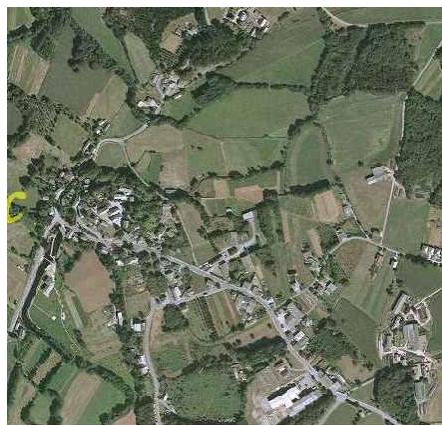




Concello de Castro de Rei



DECEMBRO 2019

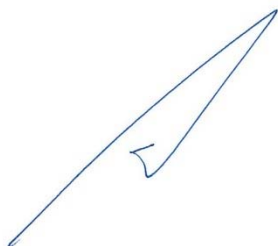
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CASTRO DE REI

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

MEMORIA DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA

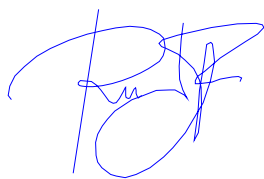


O equipo redactor do PLAN XERAL MUNICIPAL DE CASTRO DE REI , é o que a continuación se relaciona:



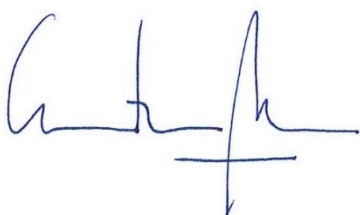
Mario Iglesias,

Arquitecto. Director Equipo Redactor



Rubén Cobas,

Enxeñeiro Agrónomo



Cristina Aguado

Arquitecta

FIRMA ELECTRÓNICA: Director Equipo Redactor



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CASTRO DE REI

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

MEMORIA DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA

CONCELLO DE CASTRO DE REI

MONSA URBANISMO S.L.
Decembro 2019



MONSA URBANISMO S.L.



ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	3
2	IMPACTO SOBRE A FACENDA MUNICIPAL	3
2.1	CONSIDERACIÓNS XERAIS	3
2.2	VARIABLES ECONÓMICAS	4
2.2.1	CONCEPTOS DE INGRESO	4
2.2.2	CONCEPTOS DE GASTO	5
2.3	ACTUACIÓNS E SISTEMAS XERAIS PREVISTOS	5
2.4.	DESENVOLVEMENTOS URBANÍSTICOS PROGRAMABLES	7
2.4.1	SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	8
2.4.2	SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.....	15
2.5	ESCENARIOS ECONÓMICOS	22
3	IMPACTO SOBRE A FACENDA SUPRAMUNICIPAL	25
4	SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	25
5	CONCLUSIÓNS	25

1 INTRODUCCIÓN

Redáctase o presente, para ponderar o impacto das actuacións na facenda do Concello de Castro de Rei, considerando o mantemento dos espazos previstos e funcionalidade das infraestruturas de nova execución, como a adecuación do solo destinado a usos produtivos.

2 IMPACTO SOBRE A FACENDA MUNICIPAL

2.1 CONSIDERACIÓNS XERAIS

Sométese análise, nun horizonte temporal de 12 anos -organizados en tres cuadrienios-, as repercusións derivadas do Plan Xeral, en respéctao ás actuacións e sistemas xerais previstos e, ademais, na estimación do balance económico que puiden concorrer nos recursos municipais froito da implantación do uso característico froito do desenvolvemento urbanístico -en situación de máxima ocupación dos solos. A metodoloxía de análise realízase integrando os cálculos ao ano cero, tomando como tal, o posterior á aprobación definitiva do Plan Xeral e aplicando, incrementablemente en cada un dos anos, un IPC igual á media dos habidos nos oito anos anteriores ao ano cero. De igual modo, tómase como valor dos orzamentos municipais, a media dos que concorren entre 2014 e 2016, indícase en táboa adxunta:

ORZAMENTOS MUNICIPAIS DE CASTRO DE REI	
2014	2.533.500 €
2015	2.533.500 €
2016	3.826.135 €

2.2 VARIABLES ECONÓMICAS

2.2.1 CONCEPTOS DE INGRESO

Estimación de ingresos susceptibles de recaer nos recursos propios do Concello de Castro de Rei, da implantación do uso característico froito do desenvolvemento urbanístico - en situación de máxima ocupación- dos solos urbanos non consolidados e urbanizables, determinados polo Plan Xeral. Considéranse os que seguen:

a) Imposto de Bens Inmóbles [IBI]

Estímase en táboa específica, a partir dos seguintes supostos:

- ✓ Valor Unitario de Edificación e Valor de Repercusión do Solo: En ausencia da actualización do Relatorio de Valores en aplicación no municipio; preferiuse realizar o cálculo con valores medios de Valor Unitario de Edificación e Valor de Repercusión do Solo: En ausencia da actualización do Relatorio de Valores en aplicación no municipio; preferiuse realizar o cálculo con valores medios de municipios asimilables, na provincia, e que dispoñen de Relatorio actualizado. Establecer, ademais, un valor de referencia diferenciado segundo as condicións de situación e repercusión da implantación do uso característico -residencial e industrial-, dos desenvolvementos determinados.
- ✓ Taxa Impositiva: Aplícase unha Taxa Impositiva do 0,6% para uso característico residencial e do 0,5% para industria. Atópase dentro dos límites establecidos na lexislación vixente en materia de facenda pública. Non se aplicaron bonificacións.

b) Imposto de Construcións, Instalacións e Obras [ICIO]: Estímase en táboa específica, a partir do seguinte suposto:

- ✓ Orzamentos de Edificación: Estimados en función do uso característico previsto nos desenvolvementos urbanísticos previstos.

c) *Imposto sobre Vehículos e Incrementos de Transferencias Estatales e Autonómicas.*

Outras posibles fontes de ingreso que producirá a implantación do uso característico froito do desenvolvemento urbanístico dos solos urbanos non consolidados e urbanizables, determinados polo Plan Xeral; son o imposto sobre vehículos de tracción mecánica e o incremento das transferencias do Estado e da Comunidade Autónoma. Estes ingresos son de difícil cuantificación, baixo os criterios de estimación económica supostos; iso fai, que a análise económica

realizada no presente documento sexa máis conservador e, por tanto, á beira da seguridade na xustificación da viabilidade económica das determinacións que respecto diso derivan da aprobación do Plan Xeral.

2.2.2 CONCEPTOS DE GASTO

Estimación de gastos susceptibles de recaer nos recursos propios do Concello de Castro de Rei, polo mantemento dos viarios e sistemas xerais públicos cedidos á devandita administración local froito dos desenvolvementos urbanísticos determinados polo Plan Xeral, así como, aquel imputable ao financiamento público das actuacións e sistemas xerais previstas -avaliadas economicamente no Estudo Económico-.

a) *Mantenimiento de Viario Urbanizado*

Estímase en táboa específica, a partir do seguinte suposto:

- ✓ Prazo de amortización: 50 anos para o 50% estimado de investimento realizado.

b) *Mantenimiento de Dotaciones Públicas*

Estímase en táboa específica, a partir do seguinte suposto:

- ✓ Custo unitario anual: 0,20 (€/m²), en ano cero, estimado suficiente para realizar mantemento, en condicións de salubridade e ornato público, dos espazos públicos.

c) *Recollida e Tratamento de Residuos Sólidos Urbanos.*

Outra posible fonte de gasto será o custo asumido para a recollida e tratamento de residuos sólidos urbanos xerados por implantación do uso característico procedente dos novos desenvolvementos urbanísticos. Este custo non se estima, por entender menor a súa repercusión nos recursos municipais, en comparación cos conceptos de gasto maioritarios anteriormente relacionados, ao que hai que sumar, a extensión da rede de recollida no termo municipal.

2.3 ACTUACIÓNS E SISTEMAS XERAIS PREVISTOS

Segundo conclúese no documento “Estratexía de Actuación e Estudo Económico Financeiro”, a repercusión de gasto a execución dos sistemas Xerais, dotación e actuación previstos, polo Plan Xeral con imputación ao financiamento municipal é a indicada en táboa adxunta:

A continuación se apórtase táboa resumen do estudio económico:

IMPUTACIÓN DE GASTO AO FINANCIAMENTO MUNICIPAL SEGÚN PROGRAMACIÓN		
1º Cuadrenio		2.056.669 €
2º Cuadrenio		2.009.768 €
3º Cuadrenio		1.951.728 €
Importe Total		6.018.165 €
REPERCUSIÓN DE GASTO ANUAL EN ORZAMENTOS MUNICIPAIS		
1º Cuadrenio	Compromiso de gasto total en 1º Cuadrenio [A]	2.056.669 €
	Compromiso de gasto medio anual en 1º Cuadrenio [A/4]	514.167 €
	Orzamento municipal medio anual en últimos anos [B]	2.964.378 €
	Repercusión anual $[(A/4/B) \times 100]$	17,3 %
2º Cuadrenio	Compromiso de gasto total en 2º Cuadrenio [C]	2.009.768 €
	Compromiso de gasto medio anual en 2º Cuadrenio [C/4]	502.442 €
	Orzamento municipal medio anual en últimos anos [B]	2.964.378 €
	Repercusión anual $[(C/4/B) \times 100]$	16,9 %
3º Cuadrenio	Compromiso de gasto total en 3º Cuadrenio [D]	1.951.728 €
	Compromiso de gasto medio anual en 3º Cuadrenio [D/4]	487.932 €
	Orzamento municipal medio anual en últimos anos [B]	2.964.378 €
	Repercusión anual $[(D/4/B) \times 100]$	16,5 %

Conclúese: A repercusión da execución dos sistemas xerais, dotacións e actuacións previstas a cargo dos orzamentos municipais, na orde de programación establecido, estímase nun 17,3% anual durante o 1º Cuadrenio, do 16,9% anual durante o 2º Cuadrenio e do 16,5% anual no 3º Cuadrenio; en todos os cuadrenios non se excede da quinta parte anual do orzamento medio municipal.

Estimación de GASTO por MANTEMENTO DE VIARIO URBANIZADO		Estimación de GASTO por MANTEMENTO DE SOLO RECIBIDO PARA DOTACIONES PÚBLICAS				GASTO TOTAL
Ano	Período Amortización [años]	Estimación de GASTO [C _v] [€]	Estimación de superficie [S _D] [m²]	Estimación de Coste de Mantenimiento [C _{UD}] [€/m² y año]	Estimación de GASTO [C _D = S _D x C _{UD}] [€]	
1	50	10.106,00	212.370	0,50	106.185,00	116.291
2	50	10.387,96	212.370	0,51	109.147,56	119.536
3	50	10.677,79	212.370	0,53	112.192,78	122.871
4	50	10.975,70	212.370	0,54	115.322,96	126.299
						484.996
Ano	Período Amortización [años]	Estimación de GASTO [C _v] [€]	Estimación de superficie [S _D] [m²]	Estimación de Coste de Mantenimiento [C _{UD}] [€/m² y año]	Estimación de GASTO [C _D = S _D x C _{UD}] [€]	GASTO TOTAL
5	50	2.542,20	341.488	0,50	170.744,00	173.286
6	50	2.613,13	341.488	0,51	175.507,76	178.121
7	50	2.686,04	341.488	0,53	180.404,42	183.090
8	50	2.760,98	341.488	0,54	185.437,71	188.199
						722.696

2.4. DESENVOLVEMENTOS URBANÍSTICOS PROGRAMABLES

No presente apartado sométese a análise a repercusión nos orzamentos municipais, da implantación do uso característico -en condicións de máxima ocupación- froito do desenvolvemento urbanístico, no horizonte temporal establecido e referido ao ano cero, dos desenvolvementos programables, é dicir, os solos urbanos non consolidados e urbanizables delimitados polo Plan Xeral.

2.4.1 SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

SUNC-5

Estimación de INGRESOS por RECAUDACIÓN DE <i>IMPOSTO DE BENS INMOBLES</i> [IBI]										
Ano	Superficie edificable lucrativa [Sc] [m²]	EDIFICACIÓN			Superficie de solo lucrativo [Ss] [m²]	SOLO		Valor Total Solo + Edificación [V _T = V _E + V _S] [€]	Tasa IBI [% sobre V _T]	Estimación de INGRESO [€]
		Imputación anual [S _{EA}] [m²]	Valor Unitario [V _{UE}] [€/m²]	Valor Total Edificación [V _E = S _{EA} X V _{UE}] [€]		Valor Unitario [V _{US}] [€/m²]	Valor Total Solo [V _S = S _{SA} X V _{US}] [€]			
1	17.662	1.471,83	230,00	338.521,67	17.221	20,00	353.240,00	691.761,67	0,60	4.150,57
2		2.943,67	236,42	695.932,84		20,56	363.095,40	1.059.028,24	0,60	6.354,17
3		4.415,50	243,01	1.073.024,05		21,13	373.225,76	1.446.249,81	0,60	8.677,50
4		5.887,33	249,79	1.470.615,23		21,72	383.638,76	1.854.253,99	0,60	11.125,52
5		7.359,17	256,76	1.889.556,75		22,33	394.342,28	2.283.899,02	0,60	13.703,39
6		8.831,00	263,93	2.330.730,46		22,95	405.344,43	2.736.074,88	0,60	16.416,45
7		10.302,83	271,29	2.795.050,81		23,59	416.653,54	3.211.704,34	0,60	19.270,23
8		11.774,67	278,86	3.283.465,97		24,25	428.278,17	3.711.744,14	0,60	22.270,46
9		13.246,50	286,64	3.796.959,01		24,93	440.227,13	4.237.186,14	0,60	25.423,12
10		14.718,33	294,64	4.336.549,07		25,62	452.509,47	4.789.058,54	0,60	28.734,35
11		16.190,17	302,86	4.903.292,67		26,34	465.134,48	5.368.427,15	0,60	32.210,56
12		17.662,00	311,31	5.498.284,94		27,07	478.111,73	5.976.396,68	0,60	35.858,38

Estimación de INGRESOS por RECAUDACIÓN DE <i>IMPOSTO DE CONSTRUCCIONS, INSTALACIONES</i> e <i>OBRAS</i> [ICIO]							Estimación de GASTO por <i>MANTEMENTO DE VIARIO URBANIZADO</i>			Estimación de GASTO por <i>MANTEMENTO DE SOLO RECIBIDO PARA DOTACIONES PÚBLICAS</i>		
Uso Residencial							Ano	Período Amortización	Estimación de GASTO	Estimación de superficie	Estimación de Coste de Mantenimiento	Estimación de GASTO
Superficie Edificable							[años]		[C _v] [€]	[S _o] [m²]	[C _{uo}] [€/m² y año]	[C _D = S _D x C _{uo}] [€]
Ano	Lucrativa	Imputación anual	Coste Unitario de Ejecución	Orzamento de Ejecución	Tasa ICIO	Estimación de INGRESO						
	[S _c] [m²]	[S _{CRA}] [m²]	[C _{UR}] [€/m²]	[P _{ER} = S _{CRA} x C _{UR}] [€]	[% sobre P _E]	[€]						
1	17.221	1.471,83	520,00	765.353,33	3,50	26.787,37	1	50	2.273,10	2.350	0,50	1.175,00
2		1.471,83	534,51	786.706,69	3,50	27.534,73	2	50	2.336,52	2.350	0,51	1.207,78
3		1.471,83	549,42	808.655,81	3,50	28.302,95	3	50	2.401,71	2.350	0,53	1.241,48
4		1.471,83	564,75	831.217,31	3,50	29.092,61	4	50	2.468,71	2.350	0,54	1.276,12
5		1.471,83	580,51	854.408,27	3,50	29.904,29	5	50	2.537,59	2.350	0,56	1.311,72
6		1.471,83	596,70	878.246,26	3,50	30.738,62	6	50	2.608,39	2.350	0,57	1.348,32
7		1.471,83	613,35	902.749,33	3,50	31.596,23	7	50	2.681,16	2.350	0,59	1.385,94
8		1.471,83	630,46	927.936,04	3,50	32.477,76	8	50	2.755,97	2.350	0,61	1.424,60
9		1.471,83	648,05	953.825,45	3,50	33.383,89	9	50	2.832,86	2.350	0,62	1.464,35
10		1.471,83	666,13	980.437,18	3,50	34.315,30	10	50	2.911,90	2.350	0,64	1.505,21
11		1.471,83	684,72	1.007.791,38	3,50	35.272,70	11	50	2.993,14	2.350	0,66	1.547,20
12		1.471,83	703,82	1.035.908,76	3,50	36.256,81	12	50	3.076,65	2.350	0,68	1.590,37

Estimación de BALANCE de INGRESOS e GASTOS							
Ano	Estimación de INGRESOS		TOTAL INGRESOS [€]	Estimación de GASTOS		TOTAL GASTOS [€]	BALANCE PREVISTO [€]
	ICIO	IBI		MANTEMENTO VIARIO URBANIZADO	MANTEMENTO SOLO RECIBIDO PARA DOTACIONES PÚBLICAS		
	[€]	[€]		[€]	[€]		
1	26.787,37	4.150,57	30.937,94	2.273,10	1.175,00	3.448,10	27.489,84
2	27.534,73	6.354,17	33.888,90	2.336,52	1.207,78	3.544,30	30.344,60
3	28.302,95	8.677,50	36.980,45	2.401,71	1.241,48	3.643,19	33.337,27
4	29.092,61	11.125,52	40.218,13	2.468,71	1.276,12	3.744,83	36.473,30
5	29.904,29	13.703,39	43.607,68	2.537,59	1.311,72	3.849,31	39.758,37
6	30.738,62	16.416,45	47.155,07	2.608,39	1.348,32	3.956,71	43.198,36
7	31.596,23	19.270,23	50.866,45	2.681,16	1.385,94	4.067,10	46.799,35
8	32.477,76	22.270,46	54.748,23	2.755,97	1.424,60	4.180,57	50.567,65
9	33.383,89	25.423,12	58.807,01	2.832,86	1.464,35	4.297,21	54.509,80
10	34.315,30	28.734,35	63.049,65	2.911,90	1.505,21	4.417,10	58.632,55
11	35.272,70	32.210,56	67.483,26	2.993,14	1.547,20	4.540,34	62.942,92
12	36.256,81	35.858,38	72.115,19	3.076,65	1.590,37	4.667,01	67.448,17

SUNC-6

Estimación de INGRESOS por RECAUDACIÓN DE <i>IMPOSTO DE BENS INMOBLES</i> [IBI]										
Ano	Superficie edificable lucrativa [Sc] [m²]	EDIFICACIÓN			Superficie de solo lucrativo [Ss] [m²]	SOLO		Valor Total Solo + Edificación [Vt = Ve + Vs] [€]	Tasa IBI [% sobre Vt]	Estimación de INGRESO [€]
		Imputación anual [SEA] [m²]	Valor Unitario [VUE] [€/m²]	Valor Total Edificación [Ve = SEA X VUE] [€]		Valor Unitario [VUS] [€/m²]	Valor Total Solo [Vs = SsA X VUS] [€]			
1	10.439	782,92	230,00	180.070,83	10.178	20,00	187.900,00	367.970,83	0,60	2.207,83
2		1.565,83	236,42	370.189,62		20,56	193.142,41	563.332,03	0,60	3.379,99
3		2.348,75	243,01	570.776,86		21,13	198.531,08	769.307,95	0,60	4.615,85
4		3.131,67	249,79	782.268,72		21,72	204.070,10	986.338,82	0,60	5.918,03
5		3.914,58	256,76	1.005.117,52		22,33	209.763,66	1.214.881,18	0,60	7.289,29
6		4.697,50	263,93	1.239.792,36		22,95	215.616,06	1.455.408,42	0,60	8.732,45
7		5.480,42	271,29	1.486.779,66		23,59	221.631,75	1.708.411,41	0,60	10.250,47
8		6.263,33	278,86	1.746.583,78		24,25	227.815,28	1.974.399,06	0,60	11.846,39
9		7.046,25	286,64	2.019.727,66		24,93	234.171,32	2.253.898,98	0,60	13.523,39
10		7.829,17	294,64	2.306.753,40		25,62	240.704,70	2.547.458,10	0,60	15.284,75
11		8.612,08	302,86	2.608.223,00		26,34	247.420,36	2.855.643,36	0,60	17.133,86
12		9.395,00	311,31	2.924.719,00		27,07	254.323,39	3.179.042,40	0,60	19.074,25

Estimación de INGRESOS por RECAUDACIÓN DE <i>IMPOSTO DE CONSTRUCCIONS, INSTALACIONES</i> e <i>OBRAS</i> [ICIO]							Estimación de GASTO por <i>MANTEMENTO DE VIARIO URBANIZADO</i>			Estimación de GASTO por <i>MANTEMENTO DE SOLO RECIBIDO PARA DOTACIONES PÚBLICAS</i>		
Uso Residencial							Ano	Período Amortización [años]	Estimación de GASTO [C _V] [€]	Estimación de superficie [S _D] [m²]	Estimación de Coste de Mantenimiento [C _{UD}] [€/m² y año]	Estimación de GASTO [C _D = S _D x C _{UD}] [€]
Superficie Edificable		Coste Unitario de Ejecución [C _{UR}] [€/m²]	Orzamento de Ejecución [P _{ER} = S _{CRA} x C _{UR}] [€]	Tasa ICIO [% sobre P _E]	Estimación de INGRESO [€]							
Lucrativa [S _C] [m²]	Imputación anual [S _{CRA}] [m²]											
Ano												
1		782,92	520,00	407.116,67	3,50	14.249,08	1	50	3.301,00	2.350	0,50	1.175,00
2		782,92	534,51	418.475,22	3,50	14.646,63	2	50	3.393,10	2.350	0,51	1.207,78
3	10.178	782,92	549,42	430.150,68	3,50	15.055,27	3	50	3.487,76	2.350	0,53	1.241,48
4		782,92	564,75	442.151,88	3,50	15.475,32	4	50	3.585,07	2.350	0,54	1.276,12
5		782,92	580,51	454.487,92	3,50	15.907,08	5	50	3.685,10	2.350	0,56	1.311,72
6		782,92	596,70	467.168,13	3,50	16.350,88	6	50	3.787,91	2.350	0,57	1.348,32
7		782,92	613,35	480.202,13	3,50	16.807,07	7	50	3.893,59	2.350	0,59	1.385,94
8		782,92	630,46	493.599,77	3,50	17.275,99	8	50	4.002,22	2.350	0,61	1.424,60
9		782,92	648,05	507.371,20	3,50	17.757,99	9	50	4.113,89	2.350	0,62	1.464,35
10		782,92	666,13	521.526,86	3,50	18.253,44	10	50	4.228,66	2.350	0,64	1.505,21
11		782,92	684,72	536.077,45	3,50	18.762,71	11	50	4.346,64	2.350	0,66	1.547,20
12		782,92	703,82	551.034,02	3,50	19.286,19	12	50	4.467,91	2.350	0,68	1.590,37

Estimación de BALANCE de INGRESOS e GASTOS							
Ano	Estimación de INGRESOS		TOTAL INGRESOS [€]	Estimación de GASTOS		TOTAL GASTOS [€]	BALANCE PREVISTO
	ICIO	IBI		MANTEMENTO VIARIO URBANIZADO	MANTEMENTO SOLO RECIBIDO PARA DOTACIONES PÚBLICAS		
	[€]	[€]		[€]	[€]		[€]
1	14.249,08	2.207,83	16.456,91	3.301,00	1.175,00	4.476,00	11.980,91
2	14.646,63	3.379,99	18.026,62	3.393,10	1.207,78	4.600,88	13.425,75
3	15.055,27	4.615,85	19.671,12	3.487,76	1.241,48	4.729,24	14.941,88
4	15.475,32	5.918,03	21.393,35	3.585,07	1.276,12	4.861,19	16.532,16
5	15.907,08	7.289,29	23.196,36	3.685,10	1.311,72	4.996,82	18.199,55
6	16.350,88	8.732,45	25.083,34	3.787,91	1.348,32	5.136,23	19.947,11
7	16.807,07	10.250,47	27.057,54	3.893,59	1.385,94	5.279,53	21.778,02
8	17.275,99	11.846,39	29.122,39	4.002,22	1.424,60	5.426,83	23.695,56
9	17.757,99	13.523,39	31.281,39	4.113,89	1.464,35	5.578,24	25.703,15
10	18.253,44	15.284,75	33.538,19	4.228,66	1.505,21	5.733,87	27.804,32
11	18.762,71	17.133,86	35.896,57	4.346,64	1.547,20	5.893,84	30.002,73
12	19.286,19	19.074,25	38.360,44	4.467,91	1.590,37	6.058,28	32.302,16

BALANCE. Solo Urbano Non Consolidado

Ano	BALANCE PREVISTO SUELO URBANO NON CONSOLIDADO		BALANCE TOTAL [€]	REPERCUSIÓN ANUAL [€]
	SUNC-5	SUNC-6		
1	27.489,84	11.980,91	39.470,75	
2	30.344,60	13.425,75	43.770,35	
3	33.337,27	14.941,88	48.279,15	
4	36.473,30	16.532,16	53.005,46	
			184.525,71	46.131,43
5	39.758,37	18.199,55	57.957,92	
6	43.198,36	19.947,11	63.145,47	
7	46.799,35	21.778,02	68.577,37	
8	50.567,65	23.695,56	74.263,21	
			263.943,97	65.985,99
9	54.509,80	25.703,15	80.212,95	
10	54.632,55	27.804,32	82.436,87	
11	62.942,92	30.002,73	92.945,65	
12	67.448,17	32.302,16	99.750,33	
			355.345,80	88.836,45

2.4.2 SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

SUB/D-2

Estimación de INGRESOS por RECAUDACIÓN DE <i>IMPOSTO DE BENS INMOBLES</i> [IBI]										
Ano	Superficie edificable lucrativa [Sc] [m²]	EDIFICACIÓN			Superficie de solo lucrativo [Ss] [m²]	SOLO		Valor Total Solo + Edificación [Vr = Ve + Vs] [€]	Tasa IBI [% sobre Vr]	Estimación de INGRESO [€]
		Imputación anual [SEa] [m²]	Valor Unitario [VUE] [€/m²]	Valor Total Edificación [VE = SEa X VUE] [€]		Valor Unitario [VUS] [€/m²]	Valor Total Solo [VS = Ssa X VUS] [€]			
1	60.224	5.474,92	230,00	1.259.230,83	58.718	20,00	353.240,00	1.612.470,83	0,60	9.674,83
2		10.949,83	236,42	2.588.726,75		20,56	363.095,40	2.951.822,14	0,60	17.710,93
3		16.424,75	243,01	3.991.428,34		21,13	373.225,76	4.364.654,09	0,60	26.187,92
4		21.899,67	249,79	5.470.385,58		21,72	383.638,76	5.854.024,34	0,60	35.124,15
5		27.374,58	256,76	7.028.761,67		22,33	394.342,28	7.423.103,95	0,60	44.538,62
6		32.849,50	263,93	8.669.836,95		22,95	405.344,43	9.075.181,38	0,60	54.451,09
7		38.324,42	271,29	10.397.012,97		23,59	416.653,54	10.813.666,50	0,60	64.882,00
8		43.799,33	278,86	12.213.816,72		24,25	428.278,17	12.642.094,89	0,60	75.852,57
9		49.274,25	286,64	14.123.904,98		24,93	440.227,13	14.564.132,11	0,60	87.384,79
10		54.749,17	294,64	16.131.068,81		25,62	452.509,47	16.583.578,28	0,60	99.501,47
11		60.224,08	302,86	18.239.238,19		26,34	465.134,48	18.704.372,67	0,60	112.226,24
12		65.699,00	311,31	20.452.486,84		27,07	478.111,73	20.930.598,58	0,60	125.583,59

Estimación de INGRESOS por RECAUDACIÓN DE <i>IMPOSTO DE CONSTRUCCIONS, INSTALACIONES e OBRAS</i> [ICIO]							Estimación de GASTO por <i>MANTEMENTO DE VIARIO URBANIZADO</i>			Estimación de GASTO por <i>MANTEMENTO DE SOLO RECIBIDO PARA DOTACIONES PÚBLICAS</i>		
Uso Residencial							Ano	Período Amortización [años]	Estimación de GASTO [C _v] [€]	Estimación de superficie [S ₀] [m²]	Estimación de Coste de Mantenimiento [C _{ud}] [€/m² y año]	Estimación de GASTO [C _D = S ₀ x C _{ud}] [€]
Ano	Superficie Edificable Lucrativa [S _c] [m²]	Imputación anual [S _{cra}] [m²]	Coste Unitario de Ejecución [C _{ur}] [€/m²]	Orzamento de Ejecución [P _{er} = S _{cra} x C _{ur}] [€]	Tasa ICIO [% sobre P _e]	Estimación de INGRESO [€]						
1	58.718	5.474,92	520,00	2.846.956,67	3,50	99.643,48	1	50	2.273,10	2.350	0,50	1.175,00
2		5.474,92	534,51	2.926.386,76	3,50	102.423,54	2	50	2.336,52	2.350	0,51	1.207,78
3		5.474,92	549,42	3.008.032,95	3,50	105.281,15	3	50	2.401,71	2.350	0,53	1.241,48
4		5.474,92	564,75	3.091.957,07	3,50	108.218,50	4	50	2.468,71	2.350	0,54	1.276,12
5		5.474,92	580,51	3.178.222,67	3,50	111.237,79	5	50	2.537,59	2.350	0,56	1.311,72
6		5.474,92	596,70	3.266.895,08	3,50	114.341,33	6	50	2.608,39	2.350	0,57	1.348,32
7		5.474,92	613,35	3.358.041,45	3,50	117.531,45	7	50	2.681,16	2.350	0,59	1.385,94
8		5.474,92	630,46	3.451.730,81	3,50	120.810,58	8	50	2.755,97	2.350	0,61	1.424,60
9		5.474,92	648,05	3.548.034,10	3,50	124.181,19	9	50	2.832,86	2.350	0,62	1.464,35
10		5.474,92	666,13	3.647.024,25	3,50	127.645,85	10	50	2.911,90	2.350	0,64	1.505,21
11		5.474,92	684,72	3.748.776,23	3,50	131.207,17	11	50	2.993,14	2.350	0,66	1.547,20
12		5.474,92	703,82	3.853.367,09	3,50	134.867,85	12	50	3.076,65	2.350	0,68	1.590,37

Estimación de BALANCE de INGRESOS e GASTOS							
Ano	Estimación de INGRESOS		TOTAL INGRESOS	Estimación de GASTOS		TOTAL GASTOS	BALANCE PREVISTO
	ICIO	IBI		MANTEMENTO VIARIO URBANIZADO	MANTEMENTO SOLO RECIBIDO PARA DOTACIONES PÚBLICAS		
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
1	99.643,48	9.674,83	109.318,31	2.273,10	1.175,00	3.448,10	105.870,21
2	102.423,54	17.710,93	120.134,47	2.336,52	1.207,78	3.544,30	116.590,17
3	105.281,15	26.187,92	131.469,08	2.401,71	1.241,48	3.643,19	127.825,89
4	108.218,50	35.124,15	143.342,64	2.468,71	1.276,12	3.744,83	139.597,81
5	111.237,79	44.538,62	155.776,42	2.537,59	1.311,72	3.849,31	151.927,11
6	114.341,33	54.451,09	168.792,42	2.608,39	1.348,32	3.956,71	164.835,71
7	117.531,45	64.882,00	182.413,45	2.681,16	1.385,94	4.067,10	178.346,35
8	120.810,58	75.852,57	196.663,15	2.755,97	1.424,60	4.180,57	192.482,58
9	124.181,19	87.384,79	211.565,99	2.832,86	1.464,35	4.297,21	207.268,78
10	127.645,85	99.501,47	227.147,32	2.911,90	1.505,21	4.417,10	222.730,22
11	131.207,17	112.226,24	243.433,40	2.993,14	1.547,20	4.540,34	238.893,07
12	134.867,85	125.583,59	260.451,44	3.076,65	1.590,37	4.667,01	255.784,43

SUB/D-10

Estimación de INGRESOS por RECAUDACIÓN DE <i>IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES</i> [IBI]										
Año	Superficie edificable lucrativa [Sc] [m²]	EDIFICACIÓN			Superficie de suelo lucrativo [Ss] [m²]	SUELO			Tasa IBI [% sobre V _T]	Estimación de INGRESO [€]
		Imputación anual [SEA] [m²]	Valor Unitario [VUE] [€/m²]	Valor Total Edificación [V _E = S _{EA} X V _{UE}] [€]		Valor Unitario [VUS] [€/m²]	Valor Total Suelo [V _S = S _{SA} X V _{US}] [€]	Valor Total Suelo + Edificación [V _T = V _E + V _S] [€]		
1	81.304	6.775,33	195,00	1.321.190,00	81.304	7,00	569.128,00	1.890.318,00	0,50	9.451,59
2		13.550,67	200,44	2.716.102,40		7,20	585.006,67	3.301.109,07	0,50	16.505,55
3		20.326,00	206,03	4.187.822,49		7,40	601.328,36	4.789.150,85	0,50	23.945,75
4		27.101,33	211,78	5.739.550,31		7,60	618.105,42	6.357.655,73	0,50	31.788,28
5		33.876,67	217,69	7.374.604,71		7,81	635.350,56	8.009.955,27	0,50	40.049,78
6		40.652,00	223,76	9.096.427,42		8,03	653.076,84	9.749.504,26	0,50	48.747,52
7		47.427,33	230,01	10.908.587,37		8,26	671.297,68	11.579.885,05	0,50	57.899,43
8		54.202,67	236,42	12.814.785,09		8,49	690.026,89	13.504.811,98	0,50	67.524,06
9		60.978,00	243,02	14.818.857,29		8,72	709.278,64	15.528.135,93	0,50	77.640,68
10		67.753,33	249,80	16.924.781,57		8,97	729.067,51	17.653.849,08	0,50	88.269,25
11		74.528,67	256,77	19.136.681,27		9,22	749.408,50	19.886.089,77	0,50	99.430,45
12		81.304,00	263,93	21.458.830,56		9,47	770.316,99	22.229.147,56	0,50	111.145,74



Estimación de INGRESOS por RECAUDACIÓN DE IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES y OBRAS [ICIO]						
Año	Uso Industrial				Tasa ICIO	Estimación de INGRESO
	Superficie Edificable		Coste Unitario de Ejecución	Presupuesto de Ejecución		
	Lucrativa	Imputación anual				
	[Sc] [m²]	[ScRA] [m²]				
			[C _{UR}] [€/m²]	[P _{ER} = S _{CRA} X C _{UR}] [€]	% sobre P _E	[€]
1	81.304	6.775,33	230,00	1.558.326,67	3,00	46.749,80
2		6.775,33	236,42	1.601.803,98	3,00	48.054,12
3		6.775,33	243,01	1.646.494,31	3,00	49.394,83
4		6.775,33	249,79	1.692.431,50	3,00	50.772,95
5		6.775,33	256,76	1.739.650,34	3,00	52.189,51
6		6.775,33	263,93	1.788.186,59	3,00	53.645,60
7		6.775,33	271,29	1.838.076,99	3,00	55.142,31
8		6.775,33	278,86	1.889.359,34	3,00	56.680,78
9		6.775,33	286,64	1.942.072,47	3,00	58.262,17
10		6.775,33	294,64	1.996.256,29	3,00	59.887,69
11		6.775,33	302,86	2.051.951,84	3,00	61.558,56
12		6.775,33	311,31	2.109.201,29	3,00	63.276,04

Estimación de GASTO por MANTENIMIENTO DE VIARIO URBANIZADO			Estimación de GASTO por MANTENIMIENTO DEL SUELO RECIBIDO PARA DOTACIONES PÚBLICAS		
Año	Período Amortización [años]	Estimación de GASTO [C _V] [€]	Estimación de superficie [S _D] [m²]	Estimación de Coste de Mantenimiento [C _{UD}] [€/m² y año]	Estimación de GASTO [C _D = S _D X C _{UD}] [€]
1	50	44.242,03	84.500	0,50	42.250,21
2	50	45.476,38	84.500	0,51	43.428,99
3	50	46.745,17	84.500	0,53	44.640,65
4	50	48.049,36	84.500	0,54	45.886,13
5	50	49.389,94	84.500	0,56	47.166,35
6	50	50.767,92	84.500	0,57	48.482,29
7	50	52.184,34	84.500	0,59	49.834,95
8	50	53.640,29	84.500	0,61	51.225,34
9	50	55.136,85	84.500	0,62	52.654,53
10	50	56.675,17	84.500	0,64	54.123,59
11	50	58.256,40	84.500	0,66	55.633,64
12	50	59.881,76	84.500	0,68	57.185,82

Estimación de BALANCE de INGRESOS y GASTOS							
Año	Estimación de INGRESOS		TOTAL INGRESOS	Estimación de GASTOS		TOTAL GASTOS	BALANCE PREVISTO
	ICIO [€]	IBI [€]		MANTENIMIENTO VIARIO URBANIZADO [€]	MANTENIMIENTO SUELO RECIBIDO PARA DOTACIONES PÚBLICAS [€]		
1	46.749,80	9.451,59	56.201,39	44.242,03	9.310,00	53.552,03	2.649,36
2	48.054,12	16.505,55	64.559,66	45.476,38	9.569,75	55.046,13	9.513,54
3	49.394,83	23.945,75	73.340,58	46.745,17	9.836,74	56.581,92	16.758,67
4	50.772,95	31.788,28	82.561,22	48.049,36	10.111,19	58.160,55	24.400,67
5	52.189,51	40.049,78	92.239,29	49.389,94	10.393,29	59.783,23	32.456,06
6	53.645,60	48.747,52	102.393,12	50.767,92	10.683,27	61.451,18	40.941,94
7	55.142,31	57.899,43	113.041,74	52.184,34	10.981,33	63.165,67	49.876,06
8	56.680,78	67.524,06	124.204,84	53.640,29	11.287,71	64.927,99	59.276,85
9	58.262,17	77.640,68	135.902,85	55.136,85	11.602,63	66.739,48	69.163,37
10	59.887,69	88.269,25	148.156,93	56.675,17	11.926,35	68.601,52	79.555,42
11	61.558,56	99.430,45	160.989,00	58.256,40	12.259,09	70.515,50	90.473,51
12	63.276,04	111.145,74	174.421,78	59.881,76	12.601,12	72.482,88	101.938,90

BALANCE. Solo Urbanizable Delimitado

Ano	BALANCE PREVISTO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO		BALANCE TOTAL [€]	REPERCUSIÓN ANUAL [€]
	SUB/D-2	SUB/D-10		
1	105.870,21	26.489,36	132.359,57	
2	116.590,17	9.513,54	126.103,71	
3	127.825,89	16.758,67	144.584,56	
4	139.597,81	24.400,67	163.998,48	
			567.046,32	141.761,58
5	151.927,11	32.456,06	184.383,17	
6	164.835,71	40.491,94	205.327,65	
7	178.346,35	49.876,06	228.222,41	
8	192.482,58	59.276,85	251.759,43	
			869.692,66	217.423,17
9	7.268,78	69.163,37	76.432,15	
10	222.730,22	79.555,42	302.285,64	
11	238.893,07	90.473,51	329.366,58	
12	255.781,43	101.938,90	357.720,33	
			1.065.804,70	266.451,18

2.5 ESCENARIOS ECONÓMICOS

Realizado a análise económica detallada en apartados anteriores, no presente, conclúese na estimación da imputación na facenda municipal, en tres escenarios económico de intervención para o primeiro cuatrienio.

Escenario Económico I

Execución e mantemento das actuacións e sistemas xerais previsto polo Plan Xeral.

SISTEMAS XERAIS, DOTACIÓNS e SISTEMAS XERAIS PREVISTOS con IMPUTACIÓN de GASTO na FACENDA MUNICIPAL SEGUNDO PROGRAMACIÓN			
Programación	Execución	Mantemento	Balance Total
1º Cuatrienio	2.056.669 €	484.996 €	2.541.665 €
2º Cuatrienio	2.009.768 €	722.696 €	2.732.464 €
3º Cuatrienio	1.951.728 €	0 €	1.951.728 €
Importe Total	6.018.165 €	1.207.692 €	7.225.857 €
REPERCUSIÓN DE GASTO ANUAL NA FACENDA MUNICIPAL			
1º Cuatrienio	Compromiso de gasto total en 1º Cuatrienio [E]		2.541.665 €
	Compromiso de gasto medio anual en 1º Cuatrienio [E/4]		635.416 €
	Orzamento municipal medio anual en últimos anos [B]		2.964.378 €
	Repercusión anual $[(E/4/B) \times 100]$		21,2 %
2º Cuatrienio	Compromiso de gasto total en 2º Cuatrienio [F]		2.732.464 €
	Compromiso de gasto medio anual en 2º Cuatrienio [F/4]		683.116 €
	Orzamento municipal medio anual en últimos anos [B]		2.964.378 €
	Repercusión anual $[(F/4/B) \times 100]$		22,8 %
3º Cuatrienio	Compromiso de gasto total en 3º Cuatrienio [G]		1.951.728 €
	Compromiso de gasto medio anual en 3º Cuatrienio [G/4]		487.932 €
	Orzamento municipal medio anual en últimos anos [B]		2.964.378 €
	Repercusión anual $[(G/4/B) \times 100]$		16,5 %

Escenario Económico II

Execución e mantemento das actuacións e sistemas xerais previsto polo Plan Xeral e ingresos procedentes da implantación do uso característico -en condicións de máxima ocupación- dos desenvolvementos determinados como programables en solo urbano non consolidado.

IMPUTACIÓN DE GASTO NA FACENDA MUNICIPAL SEGUNDO PROGRAMACIÓN			
Programación	Gasto	Ingreso	Balance
1º Cuadrenio	2.541.665 €	184.525 €	2.357.140 €
2º Cuadrenio	2.732.464 €	263.944 €	2.468.520 €
3º Cuadrenio	1.951.728 €	355.345 €	1.596.393 €
Importe Total	7.225.857 €	803.814 €	6.422.053 €
Indicacións: - O gasto, corresponderá ao que recaerá a cargo do financiamento municipal para a execución e mantemento das actuacións e sistemas xerais previstos polo Plan Xeral. - O ingreso, corresponderá ao balance positivo que recaerá nos orzamentos municipais procedentes do desenvolvemento urbanístico dos solos urbanos non consolidados-desenvolvementos urbanísticos programables, determinados polo Plan Xeral.			
REPERCUSIÓN GASTO ANUAL NA FACENDA MUNICIPAL			
1º Cuadrenio	Compromiso de gasto total en 1º Cuadrenio [H]		2.357.140 €
	Compromiso de gasto medio anual en 1º Cuadrenio [H/4]		589.285 €
	Orzamento municipal medio anual en últimos anos [B]		2.964.378 €
	Repercusión anual $[(H/4/B) \times 100]$		19,9 %
2º Cuadrenio	Compromiso de gasto total en 2º Cuadrenio [J]		2.468.520 €
	Compromiso de gasto medio anual en 2º Cuadrenio [J/4]		617.130 €
	Orzamento municipal medio anual en últimos anos [B]		2.964.378 €
	Repercusión anual $[(J/4/B) \times 100]$		20,8 %
3º Cuadrenio	Compromiso de gasto total en 3º Cuadrenio [K]		1.596.393 €
	Compromiso de gasto medio anual en 3º Cuadrenio [K/4]		399.098 €
	Orzamento municipal medio anual en últimos anos [I]		2.964.378 €
	Repercusión anual $[(K/4/I) \times 100]$		13,4 %

Escenario Económico III

Execución e mantemento das actuacións e sistemas xerais previsto polo Plan Xeral e ingresos procedentes da implantación do uso característico -en condicións de máxima ocupación- dos desenvolvementos determinados como programables en solo urbanizable delimitado.

IMPUTACIÓN DE GASTO NA FACENDA MUNICIPAL SEGUNDO PROGRAMACIÓN			
Programación	Gasto	Ingreso	Balance
1º Cuadrenio	2.357.140 €	567.046 €	1.790.094 €
2º Cuadrenio	2.468.520 €	869.692 €	1.598.828 €
3º Cuadrenio	1.596.393 €	1.065.804 €	530.589 €
Importe Total	6.422.053 €	2.502.542 €	3.919.511 €
Indicacións: - O gasto, corresponderá ao que recaerá a cargo do financiamento municipal para a execución e mantemento das actuacións e sistemas xerais previstos polo Plan Xeral. - O ingreso, corresponderá ao balance positivo que recaerá nos orzamentos municipais procedentes do desenvolvemento urbanístico dos solos urbanizables delimitados, determinados polo Plan Xeral.			
REPERCUSIÓN GASTO ANUAL NA FACENDA MUNICIPAL			
1º Cuadrenio	Compromiso de gasto total en 1º Cuadrenio [L]	1.790.094 €	
	Compromiso de gasto medio anual en 1º Cuadrenio [L/4]	447.523 €	
	Orzamento municipal medio anual en últimos anos [LL]	2.964.378 €	
	Repercusión anual [(L/4/LL)x100]	15,1 %	
2º Cuadrenio	Compromiso de gasto total en 2º Cuadrenio [O]	1.598.828 €	
	Compromiso de gasto medio anual en 2º Cuadrenio [O/4]	399.707 €	
	Orzamento municipal medio anual en últimos anos [P]	2.964.378 €	
	Repercusión anual [(O/4/P)x100]	13,4 %	
3º Cuadrenio	Compromiso de gasto total en 3º Cuadrenio [Q]	530.589 €	
	Compromiso de gasto medio anual en 3º Cuadrenio [Q/4]	132.647 €	
	Orzamento municipal medio anual en últimos anos [R]	2.964.378 €	
	Repercusión anual [(Q/4/R)x100]	4,5 %	

A repercusión dos ingresos que na facenda municipal puideren producir os desenvolvementos urbanísticos determinados como programables en solo urbano non consolidado e solo urbanizable delimitado, reducirán a repercusión de gasto anual da execución e mantemento das actuacións e sistemas xerais previstos polo Plan Xeral; sendo as repercusións de gasto absolutas do 15,1% e 13,4%, no 11 e 2º Cuadrienio, respectivamente. No seu caso e referido ao ano cero, estímase unha conversión de gasto computable ao 3º cuadrienio do 4,5%.

3 IMPACTO SOBRE A FACENDA SUPRAMUNICIPAL

Os investimentos económicos derivados das actuacións previstas polo Plan Xeral e polos desenvolvementos urbanísticos que este último determina, reverts en ingresos públicos nas facendas supramunicipais (Estado e Comunidade Autónoma), orixinados polos incrementos de produción, renda e emprego. Tales ingresos proceden de impostos como o IRPF (imposto da renda de persoas físicas), IVE (imposto de valor engadido), IAE (imposto de actividades económicas), cotizacións sociais, etc.

4 SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Os usos do solo regulados polas ordenanzas determinadas polo Plan Xeral, son respectuosos coa realidade actual, promoven o equilibrio territorial e asintan unha economía produtiva e de crecemento racional. A execución das actividades previstas mellorará da mobilidade, e os desenvolvementos urbanísticos dinamizarán o enraizamiento da poboación futura e potenciarán a economía local.

5 CONCLUSIÓN

Da análise económica realizada en apartados precedentes, expónse,

- ✓ A suficiencia da facenda municipal para asumir o custo de execución e mantemento das actuacións e sistemas xerais previstos a cargo do seu financiamento, que non excederán en ningún dos períodos de programación establecidos, a cuarta parte do orzamento municipal de referencia.
- ✓ O desenvolvemento urbanístico dos solos urbanos non consolidados e urbanizables determinados polo Plan Xeral, xerará un incremento dos ingresos municipais por concepto de imposto directos (IBI), impostos



indirectos (ICIO), Taxas e outros ingresos (lixos, vaos e licenzas de actividade), etc; iso, redundará nunha repercusión anual de ingreso na facenda municipal.

- ✓ As alternativas de ordenación garanten a suficiencia dos usos produtivos determinados polo Plan Xeral, para satisfacer as necesidades socioeconómicas locais.

Conclúese, na xustificación da viabilidade de económica das determinacións do Plan Xeral, en termos de sustentabilidade sobre as facendas públicas e cohesión social.