

INFORME DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA

DIRECTOR DO EQUIPO REDACTOR:

MANUEL EDUARDO LÓPEZ VÁZQUEZ

Arquitecto

EQUIPO REDACTOR:

BELINDA YEPES JIMÉNEZ

Enxeñeira Civil- Enxeñeira de Montes

VERÓNICA MARTÍNEZ VÁZQUEZ

Arquitecta

JOSÉ ANTONIO MAIRA MÉNDEZ

Enxeñeiro Agrónomo

MARÍA JOSÉ FERNÁNDEZ

Licenciada en Dereito

MANUEL ÁNGEL LÓPEZ REAL

Arquitecto Técnico

IVÁN ÁLVAREZ MERAIO

Arqueólogo

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. OBXECTIVOS	3
3. RESUMO CARACTERÍSTICAS PXOM	4
3.1 CLASES DE SOLO.....	4
3.2 CATEGORÍAS DE SOLO	5
3.3 CAPACIDADE MÁXIMA RESIDENCIAL	5
3.4 HORIZONTE DO PLAN XERAL.....	7
3.5 EQUIPAMENTOS E ZONAS VERDES	8
4. DETERMINACIÓN DAS ADMINISTRACIÓNS AFECTADAS NAS ACTUACIÓNS	9
4.1 DETERMINACIÓN DAS ADMINISTRACIÓNS AFECTADAS NA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUTURAS E SERVICIOS	9
4.1.1 O Concello de As Nogais.....	9
4.2 DETERMINACIÓN DAS ADMINISTRACIÓNS AFECTADAS NO MATEÑEMENTO DE INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS.....	10
5. IMPACTO DA ACTUACIÓN NA FACENDA PÚBLICA DO CONCELLO	11
5.1 CAPACIDADE ECONÓMICA DO CONCELLO	11
5.2 VALORACION DO 10 % DO APROVEITAMENTO TIPO.....	13
5.3 VALORACIÓN DO IMPACTO DOS INVESTIMENTOS PREVISTOS NA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUTURAS E SERVICIOS	14
5.4 VALORACIÓN DO IMPACTO DOS INVESTIMENTOS PREVISTOS NO MANTEÑEMENTO DE INFRAESTRUTURAS E SERVICIOS	15
6. SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUTIVOS	16
6.1 SOLO DESTINADO A USO RESIDENCIAL.....	16
6.2 SOLO DESTINADO A USO INDUSTRIAL.....	16
6.3 SOLO DESTINADO A USO PRIMARIO.....	17
6.4 SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUTIVOS	18

1. INTRODUCCIÓN

Segundo o artigo 61 da lei Lei 9/2002, de 30 de decembro de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia o plan xeral e ordenación municipal contén un informe ou memoria de sustentabilidade económica co contido descrito no artigo 15.4 do Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de xuño, polo que se aproba o texto refundido da lei do solo.

No presente informe de sustentabilidade económica pódese en particular o impacto da actuación nas facendas públicas afectadas pola implantación e mantemento das infraestruturas necesarias ou a posta en marcha e a prestación dos servizos resultantes, así como a suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos.

O motivo principal polo que xorde a necesidade do devandito documento nace como consecuencia do principio do desenvolvemento sostible, é dicir, como un mecanismo co obxecto de evitar que a desorde ou a dispersión no crecemento das cidades provoque unha ineficiencia económica polos elevados custos económicos que implique a implantación e o mantemento das infraestruturas que xera a actuación urbana, ou polo aumento na prestación dos servizos.

2. OBXECTIVOS

O Informe de Sustentabilidade Económica estruturase en dúas partes ben diferenciadas:

- Impacto da actuación nas Facendas Públicas afectadas.

No que concirne ao impacto da actuación nas Facendas, o obxectivo é realizar unha análise de cáles son as Facendas Públicas afectadas; unha determinación de cáles son as infraestruturas implantadas e cáles precisan dun mantemento ou unha concreción sobre os servizos que resultan da actuación; unha valoración económica das novas infraestruturas e o seu mantemento ou dos novos servizos do ámbito de actuación; unha designación dos previsibles ingresos que obteña a Administración afectada como consecuencia da nova actuación; e por último unha parte de conclusión que analice o impacto da actuación baseándose nos cálculos que se desprendan dos datos anteriores.

- Suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos.

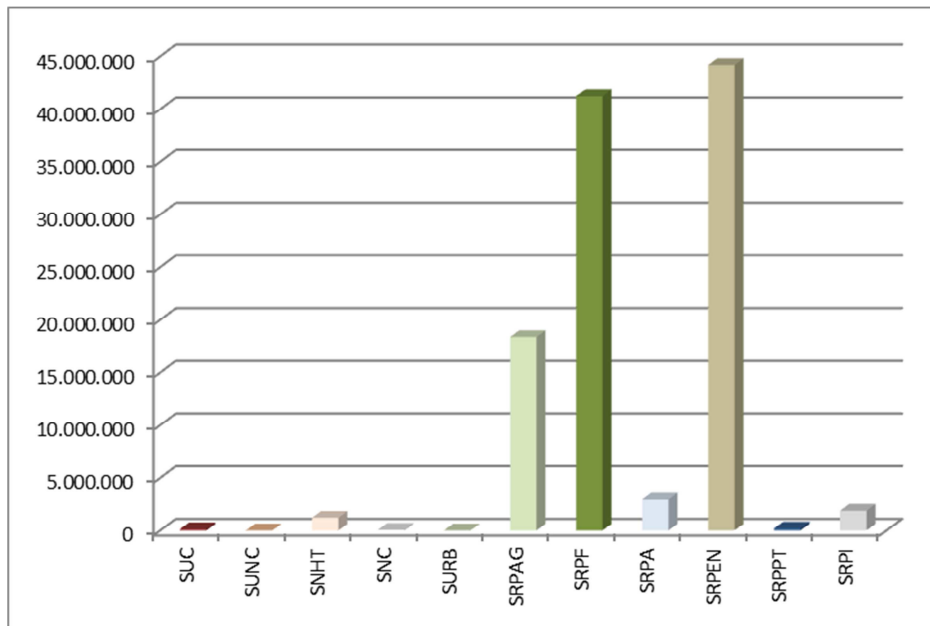
No que respecta á suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos, o obxectivo do documento é establecer a suficiencia ou adecuación dos usos produtivos.

3. RESUMO CARACTERÍSTICAS PXOM

3.1 CLASES DE SOLO

CLASE DE SOLO	AREA m2	PORCENTAXE
SOLO URBANO	154.530,00	0,14%
URBANIZABLE	12.800,00	0,01%
SOLO DE NUCLEO RURAL	1.294.435,00	1,17%
RUSTICO	108.885.338,00	98,68%
Total general	110.344.861,00	100,00%

Na seguinte ilustración vemos graficamente a superficie de cada unha das clase de solo no concello.



3.2 CATEGORÍAS DE SOLO

Na seguinte táboa resúmese a superficie das distintas categorías de solo, así coma a súa porcentaxe.

CLASE	CATEGORIA	ETIQUETA	SUPERFICIE	PORCENTAJE
URBANO	Urbano	SUC	139.155	0,13%
	Urbano no consolidado	SUNC	15.375	0,01%
NUCLEO RURAL	Nucleo rural Histórico-Tradicional	SNR	825.821	0,75%
	Nucleo rural tipo común	SNC	49.630	0,04%
URBANIZABLE	Urbanizable	SURB	12.800	0,01%
RÚSTICO	Agropecuario	SRPAG	13.031.195	11,81%
	Forestal	SRPF	46.250.535	41,91%
	Aguas	SRPA	676.626	0,61%
	Espacio natural	SRPEN	44.818.042	40,62%
	Patrimonio	SRPPT	216.644	0,20%
	Infraestructuras	SRPI	4.309.037	3,91%

3.3 CAPACIDADE MÁXIMA RESIDENCIAL

Computo de tódalas superficies edificables de carácter lucrativo nas zonas onde se prevexa o uso residencial, (incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das construídas no subsolo con destino a aparcadoiros e instalacións de calefacción, electricidade ou análogas).

Para o cálculo da edificabilidade primeiramente determinamos a superficie edificable e multiplícase polo coeficiente (que expresa a edificabilidade en relación a superficie clasificada para cada ordenanza).

No anexo a memoria temos as táboas de cálculo e a continuación resumimos o total.

Ademais da capacidade residencial en m2 edificables, podemos estimar o número de vivendas posibles en base o tamaño medio de 220 m2.

PXOM	CAPACIDAD RESIDENCIAL	
	cap residencial	VIVIENDAS
SOLO URBANO CONSOLIDADO	55.456	252
NUCLEO RURAL	105.696	480
TOTAL CAP RESIDENCIAL	161.152	
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	4.396	20
TOTAL AUMENTO CAP RESIDENCIAL	4.396	20
TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL	165.548	752



Diligencia: O presente plan Xeral de Ordenación Municipal foi aprobado provisionalmente polo Pleno en sesión extraordinaria o 9 de setembro de 2016. O Secretario,

Asdo.: José Ignacio López López.



Plan Xeral de Ordenación Municipal do
Concello de As Nogais

No caso dos núcleos rurais tense en conta a determinación do uso residencial e o grado de consolidación, dado que o solo vacante non se prevé a súa ocupación dado o despoboamento do ámbito rural. Porán a súa delimitación supón unha alternativa para fomentar a fixación da poboación no rural.



XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE E
ORDENACIÓN DO TERRITORIO

Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio
e Urbanismo

Documento aprobado definitivamente por Orde da
Consellera de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio
de data 21/09/2016 e suxeito as súas condicións.

A xeña do servizo de Planificación Urbanística I:

Mónica Nieto Mato

Informe de Sustentabilidade Económica

Agosto 2016

Páxina 6

3.4 HORIZONTE DO PLAN XERAL

O **parque de vivendas actuais resulta de 650** vivendas segundo os datos do INE e estatística de licencias.

Non hai unha **previsión de crecemento de vivendas anuais**, de acordo coas previsións establecidas.

Establécese o **Horizonte do PXOM no 2040**, pola revisión do modelo.

A ordenación establecida no PXOM acada unha **capacidade residencial de 752 vivendas**

O único aumento previsto no solo urbanizable prevese non pola previsións de crecemento senon pola necesidade de reamte da malla urbana de Bóveda.

3.5 EQUIPAMENTOS E ZONAS VERDES

O plan xeral de Ordenación Municipal preve as reservas de solo necesarias para a implantación dos sistemas xerais ou conxunto de dotacións urbanísticas ó servizo predominante do conxunto da poboación, do seu asentamento, mobilidade e emprego, en proporción adecuada ás necesidades da poboación, e tendo en conta a capacidade máxima residencial derivada do plan. A os efectos de xustificar o disposto no artigo 47, no referente o sistema xeral de espazos libres e zonas verdes e o sistema xeral de equipamento comunitario, calcúlanse o seguintes índices:

USO	SUPERFICIE
Capacidade residencial	165.548
Espacio libre xeral	124.656
Dotacional publico xeral	35.237

SISTEMA XERAL DE ESPACIOS LIBRES E ZONAS VERDES DE DOMINIO PUBLICO

75.30 m2 suelo / 100 m2 edificables de uso residencial > 15,00 m2/m2

SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO DE TITULARIDADE PÚBLICA

21.20 m2 edificables / 100 m2 edificables de uso residencial > 5,00 m2/m2

Os valores acadados superan amplamente os esixidos pola lei do solo. Os sistemas xerais previstos supoñen unha mellora na ordenación, pero dado que os existentes superan amplamente os esixidos, a obtención dos novos equipamentos non é prioritario.

4. DETERMINACIÓN DAS ADMINISTRACIÓNS AFECTADAS NAS ACTUACIÓNS

4.1 DETERMINACIÓN DAS ADMINISTRACIÓNS AFECTADAS NA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUTURAS E SERVICIOS

4.1.1 O Concello de As Nogais.

Sector SURB-1

Non existe na actualidade ningún solo urbanizable. Dito feito unido á imposibilidade actual de implantación de industrias no Concello, xenera a posibilidade de dotar ó concello dun solo novo urbanizable de usos industriais.

O ámbito é colindante co núcleo urbán.

Os accesos a dito parque atoparíanse ubicados á entrada do solo urban, na saída da autovía ó núcleo de As Nogais.

A coninuación resumimos os ámbitos de solo urbanizable delimitado.

Sector	Sup. m2	Prazos anos	Ordenación	Actuación
SURB-i	12.800,00	10	Pxom	(*)

(*) a establecer polo plan parcial

4.2 DETERMINACIÓN DAS ADMINISTRACIÓNS AFECTADAS NO MATEÑEMENTO DE INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS

As actuacións de desenvolvemento urbanístico tanto no ámbito privado coma público conllevarán o custe do impacto e mantemento das infraestruturas implantadas, viario, espazos libres, zonas verdes, xardíns.

O Concello debe intervir nos gastos derivados do mantemento destes servizos que foron postos en marcha co desenvolvemento urbanístico nas zonas urbanizadas sendo os seguintes:

- Servizo de abastecemento de augas
- Servizo de saneamento
- Servizo de alumeadado público
- Servizo de xadíns
- Servizo de limpeza de rúas
- Servizo de collida de lixo
- Servizo de transportes

5. IMPACTO DA ACTUACIÓN NA FACENDA PÚBLICA DO CONCELLO

5.1 CAPACIDADE ECONÓMICA DO CONCELLO

A continuación estudase os orzamentos municipais dos derradeiros dez anos:

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
27037 Nogais, As									
Dereitos liquidados	748.791	748.791	..	1.154.826	1.163.677	880.689	826.030
Impostos directos	93.866	93.866	..	94.500	99.936	97.563	101.649
Impostos indirectos	0	0	..	0	0	1.478	1.279
Taxas e outros ingresos	20.892	20.892	..	50.134	31.084	51.437	70.974
Transferencias correntes	568.083	568.083	..	609.900	545.322	648.402	567.001
Ingresos patrimoniais	11.417	11.417	..	456	388	954	511
Alleamento de investimentos reais	0	0	..	0	0	0	0
Transferencias de capital	54.533	54.533	..	399.836	486.947	80.855	84.616
Activos financeiros	0	0	..	0	0	0	0
Pasivos financeiros	0	0	..	0	0	0	0
Obrigas recoñecidas netas	616.831	616.831	..	1.135.917	1.145.015	852.726	894.395
Gastos de persoal	335.255	335.255	..	378.049	381.501	448.004	443.803
Gastos en bens correntes e servizos	205.073	205.073	..	173.500	240.364	238.619	253.120
Gastos financeiros	773	773	..	7.803	7.189	5.579	3.967
Transferencias correntes	2.775	2.775	..	11.865	13.504	14.874	35.441
Investimentos reais	62.455	62.455	..	535.965	469.470	110.411	124.386
Transferencias de capital	10.499	10.499	..	0	0	1.910	0
Activos financeiros	0	0	..	0	0	0	0
Pasivos financeiros	0	0	..	28.734	32.988	33.328	33.678

Ministerio de Hacienda. Extraído de: <http://www.minhac.es>

Capítulo investimento	8,34%	8,34%		46,41%	40,34%	12,54%	15,06%	8,34%	8,34%
-----------------------	-------	-------	--	--------	--------	--------	--------	-------	-------

O capítulo adicado a **investimento arroxa un promedio no período un 22% do orzamento**

Do análise da táboa anterior podemos observar que non existe unha variación continua dun ano a outro existindo cambios cíclicos que corresponden seguramente a certas inversión ou actuacións.

Tomamos coma orzamento o valor de 826.030 €

5.2 VALORACION DO 10 % DO APROVEITAMENTO TIPO

A continuación estimase o valor total de solo que obtería o Concello pola materialización da cesión do aproveitamento tipo do 10 %, partindo do estudo realizado do desenrolo da iniciativa privada.

POLIGONO	PRAZO	SUPERFICIE m2	ORZAMENTO TOTAL €	APROVEITAMENTO LUCRATIVO m2	REPERCUSION €/m2 lucrativo	CESION 10 % M2	CESION 10% €
P1	10	6.008	144.000,00	1.596,00	90,03	159	14.400,00
P2	10	12.070,00	163.000,00	1.640,00	99,30	164	16.300,00
P3	10	12.070,00	96.000,00	1.160,00	82,75	116	9.600,00
SURBi	20	12.800,00	120.000,00	2.560,00	46,88	256	12.000,00
							52.300,00

5.3 VALORACIÓN DO IMPACTO DOS INVESTIMENTOS PREVISTOS NA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUTURAS E SERVICIOS

As actuacións previstas son as seguintes:

SISTEMAS XERAIS	ID	NOME	SUPERFICIE	AMBITO	ACTUACION	Costo terros	Costo obras	Costo total
ESPAZOS LIBRES	723	Bosque	102.893	consolidado	Público	150.000,00 €	20.000,00 €	170.000,00 €
	722	Area de recreo	9.954	Rústico	Público	12.000,00 €	36.000,50 €	58.000,50 €
				SISTEMAS LOCAIS	SECTOR	COSTE		
				ESPAZOS LIBRES	SURB-i	24.000,00		

O custo total de financiación é de 232.000,50 €, que distribuídos no prazo previsto de 10 anos resulta de 23.200,05 € anuais de investimento.

Segundo os presupostos nos últimos dez anos, o orzamento anual é superior os 600.000,00 € anuais. Polo que tomando este mínimo coma referencia o investimento supón un 7,5 % do orzamento anual, sendo polo tanto viable a financiación a cargo do concello.

Tendo en conta que é inferior a porcentaxe media de investimento é do 22 %, resulta viable a programación feita.

5.4 VALORACIÓN DO IMPACTO DOS INVESTIMENTOS PREVISTOS NO MANTENEMENTO DE INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS

Tódalas actuacións privadas previstas están programadas polo sistema de Compensación, polo que non terán que ter gastos de xestión por parte do Concello.

Para determinar a viabilidade económica das actuacións privadas, obteremos o prezo de repercusión de solo por m² de aproveitamento lucrativo.

Obtemos unha media de 79,4 €/m².

Estes valores son inferiores o valor de repercusión de solo obtido polo método residual, garantindo así a viabilidade económica das actuacións privadas programadas.

Os gastos de mantemento das infraestruturas e servizos está garantido polo incremento dos orzamentos municipais debido a:

- A urbanización dos terreos de iniciativa privada polo desenrolo urbanístico supón un incremento do patrimonio municipal do solo pola obtención do 10 % de cesión. Este patrimonio pode capitalizarse a través da súa venda e poder destinarse a investimentos de desenrolo urbanístico, liberando así a partida destinada do orzamento para outros gastos.
- A edificación do solo urbanizado supón unha recaudación inicial do ICIO, e posteriormente do IBI.
- O incremento de poboación supón un incremento de ingresos da administración central e autonómica.

O incremento polo tanto dos gastos de mantemento ven acompañado por un aumento de ingresos segundo o indicado anteriormente que supón equilibrar a balanza de ingresos e gastos segundo os orzamentos das facendas locais.

6. SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUTIVOS.

6.1 SOLO DESTINADO A USO RESIDENCIAL

O **parque de vivendas actuais resulta de 650** vivendas segundo os datos do INE e estatística de licencias.

Non hai unha **previsión de crecemento de vivendas anuais**, de acordo coas previsións establecidas.

Establécese o **Horizonte do PXOM no 2040**, pola revisión do modelo.

A ordenación establecida no PXOM acada unha **capacidade residencial de 875 vivendas**

6.2 SOLO DESTINADO A USO INDUSTRIAL

O **uso industrial** existente atópase no solo urbano e en asentamentos xurdidos o marxe do planeamento.

CLASE	CATEGORÍA	AREA m2
SOLO URBANO	Solo urbano consolidado	3.502
URBANIZABLE	Solo urbanizable delimitado	8.500
TOTAL		12.078

6.3 SOLO DESTINADO A USO PRIMARIO

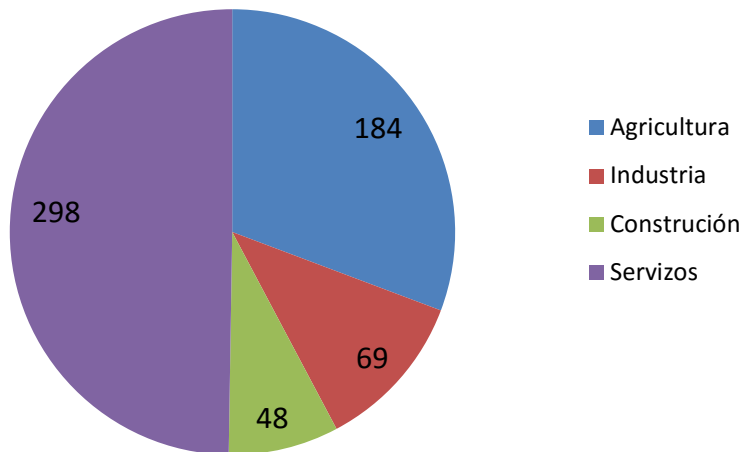
O **uso primario** prodúcese no solo rústico que supón o 94 % da superficie do Concello

A superficie clasificada coma agropecuaria e forestal sen outros valores de protección é o 53,7 % da superficie do Concello.

CLASE	CATEGORIA	ETIQUETA	SUPERFICIE	PORCENTAJE
URBANO	Urbano	SUC	139.155	0,13%
	Urbano no consolidado	SUNC	15.375	0,01%
NUCLEO RURAL	Nucleo rural Histórico-Traducional	SNR	825.821	0,75%
	Nucleo rural tipo común	SNC	49.630	0,04%
URBANIZABLE	Urbanizable	SURB	12.800	0,01%
RÚSTICO	Agropecuario	SRPAG	13.031.195	11,81%
	Forestal	SRPF	46.250.535	41,91%
	Aguas	SRPA	676.626	0,61%
	Espacio natural	SRPEN	44.818.042	40,62%
	Patrimonio	SRPPT	216.644	0,20%
	Infraestructuras	SRPI	4.309.037	3,91%

6.4 SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Segundo o recollido na documentación do PXOM no Concello temos a seguinte distribución en de ocupación da poboación por actividade.



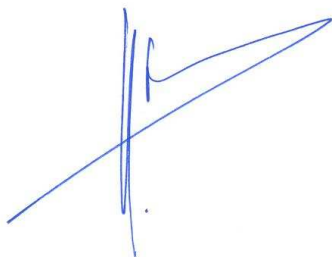
O sector servizos e o maioritario, abícase principalmente no solo destinado a uso residencial..

A agricultura e o segundo uso máis importante e o derradeiro o uso industrial.

Polo tanto considérase xustificada a adecuación de solo destinados a usos produtivos segundo a ordenación establecida no presente PXOM.

O DIRECTOR DOS TRABALLOS DE PLANEAMENTO
MANUEL EDUARDO LÓPEZ VÁZQUEZ,

BELINDA YEPES JIMÉNEZ,



Arquitecto col.1.508



Enxeñeira Civil col.nº22.835
Enxeñeira de Montes col.nº5.030