE		10.086.513,41 92%	9.968.975,91 93%	10.260.129,29 80%	10.623.453,02
6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	1.727,60 0%	60.007,00 € 0%	220,00 € 0%	51.054,00 € 0%
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	830.018,46 8%	371.856,90 € 3%	611.763,56 € 5%	726.518,03 € 7%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	2.500 0%	0,00 € 0,00%	3.200,00 € 0%	3.300,00 € 0%
9	PASIVOS FINANCIEROS	0 8%	427.404,12 € 4%	1.717.565,00 € 15%	0,00 € 0%
TOTAL INGRESOS DE CAPITAL		834.246,06	859.268,02	2.332.748,56	780.872,03
		10.920.759,47	10.828.243,93	12.592.877,85	11.404.325,05

ESTADO DE GASTOS DE CORRIENTE.-

Capítulo	Descripción	2008	2009	2010	2011	2012
1	GASTOS DE PERSONAL	4.627.289,56 32,00%	4.755.979,96 25,55%	4.649.544,03 29,00%	4.616.235,40 37,89%	4.201.101,45 40%
2	GASTOS BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	3.173.014,44 21,95%	2.973.642,74 15,98%	4.299.424,84 26,82%	4.176.208,29 34,28%	3.139.783,50 30%
3	GASTOS FINANCIEROS	115.695,59 0,80%	108.703,78 0,58%	114.751,19 0,72%	121.000,00 0,99%	148.891,23 1%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	360.180,31 2,49%	257.605,87 1,38%	392.707,79 2,45%	419.645,32 3,44%	1.823.369,89 17%
TOTAL GASTOS CORRIENTE		8.276.179,90 57,24%	8.095.932,35 43,50%	9.456.427,85 58,99%	9.333.089,01 76,60%	9.313.146,07 89%
6	INVERSIONES REALES	6.181.928,06 42,76%	6.164.280,26 33,12%	3.765.340,28 23,49%	2.443.509,11 20,06%	623.415,90 6%
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0 0,00%	4.340.520,59 23,32%	24.854,10 € 0,16%	338.392,95 € 2,78%	442.683,60 4%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	0 0,00%	1.000,00 0,01%	2.000,00 € 0,01%	1.461,53 € 0,01%	1.200 0%
9	PASIVOS FINANCIEROS	0 0,00%	9.415,19 0,05%	2.782.877,51 € 17,36%	67.271,73 € 0,55%	112.282,24 1%
TOTAL GASTOS CAPITAL		6.181.928,06 42,76%	10.515.216,04 56,50%	6.575.071,89 41,01%	2.850.635,32 23,40%	1.179.581,74 11%
		14.458.107,96	18.611.148,39	16.031.499,74	12.183.724,33	10.492.727,81

Capítulo	Descripción	2013	2014	2015	2016
1	GASTOS DE PERSONAL	4.988.022,21 48%	5.073.476,77 € 48%	5.066.837,59 € 44%	4.545.080,66 € 41%
2	GASTOS BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	2.664.223,32 26%	2.739.132,53 € 26%	2.584.861,44 € 23%	3.283.311,45 € 30%
3	GASTOS FINANCIEROS	157.090,28 2%	207.100,60 € 2%	169.823,05 € 1%	65.275,52 € 0%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.039.719,34 10%	1.056.997,37 € 10%	1.131.663,83 € 10%	1.168.498,33 € 11%
TOTAL GASTOS CORRIENTE		8.849.055,15 86%	9.076.707,27 86%	8.953.185,91 78%	9.062.165,96 82%
6	INVERSIONES REALES	906.228,49 9%	690.143,36 € 7%	1.476.378,66 € 13%	1.441.665,13 € 13%
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	10.764,96 0%	4820,03 € 0%	19.045,85 € 2%	25.391,91 € 0%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	2.500 0%	0,00 € 0%	3.200,00 € 0%	3.300,00 € 0%
9	PASIVOS FINANCIEROS	468.138,89 5%	739.305,31 € 7%	947.332,72 € 7%	554.080,10 € 5%
TOTAL GASTOS CAPITAL		1.387.632,34 14%	1.434.268,70 14%	2.445.957,23 22%	2.024.437,14 18%
		10.236.687,49	10.510.975,97 €	11.399.143,14 €	11.086.603,10

ESTABILIDAD ECONÓMICA.

ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA						
Descripción	BALANCE (INGRESOS-GASTOS)					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
INGRESOS	14.738.406,49	18.504.749,51	17.049.705,21	13.395.641,09	12.233.052,49	10.920.759,47
GASTOS	14.458.107,96	18.611.148,39	16.031.499,74	12.183.724,33	10.492.727,81	10.236.687,49
	280.298,53	-106.398,88	1.018.205,47	1.211.916,76	1.740.324,68	684.071,98

Descripción	2014	2015	2016
INGRESOS	10.828.243,93 €	12.592.877,85 €	11.404.325,05 €
GASTOS	10.510.975,97€	11.399.143,14 €	11.086.603,10 €
	317.267,96 €	1.193.734,71 €	317.721,95 €

Conclusiones.

La situación general de la Hacienda Municipal es la que exponemos. La participación del Ayuntamiento de Alcalá del Río como agente financiador de actuaciones depende de esta situación, y así habrá de considerarse en el Estudio Económico Financiero del Plan, que se recoge en el Tomo II de Memoria de Ordenación.

Un aspecto claramente positivo es la disponibilidad de ingresos con la que ha contado el Ayuntamiento sustentada fundamentalmente por los ingresos corrientes, principalmente mediante la recaudación de impuestos directos y las transferencias corrientes. Pero si hay que destacar algo en referencia a las posibilidades que este Ayuntamiento tendrá en el futuro para poder financiar actuaciones que se programen en el Plan General y que se le asignen, es la capacidad de endeudamiento de la Entidad Local.

Resumiendo, durante los años de vigencia del nuevo Plan deberá mantenerse la generación de Ahorro Municipal para hacer frente a posibles inversiones, aunque el Planeamiento finalmente asigne a la iniciativa privada la mayor parte de las inversiones a realizar en virtud de la LOUA. Las transferencias de capital proveniente de subvenciones, ya sean autonómicas, estatales o europeas, serán de gran importancia para la viabilidad económica del Plan y de las acciones municipales que en él se recojan así como propia sostenibilidad económica.

Hay que considerar además, el aumento poblacional consecuencia de las nuevas infraestructuras de comunicaciones y los nuevos desarrollos urbanísticos, con consecuencias positivas sobre el censo poblacional del municipio.

La construcción de viviendas y el aumento de residentes permanente tendrán resultados favorables en los ingresos por la presión fiscal del municipio. Los nuevos desarrollos provocarán también ingresos que derivan de la propia actividad urbanística y que van desde las licencias hasta las cesiones de aprovechamiento.

Proyecciones.

Después de estudiar la evolución de las cifras de derechos y obligaciones reconocidas en las liquidaciones presupuestarias, identificando sus tendencias e interpretando las variaciones que experimentan desde el año 2008 hasta junio de 2014, nos encontramos en este momento en lo que es realmente el punto de partida.

Serán varios los agentes inversores que aportarán fondos para la consecución de los objetivos del planeamiento y que contribuirán a la financiación de las inversiones.

Una vez que el Plan concrete las acciones a llevar a cabo, se irán determinando las diferentes competencias en cuanto a su financiación y se realizará un reparto que señalará los montantes y los agentes responsables de desembolsarlos, el Estado, la Comunidad Autónoma, etc. Parte de estas cifras se recogerán en la partida de ingresos por Transferencias de Capital.

No cabe duda, que muchas de las actuaciones que se desarrollarán serán financiadas por el ámbito privado, bien porque así lo recoja la normativa, el planeamiento o por convenios que se firmen con propietarios de suelo.

Además de los costes de urbanización y las cesiones, el Plan General reparte los costes de ejecución de los sistemas generales adscritos o inscritos a sectores o áreas de reparto, de forma que se respete el principio de equidistribución que rige en nuestra ley de Ordenación Urbanística (art. 113.1.j)).

Durante los años de vigencia del nuevo Plan (2018-2026) no se vislumbra ningún problema en la capacidad del Ayuntamiento para hacer frente a posibles inversiones que se le asignen, teniendo en cuenta para esta afirmación, las hipótesis de evolución de las cifras de Ahorro Municipal. Aparte estarán las transferencias de capital y el crédito del que podrá disponer también, para financiar las acciones del Plan.

GASTOS E INGRESOS POR HABITANTE

Se define como ingresos fiscales por habitante el resultado de dividir la suma de los capítulos de impuestos directos, indirectos, las tasas y los ingresos patrimoniales de los presupuestos municipales por la población del municipio. Este cociente indica la presión fiscal soportada por habitante en relación a los tributos locales.

Ingresos por habitante es la razón entre el presupuesto liquidado de ingresos y la población del municipio, mientras que gastos por habitante es la razón entre el presupuesto liquidado de gastos y la población del municipio. A estos efectos, se ha empleado la población arrojada por el Padrón Municipal, extraídos del SIMA.

Estos cocientes por habitante reflejan un decrecimiento bastante proporcionado al de los presupuestos a excepción del ejercicio 2009, en el cual se aprecia un incremento significativo.

GASTOS E INGRESOS POR HABITANTE						
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
HABITANTES	10.654	11.109	11.456	11.823	12.139	12.328
INGRESOS	14.738.406,49	18.504.749,51	17.049.705,21	13.395.641,09	12.233.052,49	10.920.759,47
	1.383,4	1.665,7	1.488,3	1.133,0	1.007,7	885,85
GASTOS	14.458.107,96	18.611.148,39	16.031.499,74	12.183.724,33	10.492.727,81	10.236.687,49
	1.357,1	1.675,3	1.399,4	1.030,5	864,38	830,36

GASTOS E INGRESOS POR HABITANTE			
	2014	2015	2016
HABITANTES	12.464	12.506	12.570
INGRESOS	10.828.243,93	12.592.877,85	11.404.325,05
	868,76	1.006,95	907,27
GASTOS	10.510.975,97	11.300.143,14	11.086.603,10
	843,31	903,57	881,99

INVERSIONES MUNICIPALES POR HABITANTE

Si al igual que se ha hecho con los gastos e ingresos, se relaciona la inversión municipal con el número de habitantes se obtiene la tabla siguiente con el comportamiento de este indicador en los últimos años.

Como podemos observar, las inversiones municipales por habitante sufren un considerable descenso en los últimos años del periodo analizado, debido a la delicada situación económica. La intención de la Corporación Local es ir creciendo poco a poco gracias a la gestión municipal y las posibilidades de desarrollo derivadas de la ejecución del Plan, hasta alcanzar un ritmo de ingresos ordinarios municipales mayor que el de los gastos de funcionamiento, que produzca de esta manera un remanente de carácter favorable para la Hacienda Municipal. En los dos últimos años se ha empezado a notar este crecimiento.

INVERSIONES MUNICIPALES POR HABITANTE						
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
HABITANTES	10.654	11.109	11.456	11.823	12.139	12.328
INVERSIONES REALES	6.181.928,06	6.164.280,26	3.765.340,28	2.443.509,11	623.415,90	906.228,49
	580,24	554,89	328,68	206,67	51,36	75,51

INVERSIONES MUNICIPALES POR HABITANTE			
	2014	2015	2016
HABITANTES	12.464	12.506	12.570
INVERSIONES REALES	690.143,36	1.476.378,66	1.441.665,13
	55,37	118,05	114,69

PROYECCIONES

GASTOS E INGRESOS POR HABITANTE						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
HABITANTES	12.247	13.167	13.314	13.454	13.590	12.717
INGRESOS	12.768109,85	12.888.781,29	12.739500,90	12.775.783,86	13.028.597,10	12.355.074,18
	1.042,55	978,87	956,85	949,59	958,69	971,54
GASTOS	11.815.783,13	11.885.850,90	11.775.434,16	11.937.868,74	12.169.029,60	11.482.052,13
	964,79	902,7	884,44	887,31	895,44	902,89

GASTOS E INGRESOS POR HABITANTE				
	2023	2024	2025	2026
HABITANTES	13.841	13.956	14.063	14.162
INGRESOS	13.377.049,68	13.606.262,64	13.574.732,64	13.642.821,08
	966,48	974,94	965,28	963,34
GASTOS	12.495.516,39	12.640.926,12	12.619.151,79	12.697.224,34
	902,79	905,77	897,33	896,57

INVERSIONES MUNICIPALES POR HABITANTE						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
HABITANTES	12.247	13.167	13.314	13.454	13.590	12.717
INVERSIONES REALES	1.662.652,72	1.424.669,94	1.253.246,82	1.348.628,96	1.410.370,20	1.407.644,73
	135,76	108,20	94,13	100,24	103,78	110,69

INVERSIONES MUNICIPALES POR HABITANTE				
	2023	2024	2025	2026
HABITANTES	13.841	13.956	14.063	14.162
INVERSIONES REALES	1.517.527,24	1.520.087,52	1.477.880,67	1.481.911,68
	109,64	108,92	105,09	104,64

VIABILIDAD FINANCIERA DEL PLAN

VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LAS ACTUACIONES

Esbozada la situación de la hacienda local de Guillena, se puede avanzar en la valoración económica de las determinaciones del plan y a su asignación. Para ello, se empleará una metodología ajustada a la normativa recogida en la Legislación Urbanística y sus Reglamentos, diferenciando entre actuaciones correspondientes a la estructura general del territorio (Sistemas Generales), y las que se refieren a la implantación de servicios en cada ámbito local o sectorial (Sistemas Locales). Estas últimas serán financiadas por los promotores privados, en los términos que establece la legislación vigente.

El esquema financiero del Plan contempla la actuación de diferentes agentes, públicos y privados, sobre los que éste Estudio Económico Financiero (EEF) cifra la responsabilidad de la ejecución del Programa. Estos agentes son, principalmente:

1. Ayuntamiento de Guillena.
2. Diputación Provincial de Sevilla.
3. Junta de Andalucía.
4. Estado.
5. Particulares (Propietarios de suelo, Promotoras Inmobiliarias, etc.).

La tipología de las inversiones emprendidas por las administraciones señaladas está estrechamente relacionada con las competencias asumidas por cada una de ellas. En este sentido, es necesario tener en cuenta que las principales competencias asumidas en el ámbito del municipio de Guillena por las diferentes Administraciones Públicas que se tratan en esta parte del Estudio son las siguientes:

a) ESTADO

- Energía: producción, distribución y transporte de energía cuando afecte a la Comunidad Autónoma de Andalucía y a otras conjuntamente.
- Industria: Reestructuración de sectores económicos. Aquellas actuaciones relacionadas con normas establecidas por razones de seguridad, sanitarias o de interés militar.
- Obras públicas clasificadas de interés general del Estado.
- Transporte, cuando su itinerario implique a varias Comunidades Autónomas.

b) JUNTA DE ANDALUCÍA

- Educación.
- Cultura, que incluye la protección y realce del paisaje y del patrimonio histórico-artístico.

- Energía: Instalaciones de producción, distribución y transporte de energía, cuando no salga de Andalucía.
- Industria, siempre dentro de lo establecido por las normas del Estado por razones de seguridad, sanitarias o de interés militar.
- Medio-ambiente: montes, marismas y lagunas, espacios naturales protegidos.
- Obras públicas de interés general para la Comunidad Autónoma. Las obras pueden ser en ferrocarriles, carreteras y caminos en territorio andaluz.
- Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.
- Sanidad e higiene.
- Transporte: ferrocarriles, carreteras y caminos, con itinerario dentro del territorio andaluz.

c) DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA

- Coordinación de servicios municipales entre sí para garantizar la prestación integral y adecuada de los servicios de competencia municipal.
- Asistencia y cooperación jurídica, económica y técnica de los Municipios, especialmente los de menor capacidad económica y de gestión.
- La prestación de servicios públicos de carácter superior al municipal y, en su caso, al comarcal.
- En general, el fomento y la administración de los intereses peculiares de la Provincia.

El listado de competencias más importantes anteriormente expuesto se encuentra directamente relacionado con las administraciones ejecutoras de las inversiones realizadas en el municipio de Guillena durante los últimos años.

En consecuencia, en el marco del presente documento, resultaría de gran interés el análisis de las inversiones realizadas durante los últimos ejercicios en el municipio de Guillena por las Administraciones Públicas de ámbito superior al municipal de forma directa para obtener una visión tanto de su tipología como de la magnitud de las mismas.

De este modo, se obtendría una guía sobre las inversiones que, dentro del Plan General, podrían financiar estas administraciones, asignando las actuaciones urbanísticas a cada Administración en función de las características de la actividad inversora desarrollada por las mismas dentro de su marco competencial.

No obstante, en el caso concreto de Guillena, la magnitud de la inversión ejecutada por estas administraciones no ha presentado una línea homogénea durante los últimos años. Esta es la razón por la que en el presente Estudio la estimación del esfuerzo inversor que se asigna a las administraciones públicas, a excepción del propio ayuntamiento, no va a partir tanto del análisis del que han realizado en ejercicios anteriores sino del nivel competencial de cada una de ellas. No obstante, deberá siempre tenerse en cuenta que

las cifras que se obtengan habrán de mantener cierta coherencia con las observadas para los últimos años.

De este modo, el esfuerzo inversor futuro que se prevé para las administraciones públicas de ámbito superior al municipal en el Estudio Económico Financiero encierra fundamentalmente una propuesta. El desarrollo del Plan General vendrá dado, en una parte muy importante, por el grado de cumplimiento de dicha propuesta a través de los respectivos Presupuestos.

Con este esquema financiero, el EEF del PGOU de Guillena se adecua el artículo 42.3 del Reglamento de Planeamiento, en el sentido de determinar "con suficiente especificación de las obras y servicios que se distribuyen al sector público y privado y con indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión".

Sentadas las bases para la asignación de las inversiones cuando estas correspondan a las diferentes Administraciones, conviene determinar los criterios que permitirán la obtención de las necesarias valoraciones para las actuaciones contempladas en el Estudio Económico Financiero.

En tal sentido, han de tenerse en consideración las siguientes cuestiones:

- Las valoraciones incluyen los costes de adquisición de los suelos de uso público y de las expropiaciones, o indemnizaciones de edificaciones existentes, cuando éstas sean precisas. También se incluyen los costes de urbanización y demoliciones necesarias sobre dichos suelos. Por último, se establece un porcentaje que refleje el coste de la propia gestión, los honorarios técnicos, y otros gastos como tasas, gastos de ventas, financieros, etc.

Se han valorado todas las obras de construcción o reforma de los Sistemas Generales: se ha realizado la valoración de las obras de construcción de los edificios o instalaciones correspondientes a los equipamientos con carácter de Sistema General sobre los que se puede concretar suficientemente el programa de usos y cuantificación superficial, quedando garantizada su ejecución por pertenecer estos suelos al Patrimonio Municipal de Suelo.

- Las actuaciones se dividen en Asistemáticas (Actuaciones simples de viario, Actuaciones simples en espacios libres y Planes Especiales de Mejora Urbana) y Sistemáticas (Sistemas Generales), y en algunas la propiedad de los terrenos es ya municipal, por lo que se facilita la gestión. Otras son actuaciones sistemáticas en las que debe obtenerse el suelo, por lo que se ha procedido a adscribir o inscribirlas en Áreas de Reparto y sectores, para proceder con el Sistema de Compensación, asignándole el aprovechamiento medio correspondiente.
- Respecto a la financiación concreta de las diferentes actuaciones, o bien son asumidas por alguno de los agentes públicos, o bien han sido asignadas a los distintos sectores que conforman el Plan. Para demostrar la viabilidad de estas últimas actuaciones, se han valorado los costes generales de las distintas acciones y se ha repercutido por cada una de las unidades de aprovechamiento, ya homogeneizadas, de forma que se reparte equitativamente los costes a asumir entre todos los sectores propuestos.
- La viabilidad queda demostrada valorando también los ingresos generados por los aprovechamientos, en función de sus usos y tipologías concretos. Esto se traduce en un valor de repercusión obtenido de los ingresos generados por las ventas, que demuestra la viabilidad del criterio de reparto de la financiación.

- La valoración se ha efectuado de forma unitaria y puntual para cada actuación, con base en valores de mercado, costes, beneficios, tasas etc., suficientemente contrastados. En las siguientes líneas se recogen los distintos módulos de costes y ventas y los porcentajes estimativos de los distintos conceptos, que se han aplicado para elaborar las valoraciones económicas de las distintas actuaciones.

La valoración se ha realizado en base a precios de 2014, sin incluir el IVA, aspecto que deberá ser tenido en cuenta para el desarrollo futuro del Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero de cara a posibles actualizaciones o modificaciones, que deberá establecer el Ayuntamiento mediante las correspondientes revisiones.

A estos efectos, los costes contemplados en el desarrollo del Plan General son los enumerados a continuación:

El coste previsto para realizar las expropiaciones de suelo para la ejecución de las actuaciones aisladas en suelo no urbanizable correspondientes a infraestructuras y servicios públicos se ha considerado un coste unitario por hectárea en función de los costes de suelo rústico de regadío, estimando el coste por hectárea de aproximadamente 35.000 €, y por tanto el coste por metro cuadrado considerado asciende a 3,5-4 €/m². En todo caso, se cumplirá con lo establecido en el TRLS 2/2008 a efectos de las valoraciones en suelo no urbanizable.

Para la cuantificación económica del coste de urbanización de los sistemas generales y locales se han distinguido las categorías de estos espacios de acuerdo con la tipificación que el Plan establece y las valoraciones del COAS:

- En el caso de las actuaciones recogidas bajo la agrupación de Sistema General Viario el módulo aplicado es variable, desde los 100-120 €/m², mientras que para los de sistema local se aplica un módulo de 85 €/m².
- El Sistema General de Espacios Libres presenta actuaciones basadas en tratamiento de caminos de urbanización ligera y arbolado complementario que se han valorado a razón de 26 €/m².
- Para la valoración de los costes de las infraestructuras, los criterios utilizados se corresponden con los costes unitarios habituales en las obras de construcción de las diferentes clases y tipologías, así como del análisis comparativo con la información disponible sobre los costes de otras actuaciones similares a las previstas, que han sido realizadas tanto en la ciudad de Guillena como en su entorno.

De acuerdo con los criterios metodológicos expuestos, en las siguientes páginas se recoge, en primer lugar, la prelación de las actuaciones previstas en función de la prioridad en su ejecución distinguiendo entre dos diferentes cuatrienios y, posteriormente, la valoración económica de las mismas distinguiendo todos los gastos generados y el agente financiero al que se asigna la financiación de la actuación.

Pero el primer paso a realizar es la distribución de las unidades de aprovechamiento de una forma equitativa. En el apartado de Gestión del Plan veíamos cómo de las distintas Áreas de Reparto propuestas, existían unos sectores con excesos/defectos de aprovechamientos, unos sistemas generales adscritos con defecto de aprovechamiento, etc., de forma que previo al reparto financiero de las actuaciones públicas y privadas que

propone este Plan General, debemos asegurar la igualdad en los derechos y deberes de los distintos propietarios de suelo que en él intervienen. Así pues, y una vez asegurada esa equidad del

Plan, procederemos a valorar económicamente cada actuación, e imputar los gastos que supone a uno de los agentes intervinientes en el Plan.

CUADRO 01. DISTRIBUCIÓN APROVECHAMIENTO SISTEMAS GENERALES.

NOMBRE	DEFINICIÓN	SUPERFICIE (m2)	DISTRIBUCIÓN APROVECHAMIENTO						
			TIPO	A.R./SECTOR	Amedio	DEFECTO DE APROVECH.	APROVECH. SUBJETIVO	CESIÓN 10% ADMÓN.	MATERIALIZ. APROVECH.
SGV-G1	Desdoblamiento SE 3411 (Tramo SUS-03)	7.608,79	INSCRITO	AR-14 / SUS-03	0,541750	4.122,06	3.709,86	412,20	SUS-03
SGV-G2	Inicio de Ronda Noroeste de Guillena	3.935,92	INSCRITO	AR-15 / SUS-04	0,508300	2.000,63	1.800,57	200,06	SUS-04
SGEL-01	Parque recreativo de La Vega	23.025,62	ADSCRITO	AR-19	0,531562	347,12	312,41	34,71	SUS-08
SGEL-02	Parque de la Bobia	18.021,40	SUELO PÚBLICO	-	-	-	-	-	-
SGEQ-01	Centro Medioambiental Las Pajanosas	3.000,00	ADSCRITO	AR-18	0,555388	2.082,71	1.874,44	208,27	SUS-07
SGIT-01	Punto de Repetición de Telecomunicaciones	500,00	ADSCRITO	AR-18	0,555388	15.299,43	13.769,49	1.529,94	SUS-07
SGIS-01	EDAR Guillena	8.000,00	SUELO PÚBLICO	-	-	-	-	-	-
SGIS-02	Colector Galapagar a red existente	945,79	EXPROPIACIÓN	-	-	-	-	-	-
SGIS-03	EDAR Torre de la Reina	3.000,00	SUELO PÚBLICO	-	-	-	-	-	-
SGIS-04	EBAR Torre de la Reina	100,00	SUELO PÚBLICO	-	-	-	-	-	-
SGIS-05	Conexión EBAR-EDAR en Torre de la Reina	709,70	SUELO PÚBLICO	-	-	-	-	-	-
SGIS-06	Colector entre PP T-1 a ramal de red en Torre de la Reina	137,23	SUELO PÚBLICO	-	-	-	-	-	-
SGIS-07	Bombeo y colector entre Golf Pajanosas y red Las Pajanosas	800,77	SUELO PÚBLICO	-	-	-	-	-	-
		67.785,22							

Como podemos ver en el Cuadro del apartado 4.3 Gestión del Aprovechamiento, se ha estimado el aprovechamiento urbanístico de aquellos Sistemas Generales que forman parte de la Gestión Urbanística del Plan, considerando su inscripción en un sector o su adscripción a un Área de Reparto. A partir del Aprovechamiento Medio de cada una de estas Áreas de Reparto, se les asigna un Aprovechamiento a los Sistemas Generales a obtener mediante el Sistema de Compensación.

Igualmente, y como ya se ha expuesto anteriormente, fruto de esta Gestión, se han distribuido equitativamente las Unidades de Aprovechamiento (UAs) propuestas por el Plan, de manera que los derechos y deberes de los agentes privados intervinientes en él estén equilibrados. Cada una

de las Áreas de Reparto planteadas en suelo urbanizable, se equilibran entre sí, tal y como podemos ver en el Cuadro del apartado 4.3 Gestión del Aprovechamiento.

Una vez compensados los sectores, y puesto que los Sistemas Generales inscritos ya tienen asignados sus aprovechamientos urbanísticos por formar parte de la superficie del sector en el que se inscribe, habrá que compensar el defecto de aprovechamiento de los Sistemas Generales Adscritos.

Así pues, todas las áreas de Reparto están equilibradas en sus Aprovechamientos, de forma que tanto los sectores como los Sistemas Generales Adscritos o Inscritos tienen asignado el Aprovechamiento Urbanístico que les pertenece, según el Aprovechamiento medio correspondiente.

Y ahora procedemos a evaluar económicamente cada una de las actuaciones, sistemáticas y asistemáticas, según los criterios económicos expuestos en este capítulo. Las asistemáticas, como ya se ha explicado, serán asumidas en su totalidad por la Hacienda Local, y las sistemáticas, se hace una estimación económica del coste que supone la ejecución de estas actuaciones, y se

reparte entre el Aprovechamiento Urbanístico propuesto por el Plan, de manera que al final tengamos un valor de euros por unidad de aprovechamiento, así garantizamos que todos los agentes privados intervinientes en las actuaciones sistemáticas aportan en igualdad de condiciones.

CUADRO 02. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE ACTUACIONES SISTEMÁTICAS. COSTES DE SISTEMAS GENERALES.

NOMBRE	DEFINICIÓN	SUPERFICIE (m ²)	DISTRIBUCIÓN COSTES						
			€/m ²	COSTE EJECUCIÓN	COSTE SUELO	COSTE TOTAL	CARGO	DISTRIBUCIÓN	TOTAL A COSTEAR POR LAS ÁREAS DE REPARTO (€)
SGV-G1	Desdoblamiento SE 3411 (TramoSUS-03)	7.608,79	100	760.880,00 €	OBTENIDO	760.880,00 €	AR-14	100%	760.880,00 €
SGV-G2	Inicio de Ronda Noroeste de Guillenal	3.935,92	100	393.600,00 €	POR COMPENSACIÓN	393.600,00 €	AR-15	100%	393.600,00 €
SGEL-01	Parque recreativo de la Vega	23.025,62	26	598.670,00 €	POR COMPENSACIÓN	598.670,00 €	AR-13 / AR-17 / AR-19	37% / 6% / 57%	598.670,00 €
SGE-02	Parque de la Bobia	18.021,40	0,5	9.000,00 €	OBTENIDO	9.000,00 €	PPTO., MUNICIPAL	100%	-
SGEQ-01	Centro Medioambiental Las Pajanosas	3.000,00	33,33	100.000,00 €	POR COMPENSACIÓN	100.000,00 €	AR-18	100%	100.000,00 €
SGIT-01	Punto de Repetición de Telecomunicaciones	500,00	70	35.000,00 €	POR COMPENSACIÓN	35.000,00 €	AR-15	100%	35.000,00 €
SGIS-01	EDAR Guillena	8.000,00	-	2.000.000,00 €	OBTENIDO	2.000.000,00 €	PPTO. AUTONÓMICO	100%	-
SGIS-02	Colector Galapagar a red existente	945,79	246	232.665,00 €	3.782,00	236.447,00 €	AR-12	100%	236.447,00 €
SGIS-03	EDAR Torre de Reina	3.000,00	-	950.000,00 €	OBTENIDO	950.000,00 €	PPTO. ESTATAL	100%	-
SGIS-04	EBAR Torre de la Reina	100,00	-	180.000,00 €	OBTENIDO	180.000,00 €	AR-16	100%	180.000,00 €
SGIS-05	Conexión EBAR-EDAR EN Torre de la Reina	709,70	250	177.500,00 €	OBTENIDO	177.500,00 €	AR-16	100%	177.500,00 €
SGIS-06	Colector entre PP T-1 a ramal de red en Torre de la Reina	137,23	255	35.000,00 €	OBTENIDO	35.000,00 €	AR-17	100%	35.000,00 €
SGIS-07	Bombeo y colector entre Golf Pajanosas y red Las Pajanosas	800,77	-	300.000,00 €	OBTENIDO	300.000,00 €	AR-17 / AR-18	39% / 61%	300.000,00 €
TOTAL						5.776.097,00 €			2.817.097,00 €

CUADRO 03. REPERCUSIÓN DE COSTES DE SISTEMAS GENERALES POR ÁREAS DE REPARTO.

ÁREA DE REPARTO	APROVECHAM. TOTAL (UA)	SECTORES	SS.GG.	%	COSTE SOPORTADO	COSTE PROMEDIADO	% SOBRE PROMEDIO	€ / UA
AR-12	33.742,83	SUS-01	SGIS-2	100,00%	236.447,00	236.590,88	99,94	7,01
AR-13	31.514,30	SUS-02	SGEL-01	37,00%	221.507,90	220.965,29	100,25	7,03
AR-14	109.361,56	SUS-03	SGV-G1	100,00%	760.880,00	766.798,27	99,23	6,96
AR-15	60.996,07	SUS-04	SGV-G2	100,00%	428.600,00	427.679,38	100,22	7,03
			SGIT-01	100,00%				
AR-16	51.302,62	SUS-05	SGIS-04	100,00%	357.500,00	359.712,87	99,38	6,97
			SGIS-05	100,00%				
AR-17	40.550,82	SUS-06	SGEL-01	6,00%	287.920,20	284.325,71	101,26	7,10
			SGEQ-01	100,00%				
			SGIS-06	100,00%				
			SGIS-07	39,00%				
AR-18	26.143,80	SUS-07	SGIS-07	61,00%	183.000,00	183.309,58	99,83	7,00
AR-19	48.165,26	SUS-08	SGEL-01	57,00%	341.241,90	337.715,01	101,04	7,08
TOTAL					2.817.097,00	2.817.097,00	100,00	7,01

En los cuadros anteriores podemos ver la Evaluación Económica de cada una de las Actuaciones Sistemáticas propuestas por el Plan General, y la asignación de a qué agente pertenece la financiación de dicha actuación. Como ya se ha expuesto, se hace una estimación económica del coste total de las actuaciones sistemáticas que han de soportarse por las áreas de reparto en suelo urbanizable y se hace un reparto de esta estimación entre el Aprovechamiento Urbanístico propuesto por el Plan, de manera que al final obtengamos una cuantía en euros por cada unidad de aprovechamiento, y puesto que estas UAs están homogeneizadas mediante los coeficientes de ponderación, garantizamos que todos los agentes privados que financian las actuaciones sistemáticas lo hacen en igualdad de condiciones.

Esta última parte puede comprobarse la repercusión por Áreas de Reparto de los costes para la financiación de los Sistemas Generales no imputados a las agentes públicos, que es aproximadamente de unos 7,01 euros por cada unidad de aprovechamiento urbanístico que pueda materializarse en cada sector de los suelos urbanizables sectorizados propuestos por el Plan.

Las actuaciones sistemáticas, por tanto, quedan resueltas, con un aprovechamiento urbanístico asignado y una imputación de los costes de su ejecución, según un valor en €/UA a cada uno de las áreas de reparto.

CUADRO 04. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.

A continuación veremos las actuaciones asistemáticas: siete Actuaciones Simples de Viario (**ASV**), cinco en Guillena y dos en Las Pajanosas, para reurbanización y mejora urbana de carácter público. También se incluye una Actuación de Protección de Zona Inundable (**APZI-01**) ubicada en la margen izquierda del arroyo Galapagar a su paso por Guillena.

Por último, se relaciona la inversión necesaria prevista en los Planes Especiales de Mejora Urbana (**PEMU**) para completar la urbanización de determinadas áreas de suelo urbano, que serán soportadas mediante cuotas de contribución especial por los vecinos afectados, y una Actuación Urbanística No Integrada (**AUNI**) en El Cucadero (2ª Fase).

	ACTUACIÓN	SUPERFICIE	COSTES (€/m2)	INVERSIÓN	CARGO
ACTUACIONES SIMPLES	ASV-G1	182,99	175	32.023,25	PÚBLICA
	ASV-G2	101,36	175	17.738,00	PÚBLICA
	ASV-G3	334,32	175	25.074,00	PÚBLICA
	ASV-G4	39,81	175	6.966,75	PÚBLICA
	ASV-G5	84,00	175	14.700,00	PÚBLICA
	ASV-G6	289,67	175	50.692,25	PRIVADA
	ASV-G7	168,82	175	29.543,50	PRIVADA

	ASV-P1	220,45	175	38.578,75	PÚBLICA
	ASV-P2	246,52	175	43.141,00	PRIVADA
	ASV-E1	54,90	175	9.607,50	PRIVADA
	APZI-01	534,82	149,58	80.000,00	PÚBLICA
	APZI-02	63,87	198,94	12.706,30	PÚBLICA
	APZI-03	21,34	198,94	4.245,37	PÚBLICA
TOTAL				365.016,67	

ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS	ACTUACIÓN	SUPERFICIE	COSTES (€/m2)	INVERSIÓN	CARGO
	TAVP-1	74.731,87	1,2	89.678,24	PÚBLICA
TOTAL				89.678,24	

	ACTUACIÓN	SUPERFICIE	COSTES (€/m2)	INVERSIÓN	CARGO
ÁMBITOS DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL PARA URBANIZACIÓN	PEMU-01	398.601,20	5	1.993.006,00	PRIVADA
	PEMU-02	959.182,98	5	4.795.914,90	PRIVADA
	PEMU-03	23.994,24	5	119.971,20	PRIVADA
	AUNI-01	95.828,19	5	479.140,95	PRIVADA
TOTAL				7.388.033,05	

CUADRO 05. CUADRO RESUMEN DE FINANCIACIÓN.

	FINANCIACIÓN PRIVADA		FINANCIACIÓN PÚBLICA		TOTAL
	Valor	Porcentaje	Valor	Porcentaje	
ACTUACIONES SISTEMÁTICAS	2.817.097,00	20,82%	2.959.000,00	21,87%	5.776.097,21
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS	7.521.017,75	55,59%	232.032,42	1,72%	7.753.050,73
TOTAL	10.338.114,75	76,41 %	3.191.032,42	23,59 %	13.529.147,93

Una vez calculada la estimación económica de los costes totales de las actuaciones asistemáticas (Cuadro 04), que serán asumidas por la Administraciones Públicas y los promotores privados, vemos un resumen de las distintas actuaciones, de los costes que se consideran y de quién es el agente que asume dicha financiación. Esto se ve reflejado en el Cuadro 05, donde se hace un pequeño esquema del porcentaje asumido entre los agentes públicos y los agentes privados, correspondiendo a estos últimos un porcentaje de un 59% respecto del total de las actuaciones, tanto sistemáticas como asistemáticas.

En cuanto a las actuaciones públicas, el 23,59% de las propuestas por el Plan, visto el apartado 2 de este capítulo, reflejamos cómo queda repartida la financiación pública de estas actuaciones a corto-medio plazo.

Se considera viable la financiación asignada a los agentes privados, ya que como hemos visto, asciende a unos 7,01 €/UA para los suelos urbanizables sectorizados, y el Beneficio del Promotor calculado es de aproximadamente 118-130 €/UA, por tanto, la inversión es de apenas un 8% de este beneficio del promotor.

VIABILIDAD FINANCIERA

El conjunto de inversiones necesarias para la gestión y ejecución de los Sistemas Generales programados asciende a la cantidad de 5.776.097 €, de los cuales los organismos públicos (Junta de Andalucía) aportan unos 2.959.000 € y 2.817.097 € con financiación privada, de los propietarios de las áreas de reparto en suelo urbanizable que conforman el Plan.

En cuanto a la viabilidad de la financiación privada de las actuaciones, el cuadro siguiente refleja el total de aprovechamientos residenciales, industriales y terciarios previstos en todo el horizonte del plan para los suelos urbanizables. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado se han dejado fuera por las características especiales que les rodean a cada uno de ellos.

ÁREA DE REPARTO	SECTORES	APROVECH. (UA)	USO	TIPOLOGIA	EDIFICAB. (m2t)	BENEFICIO (€/m2t)	RENTABILIDAD	BENEF. (€/UA)	COSTES SSGG (€/UA)	% COSTE/BENEF
AR-12	SUS-01	33.742,83	RESID	UT	23.979,68	140	3.357.155,08	129,95	7,01	5,39%
				VP	10.277,01	100	1.027.700,54			
AR-13	SUS-02	31.514,30	RESID	UT	22.395,95	140	3.135.432,56	129,95	7,03	5,41%
				VP	9.598,26	100	959.826,29			
AR-14	SUS-03	109.361,56	RESID	UT	77.718,87	140	10.880.642,08	129,95	6,96	5,35%
				VP	33.308,09	100	3.330.808,80			
AR-15	SUS-04	60.996,07	RESID	UT	34.320,04	140	4.804.805,69	124,81	7,03	5,63%
				VP	28.080,03	100	2.808.003,33			
AR-16	SUS-05	56.631,86	IND	I	56.631,86	120	6.795.823,20	120,00	6,97	5,81%
AR-17	SUS-06	29.676,63	TERC	T	29.676,63	130	3.857.61,90	130,00	7,10	5,46%
AR-18	SUS-07	32.679,75	IND	I	32.679,75	120	3.921.570,00	120,00	7,00	5,83%
AR-19	SUS-08	60.206,58	TERC	UT	4.730,96	140	662.334,86	126,40	7,08	5,61%
				VP	2.027,56	100	202.755,57			
				T	51.885,15	130	6.745.069,55			

Los aprovechamientos de los urbanizables suponen un total de 414.809,58 UAs, repartidas entre 235.614,76 UAs para uso residencial, 89.883,21 UAs para uso terciario y 89.311,61 UAs para uso industrial. Del mismo modo, se especifican las cargas totales correspondientes a sistemas asignados a financiación privada de propietarios de suelo. Estas cargas ascienden a 2.817.097,00 €. Al repartir esta cantidad entre las UAs de cada Área de Reparto se obtienen los resultados adjuntos, comprobándose la viabilidad de las actuaciones sistemáticas por los sectores dentro del sistema de compensación, ya que los costes de los Sistemas Generales suponen aproximadamente un 5,5% de los beneficios correspondientes al promotor, por unidad de aprovechamiento; porcentaje éste perfectamente asumible por los propietarios de suelos urbanizables, dentro de las plusvalías generadas por la puesta en carga de los suelos.

Puesto que el horizonte de realización del Plan está establecido a ocho años vista, será preciso considerar un coeficiente de actualización anual, que deberá aprobar todos los años el Ayuntamiento, para aplicarlo a las cantidades reseñadas en este Estudio Económico Financiero, con objeto de actualizar tanto los costes de construcción como las aportaciones de los propietarios de suelo, en relación con el momento temporal de su abono al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento de Guillena, como promotor público más importante de la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, deberá desarrollar un papel de agente dinamizador y coordinador, con el fin de que las administraciones de ámbito superior al municipal conozcan y cooperen en la ejecución económica de las actuaciones urbanísticas que se enmarcan dentro del ámbito competencial de cada una de ellas.

Para afrontar su parte de inversión, el Ayuntamiento cuenta, principalmente, con los ingresos de licencias que se generaran con la reactivación de la actividad constructora de los agentes privados tras la aprobación del Plan General y, en menor medida, con la posible enajenación de las cesiones del 10% del Aprovechamiento de los sectores de Suelo Urbanizable y del desarrollo urbanístico del Suelo Urbano No Consolidado, para ir generando recursos suficientes que permitan la realización de las inversiones municipales fijadas por el PGOU para ambos cuatrienios. Los programas colaboración con otras administraciones, Estado, Junta o Diputación, serán fundamentales para la financiación municipal de las actuaciones asignadas por el Plan.

Los recursos para el resto de las inversiones, salvo aquella asignadas a la Junta de Andalucía, en las cantidades reseñadas, corresponden a los promotores de suelo, que deberán costearlas como parte de las cargas asignadas para la Financiación de los Sistemas Generales a los propietarios de Suelo Urbanizable, tal y como se ha especificado anteriormente, siendo tarea del Ayuntamiento su construcción y puesta en servicio, así como su posterior conservación y mantenimiento.

Puede comprobarse como la financiación de la mayor parte de los costes de construcción de los Sistemas Generales se asume por parte de la inversión pública, y otra parte se asigna a los promotores de suelo urbanizable, en la medida que los incrementos poblacionales y de

actividades que generan estas actuaciones son las que obligan a afrontar estas inversiones de construcción de nuevos Sistemas Generales.

En este sentido, el Plan General materializa dos de los objetivos genéricos de la legislación urbanística: que las plusvalías y costes generados por la actividad urbanística se repartan proporcionalmente entre los propietarios del suelo, y que las plusvalías generadas reviertan en cierta parte en la comunidad.

En el análisis previo de la Hacienda Local de Guillena se ha puesto de manifiesto la complicada posición económica en la que se encuentran desde el 2008, debido a la situación de recesión económica que estamos viviendo. Como consecuencia, los niveles de Ahorro Bruto y Neto han descendido, perdiendo la solvencia económica vivida en años anteriores, con Resultados Presupuestarios positivos.

La capacidad de financiación de este Ayuntamiento, por tanto, se encuentra condicionada a los próximos acontecimientos en las esferas de la economía estatal y autonómica, de la reactivación de sectores económicos que se encuentran paralizados.

Es por ello que este Plan General asigna al Ayuntamiento sólo una parte de las actuaciones, sistemáticas o asistemáticas, contando con una economía local contenida, pero apoyada en las Transferencias de Capital de las administraciones superiores y reforzada con el previsible aumento de ingresos generado por la dinamización de las actividades urbanizadoras privadas que tendrá lugar indudablemente tras la entrada en vigor del PGOU.

Dichos ingresos, asociados a la propia ejecución del Plan, constituyen los "ingresos endógenos al PGOU" que redundan, básicamente, en el aumento de la capacidad de inversión del propio Ayuntamiento.

Estos ingresos adicionales proceden de conceptos tales como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), que se verán empujados al alza por la incorporación de un importante número de unidades urbanas en el municipio; las licencias urbanísticas, que repuntarán por las obras y construcciones que se realicen en el municipio en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana; y/o las cesiones de aprovechamientos urbanísticos, en virtud de las cuales se generarán unos recursos equivalentes al 10% de los aprovechamientos lucrativos en las actuaciones en suelo urbanizable y urbano no consolidado.

La combinación de recursos municipales exógenos al desarrollo del Plan, esto es, su propia capacidad de ahorro neto y sus posibilidades de recurso al endeudamiento, y de aquellos endógenos al mismo garantiza sobradamente la viabilidad de éste en cuanto a la ejecución de aquellas actuaciones asignadas al Ayuntamiento.

Otra fuente de ingresos para estos pequeños ayuntamientos son las subvenciones estatales, autonómicas, provinciales... (Transferencias de Capital), para el desarrollo de estos municipios de poca capacidad económica.

Otras alternativas no consideradas pero factibles para la financiación de las acciones del Plan General son las que proporcionan los Instrumentos de la Unión Europea para la financiación de actuaciones urbanas a nivel municipal.

En tal sentido, la Unión Europea viene articulando proyectos de desarrollo económico y de cooperación que contribuyen a que ciudades de tamaño pequeño y medio resuelvan y eviten los problemas tales como el hacinamiento, la suburbanización, las carencias infraestructurales y de vivienda, la segregación social, espacial y cultural, así como la marginalidad urbana.

De este modo, se han desarrollado programas como los Fondos Estructurales que permiten la financiación de actuaciones urbanísticas a través de cuatro vías: FEDER (Fondo Europeo de Desarrollo Regional), FSE (Fondo Social Europeo), IFOP (Instrumento Financiero de Orientación Pesquera) y FEOGA-Orientación (Fondo Europeo de Orientación y Garantía Agrícola).

También cabría el recurso a otros instrumentos de financiación de la esfera público-privada que podrían coadyuvar a la plasmación de los objetivos del Plan General, mediante determinados procesos de descentralización que pueden mejorar la solvencia de un Ayuntamiento y, al tiempo, contribuir a una mayor eficiencia y permitir el desarrollo de iniciativas privadas en el desarrollo de inversiones públicas.

Esta descentralización posibilita a las administraciones públicas con cierto nivel de endeudamiento acumulado promover infraestructuras y mejoras de calidad en los servicios públicos sin afectar a la estabilidad de sus finanzas, mediante una serie de instrumentos específicos entre los que cabe mencionar los siguientes:

1. Project Finance, mediante el que se desarrolla un proyecto, tanto en su faceta inversora como en la de explotación, que posibilita la generación de recursos de manera recurrente y autónoma capaces de cubrir la totalidad de gastos, incluidos los financieros, así como generar un determinado margen que remunere el capital en condiciones de mercado.
2. Financiación estructurada, mediante la cual se procede a la afectación de ingresos ajenos al proyecto, como en el modelo alemán, el "leasing", el peaje en la sombra, etc.
3. Movilización de activos financieros, a través de titulación de activos mediante instrumentos como el factoring, la cesión de derechos de crédito, etc.
4. Nuevas vías de apoyo a la iniciativa empresarial, formalizados en fondos y sociedades de capital riesgo, sociedades de garantía recíproca e instrumentos financieros a la medida.

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Con todo, utilizando criterios más conservadores en la contención del gasto e ingresos que los tendenciales, el análisis sobre la sostenibilidad económica del Plan General de Guillena es favorable; ya que el Balance Fiscal Municipal es positivo porque los ingresos corrientes superan a los gastos corrientes cada año en el periodo de 2018 al 2026, y por lo tanto el Ayuntamiento podrá aplicar el ahorro neto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad.

Por lo tanto, el dictamen sobre la sostenibilidad económica del Plan General de Guillena debe ser favorable. El presente Plan es económicamente viable sostenible, en la hipótesis considerada. El Balance Fiscal Municipal es positivo debido a que los ingresos corrientes

superan los gastos corrientes cada año en el periodo de 2018 al 2026 con el mismo estándar de servicios actuales, y por lo tanto el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad.

Consecuentemente el Plan General es económicamente sostenible, bajo los parámetros hoy conocidos y la hipótesis formulada, cumpliendo los objetivos de la legislación aplicable.

ANEXO II
REDACCIÓN:



El presente Estudio ha sido redactado por la entidad **ESTUDIO URBANO 2005 S.L. (ESUR)** y puesto a disposición del Excmo. Ayuntamiento de Guillena y del Equipo Redactor del Plan General para su incorporación al mismo bajo la coordinación y D. José Luis Torrez Benitez (ESUR) y D. Tomás Rodríguez Sánchez (Equipo redactor del PGOU).

Se elabora directamente en el formato del PGOU

Equipo Redactor del Documento de Aprobación Provisional del
Plan General de Ordenación Urbanística de Guillena:

INGENIERÍA Y ESTUDIOS MEDIOAMBIENTALES, S.L.

- Tomás Rodríguez Sánchez (Director Gerente-Coordinador)
- Manuel Guardado Santervás (Arquitecto Urbanista)
- José Luis Torres Benitez
- Fco. Javier Zabala y Morales (Biólogo)
- Miguel de la cuadra Ruiz (Arquitecto. Diseño gráfico)
- Ana Negrón Torrado (A.D.E.)