

**C. EXTRATEXIA DE ACTUACIÓN, ESTUDO ECONÓMICO
FINANCIERO E INFORME OU MEMORIA DE SOSTIBILIDADE
ECONÓMICA**

1. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN

A LSG no seu artigo 58 establece que os plans xerais deben conter entre a súa documentación a "Estratexia de actuación e estudo económico". O artigo 59 establece as condicións da estratexia de actuación e o estudo económico. As modificacións do planeamento xeral deberán conter, por tanto, estes documentos, pero esta esixencia deberá estar en, en todo caso, temperada en función do alcance da modificación, atendendo á maior ou menor complexidade da mesma e do alcance das súas determinacións, en razón das finalidades que a lei establece para ditos documentos.

Estas finalidades as determinan os contidos básicos que para os mesmos establece o artigo 59:

- 1. Os plans xerais de ordenación municipal conterán a estratexia para o desenvolvemento coherente do plan e, en particular, determinarán a execución dos sistemas xerais que deban crearse necesariamente para o desenvolvemento das áreas de solo urbano non consolidado e dos sectores de solo urbanizable.*
- 2. O plan xeral de ordenación municipal conterá unha avaliación do custo de execución dos sistemas xerais e das actuacións previstas, coa indicación do carácter público ou privado da iniciativa de financiamento, xustificando as previsións que cumpra realizar con recursos propios do concello..*

Cumpre salientar ademais que o PXOM de Tomiño (non adaptado á LSG nin á LOUGA) carece de estratexia de actuación e mesmo dunha auténtica programación, contando tan só cunha "Orde de prioridades para o desenvolvemento dos sistemas xerais e das actuacións públicas" que aborda un cativo calendario/programa que recolle tan só nove actuacións públicas (menos de unha páxina) programadas todas elas para o primeiro cuatrienio. Calendario/programa, por tanto, esgotado dabondo.

A estratexia de actuación e estudo económico da MP non supoñen, por tanto, a necesidade de alterar ou modificar documento algún do PXOM, afectando exclusivamente ás previsións contidas na propia MP.

1.1. PRIORIDADES NA ESTRATEXIA DE DESENVOLVEMENTO.

A finalidade da estratexia de actuación é, como determina o artigo 59 LSG, o desenvolvemento coherente do plan e, en particular, determinarán a execución dos sistemas xerais que deban crearse necesariamente para o desenvolvemento das áreas de solo urbano non consolidado. No caso da presente MP debe salientarse que á única área de solo urbano non consolidado prevista, a AR-4, non precisa para o seu desenvolvemento da execución de ningún sistema xeral, xa que conta con conexión directa e inmediata aos sistemas necesarios (debe lembrarse neste punto que este ámbito o recolle o PXOM vixente como un solo urbano consolidado, ao que lle asigna maiores intensidades edificatorias que a MP).

En todo caso, a estratexia de actuación debe determinar (así o esixía o artigo 60 da LOUGA) os ámbitos de actuación preferente fixar os prazos e as condicións en que teñan que ser executadas as actuacións públicas programadas, nomeadamente as referidas aos sistemas xerais. Son, precisamente, estas actuacións as que, segundo se expón na memoria, xustifican a conveniencia e oportunidade de proceder á presente MP e a fundamentan en razóns de interese público.

- a) No apartado de infraestruturas viarias, as intervencións previstas Na MP son de carácter local e consisten, as mais importantes, na realización de dúas áreas de aparcadoiro unha situada a carón do colexio público e outra ao leste do ámbito conectando a Praza de Goián coa Avda. Do Regatiño, cunha capacidade estimada para 60 e 140 vehículos respectivamente. Ademais a MP contempla a ampliación da sección do treito do camiño do Regatiño incluído no ámbito da AR-4.
- b) No que se refire ás dotacións urbanísticas, as actuacións previstas correspondentes sistemas xerais, a MP contempla respecto do **Sistema Xeral de espazos libres e zonas verdes:**

- Ampliación e reordenación do parque da Alameda.
- Ampliación e reordenación do espazo público da Praza de Goián.

Ademais destas actuacións correspondentes a sistemas xerais, a MP contempla outras actuacións en dotacións públicas de carácter local:

- Sistema local de espazos libres públicos:
 - Zona verde da finca da reitoral, en continuidade coa Alameda.
 - Xardín da Avda. Do Regatiño.
- Sistema de equipamentos públicos-,
 - Ampliación do colexio público
 - Museo Antonio Fernández
 - Equipamento social da Praza de Goián

Todas as actuacións previstas correspondentes aos Sistemas Xerais considéranse, a efectos de programación, como **actuacións prioritarias**, establecéndose a previsión da súa execución no prazo de tres anos.

Así mesmo considéranse prioritarias as seguintes actuacións en sistemas locais, establecéndose a mesma previsión temporal para a súa execución:

- Ampliación do colexio público.
- Aparcadoiro do colexio público.
- Aparcadoiro da Avda. do Regatiño.
- Zona verde da finca da reitoral.

As referidas prioridades de actuación resúmense no seguinte cadro:

	S. U. C	AR-4	ORDE PR.
SISTEMAS XERAIS			
ZONAS VERDES E ESPAZOS LIBRES			
AMPLIACIÓN E REORDENACIÓN DA ALAMEDA		13.653	PRIORITARIA
AMPLIACIÓN E REORDENACIÓN DA PRAZA DE GOIÁN	3.987	37	PRIORITARIA
SISTEMAS LOCAIS			
ESPAZOS LIBRES			
ZONA VERDE DA FINCA DA REITORAL		4.778	PRIORITARIA
XARDÍN DA AVDA. DO REGATIÑO		575	
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS			
AMPLIACIÓN DO COLEXIO PÚBLICO		582	PRIORITARIA
MUSEO ANTONIO FDEZ.	514		
EQUIP. SOCIAL DA PRAZA DE GOIÁN	110		
SISTEMA VIARIO			
APARCADOIRO DO COLEXIO PÚBLICO		1.648	PRIORITARIA
APARCADOIRO DA AVDA. DO REGATIÑO		3.754	PRIORITARIA

1.2. PRAZOS PARA A EXECUCIÓN DO ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO AR-4.

Do esquema de prioridades establecido no anterior apartado dedúcese necesariamente o carácter prioritario do desenvolvemento do ámbito de solo urbano non consolidado AR-4, toda vez que o Parque da Alameda (sistema xeral), considerado como actuación prioritaria, e as actuacións en sistemas locais que teñen a mesma consideración de prioritarias están todas elas incluídas no seu ámbito, e vinculadas a efectos da obtención dos terreos (os sistemas xeral e locais) e da súa execución, cando menos en parte (sistemas locais).

De tal xeito, a programación desta actuación establécese con carácter inmediato. Polo que o sistema de actuación previsto é o Sistema (público ou directo) de Cooperación, e para o seu desenvolvemento considérase o seguinte esquema de programación:

FASE	DURACIÓN	PROGRAMACIÓN
PLANEAMENTO DE DESENVOLVEMENTO	Ord. Detallada MP	2016
XESTIÓN	1 ano	2017
— PROXECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN		
— PROXECTO DE URBANIZACIÓN		
EXECUCIÓN DA URBANIZACIÓN	2 anos	2018-2019
EDIFICACIÓN	3 anos	2019-2022
TOTAL	5 anos	2016-2022

PLAN DE ETAPAS

Para a execución da urbanización da área de reparo AR-4 establécese **un único Polígono**, a executar polo sistema de actuación público ou directo de **Cooperación**.

2. ESTUDO ECONÓMICO FINANCIERO

2.1. INVESTIMENTO PREVISTO NAS ACTUACIÓNS DE SISTEMAS XERAIS.

A estimación dos investimentos necesarios para a execución das actuacións en sistemas xerais previstas na MP realízase tendo en conta os custes de execución das correspondentes obras de urbanización, os custes de obtención do solo e as indemnizacións de construcións, plantacións e instalacións afectadas por estas actuacións. No caso dos terreos afectos a estes sistemas xerais que están incluídos no ámbito de solo urbano non consolidado AR-4, non se ten en conta o seu custe de adquisición xa que se obterán por cesión gratuíta e libre de cargas na equidistribución, nin os custes das indemnizacións ás que puidera haber lugar xa que estas forman parte das cargas de urbanización correspondentes ao polígono e, xa que logo, tamén serán obxecto de equidistribución.

Baixo estas premisas, os investimentos en sistemas xerais resúmense nos seguintes cadros:

SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES:

AMPLIACIÓN E REORDENACIÓN DA ALAMEDA	568.647,45 €
URBANIZACIÓN	568.647,45
EXPROPIACIÓNS	
INDEMNIZACIÓNS CONSTRUCIÓNS, PLANTACIÓNS E INSTALACIÓNS.	
URBANIZACIÓN	568.647,45 €
PEM TOTAL URBANIZACIÓN ALAMEDA	477.855,00
13% GASTOS XERAIS	62.121,15
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	28.671,30
PRESUPOSTO BASE DE LICITACIÓN SEN IVE	568.647,45
SOLO	SUPERFICIE m2
SUP. TOTAL	13.653,00
OBTIDO	8.673,00
A OBTER	4.980,00
A EXPROPIAR	
AMPLIACIÓN E REORDENACIÓN DA PRAZA DE GOIÁN	752.206,00 €
URBANIZACIÓN	478.856,00
EXPROPIACIÓNS	90.200,00
INDEMNIZACIÓNS CONSTRUCIÓNS, PLANTACIÓNS E INSTALACIÓNS.	183.150,00
URBANIZACIÓN	478.856,00 €
PEM TOTAL URBANIZACIÓN PRAZA	402.400,00
13% GASTOS XERAIS	52.312,00
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	24.144,00
ORZAMENTO BASE DE LICITACIÓN SEN IVE	478.856,00
SOLO	SUPERFICIE m2
SUP. TOTAL	4.024,00
OBTIDO	3.536,00
A OBTER	488,00
A EXPROPIAR	451,00

Estímase necesario, polo tanto, un **investimento total de 1.320.853,45 €**, para custear a execución das actuacións previstas en sistemas xerais pola MP, que corresponde a actuacións no SX de espazos libres e zonas verdes.

A asignación do financiamento faise enteiramente ás administracións públicas, correspondéndolle ao **Concello de Tomiño un 40%** do investimento necesario (**528.341,38 €**), e o **60% restante a outras administracións públicas (792.512,07 €)**.

A asignación deste investimento ás administracións públicas non municipais (Estado, Xunta e Deputación provincial), estímase perfectamente asumible e razoable, tendo en conta as características do Concello e as capacidades investidoras desas administracións.

Cómpre aclarar que as cantidades asignadas a administracións distintas da municipal (que se engloban nun conxunto, e por tanto non se asignan realmente a ningunha administración en particular), teñen carácter indicativo (agás nos casos en que poida xustificarse documentalmente a aceptación do correspondente organismo, ou que veña recollido nos seus orzamentos anuais como unha actuación concreta, orzamento que se axuntará como xustificante no seu caso).

2.2. INVESTIMENTO PREVISTO NAS ACTUACIÓNS DE DOTACIÓNS LOCAIS.

As dotacións públicas locais previstas pola MP, agás o Museo Antonio Fernández e o equipamento social da Praza (que non teñen a consideración de actuacións prioritarias), están todas incluídas no ámbito de solo urbano non consolidado AR-4, polo que o seu financiamento corre maioritariamente a cargo do desenvolvemento do ámbito como parte das correspondentes cargas de urbanización, a excepción da construción dos equipamentos, (ampliación do colexio público) que deberá ser asumida pola administración pública que corresponda en razón da súa competencia sobre o equipamento concreto. Neste caso, ao tratarse da ampliación das instalacións do colexio público existente, o investimento correspóndelle á administración autonómica.

2.3. AVALIACIÓN ECONÓMICA DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DO ÁMBITO DA AR-4

O desenvolvemento da ordenación detallada prevista na MP requirirá executar as obras correspondentes á urbanización interior do ámbito da AR.4 e as súas conexións ás redes existentes, consistindo ditas obras tanto na execución do viario, e dos servizos urbanos, como na explanación das parcelas de equipamentos e o tratamento dos espazos libres.

A urbanización interior realizarase tendo en conta a a ordenación detallada do ámbito e demais determinacións establecidas nesta MP respecto ás características de execución da rede viaria, e a rede de servizos urbanos; así como as disposicións respecto das condicións xerais de urbanización recollidas na normativa do PXOM e demais normativa sectorial que resulte de aplicación.

A estimación dos custes de execución das obras de urbanización do polígono único da AR-4 ascende a **894.993 €** segundo se recolle no seguinte cadro resumo desagregado polos principais capítulos da urbanización:

URBANIZACIÓN AR-4		894.992,79 €
ACTUACIÓN PREVIAS	41.369,35	
DEMOLICIÓN. MOVIMENTO DE TERRAS	52.727,12	
PAVIMENTACIÓN E FIRMES	188.042,50	
DISTRIBUCIÓN AUGA POTABLE	42.121,52	
SANEAMENTO. PLUVIAIS E RESIDUAIS	58.669,26	
ALUMEADO PÚBLICO	55.660,58	
ENERXÍA ELÉCTRICA	91.238,22	
CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIÓN	29.936,37	
DISTRIBUCIÓN DE GAS	37.608,50	
XARDINERÍA, REGO E MOBILIARIO URBANO	49.868,87	
XESTIÓN DE RESIDUOS	22.715,53	
SEGURIDAD E SAÚDE	15.043,40	
CONTROL DE CALIDADE	11.282,55	
INDEMNIZACIÓNS CONSTRUCCIÓNS, PLANTACIÓNS E INSTALACS.	55.811,01	
PEM TOTAL URBANIZACIÓN AR-4	752.094,78	€
13% GASTOS XERAIS	97.772,32	
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	45.125,69	
PRESUPOSTO BASE DE LICITACIÓN SEN IVE	894.992,79	
CUSTE URBANIZACIÓN S/ SUPERF. COMPUTABLE	30,83	€/m²
REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN S/ EDIFICABILIDADE	85,89	€/m²

A repercusión do custe da urbanización do ámbito sobre a superficie dos terreos con dereito a aproveitamento (superficie computable aos efectos do aproveitamento tipo), é de **30,84 €** por cada metro cadrado de solo. Así mesmo, a repercusión do custe da urbanización do ámbito sobre a edificabilidade resultante é de **85,89 €** por cada metro de teito edificable. Valores que entran dentro dos rangos habituais en actuacións deste tipo.

3. MEMORIA DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA

3.1. INTRODUCCIÓN

A necesidade dun Informe ou memoria de sostibilidade económica incorpórase como documentación básica do PXOM no punto j) do artigo 58 da LSG.

Por outra banda, e como fonte fundamental da determinación anterior, o Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana estatal, determina no apartado 4 do seu artigo 22 que:

“A documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de transformación urbanística deberá incluír un informe ou memoria de sostibilidade económica, no que se ponderará, en particular, o impacto da actuación nas Facendas Públicas afectadas pola implantación e o 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.”

En relación á suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos, no contexto do limitado alcance da MP ao respecto, no apartado 4.3 do DAE da MP analízase o escenario socioeconómico do Concello e a súa área de influencia, e no apartado 9 da memoria da MP xustifícase a conveniencia da integración no núcleo de Goián de usos orientados a actividades económicas compatibles co entorno residencial e dotacional no que se integra (usos terciarios, comercial, oficinas, etc.) de xeito que se favorezan a concentración e a diversificación das actividades urbanas no núcleo de Goián para fortalecer o seu papel como referente urbano de Tomiño e potenciar a súa atractividade.

Polo tanto, o presente estudo centrarase na avaliación do impacto económico e financeiro que para a Facenda Local do Concello de Tomiño ten a transformación urbanística derivada do desenvolvemento das actuacións previstas na MP, nomeadamente no referido ao ámbito de solo urbano non consolidado AR-4, analizando os custos de mantemento, a posta en marcha e a prestación dos servizos públicos resultantes, así como a estimación da contía económica dos ingresos municipais derivados dos tributos locais.

A diferenza entre os gastos que o Concello deberá asumir e os ingresos que percibirá pola nova actuación urbanizadora, determinará a sostibilidade económica da mencionada actuación urbanística a longo prazo. Trátase, en definitiva, de evitar desenvolvementos urbanísticos que sexan o día de mañá de difícil, por non dicir imposible, asunción e mantemento pola Administración Pública local.

A coherencia do planeamento municipal debe de estar amparada pola programación dos desenvolvementos urbanísticos, así como pola viabilidade e sostibilidade dos mesmos, tanto dende o punto de vista técnico como económico.

A estimación dos ingresos e gastos futuros parte da situación actual da facenda municipal con tal de asegurar, polo menos, o mesmo estándar de servizos e a mesma presión fiscal, se ben o concello ten capacidade para modificalos en función das necesidades e da súa propia política municipal.

3.2. ACTUACIÓN OBXECTO DE ANÁLISE

Preséntanse a continuación as principais magnitudes que interveñen no posterior análise da sostibilidade económica da actuación:

- Superficie edificable:
 - Residencial Bloque Apegado (Ordenanza 1.2.B): 5.094 m²c.
 - Residencial unifamiliar fileira (Ordenanza 2.C): 3.347 m²c.
 - Ind/Terciario (Ordenanza 4): 1.979 m²c.
 - TOTAL: 10.420 m²c.
- Nº estimado de vivendas:
 - Ordenanza 1.2.B: 47 viv.
 - Ordenanza 2.C: 15 viv.
 - TOTAL: 62 viv.
- Nº estimado de habitantes:
 - habitantes: 174 (supoñendo 2,8 hab/viv.)
 - "habitantes equivalentes"(*): 40 (supoñendo 1 hab/50 m² techo.)
 - TOTAL: 213 viv.

(*) A variable "habitantes equivalentes" emprégase como recurso analítico para resolver a medición de impacto orzamentario que supón o incremento de edificabilidade relativo a usos que non levan aparellados un aumento poboacional. Considérase unha relación entre o número de habitantes e a superficie edificable dos usos terciarios e dotacionais privados, algo superior que a existente nos usos residenciais. Considérase así mesmo que os usos non residenciais non xerarán gastos por servizos que dependen da demanda real dos usuarios.

- Nº de prazas aparcamento (segundo as esixencias mínimas de cada ordenanza):
 - Ordenanza 1.2.B (1/80 m²c): 64 prazas.
 - Ordenanza 2.C (1/100 m²c): 33 prazas.
 - Ordenanza 4 (1/80 m²c): 20 prazas.
 - TOTAL: 117 prazas.
- Superficie estimada de garaxe:
 - 117 prazas x 25 m²c/praza = 2.923 m²c.
- Nº hab. concello: 13.662 habitantes (Fonte: Padrón 1 enero 2015)
- Nº estimado de vehículos: 104 (supoñendo 1/100 m²c).

3.3. ORZAMENTOS MUNICIPAIS

Os **ingresos** municipais no Concello de Tomiño, como en todos os municipios, realízase polos seguintes capítulos:

1. *Impostos directos*: son aqueles que gravan o contribuínte e son satisfeitos por estes de forma directa, é dicir, persoalmente.
2. *Impostos indirectos*: son os que se pagan a través dunha entidade ou persoa interposta que despois o repercute como custo no prezo do produto.
3. *Taxas e outros ingresos*: inclúe taxas, licenzas e outros impostos por sancións ou por a cantidade legal satisfeita polas compañías de servizos (electricidade, gas, etc.).
4. *Transferencias correntes*: son os ingresos que o municipio recibe doutras administracións ben sexa pola participación en tributos do Estado, en virtude de convenios coa Comunidade Autónoma pola prestación delegada de determinados servizos, así como patrocinios, doazóns ou convenios con entidades privadas.
5. *Ingresos patrimoniais*: son os procedentes da xestión do patrimonio público municipal como concesións administrativas, beneficios de empresas públicas, intereses en contas, etc.
6. *Alienación de investimentos reais*: son os ingresos pola venda de bens patrimoniais.
7. *Transferencias de capital*: equivalente ao capítulo 4 pero referido a ingresos de capital que o concello recada doutras administracións para a construción de edificios, viario, obras de infraestrutura, etc.
8. *Variación de activos financeiros*: son os remanentes de ingresos de exercicios anteriores.
9. *Variación de pasivos financeiros*: reflexa o que o concello espera ingresar por operacións de crédito.

Ao igual que cos ingresos, para os **gastos** municipais existen tamén uns capítulos que son comúns a todos o municipios, os cales explícanse a continuación:

1. *Gastos de persoal*: recolle todos os gastos de persoal (laboral e funcionario), incluíndo os gastos asociados como seguridade social, formación e fondos sociais.
2. *Compras correntes*: inclúe os gastos por alugueres, subministracións (electricidade, gas, carburante etc.), así como os contratos por prestación de servizos como estudos e traballos técnicos.
3. *Gastos financeiros*: inclúe os intereses por empréstitos e os gastos bancarios.
4. *Transferencias correntes*: refírese ás subvencións que o concello outorga a entidades ou particulares, así como as axudas sociais e a cooperación ao desenvolvemento.

A continuación expóñense os ingresos e os gastos dos presupostos liquidados correspondentes aos exercicios 2013 e 2014 do Concello de Tomiño.

En termos de dereitos e obrigacións recoñecidas, o balance resúmese a continuación:

	2014	2015	Diferenza
CADRO DE INGRESOS			
Dereitos recoñecidos netos			
Descrición			
Impostos directos	2.518.774	2.667.924	5,59%
Impostos indirectos	120.683	77.587	-55,54%
Taxas e outros ingresos	604.362	635.718	4,93%
Transferencias correntes	3.207.650	3.132.620	-2,40%
Ingresos patrimoniais	116.884	25.750	-353,91%
Alleamento de investimentos reais	0	0	
Transferencias de capital	401.397	724.618	44,61%
Activos financeiros	2.000	2.000	0,00%
Pasivos financeiros	0	0	
TOTAIS	6.971.749	7.266.217	4,05%
CADRO DE GASTOS			
Obrigas recoñecidas			
Descrición			
Gastos de persoal	2.209.732	2.233.634	1,07%
Gastos en bens correntes e servizos	3.568.092	3.180.607	-12,18%
Gastos financeiros	23.776	19.251	-23,50%
Transferencias correntes	212.276	195.664	-8,49%
Investimentos reais	1.559.384	2.611.596	40,29%
Transferencias de capital	102.219	141.781	27,90%
Activos financeiros	0	0	
Pasivos financeiros	151.869	117.775	-28,95%
TOTAIS	7.827.348	8.500.308	7,92%

No **CADRO DE INGRESOS** pódese observar un lixeiro incremento dos ingresos totais supoñendo un 4,05% en termos de Dereitos Recoñecidos en 2015 respecto a 2014.

Os impostos xunto ás transferencias son os elementos orzamentarios básicos. Neste sentido, cabe destacar un lixeiro aumento dos impostos directos, as taxas e outros ingresos, e de forma importante un aumento das transferencias de capital (44,61%); pola contra, destaca unha considerable diminución dos impostos indirectos (-55,54%) e unha importante diminución dos ingresos patrimoniais (353,91%).

Isto supón que o incremento orzamentario vén da man das transferencias, especialmente de capital, e dos impostos directos, que aumentan sensiblemente entre 2014 e 2015.

No referente ao **CADRO DE GASTOS** observase que os gastos totais aumentaron un 7,92% respecto do ano 2014.

Diminuíron considerablemente os gastos financeiros (-23,50%) e os pasivos financeiros (-28,95%), en cambio, aumentaron de forma importante os investimentos reais (40,29%) e as transferencias de capital (27,90%).

O gasto principal correspóndese cos investimentos reais que realizou o Concello.

3.4. VALORACIÓN DA SOSTIBILIDADE DA ACTUACIÓN

A sostibilidade da actuación verifícase mediante unha análise estática, comparando nun momento puntual, os ingresos e gastos directos derivados da actuación urbanística que afectan á facenda local. Se a diferenza entre os ingresos directos e os gastos directos da actuación é positiva, a sostibilidade económica estará garantida.

A efectos de analizar o balance municipal fiscal, os novos ingresos e gastos clasifícanse por o seu carácter sistemático no tempo, é dicir, regulares anuais, ou non sistemático, coincidindo o cobro nun momento dado do tempo e, para cada un deles, nunha soa vez.

En termos de ingresos, a nova actuación supón un incremento dos ingresos municipais a través dos impostos sobre os bens inmobles e outros ingresos que dependen das actividades que se vaian desenvolvendo. Por outra banda, facilita a consecución de novo patrimonio municipal por cesión do 10% do aproveitamento.

En relación aos gastos que xera a actuación, inclúese o custo do mantemento das infraestruturas como viario, iluminación pública, redes de auga e saneamento, tráfico e sinalización; así como o custo de implantación dos servizos públicos de limpeza, seguridade, protección civil e transporte. A valoración destes custos é unha estimación, en tanto non se redacten os correspondentes proxectos técnicos e practíquense as liquidacións definitivas.

3.4.1. Valoración de ingresos:

ESTIMACIÓN DE INGRESOS REGULARES

A nova actuación, unha vez finalizado o proceso de urbanización, construción e venda, achegará con carácter permanente os ingresos que gravan á propiedade, á actividade económica e aos residentes. É dicir, os ingresos son os que se derivan da existencia do patrimonio construído, privado e público, do funcionamento da actividade económica e dos residentes (neste caso "habitantes equivalentes").

Na fase en que unha vez xa están construídos e ocupados os inmobles os ingresos máis relevantes son os chamados *Ingresos Permanentes*, como son: O imposto sobre Bens Inmobles (I.B.I.), e as Taxas e Prezos Públicos por prestación de servizos públicos municipais.

- Imposto sobre Bens Inmobles (IBI)

A base imponible deste imposto é o valor catastral dos bens inmuebles.

1. Coeficientes e valores de aplicación:

0,45% do Valor Catastral (ano 2015) segundo a cota tributaria establecida na Ordenanza Municipal.

2. Criterio de aplicación

O Valor Catastral calcúlase aplicando o 50% ao valor en venda do mercado,

sendo: $V_v = 1,4 (VRS + VC) FI$

Aplícase o Valor Catastral ao total do aproveitamento por cada uso.

Para o cálculo do valor catastral considéranse os valores de repercusión de solo por zona (ZONA R51) establecidos na ponencia de valores do concello, e os valores de construción segundo o módulo e coeficientes do Colexio de Arquitectos de Galicia do ano 2010, actualizados segundo datos do Min. Fomento (2,75%).

3. Estimación de ingresos por IBI

- VC(valor construción):
 - Residencial Bloque Apegado (Ordenanza 1.2.B): 446,07 €/m²c
 - Residencial unifamiliar fileira (Ordenanza 2.C): 538,12 m²c.
 - Ind/Terciario (Ordenanza 4): 416,94 €/m²c
 - Garaxe B/R: 162,18 €/m²c
- VRS(valor repercusión do solo):
 - Residencial Bloque Apegado (Ordenanza 1.2.B): 134 €/m²c
 - Residencial unifamiliar fileira (Ordenanza 2.C): 134 m²c.
 - Ind/Terciario (Ordenanza 4): 134 €/m²c
 - Garaxe B/R: 20,1 €/m²c
- Valor catastral (50% Vv)
 - Residencial Bloque Apegado (Ordenanza 1.2.B): 464,07 €/m²c
 - Residencial unifamiliar fileira (Ordenanza 2.C): 538,12 m²c.
 - Ind/Terciario (Ordenanza 4): 416,94 €/m²c
 - Garaxe B/R: 162,18 €/m²c

TOTAL Valor Catastral: 464,07 €/ m²c x 5.094 m²c + 538,12 m²c x 3.347 m²c + 416,94 €/m²c x 1.979 m²c + 162,18 €/m²c x 2.923 m²c = 5.464.313€

IBI anual: 5.464.313 € x 0,45 = **24.589 €**

- Imposto de Actividades Económicas (IAE)

A base imponible deste imposto é a actividade económica a aplicar naquelas empresas cun volumen de facturación superior a 1.000.000 €.

1. Criterio de aplicación

Dada a dificultade da estimación, aplicarase o mesmo ratio por habitante que ao resto do término municipal.

2. Estimación de ingresos por IAE

IAE anual (ano 2015): = 33.336 €

IAE/hab ao ano: = 33.336 €/13.662hab.= 2,44 €/hab.

IAE total = 2,44 x 213 hab = **520 €**

- Imposto de circulación de vehículos de tracción mecánica (ICVTC)

Grava a titularidade dos vehículos desta natureza, aptos para circular polas vías públicas, calesquiera que sexan a súa clase e categoría.

1. Coeficientes e valores de aplicación:

82,73 €/vehículo, segundo a cota tributaria establecida na Ordenanza Municipal (para vehículos de 12 a 15,99 CF)

2. Criterio de aplicación

Estímase un máximo de vehículos e, polo tanto, un máximo de ingresos por este concepto. O devandito número corresponde ao cálculo de 1 vehículos por cada 100 m2 construídos, resultando 104 vehículos.

3. Estimación de ingresos por ICVTC

ICVTM anual: 104 vehículos x 87,73 €/veh. = **8.620 €**

ESTIMACIÓN DE INGRESOS NON REGULARES

A estimación dos ingresos puntuais que se xeran polo desenvolvemento da actuación, obtéñense aplicando as Ordenanzas Fiscais do Concello no momento temporal do estudo económico de sostibilidade.

Na fase de urbanización, construción e venda son especialmente relevantes os chamados Ingresos Puntuais, como son: O imposto sobre Construcións, Instalacións e Obras, a Licenza de Obras na construción, a licenza de apertura, e o Imposto de Incremento de Valor dos Terreos nas vendas (Plusvalías).

Deste último imposto non se teñen datos, non entanto, a súa incidencia no é relevante a efectos do presente análise.

Os ingresos puntuais non deberían de financiar gastos de funcionamento dos servizos municipais nin o mantemento das infraestruturas e equipamentos públicos, dado que o carácter puntual significa que pode haber importantes oscilacións na recadación duns anos a outros mentres que os gastos de funcionamento son moi resistentes á baixa.

- Imposto sobre construcións, instalacións e obras (ICIO)

A base imponible deste imposto é o custo real da construción, instalación ou obra, entendéndose como tal o Presuposto de Execución Material (PEM).

1. Coeficientes e valores de aplicación:

2 % P.E.M. segundo a cota tributaria establecida na Ordenanza Municipal. O PEM calculase segundo módulo e coeficientes do Colexio de Arquitectos de Galicia do ano 2010.

Módulo básico: 520 €/m.c.c.

- Variación índice construción (Min. Fomento) desde 2010: 2,75%
- Coeficiente xeográfico (Área 2): 0,9

Coeficiente de uso:

- Edif. en bloque: 1,10
- Edif. unif. en fileira: 1,20
- Comercial: 0,80
- Garaxe: 0,40

Coeficiente tipolóxico:

- Edif. en bloque: 1,10
- Edif. unif. en fileira: 1,10
- Comercial: 1,20
- Garaxe: 1,10

2. Criterio de aplicación

A ordenación proposta estima a construción de 62 vivendas na AR-4, 47 en tipoloxía de edificación colectiva en bloque pechado e 15 en tipoloxía unifamiliar en fileira, en base a unha parcelación suposta do ámbito de SUNC. Ademais tense en conta a superficie edificable de uso industrial/terciario e a de garaxes baixo rasante.

3. Estimación de ingresos por ICIO

- PEM Ordenanza 1.2.B:
 $MC = 520 \text{ €/m}^2\text{c} \times 0,9 \times 1 \times 1,1 \times 1,275 = 528,96 \text{ €/m}^2\text{c}$
 $PEM = 528,96 \text{ €/m}^2\text{c} \times 5.094 \text{ m}^2\text{c} = 2.694.507 \text{ €}$
- PEM Ordenanza 2.C:
 $MC = 520 \text{ €/m}^2\text{c} \times 0,9 \times 1,2 \times 1,1 \times 1,275 = 634,75 \text{ €/m}^2\text{c}$
 $PEM = 634,75 \text{ €/m}^2\text{c} \times 3.347 \text{ m}^2\text{c} = 2.124.503 \text{ €}$
- PEM Ordenanza 4:
 $MC = 520 \text{ €/m}^2\text{c} \times 0,9 \times 0,8 \times 1,2 \times 1,275 = 461,64 \text{ €/m}^2\text{c}$
 $PEM = 461,64 \text{ €/m}^2\text{c} \times 1.979 \text{ m}^2\text{c} = 913.576 \text{ €}$
- PEM Garaxes:
 $MC = 520 \text{ €/m}^2\text{c} \times 0,9 \times 0,4 \times 1,1 \times 1,275 = 211,58 \text{ €/m}^2\text{c}$
 $PEM = 211,58 \text{ €/m}^2\text{c} \times 2.923 \text{ m}^2\text{c} = 618.536 \text{ €}$

P.E.M. TOTAL: 2.694.507 € + 2.124.503 € + 913.576 € + 618.536 € = 6.351.122 €

$$\text{ICIO} = 6.351.122 \text{ €} \times 0,02 = \mathbf{53.890 \text{ €}}$$

- Taxa de obras

1. Coeficientes e valores de aplicación
0,8% PEM segundo a cota tributaria establecida na Ordenanza Municipal.
2. Estimación de ingresos por taxas de licenzas de apertura
A estimación de ingresos por este concepto é de: $0,8 \% \times 6.351.122 \text{ €} = \mathbf{50.809 \text{ €}}$

- Taxa por licenza de apertura

1. Coeficientes e valores de aplicación
 - 300 € (sup. entre 50-200 m²), segundo a cota tributaria establecida na Ordenanza Municipal.
 - Se estima una sup. de 100 m² media de locais comerciais.
2. Estimación de ingresos por taxas de licenzas de apertura
A estimación de ingresos por este concepto é de: $300 \text{ €} \times 20 \text{ locais} = \mathbf{5.937 \text{ €}}$

3.4.2. Valoración de custos:

- Custos de mantemento de Infraestruturas e subministracións

Realízase unha estimación global, facendo a hipótese de que os gastos por habitante de os novos residentes son similares aos da media do municipio cada ano. Para iso, se partiu dos Capítulos 1 e 2 (Gastos de persoal e Gastos correntes en bens e servizos) en termos de Obrigas Recoñecidas, e realizando a hipótese de que o 10% polo menos de gastos destes capítulos débense ao mantemento das infraestruturas e subministracións de viario, iluminación pública, redes de auga e saneamento, tráfico e sinalización viaria, seguridade e protección civil e transporte público.

Ambos os dous capítulos suman no Presuposto liquidado de 2015 a cantidade de 5.414.241€, o que suporía (o 10%) un gasto por habitante de 39,63 € para o mesmo ano. Aplicando este indicador á poboación de 213 hab. da actuación, os gastos totais novos serían de **8.448 €** ao ano.

- Recollida de Lixos

Actualmente, o servizo de recollida de lixo no concello é deficitario. O Concello recauda 290.000€ anualmente mediante a taxa anual do lixo (39€ anuais por fogar) e gasta 680.000€ en cubrir o servizo.

O custo por habitante para cubrir este servizo é de 28,69 €/hab.

A estimación de gasto por este concepto é de: $28,69 \text{ €/hab.} \times 213 \text{ hab.} = \mathbf{6.117 \text{ €}}$

3.4.3. Resumo de custos e ingresos:

INGRESOS E GASTOS PERIÓDICOS (ANUAIS)

Ingresos:

IBI = 24.589 €

IAE = 520 €

ICVTC = 8.620 €

TOTAL = 33.730 €

Gastos:

Custos mantemento infraestruturas e subministracións = 8.448 €

Taxa recollida lixos e xestión de residuos = 6.117 €

TOTAL = 14.565 €

Ingresos menos Gastos:

I-G (periódicos) = **19.165 €** ao ano.

INGRESOS E GASTOS NON PERIÓDICOS (DUNHA SOA VEZ)

Ingresos

ICIO = 53.890 €

Taxa obras = 50.809 €

Taxa. Licenza de apertura = 5.937 €

TOTAL = 110.636 €

Gastos

Non se contemplan.

Ingresos menos Gastos:

I-G (non periódicos) = **110.636 €**

3.4.4. Conclusións:

En ambos os dous casos a sostibilidade económica da Facenda Local está asegurada, xa que o desenvolvemento da MP supón un balance positivo de 19.165 € ao ano, segundo os cálculos estimativos realizados. Ademais, supoñen un aumento puntual de ingresos, no ano en que corresponda, de 110.636 €.

Tamén ha de considerarse como ingreso puntual os ingresos patrimoniais do 10% do aproveitamento en concepto de cesión ao Concello, o que suporía (segundo o valor de repercusión ponderado), un ingreso estimado de 190.686,00 €.

Pero ademais, hai outro efecto positivo derivados da aplicación do criterio da necesaria cohesión social a través da posibilidade de creación de novos postos de traballo. Dada a situación da zona e o volume de actividade esperado, a probabilidade de que se establezan novas actividades comerciais de proximidade e de servizos é moi alta. Polo tanto, aparte dos empregos conxunturais que sexan necesarios para a construción e urbanización, se pode estimar a creación de emprego permanente.

Por último, outros elementos a considerar no balance, son os impactos en termos de beneficios socioeconómicos que produce a transformación do solo, tais como a creación dunha nova área de centralidade dotacional e as melloras da accesibilidade e mobilidade urbanas. Estes beneficios poderían cuantificarse a través de métodos mais complexos de valoración, incrementando aínda máis o balance positivo da sostibilidade da actuación proposta.



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL RELATIVA Á RECONFIGURACIÓN DE
ESPAZOS PÚBLICOS E USOS NO NÚCLEO URBANO DE GOIÁN, CONCELLO DE TOMIÑO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA. TOMO I. MEMORIAS