

TOMO XI: Informe de sustentabilidade económica



Aprobación inicial marzo 2013

INFORME DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO

DIRECTOR DO EQUIPO REDACTOR

MANUEL EDUARDO LÓPEZ VÁZQUEZ
Arquitecto

EQUIPO REDACTOR

MANUEL ANGEL LOPEZ REAL
Arquitecto Técnico

BELINDA YEPES JIMÉNEZ
Enxeñeira de Montes

JOSÉ ANTONIO MAIRA MÉNDEZ
Enxeñeiro Agrónomo

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	6
3.3.1 Edificabilidade residencial no solo urbano.....	6
3.3.2 Horizonte do Plan Xeral.....	7
3.4 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 Friol.....	9
4.1.2 Iniciativa pública. Outras administracións.....	9
4.2 DETERMINACIÓN DAS ADMINISTRACIÓNS AFECTADAS NO MATEÑEMENTO DE INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS.....	11
5. IMPACTO DA ACTUACIÓN NA FACENDA PÚBLICA DO CONCELLO	12
5.1 CAPACIDADE ECONÓMICA DO CONCELLO	12
5.2 VALORACION DO 10 % DO APROVEITAMENTO TIPO	14
5.3 VALORACIÓN DO IMPACTO DOS INVESTIMENTOS PREVISTOS NA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUTURAS E SERVICIOS.....	15
5.4 VALORACIÓN DO IMPACTO DOS INVESTIMENTOS PREVISTOS NO MANTEÑEMENTO DE INFRAESTRUTURAS E SERVICIOS.....	16
6. SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUTIVOS	17
6.1 SOLO DESTINADO A USO RESIDENCIAL.....	17
6.2 SOLO DESTINADO A USO INDUSTRIAL.....	17
6.3 SOLO DESTINADO A USO PRIMARIO.....	18
6.4 SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUTIVOS	19

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 pódérase 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.

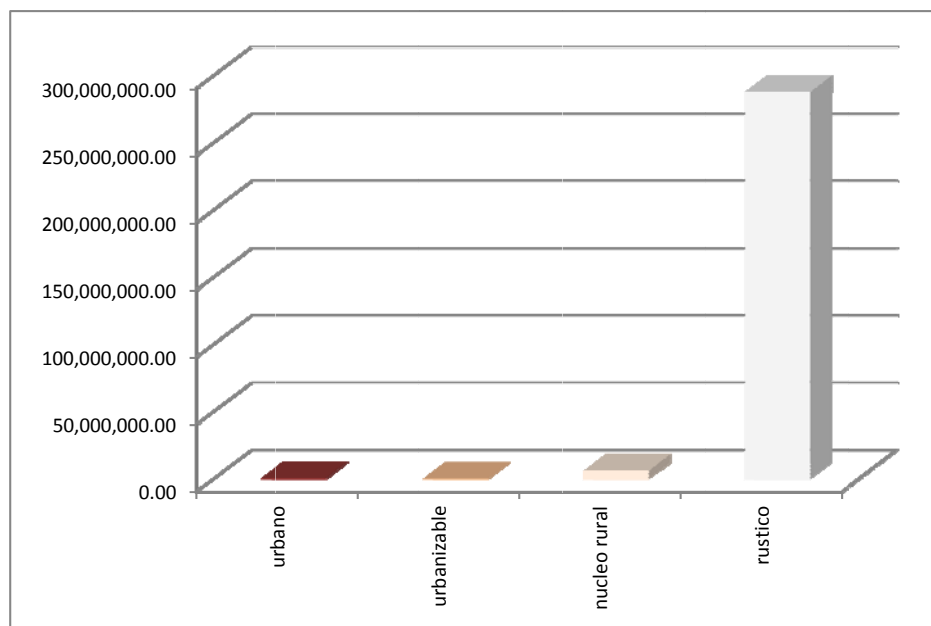
3. RESUMO CARACTERÍSTICAS PXOM

3.1 CLASES DE SOLO

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

SOLO	SOLO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Urbano	urbano	719,152.00	0.70%
Urbanizable	urbanizable	136,975.00	0.33%
Nucleo rural	nucelo rural	6,200,478.00	1.27%
Rústico	rustico	287,943,395.00	97.69%

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

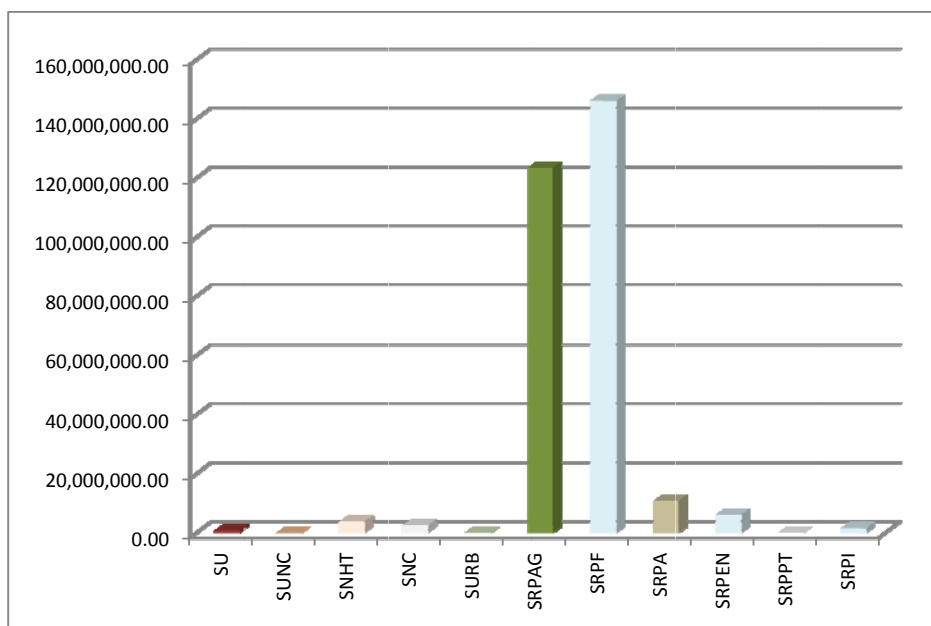


3.2 CATEGORÍAS DE SOLO

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

CLASE DE SOLO	CUALIFICACIÓN		SUPERFICIE (M2)	PORCENTAXE
Solo Urbano	Urbano	SU	719,152.00	0.24%
	Urbano non consolidado	SUNC	0	0.00%
Solo de Núcleo rural	Histórico Tradicional	SNHT	3,729,056.00	1.26%
	Común	SNC	2,453,002.00	0.83%
Solo Urbanizable	Urbanizable	SURB	136,975.00	0.05%
Solo Rústico de especial protección	Agropecuario	SRPAG	123,397,617.48	41.83%
	Forestal	SRPF	146,107,501.75	49.53%
	Aguas	SRPA	10,810,707.63	3.66%
	Espacio natural	SRPEN	6,093,909.00	2.07%
	Patrimonio	SRPPT	40,429.30	0.01%
	Infraestructuras	SRPI	1,511,649.84	0.51%

Na seguinte ilustración vemos gráficamente a superficie de cada unha das categorías de solo no concello.



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.

3.3.1 Edificabilidade residencial no solo urbano.

PXOM			
CAPACIDAD RESIDENCIAL	superficie solo	cap residencial	VIVIENDAS
SOLO URBANO CONSOLIDADO	347.770	218.232	991
NUCLEO RURAL			
nucleo rural tradicional	3,729,056	534,597.47	2.429
nucleo rural comun	2,453,002	436,627.69	1.984
NUCLEO RURAL minorado			
nucleo rural tradicional minorado		381,855.33	1.735
nucleo rural comun minorado		275,521.18	1.252
TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL	3.439.144	2.088.092	9.491
TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL ACTUAL		657,594.742	2.829
SOLO URBANIZABLE	41.540	10,822.14	49
TOTAL AUMENTO CAPACIDADE RESIDENCIAL	41.540	10,822.14	49
TOTAL CAP RESIDENCIAL		668,416.882	3.038

No caso dos núcleos rurais tense en conta a determinación do uso residencial e o grado de consolidación.

Porán a súa delimitación supón unha alternativa para fomentar a fixación da poboación no rural.

3.3.2 Horizonte do Plan Xeral

O **parque de vivendas actuais resulta de 2.182** 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 3.038 vivendas**

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

3.4 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	EXISTENTE	TOTAL PREVISTO
Capacidade residencial	-	668,416
Espacio libre xeral	56.431	178.510
Dotacional publico xeral	59.407	107.497

SISTEMA XERAL DE ESPACIOS LIBRES E ZONAS VERDES DE DOMINIO PUBLICO EXISTENTES

8 m² suelo / 100 m² edificables de uso residencial < 15,00 m²/m²

SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO DE TITULARIDADE PÚBLICA EXISTENTES

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

SISTEMA XERAL DE ESPACIOS LIBRES E ZONAS VERDES DE DOMINIO PUBLICO PREVISTOS

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

SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO DE TITULARIDADE PÚBLICA PREVISTOS

16 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 Friol.

Desenrolos urbanísticos

POLIGONO	ORDENACION	ACTUACIÓN	INICIATIVA	PRAZO	SUPERFICIE m2	ORZAMENTO TERREOS €	ORZAMENTO URBANIZACION €	ORZAMENTO TOTAL €
SURB-11	PLAN PARCIAL	EXPROIACION	PÚBLICO	20	95.077	570.462	2.852.310	3.422.772

Sistemas Xerais

TIPO	ID	NOME	POLIGONO	ADSCRIPCION	OBTENCIÓN	PRAZO	SUPERFICIE,	ORZAMENTO,
CEMITERIO	1246	Ampliacion Cemiterio	-	-	EXPROIACION	10	1.286	27.006
SERVIZOS PÚBLICOS	1204	DOT-2	-	-	EXPROIACION	10	6,804	238,140
SERVIZOS PÚBLICOS	1248	DOT-1	-	-	EXPROIACION	10	40,000	440,000
ESPAZOS LIBRES	1238	ZV-15	-	-	EXPROIACION	10	2.638	29.018
ESPAZOS LIBRES	1247	ZV-11	-	-	EXPROIACION	20	119,437	1,313,807

Sistemas Locais

TIPO	ID	NOME	POLIGONO	ADSCRIPCION	OBTENCIÓN	PRAZO	SUPERFICIE,	ORZAMENTO
ESPAZOS LIBRES		EL SURB-R1	SURB-R1	-	CESION	20	4.972,00	54692
SERVIZOS PÚBLICOS	1204	DOT-1	-	-	EXPROIACION	10	9.942	357.912
Total general							14.914,00	412.604,00

4.1.2 Iniciativa pública. Outras administracións

Co fin de acurtar os prazos das actuacións debe buscarse coma alternativa a financiación o establecemento de convenios coas administracións autonómicas, locais ou estatais, así coma entidades

financeiras privadas.

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 custo 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 recollida 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 no período 2001-2010:

	2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010
Dereitos liquidados	2.128.118	1.876.320	2.111.412	1.706.512	2.508.535	2.116.973	2.135.955	2.102.155	3.171.905	2.913.478
Impostos directos	277.076	391.580	386.402	407.993	389.878	393.084	408.603	370.991	516.716	541.434
Impostos indirectos	25.752	100.220	45.697	40.264	47.518	104.307	72.435	92.222	51.980	77.542
Taxas e outros ingresos	101.634	112.533	130.166	137.090	201.174	213.236	227.168	239.160	244.319	264.163
Transferencias correntes	1.119.954	907.509	1.293.290	978.928	1.647.310	1.292.416	1.288.856	1.199.519	1.280.403	1.276.215
Ingresos patrimoniais	10.038	8.066	7.994	7.654	7.674	9.707	13.518	20.153	15.741	14.540
Alleamento de investimentos reais	0	0	0	11.207	0	0	0	0	208.224	0
Transferencias de capital	467.452	356.413	178.863	123.377	214.981	79.222	125.375	180.112	854.523	739.583
Activos financeiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasivos financeiros	126.213	0	69.000	0	0	25.000	0	0	0	0
Obrigas recoñecidas netas	2.554.874	1.747.226	2.326.234	1.643.310	2.226.229	2.148.090	2.129.217	1.998.382	2.863.706	2.780.134
Gastos de persoal	1.181.591	474.447	959.446	573.964	832.359	853.415	579.935	623.546	678.591	681.680
Gastos en bens correntes e servizos	565.721	586.292	815.138	764.704	798.622	876.453	894.698	867.359	916.252	974.968
Gastos financeiros	8.602	11.502	12.712	12.475	17.628	12.527	13.715	13.016	11.288	9.456
Transferencias correntes	65.313	90.838	35.955	55.241	56.596	55.053	82.693	64.022	67.453	52.207
Investimentos reais	678.205	520.125	466.486	201.654	484.340	310.779	521.583	410.061	1.163.918	932.154
Transferencias de capital	6.246	27.369	5.550	1.911	12.991	19.191	16.208	316	5.957	88.927
Activos financeiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasivos financeiros	49.196	36.654	30.947	33.361	23.693	20.673	20.385	20.063	20.246	40.743

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

I.G.E. - Instituto Galego de Estatística

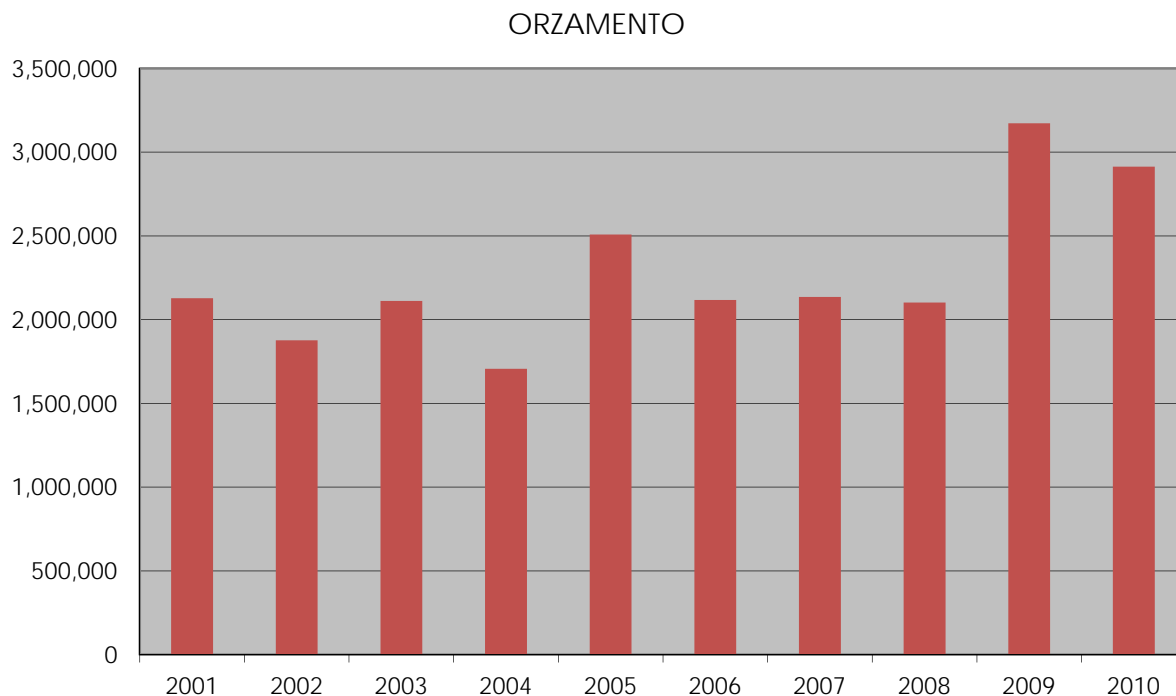
Capítulo investimento	27%	30%	20%	12%	22%	14%	24%	21%	41%	34%
-----------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

O capítulo adicado a investimento arroxa un promedio no período 2001-2008 do 24% do orzamento

ANO	PRESUPUESTO	VARIACION
2001	2.128.118	
2002	1.876.320	-11,83%
2003	2.111.412	12,53%
2004	1.706.512	-19,18%
2005	2.508.535	47,00%
2006	2.116.973	-15,61%
2007	2.135.955	0,90%
2008	2.102.155	-1,58%
2009	3.171.905	50,89%
2010	2.913.478	-8,15%

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 inversións ou actuacións.

Tomamos coma orzamento o derradeiro valor de 2.913.478 €



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 €m ²	REPERCUSION €/m ² lucrativo	CESION 10 % M2	CESION 10% €
SURB-R1	20	41.540	1.982.535	15.460,20	128	1546,02	198.254
SURB-I1	20	95.077	3.422.772	63.077	54	6307,7	342.277

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

ACTUACION	CODIGO	NOME	PRAZO	ORZAMENTO
ESPAZOS LIBRES	1204	ZV-15	10	92,330
SERVIZOS PÚBLICOS	1238	DOT-1	10	440,000
AMPLIACIÓN CEMITERIO	1246	Ampliacion Cemiterio	10	238,140
SERVIZOS PÚBLICOS	1204	DOT-2	10	238,140
ESPAZOS LIBRES	1247	ZV-11	20	955,496

Tendo en conta a programación e o orzamento anual medio do Concello de **1.192.355 €**, temos as seguintes porcentaxes adicadas o investimento segundo a programación establecida.

PRAZO	Total	% sobre orzamento en 20 anos
20	1,752,972	1.4%

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

5.4 VALORACIÓN DO IMPACTO DOS INVESTIMENTOS PREVISTOS NO MANTENIMENTO DE INFRAESTRUTURAS E SERVICIOS

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 91 €/m² no Concello.

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 desenvolvemento 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 desenvolvemento 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.

O concello de Friol conta cunha superficie de 91.072.736 m².

6.1 SOLO DESTINADO A USO RESIDENCIAL

O **parque de vivendas actuais resulta de 2.182** 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 3.905 vivendas**

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

SOLO	SOLO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Urbano	urbano	765.602,00	0,70%
Urbanizable	urbanizable	160.362,00	0,33%
Nucleo rural	nucelo rural	6.273.773,00	1,27%
		7.199.737,00	2,30%

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	PORCENTAXE
SOLO URBANO	Solo urbano consolidado	117.645	0,04%
URBANIZABLE	Solo urbanizable delimitado	63.077	0,02%
TOTAL		188.346	0,06%

6.3 SOLO DESTINADO A USO PRIMARIO

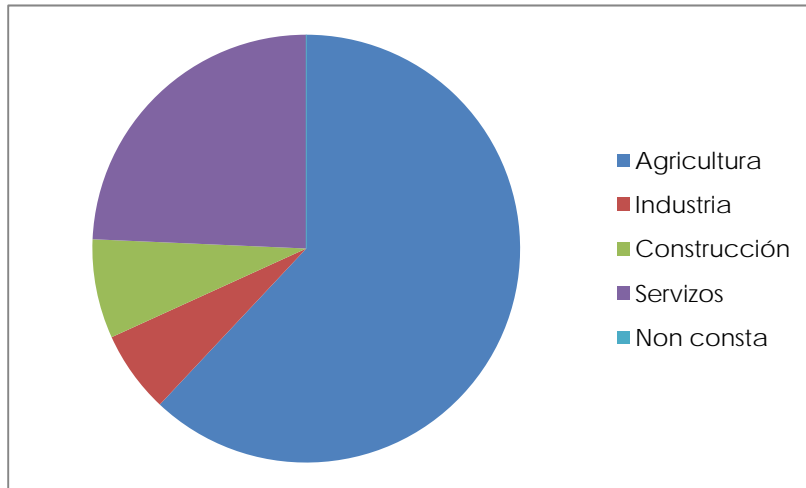
O **uso primario** prodúcese no solo rústico que supón o 97,56 % da superficie do Concello

A superficie clasificada coma agropecuaria e forestal sen outros valores de protección é o 91.36 % da superficie do Concello.

CLASE	CATEGORÍA	AREA m2	PORCENTAXE
RUSTICO	Agropecuaria	123.397.617,48	41,83%
	Forestal	146.107.501,75	49,53%
	Aguas	10.810.707,63	3,66%
	Espacio natural	6.093.909,00	2,07%
	Patrimonio	40.429,30	0,01%
	Infraestructuras	1.350.097,84	0,46%
TOTAL			97,56 %

6.4 SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUTIVOS

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, abicase principalmente no solo destinado a uso residencial..

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

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

O director do equipo redactor

Lugo, Marzo de 2013

MANUEL EDUARDO LÓPEZ VÁZQUEZ

