



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

CONCELLO DE CARBALLO

TOMO IX
ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO
MEMORIA DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA

fc | a
arquitecturaurbanismo

alvaro fernandez carballeda
arquitecto

decembro2014

ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO

ÍNDICE

1	OBXECTO	1
2	ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN	1
2.1	CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN E ESTRATEGIA	2
2.2	AXENTES INVERSORES	2
2.3	CRITERIOS DE XESTIÓN	2
2.4	ACTUACIÓNS PREVISTAS POLO PXOM	3
2.4.1	ACTUACIÓNS DE NOVOS SISTEMAS XERAIS DE DOTACIÓNS, INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS E ACTUACIÓNS DE MELLORA E COMPLEMENTO DAS DOTACIÓNS, INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS DE CARÁCTER LOCAL	4
3	ESTUDIO ECONÓMICO	8
3.1	AVALIACIÓN ECONÓMICA DO PXOM.....	8
3.2	CRITERIOS DE VALORACIÓN. MÓDULOS UNITARIOS DE COSTO	8
3.2.1	MÓDULOS DE ADSQUISICIÓN DE SOLO	8
3.2.2	MÓDULOS DE COSTO DE URBANIZACIÓN	9
3.3	CUSTO ECONÓMICO PREVISTO PARA CADA UNHA DAS ACTUACIÓNS CONTEMPLADAS NO PXOM.....	9
3.4	CAPACIDADE DE FINANCIAMENTO PARA O PLAN.....	16
3.4.1	ANÁLISE DA CAPACIDADE FINANCEIRA DO MUNICIPIO DE CARBALLO.....	16
3.4.2	INVESTIMENTO DOUTRAS ADMINISTRACIÓNS PÚBLICAS.....	16
3.4.3	ESTIMACIÓN DA CAPACIDADE ORZAMENTARIA E INVERSORA MUNICIPAL	16
3.4.4	BALANCE ECONOMICO DO DESENVOLVEMENTO DO PXOM, E MEDIDAS DE FINANZAMENTO.....	19
4	CONCLUSIÓNS	19

1 OBXECTO

O artigo 61 da Lei 9/2002, de 30 de decembro de Ordenación Urbanística e Protección del Medio Rural de Galicia (en adiante LOUG), coas posteriores modificacións, determina os documentos que debe conter un PXOM, sinalando como contido obrigatorio a “Estratexia de actuación e o Estudio Económico”.

Para a redacción da Estratexia ou Programa de Actuación e o Estudio Económico, remitímonos ó disposto no artigo 60 da LOUG e nos artigos 41 e 42 do Real Decreto 2159/1978, de 23 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de Planeamento Urbanístico (RPU).

Ámbolos dous documentos serven para desenvolver as determinacións que prevé o PXOM, tendo entre os seus obxectivos, establecer as previsións necesarias que aseguren a coherencia no desenvolvemento do Plan Xeral e establecer o custo económico das actuacións previstas, a iniciativa de financiamento e a súa viabilidade, tendo en conta o ben común e o interese xeral.

Para iso enumérase tódalas actuacións previstas, xerarquizándoas segundo as prioridades existentes, indicando prazos para o seu desenvolvemento e demais condicións.

2 ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN

O art. 60.1 da LOUG establece que “ 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 delimitado”.

“Así mesmo, determinarán os ámbitos de actuación preferentes en solo urbano non consolidado e en solo urbanizable delimitado, para os que deberán fixarse os prazos e as condicións en que teñan que ser executadas as actuacións públicas programadas ou privadas concertadas cos particulares, así como as determinacións da ordenación detallada sen necesidade de remisión ó planeamento de desenvolvemento”.

En atención ao disposto no art. 41 do RPU:

“O Programa de Actuación do Plan Xeral establecerá:

- a) Os obxectivos, directrices e estratexia do seu desenvolvemento a longo prazo para todo o territorio comprendido no seu ámbito.*
- b) As previsións específicas concernentes á realización dos sistemas xerais.*
- c) As dúas etapas cuatrienais en que se desenvolverán as determinacións no solo urbanizable delimitado.*
- d) Os prazos a que se axustarán as actuacións previstas, no seu caso, para completar a urbanización en solo urbano ou para realizar operacións de reforma interior neste tipo de solo”.*

Con respecto a dito artigo, e como é natural, non parece adecuado non obstante reducir o prazo de planificación a oito anos, pois dada a actual duración do proceso urbanizador parece ser precisa unha media de 6 anos para o desenvolvemento dos ámbitos residenciais (ata a súa venta e posta en mercado) e ata 8 anos no caso dos produtos inmobiliarios de actividade económica. Polo tanto, a previsión mínima aconsellable para este caso parece ser considerar un período de 16 anos, á súa vez dividido en períodos de catro ou incluso seis anos. En atención ás determinacións enunciadas con anterioridade establécense as previsións para o desenvolvemento coherente do PXOM:

- a) Actuacións de desenvolvemento previstas nos sectores de solo urbano non consolidado, urbanizable delimitado e núcleo rural, novos sistemas xerais e novas dotacións de carácter local.
- b) Para cada actuación de desenvolvemento urbanístico expresaranse as actuacións en infraestruturas que deben realizar previa ou simultaneamente, de modo que se poda garantir a adecuada conexión e servizo da mesma.
- c) A relación de actuacións urbanísticas preferentes, expresando para cada unha delas o motivo da prioridade (actuación pública programada ou concerto con particulares), os prazos para o seu desenvolvemento e as condicións específicas establecidas para o mesmo.

2.1 CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN E ESTRATEXIA

Os criterios adoptados na estratexia de actuación referentes as actuacións previstas son as seguintes:

- A necesidade da actuación por interese xeral
- Viabilidade económica, e de servizos
- Coherencia co desenvolvemento ordenado no PXOM

Cabe salientar que a programación no investimento de infraestruturas adoita ser planificado, en especial nos orzamentos xerais da Xunta, en períodos cuadrienais, polo que en moitos casos non cabe máis que facer unha previsión de acordo aos compromisos adquiridos, pero non é esixible que ditos valores podan estar sustentados en documento físico algún.

Dita viabilidade xustifícase neses compromisos adquiridos e no mantemento de tendencias de comportamento inversor das distintas administracións.

Segundo estes criterios establececese catro niveis de prioridade:

- Prioridade 1 (Q1): Actuacións de interese xeral, de necesidade inmediata e viabilidade económica e técnica, que son susceptibles de ser levadas a cabo nun espazo de tempo non superior a catro anos.
- Prioridade 2 (Q2): Actuacións que aínda tendo viabilidade económica non posúen a urxencia das anteriores. O prazo correspondente a este tipo é de oito anos.
- Prioridade 3 (Q3): Actuacións que non son de interese xeral, precisando axustes propios para o seu desenvolvemento (por exemplo a predisposición dos propietarios, necesidades derivadas da evolución do mercado, ..) . O prazo correspondente é de doce anos.
- Prioridade 4 (Q4): Actuacións que non son de interese xeral, precisando axustes propios para o seu desenvolvemento, e cúa execución preveese moi diferida no tempo . O prazo correspondente é de dezaseis anos.

As prioridades para o desenvolvemento dos ámbitos e os sistemas xerais veñen dadas tanto pola súa localización na malla urbana como pola necesidade de materializar dotacións para a poboación, tendo en conta que as actuacións que na actualidade están en tramitación serán as primeiras en desenvolverse.

En xeral dáse prioridade as actuacións máis céntricas, con respecto ao núcleo urbano, intentando colmatar os ocos existentes, deixando as zonas periféricas en segundo orden. Tamén se dá prioridade as actuacións de sistema viario estruturante, as de continuidade de creación dos parques fluviais e a ampliación do cemiterio municipal.

2.2 AXENTES INVERSORES

Todos os tipos de actuacións mencionadas no apartado anterior poden, á súa vez, ser asumidas por distintos axentes inversores, a saber:

- a) Concello de Carballo, a través dos presupostos xerais, Impostos, Taxas de edificación para as novas construcións e tamén formulando, dunha banda, convenios urbanísticos - económicos ou, doutra, a través de enaxenacións do patrimonio público (obtido, ao tempo, a través dos distintos desenvolvementos).
- b) Mercado ou axentes inversores privados.
- c) Xunta de Galicia, a través súas distintas Consellerías ou organismos dependentes.
- d) Estado, a través dos seus distintos Ministerios ou organismos dependentes.
- e) Deputación.

2.3 CRITERIOS DE XESTIÓN

O PXOM proxecta un total de 12.263 novas vivendas, que están distribuídas principalmente en solo urbano, e ademais en solo urbanizable e solo de núcleo rural. Así mesmo, o PXOM proxecta tamén o crecemento da edificabilidade industrial e terciaria respecto á realidade actual construída.

O PXOM diseña ademais, no seu modelo territorial os sistemas xerais de dotacións e infraestruturas esixidos pola LOUG para o horizonte de crecemento. A xestión destas accións resolverase da seguinte maneira:

- a) Sistemas exteriores aos ámbitos de desenvolvemento:
 - “A OBTER”, coa codificación “OB” nas táboas, é unha actuación que xestiona e costea adiantadamente o Concello por expropiación.

b) Sistemas vinculados aos ámbitos de desenvolvemento

- “ADSCRITO”, coa codificación “ADS” nas táboas, é unha actuación adscrita a un ámbito de desenvolvemento, na que tanto a obtención de solo como a carga de gastos de urbanización corre a cargo dos sectores.
- “INTERIOR”, coa codificación “INT” nas táboas, é unha actuación interior a un ámbito de desenvolvemento que costean os propietarios do mesmo.

A meirande parte destas accións de sistemas xerais son as exteriores que se costean a cargo dos axentes privados e a Administración local. Parte da obtención e execución destes novos sistemas xerais e a conexión e reforzo das infraestruturas xestionase, repercutindo unha carga económica entre a nova superficie “edificable” residencial, terciaria e industrial, que a corporación municipal repartirá equitativa e proporcionalmente á nova edificabilidade e á carga de gastos de urbanización prevista de cada sector ou desenvolvemento.

Os custos totais de obtención do solo e de execución dos sistemas xerais de dotacións e infraestruturas detallase nos seguintes apartados deste documento.

2.4 ACTUACIÓNS PREVISTAS POLO PXOM

A programación dos ámbitos correspóndese esencialmente coa explicada nos criterios xerais, no sentido de completar a malla urbana, priorizando aqueles ámbitos que social, económica ou funcionalmente sexa preciso desenvolver en primeiro lugar, ademais dos que están na actualidade en tramitación. Baseándose nesta etapificación racionalista, expónse a continuación a listaxe “temporal” das previsións deste Plan.

A. RELACIÓN DE ACTUACIÓNS EN ÁREAS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

CÓDIGO	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m²)		PRIORIDADE			
		BRUTA (m²)	NETA (m²)	Q1	Q2	Q3	Q4
UU-R1	CARBALLO VILA	8.952,78	7.436,40			Q3	
UU-R2	CARBALLO VILA	34.278,41	34.278,41	Q1			
UU-R3	CARBALLO VILA	11.293,00	11.293,00		Q2		
UU-R4	CARBALLO VILA	15.600,00	15.600,00	Q1			
UU-R5	CARBALLO VILA	27.418,04	23.277,49		Q2		
UU-R6	CARBALLO VILA	20.908,06	15.466,19		Q2		
UU-R7	CARBALLO VILA	19.488,46	17.106,26		Q2		
UU-R8	CARBALLO VILA	7.677,98	7.382,10			Q3	
UU-R9	CARBALLO VILA	19.827,91	16.011,86			Q3	
UU-R10	CARBALLO VILA	5.222,00	5.222,00	Q1			
UU-R11	CARBALLO VILA	12.842,72	12.006,50		Q2		
UU-R12	CARBALLO VILA	4.803,12	4.320,34		Q2		
UU-R13	CARBALLO VILA	26.551,90	26.551,90			Q3	
UU-R14	CARBALLO VILA	5.356,00	5.356,00		Q2		
UU-R15	CARBALLO VILA	10.170,08	8.037,30			Q3	
UU-R16	CARBALLO VILA	5.102,26	5.102,26	Q1			
UU-R17	CARBALLO VILA	14.097,34	13.519,22			Q3	
UU-R18	CARBALLO VILA	6.740,92	5.593,71			Q3	
UU-R19	CARBALLO VILA	7.782,18	7.190,81				Q4
UU-R20	CARBALLO VILA	8.027,45	7.930,97			Q3	
UU-R21	CARBALLO VILA	1.967,06	1.671,89			Q3	
UU-D1	CARBALLO VILA	41.375,13	38.207,87	Q1			

B. RELACIÓN DE ACTUACIÓNS EN ÁREAS DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

CÓDIGO	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m ²)		PRIORIDADE			
		BRUTA (m ²)	NETA (m ²)	Q1	Q2	Q3	Q4
S-R10	A CRISTINA	23.863,83	21.359,88			Q3	
S-R11	REGO DA BALSA	19.763,76	18.875,47		Q2		
S-I1	POL. IND. BÉRTOA	443.226,00	443.226,00		Q2		
S-I2	POL. IND. BÉRTOA	110.781,00	110.781,00		Q2		
S-I3	O SIXTO	243.939,23	231.894,80			Q3	
S-I4	A REVOLTA	33.536,51	32.806,52			Q3	
S-T1	BÉRTOA OESTE	34.474,72	32.200,15				Q4
S-R1	AVDA. INSTITUTO	36.281,19	30.613,77				Q4
S-R2	SÍSAMO	36.994,68	31.314,71		Q2		
S-R12	LEMA	49.428,26	46.593,15		Q2		
S-R3	BÉRTOA OESTE	297.069,00	296.530,00	Q1			
S-R4	BÉRTOA OESTE	24.120,69	21.320,05				Q4
S-R5	PEDRAS BLANCAS	17.480,55	14.884,79		Q2		
S-R6	REGO DA BALSA	140.428,79	117.937,28		Q2		
S-R7	BÉRTOA ESTE	41.854,64	39.806,73	Q1			
S-R8	VILLA DE NEGREIRA	41.605,78	39.304,07	Q1			
S-R9	PEDRA FURADA	17.467,69	15.104,15				Q4
S-T2	A BARREIRA	53.938,19	53.021,78			Q3	
S-T3	A BARREIRA	50.034,55	46.804,13	Q1			

C. RELACIÓN DE ACTUACIÓNS INTEGRAIS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

CÓDIGO	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m ²)		PRIORIDADE			
		BRUTA (m ²)	NETA (m ²)	Q1	Q2	Q3	Q4
AI01-POL01	ARNADOS	91.121,86	84.515,86	Q1			
AI02-POL01	ARNADOS	37.003,45	34.688,99			Q3	
AI03-POL01	ARNADOS	28.657,53	25.929,54			Q3	
AI04-POL01	AS LABRADAS	8.790,00	6.811,00		Q2		

2.4.1 ACTUACIÓNS DE NOVOS SISTEMAS XERAIS DE DOTACIÓNS, INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS E ACTUACIÓNS DE MELLORA E COMPLEMENTO DAS DOTACIÓNS, INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS DE CARÁCTER LOCAL

Existen unha serie de actuacións que pola súa magnitude, emprazamento ou características intrínsecas non é posible vincular ao crecemento poboacional dun modo directo, distinguíndose a súa vez, dous subgrupos en función do axente inversor:

- Actuacións a acometer por axentes inversores alleos ao Concello: Trátase de axentes inversores, dos xa mencionados, tales como Xunta, Deputación ou Estado. Neste caso, no Plan téñense incluído as actuacións que están comprometidas mediante algún tipo de documentación existente, se ben, como xa se comentou, non é posible garantir na súa totalidade que algúns dos investimentos a realizar vaian ter exactamente a formulación económico - temporal prevista nun principio.

- Actuacións a acometer polo Concello: Son aquelas que xestiona o Concello. A súa programación ven marcada pola necesidade da actuación para o ámbito ao que dea servizo, xa que se trata de actuacións tanto de carácter xeral como local.

Inclúese unha listaxe de todas as actuacións contempladas polo PXOM incluídas neste apartado, relaciónanse a continuación as de sistemas xerais, non esquecendo que tódolos sectores e polígonos levan cesións locais por lei de obrigado cumprimento a acometer no prazo fixado.

A continuación pormenorizamos a orden de prioridades dos distintos sistemas xerais diferenciando entre equipamentos, espazos libres , sistema viario e sistema de infraestruturas:

A. RELACIÓN DE ACTUACIÓNS DE SISTEMA XERAL PREVISTAS PARA O DESENVOLVEMENTO DO PXOM, A ACOMETER POLO CONCELLO OU VINCULADAS A NOVOS DESENVOLVEMENTOS.

A1. RELACIÓN DE ACTUACIÓNS EN SISTEMA XERAL VIARIO

ACTUACIÓNS EN SISTEMAS XERÁIS VIARIO EXTERIORES AOS DESENVOLVEMENTOS

CÓDIGO	XESTOR	OBTENCIÓN SOLO	EXECUCIÓN	XESTIÓN	TIPO DE SOLO	SUPERFICIE (m²)			PRIORIDADE				
						BRUTA (m²)	NETA (m²)	DOMINIO PÚBLICO (m²)	Q1	Q2	Q3	Q4	
SX-VI1b	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PA	3.223,00	3.223,00	0,00		Q2			
SX-VI2a	Concello	Concello	Concello	OB	SR-POA	10.653,00	10.653,00	0,00		Q2			
SX-VI6b	Concello	Concello	Concello	OB	SP-PR	8.533,00	7.951,22	581,78			Q3		
SX-VI/AU02	Concello	Concello	Concello	OB	SU-C	387,00	387,00	0,00		Q2			
SX-VI/AU03	Concello	Concello	Concello	OB	SU-C	405,00	405,00	0,00			Q3		
SX-VI/AU04	Concello	Concello	Concello	OB	SU-C	414,00	414,00	0,00	Q1				
SX-VI/AU05	Concello	Concello	Concello	OB	SU-C	59,00	59,00	0,00					Q4
SX-VI/AU06	Concello	Concello	Concello	OB	SU-C	1.395,00	1.395,00	0,00	Q1				
SX-VI/AU09	Concello	Concello	Concello	OB	SU-C	537,00	537,00	0,00					Q4
SX-VI7	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	19.800,00	9.900,00	9.900,00	Q1				
SX-VI8	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	68.220,00	38.190,00	30.030,00					Q4
SX-VI9	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	52.860,00	37.770,00	15.090,00		Q2			
SX-VI10	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	71.280,00	56.100,00	15.180,00	Q1				
SX-VI11	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	8.100,00	4.050,00	4.050,00			Q3		
SX-VI12	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	60.000,00	37.800,00	22.200,00		Q2			
SX-VI13	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	2.460,00	2.460,00	0,00					Q4
SX-VI14	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	5.700,00	5.700,00	0,00			Q3		
SX-VI15	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PA/ SR-PR	4.191,00	4.191,00	0,00					Q4
SX-VI/AU10	Concello	Concello	Concello	OB	SNRC	178,00	178,00	0,00	Q1				
SX-VI/AU11	Concello	Concello	Concello	OB	SNRC	285,00	285,00	0,00					Q4
SX-VI/AU12	Concello	Concello	Concello	OB	SNRC	444,00	444,00	0,00					Q4
SX-VI/AU13	Concello	Concello	Concello	OB	SNRC	327,00	327,00	0,00					Q4

ACTUACIÓNS EN SISTEMAS XERÁIS VIARIO VINCULADAS AOS DESENVOLVEMENTOS

CÓDIGO	XESTOR	OBTENCIÓN SOLO	EXECUCIÓN	XESTIÓN	TIPO DE SOLO	SUPERFICIE (m²)			PRIORIDADE				
						BRUTA (m²)	NETA (m²)	DOMINIO PÚBLICO (m²)	Q1	Q2	Q3	Q4	
SX-VI/AU01	ARS-R3	ARS-R3	ARS-R3	ADS	SU-C	1.652,00	0,00	1.652,00	Q1				
SX-VI1a	ARS-R3	ARS-R3	ARS-R3	INT	SUR-D	17.225,00	17.225,00	0,00	Q1				
SX-VI1c	ARS-R11	ARS-R11	ARS-R11	INT	SUR-D	4.910,00	4.910,00	0,00		Q2			
SX-VI1d	ARS-R5	ARS-R5	ARS-R5	INT	SUR-D	3.604,00	3.604,00	0,00		Q2			
SX-VI1e	ARUU-R2	ARUU-R2	ARUU-R2	INT	SU-NC	5.235,00	5.235,00	0,00	Q1				
SX-VI2b	ARS-R7	ARS-R7	ARS-R7	INT	SUR-D	5.771,00	5.771,00	0,00	Q1				
SX-VI3a	ARS-R8	ARS-R8	ARS-R8	INT	SUR-D	2.478,00	2.478,00	396,00	Q1				
SX-VI4	ARS-R6	ARS-R6	ARS-R6	INT	SUR-D	11.470,00	11.470,00	0,00		Q2			
SX-VI5	ARUU-R5	ARUU-R5	ARUU-R5	INT	SU-NC	2.107,00	1.520,00	587,00		Q2			
SX-VI6a	ARUU-R17	ARUU-R17	ARUU-R17	INT	SUR-D	2.552,00	2.552,00	0,00			Q3		
SX-VI/AU07	ARS-R8	ARS-R8	ARS-R8	OB	SU-C	397,00	397,00	0,00	Q1				
SX-VI/AU08	ARS-R8	ARS-R8	ARS-R8	OB	SU-C	398,00	398,00	0,00	Q1				
SX-VI3b	ARUU-R11	ARUU-R11	ARUU-R11	INT	SU-NC	2.214,00	2.214,00	0,00		Q2			

A2. RELACIÓN DE ACTUACIÓNS EN SISTEMA XERAL DE DOTACIÓNS

ACTUACIÓNS EN SISTEMAS XERÁIS DE ESPAZOS LIBRES EXTERIORES AOS DESENVOLVEMENTOS

CÓDIGO	XESTOR	OBTENCIÓN SOLO	EXECUCIÓN	XESTIÓN	TIPO DE SOLO	SUPERFICIE (m²)			PRIORIDADE				
						BRUTA (m²)	NETA (m²)	DOMINIO PÚBLICO (m²)	Q1	Q2	Q3	Q4	
SX-EL1	Cconcello	Cconcello	Cconcello	OB	SR-PR / SR-PA / SR-PN	486.026,00	470.706,00	15.320,00		Q2			
SX-EL2	Cconcello	Cconcello	Cconcello	OB	SR-PR / SR-PN / SR-PA / SR-PI	166.484,00	163.274,00	3.210,00					Q4
SX-EL4	Cconcello	Cconcello	Cconcello	OB	SR-PR	20.216,00	16.463,85	3.752,15	Q1				
SX-EL5	Cconcello	Cconcello	Cconcello	OB	SR-PR / SR-PA	19.912,00	19.035,86	876,14			Q3		

ACTUACIÓNS EN SISTEMAS XERÁIS DE ESPAZOS LIBRES VINCULADOS AOS DESENVOLVEMENTOS

CÓDIGO	XESTOR	OBTENCIÓN SOLO	EXECUCIÓN	XESTIÓN	TIPO DE SOLO	SUPERFICIE (m²)			PRIORIDADE				
						BRUTA (m²)	NETA (m²)	DOMINIO PÚBLICO (m²)	Q1	Q2	Q3	Q4	
SX-EL0	ARS-I1	ARS-I1	ARS-I1	INT	SUR-D	11.396,00	11.396,00	0,00		Q2			
SX-EL00	ARS-I1	ARS-I1	ARS-I1	INT	SUR-D	43.595,00	43.595,00	0,00		Q2			
SX-EL000	ARS-I2	ARS-I2	ARS-I2	INT	SUR-D	12.603,00	12.603,00	0,00		Q2			
SX-EL3	ARS-R3	ARS-R3	ARS-R3	INT	SUR-D	13.344,00	13.344,00	0,00	Q1				
SX-EL6	ARS-R6	ARS-R6	ARS-R6	INT	SUR-D	18.813,00	18.813,00	0,00		Q2			
SX-EL7	ARUU-R13	ARUU-R13	ARUU-R13	INT	SU-NC	6.236,00	6.236,00	0,00			Q3		
SX-EL8	ARUU-R17	ARUU-R17	ARUU-R17	INT	SU-NC	4.689,00	4.559,00	130,00			Q3		
SX-EL9	ARUU-R19	ARUU-R19	ARUU-R19	ADS	SR-PR	1.300,00	1.178,40	121,60			Q3		
SX-EL10	ARUU-R20	ARUU-R20	ARUU-R20	ADS	SR-PR	9.318,00	9.318,00	0,00		Q2			
SX-EL11	ARS-R7	ARS-R7	ARS-R7	INT	SUR-D	6.686,00	6.686,00	0,00	Q1				
SX-EL12	ARS-I4	ARS-I4	ARS-I4	ADS	SR-PR / SR-PN / SR-PA / SR-PI	4.593,00	4.593,00	0,00			Q3		

ACTUACIÓNS EN SISTEMAS XERÁIS DE EQUIPAMENTOS EXTERIORES AOS DESENVOLVEMENTOS

CÓDIGO	XESTOR	OBTENCIÓN SOLO	EXECUCIÓN	XESTIÓN	TIPO DE SOLO	SUPERFICIE (m²)			PRIORIDADE				
						BRUTA (m²)	NETA (m²)	DOMINIO PÚBLICO (m²)	Q1	Q2	Q3	Q4	
SX-EQ2	Cconcello	Cconcello	Cconcello	OB	SR-PR	786,00	786,00	0,00		Q2			
SX-EQ3	Cconcello	Cconcello	Cconcello	OB	SR-PR / SR-PA / SR-PI	13.994,00	13.994,00	0,00			Q3		
SX-EQ4	Cconcello	Cconcello	Cconcello	OB	SR-PA / SR-PF	4.245,00	4.245,00	0,00	Q1				
SX-EQ5	Cconcello	Cconcello	Cconcello	OB	SR-PC / SR-PN	3.441,00	3.441,00	0,00			Q3		

ACTUACIÓNS EN SISTEMAS XERÁIS DE EQUIPAMENTOS VINCULADOS AOS DESENVOLVEMENTOS

CÓDIGO	XESTOR	OBTENCIÓN SOLO	EXECUCIÓN	XESTIÓN	TIPO DE SOLO	SUPERFICIE (m²)			PRIORIDADE				
						BRUTA (m²)	NETA (m²)	DOMINIO PÚBLICO (m²)	Q1	Q2	Q3	Q4	
SX-EQ1	ARS-R3	ARS-R3	ARS-R3	INT	SUR-D	4.448,00	4.448,00	0,00	Q1				
SX-EQ0	ARUU-D1	ARUU-D1	ARUU-D1	INT	SU-NC	15.000,00	15.000,00	0,00	Q1				

A3. RELACIÓN DE ACTUACIÓN DE SERVIZOS

ACTUACIÓN EN ABASTECIMIENTO

Na actualidade xa está rematado o Plan Director de abastecemento do Concello de Carballo, polo que as actuacións a realizar na rede de abastecemento quedan claramente establecidas neste documento, que na súa redacción xa ten en conta as previsións deste Plan.

Non obstante, da análise efectuada das necesidades reais, do estado actual da rede existente e as directrices facilitadas polo futuro Plan Director, establécense unhas actuacións principais a desenvolver, que se describen a continuación, e que cuio coste económico inclúese neste estudio:

- Completar e cerrar o anel (cinto) da rede de abastecemento do casco urbano
- Levar a rede de abastecemento a costa, a zona Norte.
- Para equilibrio de presións é necesaria a substitución progresiva dos diámetros dos tubos e aumentalos todos a Ø 200 mm. Así mesmo, efectuarase progresivamente unha renovación da rede, eliminando tódolos tubos de fibrocemento, substituíndoos por tubos de fundición de Ø 100 mm, sempre que sexa posible.

Estas actuacións encóntranse grafadas nos planos de información.

ACTUACIÓN EN SANEAMENTO

A actuación principal a desenrolar en saneamento resúmese en facer un mellora xeneralizada da rede existente.

Para iso, efectuarase progresivamente unha renovación da rede, facendo unha rede separativa, de tal maneira, que tanto a rede de saneamento de fecais, como a rede de saneamento de pluviais, sexan independentes.

Ademais, propónse a construción dunha nova Estación Depuradora de Augas Residuais (EDAR) para a zona industrial, que se inclúe como un sistema xeral de infraestruturas, o SX-SU1.

ACTUACIÓN EN ELECTRICIDADE

Na actualidade existen dúas subestacións, unha na rúa Compostela e a outra sitúase no Polígono industrial de Bértoa, con capacidade suficiente para as previsións edificatorias do Plan, polo que a única actuación a desenrolar é cerrar o circuíto existente, levando as liñas desde a subestación do polígono ó centro urbano.

B. RELACIÓN DE ACTUACIÓN CON FINANZAMENTO POR CONTA DE AXENTES INVERSORES ALLEOS AO CONCELLO

INVERSIÓN AUTONÓMICAS

Variante de Carballo (en proxecto)
Abastecemento de auga potable a Baldaio (en proxecto)

3 ESTUDIO ECONÓMICO

3.1 AVALIACIÓN ECONÓMICA DO PXOM

O art. 60.3 da Lei 9/2002, de 30 de decembro de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, determina o contido do estudio económico que se debe establecer no PXOM:

“O Plan xeral de ordenación municipal contará cunha avaliación do custo de execución dos sistemas xerais e das actuacións previstas, con indicación do carácter público ou privado da iniciativa de funcionamento, xustificando as previsións que cumpra realizar con recursos propios do Concello.

No suposto de que se lles atribúa o financiamento a administracións ou entidades públicas distintas do municipio, deberá acreditarse a conformidade delas”.

En atención ó disposto no artigo 42 do RPU o Estudio Económico e Financeiro do Plan Xeral conterá:

- A avaliación económica da execución das obras de urbanización correspondentes á estrutura xeral e orgánica do territorio definida no artigo 19.1.b) do presente regulamento e á implantación dos servizos, incluídos ambos nos programas cuadrienais correspondentes ó solo urbanizable programado.
- A mesma avaliación referida ás actuacións que, no seu caso, se programasen para o solo urbano.
- A determinación do carácter público ou privado das inversións a realizar para a execución das previsións do plan Xeral, expresadas nos apartados anteriores, con suficiente especificación das obras e servizos que se atribúen ó sector público e privado e indicación, no primeiro caso, dos organismos ou entidades públicas que asumen o importe da inversión.

En canto á viabilidade económica das medidas e do plan de seguimento establecido no ISA, non se considera necesario presupostalas xa que non levan consigo incrementos orzamentarios, posto que consisten en medidas de xestión e recompilación de datos, e en criterios á hora de establecer a ordenación dos sectores de novo desenvolvemento.

Como xa se indicou previamente, no que respecta á conformidade das administracións distintas do municipio, a mesma atópase acreditada cos documentos que sustentan as actuacións previstas no Concello, así como os Plans Inversores que teñan formulado cada unha delas. Así mesmo, e se ben non se ten contado con ela, existe a máis que probable continuidade do esforzo inversor de cada unha das distintas administracións, con respecto ao que ven sucedendo ata o de agora, no conxunto do termo municipal.

3.2 CRITERIOS DE VALORACIÓN. MÓDULOS UNITARIOS DE COSTO

Para a estimación do importe das inversións a realizar, estímase un módulo de custo unitario correspondente a cada tipo de actuación, ben sexa de adquisición de solo, ben sexa de execución de obras de urbanización (viario, espazos libes e equipamento), considerándose valores estándar de referencia a partir de diversas fontes.

Os módulos considerados non pretenden ser exactos para cada caso concreto, senón que se trata de establecer unha simplificación no conxunto do Plan, de maneira que se realiza una estimación xenérica dos diferentes custos con prezos actualizados á data na que se subscribe o Plan.

Por outra banda, é preciso sinalar, que as contías económicas deben considerarse orientativas, posto que son dependentes da pormenorización posterior de cada actuación ademais das lóxicas desviacións dos prezos na data na que se desenvolva cada actuación.

3.2.1 MÓDULOS DE ADQUISICIÓN DE SOLO

- Solo urbano consolidado: Establécese un módulo de 160 €/m²s para áreas cunha edificabilidade xenérica media de aproximadamente 0,80 m²e/m²s e un módulo de 50 €/m²s para áreas cunha edificabilidade xenérica media de aproximadamente de 0,380 m²e.
- Solo núcleo rural: Establécese un módulo de 25 €/m²s.
- Solo rústico: Considerando que os terreos en solo rústico poden encadrarse en unha diversidade de tipos, como poden ser terreos de leitos fluviais, áreas forestais, zonas agropecuarias, etc. e de acordo aos criterios de valoración de solo rural establecidos no R.D. 2/2008, mediante a capitalización da renda anual real ou potencial da explotación segundo o seu estado no momento ao que deba entenderse a valoración, e tendo en conta ademais a necesidade de establecer unha estimación xenérica, establécese un módulo de 4 €/m²s para solo rústico.

3.2.2 MÓDULOS DE COSTO DE URBANIZACIÓN

De acordo a calidade das urbanizacións e segundo datos obtidos da Oficina Técnica Municipal, establécese unha estimación xenérica dos módulos de custo de construción, considerando o prezo de execución por contrata (sen IVA), nos que se inclúe a parte proporcional dos gastos en conceptos de impostos, honorarios técnicos, taxas, etc.

- Viario de nova apertura con tódolos servizos:	110 €/m ²
- Viario en zonas xa consolidadas con reforzo de servizos:	130 €/m ²
- Viario en zonas de uso industrial ou terciario:	90 €/m ²
- Viario de nova apertura con drenaxe e sen servizos:	50 €/m ²
- Espazos libres en solo urbano:	20 €/m ²
- Espazos libres en áreas de desenvolvemento:	10 €/m ²
- Espazos libres en solo rústico:	5 €/m ²
- Equipamentos:	5 €/m ²

3.3 CUSTO ECONÓMICO PREVISTO PARA CADA UNHA DAS ACTUACIÓNS CONTEMPLADAS NO PXOM

A. ACTUACIÓNS ACOMETIDAS POR AXENTES INVERSORES ALLEOS AO CONCELLO

INVERSIÓNS AUTONÓMICAS	PRECIO EXEC. MATERIAL	PRECIO CONTRATA (sen iva)
Variante de Carballo (en proxecto)	7.316.675,66 €	8.706.844,04 €
Abastecemento de auga potable a Baldaio (en proxecto)		1.740.027,41 €

B. RESTO DE ACTUACIÓNS DE SISTEMA XERAL PREVISTAS PARA O DESENVOLVEMENTO DO PXOM

B1. ACTUACIÓNS NO SISTEMA XERAL VIARIO

ACTUACIÓNS EN SIST. XERÁIS VIARIO EXTERIORES AOS DESENVOLVEMENTOS (CONCELLO)

CÓDIGO	XESTOR	OBTENCIÓN SOLO	EXECUCIÓN	XESTIÓN	TIPO DE SOLO	SUPERFICIE (m ²)			ESTIMACIÓN COSTE SOLO (€)	ESTIMACIÓN COSTE EXECUCIÓN (€)
						BRUTA (m ²)	NETA (m ²)	DOMINIO PÚBLICO (m ²)		
SX-VI1b	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PA	3.223,00	3.223,00	0,00	12.892,00 €	161.150,00 €
SX-VI2a	Concello	Concello	Concello	OB	SR-POA	10.653,00	10.653,00	0,00	42.612,00 €	532.650,00 €
SX-VI6b	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PR	8.533,00	7.951,22	581,78	31.804,88 €	426.650,00 €
SX-VIAU02	Concello	Concello	Concello	OB	SU-C	387,00	387,00	0,00	19.350,00 €	42.570,00 €
SX-VIAU03	Concello	Concello	Concello	OB	SU-C	405,00	405,00	0,00	20.250,00 €	44.550,00 €
SX-VIAU04	Concello	Concello	Concello	OB	SU-C	414,00	414,00	0,00	20.700,00 €	45.540,00 €
SX-VIAU05	Concello	Concello	Concello	OB	SU-C	59,00	59,00	0,00	49.440,00 €	6.490,00 €
SX-VIAU06	Concello	Concello	Concello	OB	SU-C	1.395,00	1.395,00	0,00	69.750,00 €	125.550,00 €
SX-VIAU09	Concello	Concello	Concello	OB	SU-C	537,00	537,00	0,00	485.920,00 €	59.070,00 €
SX-VI7	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	19.800,00	9.900,00	9.900,00	39.600,00 €	990.000,00 €
SX-VI8	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	68.220,00	38.190,00	30.030,00	152.760,00 €	3.411.000,00 €
SX-VI9	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	52.860,00	37.770,00	15.090,00	151.080,00 €	2.643.000,00 €
SX-VI10	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	71.280,00	56.100,00	15.180,00	224.400,00 €	3.564.000,00 €
SX-VI11	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	8.100,00	4.050,00	4.050,00	16.200,00 €	405.000,00 €
SX-VI12	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	60.000,00	37.800,00	22.200,00	151.200,00 €	3.000.000,00 €
SX-VI13	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	2.460,00	2.460,00	0,00	9.840,00 €	123.000,00 €
SX-VI14	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	5.700,00	5.700,00	0,00	43.800,00 €	285.000,00 €
SX-VI15	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PA/ SR-PR	4.191,00	4.191,00	0,00	16.764,00 €	209.550,00 €
SX-VIAU10	Concello	Concello	Concello	OB	SNRC	178,00	178,00	0,00	4.450,00 €	8.900,00 €
SX-VIAU11	Concello	Concello	Concello	OB	SNRC	285,00	285,00	0,00	7.125,00 €	14.250,00 €
SX-VIAU12	Concello	Concello	Concello	OB	SNRC	444,00	444,00	0,00	11.100,00 €	22.200,00 €
SX-VIAU13	Concello	Concello	Concello	OB	SNRC	327,00	327,00	0,00	8.175,00 €	16.350,00 €
TOTAL SX-VI concello									1.589.212,88 €	16.136.470,00 €

ACTUACIÓNS EN SISTEMAS XERÁIS VIARIO VINCULADAS AOS DESENVOLVEMENTOS (PRIVADOS)

CÓDIGO	XESTOR	OBTENCIÓN SOLO	EXECUCIÓN	XESTIÓN	TIPO DE SOLO	SUPERFICIE (m²)			ESTIMACIÓN COSTE SOLO (€)	ESTIMACIÓN COSTE EXECUCIÓN (€)
						BRUTA (m²)	NETA (m²)	DOMINIO PÚBLICO (m²)		
SX-VI/AU01	ARS-R3	ARS-R3	ARS-R3	ADS	SU-C	1.652,00	0,00	1.652,00	0,00 €	181.720,00 €
SX-VI1a	ARS-R3	ARS-R3	ARS-R3	INT	SUR-D	17.225,00	17.225,00	0,00	0,00 €	1.894.750,00 €
SX-VI1c	ARS-R11	ARS-R11	ARS-R11	INT	SUR-D	4.910,00	4.910,00	0,00	0,00 €	540.100,00 €
SX-VI1d	ARS-R5	ARS-R5	ARS-R5	INT	SUR-D	3.604,00	3.604,00	0,00	0,00 €	396.440,00 €
SX-VI1e	ARUU-R2	ARUU-R2	ARUU-R2	INT	SU-NC	5.235,00	5.235,00	0,00	0,00 €	575.850,00 €
SX-VI2b	ARS-R7	ARS-R7	ARS-R7	INT	SUR-D	5.771,00	5.771,00	0,00	0,00 €	634.810,00 €
SX-VI3a	ARS-R8	ARS-R8	ARS-R8	INT	SUR-D	2.478,00	2.478,00	396,00	0,00 €	272.580,00 €
SX-VI4	ARS-R6	ARS-R6	ARS-R6	INT	SUR-D	11.470,00	11.470,00	0,00	0,00 €	1.261.700,00 €
SX-VI5	ARUU-R5	ARUU-R5	ARUU-R5	INT	SU-NC	2.107,00	1.520,00	587,00	0,00 €	231.770,00 €
SX-VI6a	ARUU-R17	ARUU-R17	ARUU-R17	INT	SUR-D	2.552,00	2.552,00	0,00	0,00 €	280.720,00 €
SX-VI/AU07	ARS-R8	ARS-R8	ARS-R8	OB	SU-C	397,00	397,00	0,00	63.520,00 €	43.670,00 €
SX-VI/AU08	ARS-R8	ARS-R8	ARS-R8	OB	SU-C	398,00	398,00	0,00	63.680,00 €	43.780,00 €
SX-VI3b	ARUU-R11	ARUU-R11	ARUU-R11	INT	SU-NC	2.214,00	2.214,00	0,00	0,00 €	243.540,00 €
TOTAL SX-VI sectores									127.200,00 €	6.601.430,00 €

B2. ACTUACIÓNS NO SISTEMA XERAL DE DOTACIÓNS

ACTUACIÓNS EN SIST. XERÁIS DE ESPAZOS LIBRES EXTERIORES AOS DESENVOLVEMENTOS (CONCELLO)

CÓDIGO	XESTOR	OBTENCIÓN SOLO	EXECUCIÓN	XESTIÓN	TIPO DE SOLO	SUPERFICIE (m²)			ESTIMACIÓN COSTE SOLO (€)	ESTIMACIÓN COSTE EXECUCIÓN (€)
						BRUTA (m²)	NETA (m²)	DOMINIO PÚBLICO (m²)		
SX-EL1	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PR / SR-PA / SR-PN	486.026,00	470.706,00	15.320,00	1.882.824,00 €	2.500.130,00 €
SX-EL2	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PR / SR-PN / SR-PA / SR-PI	166.484,00	163.274,00	3.210,00	653.096,00 €	872.420,00 €
SX-EL4	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PR	20.216,00	16.463,85	3.752,15	65.855,40 €	101.080,00 €
SX-EL5	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PR / SR-PA	19.912,00	19.035,86	876,14	76.143,44 €	99.560,00 €
TOTAL SX-EL concello									2.677.918,84 €	3.573.190,00 €

Con relación ás actuacións en sistemas xerais de espazos libres exteriores aos desenvolvementos é preciso indicar que para as actuacións en SX-EL1 e SX-EL2, establécese unha previsión ademais para a tramitación do Plan Especial de desenvolvemento do Parque Urbano do Río Anllóns (EL-1) e A Cristina (EL-2) previstos no presente Plan, estimando unha previsión por un importe de 70.000 € para SX-EL1 e 40.000 € para SX-EL2.

ACTUACIÓNS EN SISTEMAS XERÁIS DE ESPAZOS LIBRES VINCULADOS AOS DESENVOLVEMENTOS (PRIVADOS)

CÓDIGO	XESTOR	OBTENCIÓN SOLO	EXECUCIÓN	XESTIÓN	TIPO DE SOLO	SUPERFICIE (m²)			ESTIMACIÓN COSTE SOLO (€)	ESTIMACIÓN COSTE EXECUCIÓN (€)
						BRUTA (m²)	NETA (m²)	DOMINIO PÚBLICO (m²)		
SX-EL0	ARS-I1	ARS-I1	ARS-I1	INT	SUR-D	11.396,00	11.396,00	0,00	0,00 €	56.980,00 €
SX-EL00	ARS-I1	ARS-I1	ARS-I1	INT	SUR-D	43.595,00	43.595,00	0,00	0,00 €	217.975,00 €
SX-EL000	ARS-I2	ARS-I2	ARS-I2	INT	SUR-D	12.603,00	12.603,00	0,00	0,00 €	63.015,00 €
SX-EL3	ARS-R3	ARS-R3	ARS-R3	INT	SUR-D	13.344,00	13.344,00	0,00	0,00 €	66.720,00 €
SX-EL6	ARS-R6	ARS-R6	ARS-R6	INT	SUR-D	18.813,00	18.813,00	0,00	0,00 €	188.130,00 €
SX-EL7	ARUU-R13	ARUU-R13	ARUU-R13	INT	SU-NC	6.236,00	6.236,00	0,00	0,00 €	62.360,00 €
SX-EL8	ARUU-R17	ARUU-R17	ARUU-R17	INT	SU-NC	4.689,00	4.559,00	130,00	0,00 €	46.890,00 €
SX-EL9	ARUU-R19	ARUU-R19	ARUU-R19	ADS	SR-PR	1.300,00	1.178,40	121,60	0,00 €	6.500,00 €
SX-EL10	ARUU-R20	ARUU-R20	ARUU-R20	ADS	SR-PR	9.318,00	9.318,00	0,00	0,00 €	46.590,00 €
SX-EL11	ARS-R7	ARS-R7	ARS-R7	INT	SUR-D	6.686,00	6.686,00	0,00	0,00 €	66.860,00 €
SX-EL12	ARS-I4	ARS-I4	ARS-I4	ADS	SR-PR / SR-PN / SR-PA / SR-PI	4.593,00	4.593,00	0,00	0,00 €	22.965,00 €
TOTAL SX-EL sectores									0,00 €	844.985,00 €

ACTUACIÓN EN SISTEMAS XERÁIS DE EQUIPAMENTOS EXTERIORES AOS DESENVOLVEMENTOS (CONCELLO)

CÓDIGO	XESTOR	OBTENCIÓN SOLO	EXECUCIÓN	XESTIÓN	TIPO DE SOLO	SUPERFICIE (m²)				ESTIMACIÓN COSTE SOLO (€)	ESTIMACIÓN COSTE EXECUCIÓN (€)
						BRUTA (m²)	NETA (m²)	DOMINIO PÚBLICO (m²)			
SX-EQ2	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PR	786,00	786,00	0,00	Q2	3.144,00 €	3.930,00 €
SX-EQ3	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PR / SR-PA / SR-PI	13.994,00	13.994,00	0,00	Q3	55.976,00 €	69.970,00 €
SX-EQ4	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PA / SR-PF	4.245,00	4.245,00	0,00	Q2	16.980,00 €	21.225,00 €
SX-EQ5	Concello	Concello	Concello	OB	SR-PC / SR-PN	3.441,00	3.441,00	0,00	Q3	13.764,00 €	17.205,00 €
TOTAL SX-EQ concello										89.864,00 €	112.330,00 €

ACTUACIÓN EN SISTEMAS XERÁIS DE EQUIPAMENTOS VINCULADOS AOS DESENVOLVEMENTOS (PRIVADOS)

CÓDIGO	XESTOR	OBTENCIÓN SOLO	EXECUCIÓN	XESTIÓN	TIPO DE SOLO	SUPERFICIE (m²)				ESTIMACIÓN COSTE SOLO (€)	ESTIMACIÓN COSTE EXECUCIÓN (€)
						BRUTA (m²)	NETA (m²)	DOMINIO PÚBLICO (m²)			
SX-EQ1	ARS-R3	ARS-R3	ARS-R3	INT	SUR-D	4.448,00	4.448,00	0,00	Q1	0,00 €	22.240,00 €
SX-EQ0	ARUU-D1	ARUU-D1	ARUU-D1	INT	SU-NC	15.000,00	15.000,00	0,00	Q1	0,00 €	75.000,00 €
TOTAL SX-EQ sectores										0,00 €	97.240,00 €

ACTUACIÓN DE SERVICIOS A ACOMETER POLO CONCELLO

Os datos que se relacionan a continuación son segundo o Plan Director de Abastecemento e o Plan Director de Saneamento.

	Descrición	Importe
ACTUACIÓN EN ABASTECIMIENTO	Completar o anel do casco urbano: 2.231.405 € Levar a rede a costa: - Razo: 1.048.347 € - Rebordelos: 880.165 €	4.159.917,00 €
	Nova Estación Depuradora de Augas Residuais (SX-SU1), coste do solo mais custo de execución (EDAR polígono industrial)	922.794,00 €
ACTUACIÓN EN ELECTRICIDADE	Cerre do circuíto existente	1.016.789,64 €
TOTAL IMPORTE ACTUACIÓN DE SERVICIOS		6.099.500,64 €

Polo tanto, o custe da inversión en sistemas xerais de viario, dotacións e servizos exteriores e vinculados aos ámbitos resúmese nos seguintes cadros en función do axente inversor, xa sexa a Administración local ou os privados:

ACTUACIÓNS A ACOMETER POLO CONCELLO

				TOTALES	
CÓDIGO	XESTOR	XESTIÓN	TIPO SE SOLO	ESTIMACIÓN COSTE SOLO (€)	ESTIMACIÓN COSTE EXEC. (€)
SX-EQ2	Concello	OB	SR-PR	3.144,00 €	3.930,00 €
SX-EQ3	Concello	OB	SR-PR / SR-PA / SR-PI	55.976,00 €	69.970,00 €
SX-EQ4	Concello	OB	SR-PA / SR-PF	16.980,00 €	21.225,00 €
SX-EQ5	Concello	OB	SR-PC / SR-PN	13.764,00 €	17.205,00 €
SX-EL1	Concello	OB	SR-PR / SR-PA / SR-PN	1.882.824,00 €	2.500.130,00 €
SX-EL2	Concello	OB	SR-PR / SR-PN / SR-PA / SR-PI	653.096,00 €	872.420,00 €
SX-EL4	Concello	OB	SR-PR	65.855,40 €	101.080,00 €
SX-EL5	Concello	OB	SR-PR / SR-PA	76.143,44 €	99.560,00 €
SX-SU1	Concello	OB	SR-PR / SR-PF	42.212,00 €	880.582,00 €
SX-VI1b	Concello	OB	SR-PA	12.892,00 €	161.150,00 €
SX-VI2a	Concello	OB	SR-POA	42.612,00 €	532.650,00 €
SX-VI6b	Concello	OB	SP-PR	31.804,88 €	426.650,00 €
SX-VI/AU02	Concello	OB	SU-C	19.350,00 €	42.570,00 €
SX-VI/AU03	Concello	OB	SU-C	20.250,00 €	44.550,00 €
SX-VI/AU04	Concello	OB	SU-C	20.700,00 €	45.540,00 €
SX-VI/AU05	Concello	OB	SU-C	49.440,00 €	6.490,00 €
SX-VI/AU06	Concello	OB	SU-C	69.750,00 €	125.550,00 €
SX-VI/AU09	Concello	OB	SU-C	485.920,00 €	59.070,00 €
SX-VI7	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	39.600,00 €	990.000,00 €
SX-VI8	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	152.760,00 €	3.411.000,00 €
SX-VI9	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	151.080,00 €	2.643.000,00 €
SX-VI10	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	224.400,00 €	3.564.000,00 €
SX-VI11	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	16.200,00 €	405.000,00 €
SX-VI12	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	151.200,00 €	3.000.000,00 €
SX-VI13	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	9.840,00 €	123.000,00 €
SX-VI14	Concello	OB	SR-PA/ SR-PF/SR-PR	43.800,00 €	285.000,00 €
SX-VI15	Concello	OB	SR-PA/ SR-PR	16.764,00 €	209.550,00 €
SX-VI/AU10	Concello	OB	SNRC	4.450,00 €	8.900,00 €
SX-VI/AU11	Concello	OB	SNRC	7.125,00 €	14.250,00 €
SX-VI/AU12	Concello	OB	SNRC	11.100,00 €	22.200,00 €
SX-VI/AU13	Concello	OB	SNRC	8.175,00 €	16.350,00 €
Abastecimento	Concello	-	-	0,00 €	4.159.917,00 €
Electricidad	Concello	-	-	0,00 €	1.016.789,64 €
TOTAL				4.399.207,72 €	25.879.278,64 €

ACTUACIÓNS A ACOMETER POR AXENTES PRIVADOS

CÓDIGO	XESTOR	XESTIÓN	TIPO SE SOLO	TOTALES	
				ESTIMACIÓN COSTE SOLO (€)	ESTIMACIÓN COSTE EXEC. (€)
SX-EQ1	ARS-R3	INT	SUR-D	0,00 €	22.240,00 €
SX-EL0	ARS-I1	INT	SUR-D	0,00 €	56.980,00 €
SX-EL00	ARS-I1	INT	SUR-D	0,00 €	217.975,00 €
SX-EL000	ARS-I2	INT	SUR-D	0,00 €	63.015,00 €
SX-EL3	ARS-R3	INT	SUR-D	0,00 €	66.720,00 €
SX-EL6	ARS-R6	INT	SUR-D	0,00 €	188.130,00 €
SX-EL7	ARUU-R13	INT	SU-NC	0,00 €	62.360,00 €
SX-EL8	ARUU-R17	INT	SU-NC	0,00 €	46.890,00 €
SX-EL9	ARUU-R19	ADS	SR-PR	0,00 €	6.500,00 €
SX-EL10	ARUU-R20	ADS	SR-PR	0,00 €	46.590,00 €
SX-VI/AU01	ARS-R3	ADS	SU-C	0,00 €	181.720,00 €
SX-VI1a	ARS-R3	INT	SUR-D	0,00 €	1.894.750,00 €
SX-EL11	ARS-R7	INT	SUR-D	0,00 €	66.860,00 €
SX-VI1c	ARS-R11	INT	SUR-D	0,00 €	540.100,00 €
SX-VI1d	ARS-R5	INT	SUR-D	0,00 €	396.440,00 €
SX-VI1e	ARUU-R2	INT	SU-NC	0,00 €	575.850,00 €
SX-VI2b	ARS-R7	INT	SUR-D	0,00 €	634.810,00 €
SX-VI3a	ARS-R8	INT	SUR-D	0,00 €	272.580,00 €
SX-VI4	ARS-R6	INT	SUR-D	0,00 €	1.261.700,00 €
SX-VI5	ARUU-R5	INT	SU-NC	0,00 €	231.770,00 €
SX-EL12	ARS-I4	ADS	SR-PR / SR-PN / SR-PA / SR-PI	0,00 €	22.965,00 €
SX-VI6a	ARUU-R17	INT	SUR-D	0,00 €	280.720,00 €
SX-VI/AU07	ARS-R8	OB	SU-C	63.520,00 €	43.670,00 €
SX-VI/AU08	ARS-R8	OB	SU-C	63.680,00 €	43.780,00 €
SX-EQ0	ARUU-D1	INT	SU-NC	0,00 €	75.000,00 €
SX-VI3b	ARUU-R11	INT	SU-NC	0,00 €	243.540,00 €

127.200,00 €	7.543.655,00 €
---------------------	-----------------------

Polo que o total de inversión en sistemas xerais de viario, dotacións e servizos exteriores é de **37.949.341,36 €**, dos que 30.278.486,36 € corresponden a o Concello, e 7.670.855,00 € han de ser costeados por inversores privados en concepto de execución de sistemas xerais, ben sexan interiores ou adscritos a os ámbitos.

C. DESENVOLVEMENTOS URBANÍSTICOS

Avalíanse neste apartado os custos estimativos das obras de urbanización correspondentes aos ámbitos de solo Urbano Non Consolidado, sectores de solo Urbanizable Delimitado, e actuacións integrais en solo de núcleo rural común, ca finalidade de obter os valores de repercusión de custos de urbanización por metro cadrado de edificabilidade e de superficie bruta de solo, facendo visible a viabilidade económica do seu desenrolo, e tamén, orientar sobre a conveniencia o improcedencia de establecerlles un maior custo para financiamento de Sistemas Xerais a executar, en concepto de conexión e reforzo dos mesmos, según establece e posibilita a lexislación vixente.

Para o cálculo dos gastos de urbanización, tívose en conta as superficies de sistemas locais de espazos libres, dotacións e viario previstos no Plan para cada ámbito ou estimados en función de ratios usuais, aplicando os mesmos módulos unitarios de custo especificados anteriormente facilitados pola oficina Técnica do Concello.

Por exemplo o UU-R1, ten unha superficie de sistemas locais para espazos libres de 895,28 m² e 500 m² de sistemas locais para equipamentos, segundo as previsións do PXOM, e un 12% do ámbito para o sistema local de viario (1074,33 m²). Para o cálculo da superficie do sistema viario en función da súa configuración física estímase entre un 10% e un 30 %, en este caso en particular estimouse un 12%.

As cantidades que figuran en letra cursiva nas táboas seguintes son datos facilitados polo Concello en ámbitos que xa teñen elaborado o seu proxecto de urbanización.

C1. ACTUACIÓNS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

CÓDIGO	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m ²)		EDIFICABILIDADE TOTAL (m ²)	ESTIMACIÓN COSTE URBANIZACIÓN(€)	REPERCUSIÓN GASTOS URB €/m ² e	REPERCUSIÓN GASTOS URB €/m ² sup. bruta
		BRUTA (m ²)	NETA (m ²)				
UU-R1	CARBALLO VILA	8.952,78	7.436,40	2.230,92	138.582,26 €	62,12	15,48
UU-R2	CARBALLO VILA	34.278,41	34.278,41	48.066,00	924.694,21 €	19,24	26,98
UU-R3	CARBALLO VILA	11.293,00	11.293,00	13.976,50	316.216,90 €	22,62	28,00
UU-R4	CARBALLO VILA	15.600,00	15.600,00	9.360,00	382.845,00 €	40,90	24,54
UU-R5	CARBALLO VILA	27.418,04	23.277,49	18.621,99	756.650,95 €	40,63	27,60
UU-R6	CARBALLO VILA	20.908,06	15.466,19	12.372,95	516.543,44 €	41,75	24,71
UU-R7	CARBALLO VILA	19.488,46	17.106,26	34.503,33	712.959,18 €	20,66	36,58
UU-R8	CARBALLO VILA	7.677,98	7.382,10	5.905,68	189.673,92 €	32,12	24,70
UU-R9	CARBALLO VILA	19.827,91	16.011,86	12.809,49	540.714,02 €	42,21	27,27
UU-R10	CARBALLO VILA	5.222,00	5.222,00	13.715,00	229.464,00 €	16,73	43,94
UU-R11	CARBALLO VILA	12.842,72	12.006,50	9.605,20	416.722,90 €	43,39	32,45
UU-R12	CARBALLO VILA	4.803,12	4.320,34	3.456,27	118.122,70 €	34,18	24,59
UU-R13	CARBALLO VILA	26.551,90	26.551,90	21.241,52	868.462,83 €	40,89	32,71
UU-R14	CARBALLO VILA	5.356,00	5.356,00	12.888,00	197.017,03 €	15,29	36,78
UU-R15	CARBALLO VILA	10.170,08	8.037,30	6.429,84	248.081,92 €	38,58	24,39
UU-R16	CARBALLO VILA	5.102,26	5.102,26	5.102,26	340.149,98 €	66,67	66,67
UU-R17	CARBALLO VILA	14.097,34	13.519,22	13.519,22	539.680,74 €	39,92	38,28
UU-R18	CARBALLO VILA	6.740,92	5.593,71	2.796,86	192.300,24 €	68,76	28,53
UU-R19	CARBALLO VILA	7.782,18	7.190,81	2.157,24	108.321,80 €	50,21	13,92
UU-R20	CARBALLO VILA	8.027,45	7.930,97	7.930,97	269.783,90 €	34,02	15,55
UU-R21	CARBALLO VILA	1.967,06	1.671,89	3.343,78	69.094,15 €	20,66	35,13
UU-D1	CARBALLO VILA	41.375,13	38.207,87	11.462,36	577.232,74 €	50,36	13,95
					8.653.314,80 €		

C2. ACTUACIÓN EN SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

CÓDIGO	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m ²)		EDIFICABILIDADE TOTAL (m ²)	ESTIMACIÓN COSTE URBANIZACIÓN(€)	REPERCUSIÓN GASTOS URB €/m ² e	REPERCUSIÓN GASTOS URB €/m ² sup. bruta
		BRUTA (m ²)	NETA (m ²)				
S-R10	A CRISTINA	23.863,83	21.359,88	6.407,96	456.616,75 €	71,26	19,13
S-R11	REGO DA Balsa	19.763,76	18.875,47	9.437,74	733.193,39 €	77,69	37,10
S-I1	POL. IND. BÉRTOA	443.226,00	443.226,00	226.106,00	6.777.239,21 €	29,97	15,29
S-I2	POL. IND. BÉRTOA	110.781,00	110.781,00	56.448,00	1.396.538,78 €	24,74	12,61
S-I3	O SIXTO	243.939,23	231.894,80	139.136,88	5.763.472,98 €	41,42	23,63
S-I4	A REVOLTA	33.536,51	32.806,52	19.683,91	839.286,17 €	42,64	25,03
S-T1	BÉRTOA OESTE	34.474,72	32.200,15	19.320,09	813.603,39 €	42,11	23,60
S-R1	AVDA. INSTITUTO	36.281,19	30.613,77	6.122,75	372.921,90 €	60,91	10,28
S-R2	SÍSAMO	36.994,68	31.314,71	6.262,94	439.668,69 €	70,20	11,88
S-R12	LEMA	49.428,26	46.593,15	10.250,49	721.835,02 €	70,42	14,60
S-R3	BÉRTOA OESTE	297.069,00	296.530,00	88.959,00	4.215.511,43 €	47,39	14,19
S-R4	BÉRTOA OESTE	24.120,69	21.320,05	6.396,02	570.034,23 €	89,12	23,63
S-R5	PEDRAS BLANCAS	17.480,55	14.884,79	10.419,35	671.360,45 €	64,43	38,41
S-R6	REGO DA Balsa	140.428,79	117.937,28	58.968,64	4.545.568,24 €	77,08	32,37
S-R7	BÉRTOA ESTE	41.854,64	39.806,73	19.903,37	1.578.292,97 €	79,30	37,71
S-R8	VILLA DE NEGREIRA	41.605,78	39.304,07	27.512,85	1.283.310,97 €	46,64	30,84
S-R9	PEDRA FURADA	17.467,69	15.104,15	4.531,25	334.151,74 €	73,74	19,13
S-T2	A BARREIRA	53.938,19	53.021,78	31.813,07	1.272.941,28 €	40,01	23,60
S-T3	A BARREIRA	50.034,55	46.804,13	28.082,48	1.844.731,53 €	65,69	36,87
					34.630.279,11 €		

C3. ACTUACIÓN EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

CÓDIGO	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m ²)		USO GLOBAL	EDIFICABILIDADE TOTAL (m ²)	ESTIMACIÓN COSTE URBANIZACIÓN(€)	ESTIMACIÓN COSTE URBANIZACIÓN(€)	REPERCUSIÓN GASTOS URB €/m ² sup. bruta
		BRUTA (m ²)	NETA (m ²)					
AI01-POL01	ARNADOS	91.121,86	84.515,86	Residencial	16.903,17	1.330.379,16 €	78,71	14,60
AI02-POL01	ARNADOS	37.003,45	34.688,99	Residencial	6.937,80	540.018,93 €	77,84	14,59
AI03-POL01	ARNADOS	28.657,53	25.929,54	Residencial	5.185,91	418.127,14 €	80,63	14,59
AI04-POL01	AS LABRADAS	8.790,00	6.811,00	Residencial	1.021,65	55.988,33 €	54,80	6,37
						2.344.513,55 €		

3.4 CAPACIDADE DE FINANCIAMENTO PARA O PLAN

3.4.1 ANÁLISE DA CAPACIDADE FINANCEIRA DO MUNICIPIO DE CARBALLO

A administración municipal, dentro do conxunto das administracións públicas, é a que máis intensamente implicase no desenrolo e a materialización das previsións do Plan Xeral, que constitúe o “proyecto completo do medio físico do termo”, a o incluírse no mesmo todas as previsións da actuacións a desenrolar para a dotación e a prestación dos servizos básicos e os equipamentos a poboación en condicións adecuadas.

E necesario efectuar unha análise da situación financeira do Concello, e da súa capacidade inversora en función do seu presuposto de cara a cubrir as obrigas económicas derivadas do planeamento que se propón, e que se cuantificaron en apartados anteriores.

Así, unha vez facilitados polo Concello os datos básicos das liquidacións dos presupostos dos últimos ano, pódese elaborar a seguinte táboa na que se recolle e evolución orzamentaria do Concello de Carballo, analizando os ingresos e gastos recollidos nos exercicios segundo os dereitos e obrigas recoñecidos e liquidados, tomando coma referencia a evolución dos seus recursos ordinarios de carácter corrente (capítulos 1 a o 5 do presuposto de ingresos), e os gastos correntes, calculando por diferenza o aforro bruto do que deducindo as amortizacións, obtemos o aforro neto anual:

DATOS DE AFORRO NETO DOS ÚLTIMOS DEZ ANOS

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1. Ingresos corrientes liquidados	12.334.429,57	13.534.680,70	15.423.060,49	17.485.869,01	17.885.269,95	17.347.687,46	16.817.824,91	17.402.767,58	18.655.335,84	19.330.813,15
2. Obligaciones reconocidas Cap. I, II y IV (-OR rem)	9.409.796,01	10.748.052,44	12.028.043,57	12.681.510,85	13.405.725,46	14.171.742,18	14.496.437,71	15.104.338,79	14.798.871,07	14.402.244,11
3. Ahorro bruto ajustado	2.924.633,56	2.786.628,26	3.395.016,92	4.804.358,16	4.479.544,49	3.175.945,28	2.321.387,20	2.298.428,79	3.856.464,77	4.928.569,04
4. Anualidad teórica	1.253.568,21	1.289.065,06	1.426.663,34	1.009.831,17	815.046,27	914.234,47	600.242,16	691.203,04	1.126.480,20	1.112.932,10
5. Ahorro neto ajustado	1.671.065,35	1.497.563,20	1.968.353,58	3.794.526,99	3.664.498,22	2.261.710,81	1.721.145,04	1.607.225,75	2.729.984,57	3.815.636,94

Dos datos reflectidos, pódese concluír unha moi saudable situación financeira do Concello, posta claramente de manifesto no feito de que nos anos mais críticos da crises económica, non só se mantivo o aforro neto, senón que incrementouse ata o 19,73 % do presuposto corrente.

Nesta situación, e razoable e prudente, estimar que o propio Concello cos recursos propios dos que dispón, poderá asumir unha inversión anual para o desenrolo das previsións do Plan Xeral de 1.500.000 €, destinando a tal fin unicamente un 40% do aforro neto respecto a o último exercicio de 2.013, e sempre inferior a o aforro neto dos últimos dez exercicios.

3.4.2 INVESTIMENTO DOUTRAS ADMINISTRACIÓNS PÚBLICAS

O investimento previsto por outras administracións públicas límitase a axudas por parte da Deputación de Coruña e subvencións da Xunta, entre outras, para a realización de distintas dotacións e servizos.

Non e posible cuantificar o volume das mesmas, e en consecuencia non se terán en conta a efectos do equilibrio económico do presente estudio.

3.4.3 ESTIMACIÓN DA CAPACIDADE ORZAMENTARIA E INVERSORA MUNICIPAL

Como xa se especificou anteriormente, e prudente estimar unha inversión anual derivada da situación orzamentaria do Concello de 1.500.000 €, en base a os ingresos e gastos correntes do mesmo.

E necesario así mesmo, cuantificar os ingresos extraordinarios que o desenrolo do PXOM significarán para o Concello, derivados da xestión das actuacións de desenvolvemento urbanístico previstas no mesmo, tanto en forma de cesións de solo para dotacións coma pola monetarización das cesións de aproveitamento urbanístico lucrativo derivadas do desenvolvemento dos sectores residenciais e industriais dos sectores de solo urbanizable e das Unidades Urbanas de solo Urbano No Consolidado.

Neste senso podemos estimar unha valoración monetaria das cesión derivadas do 10% do aproveitamento urbanístico lucrativo dos sectores de solo urbanizable e das unidades urbanas de solo urbano no consolidado. Ditas actuacións demandarán e a vez costearan en certa medida as actuacións públicas. A valoración parte dos mesmos valores obtidos na análise previo realizado para estudar a viabilidade económica do desenrolo dos ámbitos, segundo o artigo 177 da LOUG.

A efectos de valoración da edificabilidade lucrativa de cesión obrigatoria a favor do Concello, tómase como valor de referencia o valor residual do solo no termo municipal, que se cuantifica en 200 e 220 €/m² de edificabilidade urbanizada para o uso residencial. Este valor estímase tendo en conta que o obxectivo do presente estudio económico é comprobar a viabilidade económica do mesmo, non establecer os valores exactos dos futuribles desenrols urbanísticos, que evidentemente estarán á variación dos valores do mercado inmobiliario de cada intre. Este valor medio é unha previsión dentro dos 16 anos de programación do PXOM. A día de hoxe os valores de referencia, por exemplo para a Consellería de Facenda da Xunta de Galicia a efectos de liquidacións patrimoniais publicados o 31 de decembro de 2014 no DOGA contempla un valor xenérico para todo o Concello de Carballo de 140 €/m² de uso residencial, polo que se considera axeitado sendo prudente e considerando a programación do PXOM considerar este valor de 200€-220€/m² tendo en conta que a posición dos solos maiormente é céntrica no solo urbano de Carballo e sabendo que a repercusión admisible para vivendas de Protección Oficial nos últimos anos, podía establecerse entorno a os 300 €/m².

A edificabilidade urbanizada de uso industrial, valorase a 80 €/m², segundo datos facilitados por Xestur, que está comercializando actualmente o polígono de Bértoa.

Así, a valoración das cesios obrigatorias de aproveitamento lucrativo a favor do concello, será:

ACTUACIÓNS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

CÓDIGO	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m ²)		EDIFICABILIDADE TOTAL (m ²)	VALOR RESIDUAL (€/m ² e) según testigos de mercado	VALORACIÓN 10% MUNICIPAL
		BRUTA (m ²)	NETA (m ²)			
UU-R1	CARBALLO VILA	8.952,78	7.436,40	2.230,92	200,00	44.618,40 €
UU-R2	CARBALLO VILA	34.278,41	34.278,41	48.066,00	220,00	1.057.452,00 €
UU-R3	CARBALLO VILA	11.293,00	11.293,00	13.976,50	220,00	307.483,00 €
UU-R4	CARBALLO VILA	15.600,00	15.600,00	9.360,00	220,00	205.920,00 €
UU-R5	CARBALLO VILA	27.418,04	23.277,49	18.621,99	200,00	372.439,80 €
UU-R6	CARBALLO VILA	20.908,06	15.466,19	12.372,95	220,00	272.204,90 €
UU-R7	CARBALLO VILA	19.488,46	17.106,26	34.503,33	220,00	759.073,26 €
UU-R8	CARBALLO VILA	7.677,98	7.382,10	5.905,68	220,00	129.924,96 €
UU-R9	CARBALLO VILA	19.827,91	16.011,86	12.809,49	220,00	281.808,78 €
UU-R10	CARBALLO VILA	5.222,00	5.222,00	13.715,00	220,00	301.730,00 €
UU-R11	CARBALLO VILA	12.842,72	12.006,50	9.605,20	220,00	211.314,40 €
UU-R12	CARBALLO VILA	4.803,12	4.320,34	3.456,27	220,00	76.037,94 €
UU-R13	CARBALLO VILA	26.551,90	26.551,90	21.241,52	220,00	467.313,44 €
UU-R14	CARBALLO VILA	5.356,00	5.356,00	12.888,00	220,00	283.536,00 €
UU-R15	CARBALLO VILA	10.170,08	8.037,30	6.429,84	220,00	141.456,48 €
UU-R16	CARBALLO VILA	5.102,26	5.102,26	5.102,26	220,00	112.249,72 €
UU-R17	CARBALLO VILA	14.097,34	13.519,22	13.519,22	220,00	297.422,84 €
UU-R18	CARBALLO VILA	6.740,92	5.593,71	2.796,86	220,00	61.530,92 €
UU-R19	CARBALLO VILA	7.782,18	7.190,81	2.157,24	220,00	47.459,28 €
UU-R20	CARBALLO VILA	8.027,45	7.930,97	7.930,97	220,00	174.481,34 €
UU-R21	CARBALLO VILA	1.967,06	1.671,89	3.343,78	220,00	73.563,16 €
UU-D1	CARBALLO VILA	41.375,13	38.207,87	11.462,36	220,00	252.171,92 €
						5.931.192,54 €

ACTUACIONES EN SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

CÓDIGO	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m²)		USO GLOBAL	EDIFICABILIDADE TOTAL (m²)	VALOR RESIDUAL (€/m²) según testigos de mercado	VALORACIÓN 10% MUNICIPAL
		BRUTA (m²)	NETA (m²)				
S-R10	A CRISTINA	23.863,83	21.359,88	Residencial	6.407,96	200,00	128.159,20 €
S-R11	REGO DA BALSA	19.763,76	18.875,47	Residencial	9.437,74	200,00	188.754,80 €
S-11	POL. IND. BÉRTOA	443.226,00	443.226,00	Industrial	226.106,00	80,00	1.808.848,00 €
S-12	POL. IND. BÉRTOA	110.781,00	110.781,00	Industrial	56.448,00	80,00	451.584,00 €
S-13	O SIXTO	243.939,23	231.894,80	Industrial	139.136,88	80,00	1.113.095,04 €
S-14	A REVOLTA	33.536,51	32.806,52	Industrial	19.683,91	80,00	157.471,30 €
S-T1	BÉRTOA OESTE	34.474,72	32.200,15	Terciario	19.320,09	90,00	173.880,81 €
S-R1	AVDA. INSTITUTO	36.281,19	30.613,77	Residencial	6.122,75	200,00	122.455,00 €
S-R2	SÍSAMO	36.994,68	31.314,71	Residencial	6.262,94	200,00	125.258,80 €
S-R12	LEMA	49.428,26	46.593,15	Residencial	10.250,49	200,00	205.009,80 €
S-R3	BÉRTOA OESTE	297.069,00	296.530,00	Residencial	88.959,00	200,00	1.779.180,00 €
S-R4	BÉRTOA OESTE	24.120,69	21.320,05	Residencial	6.396,02	200,00	127.920,40 €
S-R5	PEDRAS BLANCAS	17.480,55	14.884,79	Residencial	10.419,35	220,00	229.225,70 €
S-R6	REGO DA BALSA	140.428,79	117.937,28	Residencial	58.968,64	220,00	1.297.310,08 €
S-R7	BÉRTOA ESTE	41.854,64	39.806,73	Residencial	19.903,37	220,00	437.874,14 €
S-R8	VILLA DE NEGREIRA	41.605,78	39.304,07	Residencial	27.512,85	220,00	605.282,70 €
S-R9	PEDRA FURADA	17.467,69	15.104,15	Residencial	4.531,25	220,00	99.687,50 €
S-T2	A BARREIRA	53.938,19	53.021,78	Terciario	31.813,07	90,00	286.317,61 €
S-T3	A BARREIRA	50.034,55	46.804,13	Terciario	28.082,48	90,00	252.742,30 €
							9.590.057,18 €

ACTUACIONES EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

CÓDIGO	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m²)		EDIFICABILIDADE TOTAL (m²)	VALOR RESIDUAL (€/m²) según testigos de mercado	VALORACIÓN 10% MUNICIPAL
		BRUTA (m²)	NETA (m²)			
AI01-POL01	ARNADOS	91.121,86	84.515,86	16.903,17	200,00	338.063,40 €
AI02-POL01	ARNADOS	37.003,45	34.688,99	6.937,80	200,00	138.756,00 €
AI03-POL01	ARNADOS	28.657,53	25.929,54	5.185,91	200,00	103.718,20 €
AI04-POL01	AS LABRADAS	8.790,00	6.811,00	1.021,65	200,00	20.433,00 €
						600.970,60 €

3.4.4 BALANCE ECONOMICO DO DESENVOLVEMENTO DO PXOM, E MEDIDAS DE FINANZAMENTO.

Das valoracións efectuadas nos epígrafes anteriores, nos que se han cuantificado todos os custos de desenvolvemento derivados das previsións e obrigacións contidas no Plan para a execución dos Sistemas Xerais e os reforzos e melloras dos servizos públicos existentes, en canto as OBRIGAS ECONOMICAS A ASUMIR POLO CONCELLO RESUMESE NA NECESIDADE DE INVESTIR 30.278.486,36 €

A cuantificación dos INGRESOS EXTRAORDINARIOS QUE O DESENVOLVEMENTO DO PLAN SUPORA PARA O CONCELLO POR VALORACION DAS CESIOS OBRIGATORIAS DO 10% DO APROVEITAMENTO URBANISTICO ASCENDE A 16.122.220,32 €

En consecuencia, O DESENVOLVIMENTO COMPLETO DO PXOM, SUPORÁ AO CONCELLO A NECESIDADE DE INVERTIR CONTRA RECURSOS PROPIOS A DIFERENCIA ENTRE AMBAS CANTIDADES, É DECIR, 14.156.266,04 €, QUE PARA UN HORIZONTE TEMPORAL DE 16 ANOS, IMPLICA UNHA INVERSION DE 884.766,63 € ANUAIS, CLARAMENTE INFERIOR AS POSIBILIDADES REAIS DE INVERSION DEDUCIDAS DO AFORRO NETO ANUAL DOS ULTIMOS DEZ EXERCICIOS.

E necesario indicar no obstante, que da cordo co disposto na lexislación e vigor, o Concello poderá establecer unha carga de conexión e reforzo de Sistemas Xerais, co obxectivo de recuperar a inversión realizada hasta esta data en infraestruturas ás que se conectan os novos desenvolvementos, e así garantir a renovación e ampliación dos mesmos. Dada que a edificabilidade prevista no Plan en solo Urbanizable é de 775.762,79 m², e en solo Urbano no Consolidado é de 271.495,38 m², o total de edificabilidade de novos desenvolvementos é de 1.047.258,17 m²; si se establecese unha carga económica de 15 €/m² de edificabilidade para os novos desenvolvementos, cubriríase a totalidade da inversión a soportar polo Concello.

4 CONCLUSIÓNS

En atención a o exposto neste Estudio Económico pódese deducir que o Plan Xeral de Ordenación é viable na súa concepción.

Así, queda garantida a obtención de solo e a execución de Sistemas Xerais a cargo da Administración local.

Para facer fronte as inversións, é suficiente a capacidade inversora do Concello derivada dos presupostos correntes e das derivadas da propia xestión urbanística, nas que se inclúen a monetarización do 10% de cesión obrigatoria do aproveitamento dos sectores de solo urbanizable, urbano non consolidado e das actuacións integrais

Todo o anterior, sen contabilizar posibles axudas de administracións alleas que colaboren en temas medio ambientais e de servizos, así coma a mellora de estradas, equipamentos culturais, educativos, sanitarios, etc.

Por outra banda, o Concello poderá decidir si na Xestión do Solo Urbanizable e do solo Urbano no consolidado, establece en concepto de Conexión e reforzo de Sistemas Xerais unha carga económica con fin de sufragar en todo o en parte a inversión a asumir polo Concello.

Despois de determinar o alcance económico das intervencións, así como a demostración da capacidade económica da administración pública local na financiamento, que foi realizada o longo do presente estudio, podemos deducir a viabilidade económica das previsións do PXOM .

A Coruña, Decembro do 2014

O equipo redactor do PXOM

O Arquitecto



Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

MEMORIA DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA

ÍNDICE

ÍNDICE	1
1. NATUREZA DO INFORME E NORMATIVA APLICABLE.....	1
2. METODOLOXÍA A EMPREGAR.....	1
3. EVOLUCIÓN DA POBOACIÓN MUNICIPAL	1
4. CÁLCULO DOS CUSTES DERIVADOS DO PXOM A ASUMIR POLO CONCELLO PARA A IMPLANTACIÓN E REFORZO DAS REDES DE SERVIZOS E INFRAESTRUTURAS, A OBTENCIÓN DE SOLO E EXECUCIÓN DE SISTEMAS XERAIS.	2
5. XUSTIFICACIÓN DOS RECURSOS ECONÓMICOS NECESARIOS PARA ACOMETER A IMPLANTACIÓN E REFORZO DAS REDES DE SERVIZOS E INFRAESTRUTURAS, A OBTENCIÓN DE SOLO E A EXECUCIÓN DE SISTEMAS XERAIS PARA O CONCELLO	4
6. CÁLCULO DOS CUSTES DERIVADOS DO MANTEMENTO DAS INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS PARA O CONCELLO.....	6
7. CÁLCULO DOS CUSTES DERIVADOS DA PRESTACIÓN DE SERVIZOS E MANTEMENTO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS MUNICIPAIS	7
8. CÁLCULO DOS INGRESOS PARA O CONCELLO DERIVADOS DA POSTA EN SERVIZO DAS ÁREAS DE DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO DO PLAN E DA NOVA POBOACIÓN PREVISTA.....	8
9. BALANCE DE INGRESOS E CUSTES FIXOS ANUAIS DO CONCELLO	8
10. INVERSIÓN NA EXECUCIÓN DE DOTACIÓNS A CARGO DO CONCELLO PARA SERVIZO DA NOVA POBOACIÓN.....	9
11. GARANTÍA DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA	9
12. SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUTIVOS	10

1. NATUREZA DO INFORME E NORMATIVA APLICABLE

O Real Decreto Lexislativo 2/2008, de 20 de xuño, polo que se aproba o texto refundido da lei do solo estatal, determina a documentación dos instrumentos de ordenación no apartado 4 do artigo 15, modificado a súa vez, polo apartado nove da disposición final duodécima da Lei 8/2013, de 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbana, no que se menciona que, a documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de urbanización, de reforma ou renovación da urbanización e das actuacións de dotación, 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.

Así, o presente documento recolle de forma resumida as características básicas do PXOM de Carballo necesarias para a súa elaboración, facendo especial consideración das infraestruturas e servizos asociados a o se desenvolvemento; realízase tamén un análise dos presupostos municipais dos últimos exercicios, e finalmente se determina o impacto do desenrolo previsto do PXOM sobre dito presuposto.

Incorpóranse para a súa realización os cálculos contidos no “Informe ou Memoria de sostibilidade Económica”, na cal se establecen as cifras globais das inversións necesarias para a implantación do modelo territorial contemplado no Plan, sendo obxecto de este estudo o análise do custe público de mantemento e conservación dos novos desenrols e as novas infraestruturas, unha vez urbanizados e recibidos pola Administración Pública Local.

2. METODOLOXÍA A EMPREGAR

Esta memoria ten que avaliar o impacto económico e financeiro que para a Facenda Pública Local ten a implantación das novas infraestruturas e dotacións necesarias para o desenvolvemento urbanístico previsto no Plan Xeral, analizando por unha banda os custes de mantemento, da posta en marcha e da prestación dos servizos públicos necesarios, e por outra banda efectuando a estimación da cuantía económica dos ingresos municipais derivados dos distintos tributos cos que debe sosterse o mantemento dos servizos públicos.

A repercusión sobre a facenda autonómica e estatal excede claramente das posibilidades e obxetivos de este estudio, sendo convinte sinalar unicamente que os ingresos e custes de ambas administracións viran determinados directamente pola poboación que se asinte nos novos desenvolvementos.

O concepto de sostibilidade económica a nivel municipal significa que:

- Concello terá capacidade financeira suficiente para facer fronte ás inversións en infraestruturas e equipamentos ao seu cargo no novo desenvolvemento.
- Coa implantación do modelo territorial establecido no PXOM como consecuencia das novas actuacións se garantizará que prodúcese o equilibrio financeiro para o Concello, e dicir, que os ingresos derivados dos novos desenvolvementos serán superiores aos gastos xerados.

A diferenza entre os gastos que o Concello deberá asumir e os ingresos que percibirá pola como consecuencia do desenrolo das actuacións urbanizadoras, determinará a sostibilidade económica do PXOM a longo prazo, e dicir o “Balance Fiscal Municipal” ou Aforro Bruto ten que ser positivo

Sempre que os ingresos correntes sexan capaces de financiar os gastos correntes, considerase que a estrutura orzamentaria do municipio queda equilibrada.

A estimación dos ingresos e gastos futuros parte da situación actual da facenda municipal, con fin de garantir, ao 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. EVOLUCIÓN DA POBOACIÓN MUNICIPAL

Na memoria do PXOM, inclúense nos apartados correspondentes os estudos da evolución da poboación no termo municipal, así como os datos da proxección da mesma pola implantación do modelo territorial contemplado no mesmo, extraéndose como conclusións necesarias para o análise de este estudio, que A POBOACIÓN EXISTENTE NO TERMO MUNICIPAL E DE 31.366 HABITANTES E AS VIVENDAS EXISTENTES CUANTIFÍCANSE EN 19.718 VIVENDAS.

Por outra banda, de os cálculos do PXOM, sobre a capacidade final do mesmo, como información necesaria, extraese o seguinte:

TIPO DE SOLO	APROV. RESIDENCIAL	Nº VIVENDAS		TOTAIS POR ORDENACIÓN
		FUTURAS	EXISTENTES	
SOLO URBANO				18.574 viv
SU-C	2.854.895,97 m ²	5.753 viv	11.479 viv	17.232 viv
SU-NC	197.790,33 m ²	1.318 viv	24 viv	1.342 viv
SOLO URBANIZABLE				1.712 viv
SUR-D	225.756,13 m ²	1.607 viv	105 viv	1.712 viv
SOLO DE NÚCLEO RURAL				9.654 viv
NRT/NRC	1.610.960,00 m ²	3.453 viv	6.040 viv	9.493 viv
AI	30.048,53 m ²	132 viv	29 viv	161 viv
SOLO RÚSTICO			2.041 viv	
TOTAIS	4.919.450,95 m²	12.263 viv	19.718 viv	29.940 viv
		<i>Nº Hab/Viv</i>	<i>Nº Hab Futuros</i>	<i>Nº Vivendas Futuras</i>
Nº HABITANTES ACTUAIS*	31.366 hab	1,59	47.604 hab	29.940 viv
Nº VIVIENDAS EXISTENTES*	19.718 viv			
* DATOS IGE 2011				

Fonte: Elaboración propia a partir de datos do INE

Contamos polo tanto cun **TEITO POBOACIONAL DE 47.604 HABITANTES**.

En consecuencia, o incremento poboacional derivado do desenrolo do PXOM, cuantifícase en 16.238 habitantes.

4. CÁLCULO DOS CUSTES DERIVADOS DO PXOM A ASUMIR POLO CONCELLO PARA A IMPLANTACIÓN E REFORZO DAS REDES DE SERVIZOS E INFRAESTRUTURAS, A OBTENCIÓN DE SOLO E EXECUCIÓN DE SISTEMAS XERAIS.

No correspondente apartado do estudo económico financeiro, determinouse os custes para o Concello necesarios para a obtención do solo e a execución das obras necesarias para a implantación dos novos Sistemas Xerais de sistema viario, sistema de dotacións e actuacións de ampliación de servizos, que queda resumida na táboa final de este apartado.

Será necesario destinar a adquisición de solo para Sistemas Xerais, a cantidade de 4.399.207,72 €, e para a execución de obras a cantidade de 25.879.278,64 €.

Por tanto, **A CUANTÍA ECONÓMICA TOTAL QUE SE DERIVA PARA O CONCELLO DAS OBRIGAS QUE ESTABLECE O PXOM, QUEDA ESTABLECIDA NA CANTIDADE DE 30.278.486,36 €.**

O detalle e desglose de esta inversión, prodúcese segundo a táboa seguinte:

CÓDIGO	XESTOR	XESTIÓN	TIPO SE SOLO	TOTALES	
				ESTIMACIÓN COSTE SOLO (€)	ESTIMACIÓN COSTE EXEC. (€)
SX-EQ2	Concello	OB	SR-PR	3.144,00 €	3.930,00 €
SX-EQ3	Concello	OB	SR-PR / SR-PA / SR-PI	55.976,00 €	69.970,00 €
SX-EQ4	Concello	OB	SR-PA / SR-PF	16.980,00 €	21.225,00 €
SX-EQ5	Concello	OB	SR-PC / SR-PN	13.764,00 €	17.205,00 €
SX-EL1	Concello	OB	SR-PR / SR-PA / SR-PN	1.882.824,00 €	2.500.130,00 €
SX-EL2	Concello	OB	SR-PR / SR-PN / SR-PA / SR-PI	653.096,00 €	872.420,00 €
SX-EL4	Concello	OB	SR-PR	65.855,40 €	101.080,00 €
SX-EL5	Concello	OB	SR-PR / SR-PA	76.143,44 €	99.560,00 €
SX-SU1	Concello	OB	SR-PR / SR-PF	42.212,00 €	880.582,00 €
SX-VI1b	Concello	OB	SR-PA	12.892,00 €	161.150,00 €
SX-VI2a	Concello	OB	SR-POA	42.612,00 €	532.650,00 €
SX-VI6b	Concello	OB	SR-PR	31.804,88 €	426.650,00 €
SX-VI/AU02	Concello	OB	SU-C	19.350,00 €	42.570,00 €
SX-VI/AU03	Concello	OB	SU-C	20.250,00 €	44.550,00 €
SX-VI/AU04	Concello	OB	SU-C	20.700,00 €	45.540,00 €
SX-VI/AU05	Concello	OB	SU-C	49.440,00 €	6.490,00 €
SX-VI/AU06	Concello	OB	SU-C	69.750,00 €	125.550,00 €
SX-VI/AU09	Concello	OB	SU-C	485.920,00 €	59.070,00 €
SX-VI7	Concello	OB	SR-PA / SR-PF/SR-PR	39.600,00 €	990.000,00 €
SX-VI8	Concello	OB	SR-PA / SR-PF/SR-PR	152.760,00 €	3.411.000,00 €
SX-VI9	Concello	OB	SR-PA / SR-PF/SR-PR	151.080,00 €	2.643.000,00 €
SX-VI10	Concello	OB	SR-PA / SR-PF/SR-PR	224.400,00 €	3.564.000,00 €
SX-VI11	Concello	OB	SR-PA / SR-PF/SR-PR	16.200,00 €	405.000,00 €
SX-VI12	Concello	OB	SR-PA / SR-PF/SR-PR	151.200,00 €	3.000.000,00 €
SX-VI13	Concello	OB	SR-PA / SR-PF/SR-PR	9.840,00 €	123.000,00 €
SX-VI14	Concello	OB	SR-PA / SR-PF/SR-PR	43.800,00 €	285.000,00 €
SX-VI15	Concello	OB	SR-PA / SR-PR	16.764,00 €	209.550,00 €
SX-VI/AU10	Concello	OB	SNRC	4.450,00 €	8.900,00 €
SX-VI/AU11	Concello	OB	SNRC	7.125,00 €	14.250,00 €
SX-VI/AU12	Concello	OB	SNRC	11.100,00 €	22.200,00 €
SX-VI/AU13	Concello	OB	SNRC	8.175,00 €	16.350,00 €
Abastecimento	Concello	-	-	0,00 €	4.159.917,00 €
Electricidad	Concello	-	-	0,00 €	1.016.789,64 €
TOTAL				4.399.207,72 €	25.879.278,64 €

5. XUSTIFICACIÓN DOS RECURSOS ECONÓMICOS NECESARIOS PARA ACOMETER A IMPLANTACIÓN E REFORZO DAS REDES DE SERVIZOS E INFRAESTRUTURAS, A OBTENCIÓN DE SOLO E A EXECUCIÓN DE SISTEMAS XERAIS PARA O CONCELLO

Nos correspondentes epígrafes do estudo económico financeiro, se determino os ingresos extraordinarios po la enaxenación do 10% do aproveitamento urbanístico lucrativo de cesión obrigatoria ao seu favor nos desenrols previstos no PXOM, que divididos por cuadrenios en función da súa programación, arrojan o seguinte resultado:

Partindo dos prezos de repercusión segundo os usos establecidos, os recursos obtidos son o produto de tales prezos pola superficie de cesión calculada:

SU-NC		Q1	Q2	Q3	Q4
CÓDIGO	SITUAC.	INGRESOS	INGRESOS	INGRESOS	INGRESOS
UU-R1	CARBALLO VILA	0,00 €	0,00 €	44.618,40 €	0,00 €
UU-R2	CARBALLO VILA	1.057.452,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
UU-R3	CARBALLO VILA	0,00 €	307.483,00 €	0,00 €	0,00 €
UU-R4	CARBALLO VILA	205.920,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
UU-R5	CARBALLO VILA	0,00 €	372.439,80 €	0,00 €	0,00 €
UU-R6	CARBALLO VILA	0,00 €	272.204,90 €	0,00 €	0,00 €
UU-R7	CARBALLO VILA	0,00 €	759.073,26 €	0,00 €	0,00 €
UU-R8	CARBALLO VILA	0,00 €	0,00 €	129.924,96 €	0,00 €
UU-R9	CARBALLO VILA	0,00 €	0,00 €	281.808,78 €	0,00 €
UU-R10	CARBALLO VILA	301.730,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
UU-R11	CARBALLO VILA	0,00 €	211.314,40 €	0,00 €	0,00 €
UU-R12	CARBALLO VILA	0,00 €	76.037,94 €	0,00 €	0,00 €
UU-R13	CARBALLO VILA	0,00 €	0,00 €	467.313,44 €	0,00 €
UU-R14	CARBALLO VILA	0,00 €	283.536,00 €	0,00 €	0,00 €
UU-R15	CARBALLO VILA	0,00 €	0,00 €	141.456,48 €	0,00 €
UU-R16	CARBALLO VILA	112.249,72 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
UU-R17	CARBALLO VILA	0,00 €	0,00 €	297.422,84 €	0,00 €
UU-R18	CARBALLO VILA	0,00 €	0,00 €	61.530,92 €	0,00 €
UU-R19	CARBALLO VILA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	47.459,28 €
UU-R20	CARBALLO VILA	0,00 €	0,00 €	174.481,34 €	0,00 €
UU-R21	CARBALLO VILA	0,00 €	0,00 €	73.563,16 €	0,00 €
UU-D1	CARBALLO VILA	252.171,92 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL INGRESOS		1.929.523,64 €	2.282.089,30 €	1.672.120,32 €	47.459,28 €

SUD		Q1	Q2	Q3	Q4
CÓDIGO	SITUAC.	INGRESOS	INGRESOS	INGRESOS	INGRESOS
S-R10	A CRISTINA	0,00 €	0,00 €	128.159,20 €	0,00 €
S-R11	REGO DA BALSA	0,00 €	188.754,80 €	0,00 €	0,00 €
S-I1	POL. IND. BÉRTOA	0,00 €	1.808.848,00 €	0,00 €	0,00 €
S-I2	POL. IND. BÉRTOA	0,00 €	451.584,00 €	0,00 €	0,00 €
S-I3	O SIXTO	0,00 €	0,00 €	1.113.095,04 €	0,00 €
S-I4	A REVOLTA	0,00 €	0,00 €	157.471,30 €	0,00 €
S-T1	BÉRTOA OESTE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	173.880,81 €
S-R1	AVDA. INSTITUTO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	122.455,00 €
S-R2	SÍSAMO	0,00 €	125.258,80 €	0,00 €	0,00 €
S-R12	LEMA	0,00 €	205.009,80 €	0,00 €	0,00 €
S-R3	BÉRTOA OESTE	1.779.180,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
S-R4	BÉRTOA OESTE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	127.920,40 €
S-R5	PEDRAS BLANCAS	0,00 €	229.225,70 €	0,00 €	0,00 €
S-R6	REGO DA BALSA	0,00 €	1.297.310,08 €	0,00 €	0,00 €
S-R7	BÉRTOA ESTE	437.874,14 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
S-R8	VILLA DE NEGREI	605.282,70 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
S-R9	PEDRA FURADA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	99.687,50 €
S-T2	A BARREIRA	0,00 €	0,00 €	286.317,61 €	0,00 €
S-T3	A BARREIRA	252.742,30 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL INGRESOS		3.075.079,14 €	4.305.991,18 €	1.685.043,15 €	523.943,71 €

SNR		Q1	Q2	Q3	Q4
CÓDIGO	SITUAC.	INGRESOS	INGRESOS	INGRESOS	INGRESOS
AI01-POL01	ARNADOS	338.063,40 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
AI02-POL01	ARNADOS	0,00 €	0,00 €	138.756,00 €	0,00 €
AI03-POL01	ARNADOS	0,00 €	0,00 €	103.718,20 €	0,00 €
AI04-POL01	AS LABRADAS	0,00 €	20.433,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL INGRESOS		338.063,40 €	20.433,00 €	242.474,20 €	0,00 €

Polo tanto, establecendo unha vixencia do Plan Xeral de dezaseis anos, os recursos obtidos totais procedentes do 10% de cesión serán **16.122.220,32 €**

En relación o financiamento da diferenza entre os custes e os ingresos (30.278.486,36 € - 16.122.220,32 € = 14.156.266,04 €), reproducése a continuación o dito no balance económico do estudo e nas conclusións do mesmo:

“En consecuencia, O DESENROLO COMPLETO DO PXOM, SUPORÁ AO CONCELLO A NECESIDADE DE INVERTIR CONTRA RECURSOS PROPIOS A DIFERENZA ENTRE AMBAS CANTIDADES, É DICIR, 14.156.266,04 €, QUE PARA UN HORIZONTE TEMPORAL DE 16 ANOS, IMPLICA UNHA INVERSIÓN DE 884.766,63 € ANUAIS, CLARAMENTE INFERIOR AS POSIBILIDADES REAIS DE INVERSIÓN DEDUCIDAS DO AFORRO NETO ANUAL DOS ÚLTIMOS DEZ EXERCICIOS.

E necesario indicar no obstante, que da cordo co disposto na lexislación e vigor, o Concello poderá establecer unha carga de conexión e reforzo de Sistemas Xerais, co obxectivo de recuperar a inversión realizada hasta esta data en infraestruturas ás que se conectan os novos desenrols, e así garantir a renovación e ampliación dos mesmos. Dada que a edificabilidade prevista no Plan en solo Urbanizable é de 775.762,79 m², e en solo Urbano no Consolidado é de 271.495,38 m², o total de edificabilidade de novos desenvolvementos é de 1.047.257,17 m²; si se establece unha carga económica de 15 €/m² de edificabilidade para os novos desenrols, cubriríase a totalidade da inversión a soportar polo Concello.

En atención a o exposto neste Estudio Económico pódese deducir que o Plan Xeral de Ordenación é viable na súa concepción.

Así, queda garantida a obtención de solo e a execución de Sistemas Xerais a cargo da Administración local.

Para facer fronte as inversións, é suficiente a capacidade inversora do Concello derivada dos presupostos correntes e das derivadas da propia xestión urbanística, nas que se inclúen a monetarización do 10% de cesión obrigatoria do aproveitamento dos sectores de solo urbanizable, urbano non consolidado e das actuacións integrais

Todo o anterior, sen contabilizar posibles axudas de administracións alleas que colaboren en temas medio ambientais e de servizos, así coma a mellora de estradas, equipamentos culturais, educativos, sanitarios, etc.

Por outra banda, o Concello poderá decidir si na Xestión do Solo Urbanizable e do solo Urbano no consolidado, establece en concepto de Conexión e reforzo de Sistemas Xerais unha carga económica con fin de sufragar en todo o en parte a inversión a asumir polo Concello.

Despois de determinar o alcance económico das intervencións, así como a demostración da capacidade económica da administración pública local na financiamento, que foi realizada a longo do presente estudio, podemos deducir a viabilidade económica das previsións do PXOM.”

Queda pois acreditado os recursos económicos e financeiros necesarios para a adquisición de solo e o desenvolvemento dos elementos de servizos e sistemas xerais que o PXOM establece para o concello.

É necesario indicar que a normativa do plan contempla a posibilidade de que a financiación dos 14.806.756,25 € que asume contra recursos propios o concello, poidan repercutirse aos propietarios de dereitos nos novos desenvolvementos de solo urbano no consolidado e urbanizable, si se considerase o fose necesario.

6. CÁLCULO DOS CUSTES DERIVADOS DO MANTEMENTO DAS INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS PARA O CONCELLO

O mantemento das redes de infraestruturas públicas de Abastecemento de auga, Saneamento e Depuración, Servizos de recollida e limpeza de Residuos Sólidos Urbanos, Rede Eléctrica e Rede de Telecomunicacións, con concesión administrativa, serán asumidos polas compañías concesionarias con cargo ás cotas dos novos abonados.

A continuación mostrase o cálculo dos custes de mantemento do resto das infraestruturas e dotacións baseados nos datos aportados polo Concello e distribuídos por cuadrénios, previo resumo dos parámetros urbanísticos de crecemento do municipio, estimándose así mesmo, que o crecemento da poboación será uniforme na tempo.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS A DESENVOLVER EN CADA CUADRIENIO

PARAMETROS URBANISTICOS	Q1	Q2	Q3	Q4
EDIFICABILIDADE POTENCIAL	269.066,49 m ²	484.339,05 m ²	285.373,81 m ²	38.527,35 m ²
VIVENDA URBANO NON CONSOLID.	62.946,99 m ²	69.584,76 m ²	63.101,34 m ²	2.157,24 m ²
VIVENDA URBANIZABLE	117.888,15 m ²	84.409,99 m ²	6.407,96 m ²	17.050,02 m ²
VIVENDA NUCLEO RURAL	13.522,54 m ²	1.021,65 m ²	12.123,71 m ²	0,00 m ²
TERCIARIO	74.708,81 m ²	46.768,65 m ²	44.920,01 m ²	19.320,09 m ²
INDUSTRIAL	0,00 m ²	282.554,00 m ²	158.820,79 m ²	0,00 m ²
INCREMENTO DE HABITANTES	4.059 hab.	8.118,00 hab.	12.177,00 hab.	16.238,00 hab.
REDE VIARIA E DOTACIÓNS				
Superficie de Viarios (a cargo Concello)	93.067,00 m ²	127.123,00 m ²	22.738,00 m ²	76.523,00 m ²
Superficie de Viarios (a executar por axentes privados)	170.643,32 m ²	236.965,42 m ²	120.130,07 m ²	23.326,95 m ²
Superficie xardíns (a cargo Concello)	20.216,00 m ²	486.026,00 m ²	19.912,00 m ²	166.484,00 m ²
Superficie xardíns (a executar por axentes privados)	94.494,20 m ²	199.687,63 m ²	83.441,53 m ²	13.534,43 m ²

CUSTES DE MANTEMENTO ANUAL DE INFRAESTRUTURAS A CARGO DO CONCELLO

		Q1	Q2	Q3	Q4
CONCEPTO	RATIO	CUSTE (€)	CUSTE (€)	CUSTE (€)	CUSTE (€)
Mantemento de viarios	0,25 €/m ² . ano	65.927,58 € /ano	156.949,69 € /ano	192.666,70 € /ano	217.629,19 € /ano
Limpeza viaria	12 €/hab. ano	48.708,00 € /ano	97.416,00 € /ano	146.124,00 € /ano	194.856,00 € /ano
Parques e xardíns	1 €/m ² . ano	114.710,20 € /ano	800.423,82 € /ano	903.777,35 € /ano	1.083.795,78 € /ano
Mantemento alumado Público xardíns	0,06 €/m ² . ano	6.882,61 € /ano	48.025,43 € /ano	54.226,64 € /ano	65.027,75 € /ano
Abastecemento	Autofinanciación	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saneamento e Depuración	Autofinanciación	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Xestión R.S.U.	Autofinanciación	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL		236.228,39 € / ano	1.102.814,94 € / ano	1.296.794,69 € / ano	1.561.308,71 € / ano
TOTAL CUADRIENIO		944.913,55 €	4.411.259,75 €	5.187.178,77 €	6.245.234,85 €
CUSTE HABITANTE AÑO		58,20	135,85	106,50	96,15

Polo tanto, establecendo unha vixencia do Plan Xeral de dezaseis anos, pódese establecer un custe medio de mantemento de infraestruturas a cargo do concello por habitante de 99,17 €

7. CÁLCULO DOS CUSTES DERIVADOS DA PRESTACIÓN DE SERVIZOS E MANTEMENTO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS MUNICIPAIS

Os custes que se calculan neste epígrafe débense ao gasto derivado da inversión municipal en seguridade e benestar social para o cidadán, incluíndo policía, servizos e axudas sociais e os servizos subvencionados, que no caso do municipio de Carballo son o transporte metropolitano, becas, festas, asociacións, clubs deportivos e similares.

		Q1	Q2	Q3	Q4
CONCEPTO	RATIO	COSTO (€)	COSTO (€)	COSTO (€)	COSTO (€)
Seguridade e benestar social	54,95 €/hab. ano	223.042,05 € /ano	446.084,10 € /ano	669.126,15 € /ano	892.278,10 € /ano
Gastos xerais	100,87 €/hab. ano	409.431,33 € /ano	818.862,66 € /ano	1.228.293,99 € /ano	1.637.927,06 € /ano
Otros gastos e subvencións	2,50 €/hab. ano	10.147,50 € /ano	20.295,00 € /ano	30.442,50 € /ano	40.595,00 € /ano
Mantemento anual equip. Municipais	40 €/hab. ano	162.360,00 € /ano	324.720,00 € /ano	487.080,00 € /ano	649.520,00 € /ano
TOTAL		804.980,88 € / ano	1.609.961,76 € / ano	2.414.942,64 € / ano	3.220.320,16 € / ano

Polo tanto, establecendo unha vixencia do Plan Xeral de dezaseis anos, pódese establecer un custe medio de prestación de servizos e mantemento de equipamentos de servizos públicos municipais a cargo do concello por habitante de 198,32 €

8. CÁLCULO DOS INGRESOS PARA O CONCELLO DERIVADOS DA POSTA EN SERVIZO DAS ÁREAS DE DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO DO PLAN E DA NOVA POBOACIÓN PREVISTA

Para cuantificar os ingresos que o Concello recadará polo desenvolvemento do Plan, consideráronse os factores que interveñen de forma máis significativa de acordo coas ordenanzas fiscais e as taxas facilitadas polo mesmo.

Por outra banda, para o cálculo estimado dos ingresos municipais do Imposto de Bens Inmóveis, estímase un valor catastral de bens inmóveis baseado na ponencia de valores publicada pola Dirección Xeral do Catastro, que para este concello é do ano 2008, no que se establece un Módulo Básico de Construción (MBC) de 550 €/m²c, e un Módulo Básico de Repercusión (MBR) para o solo de 450 €/m²c.

O valor catastral utilizado nos cálculos efectuados na presente memoria para coñecer os ingresos municipais en concepto de IBI, é o resultado de sumar o valor do solo e o da construción (unha vez tipificadas as construcións de acordo ao Cadro de Coeficientes de Valor das Construcións en función do uso, clase, modalidade e categoría, de acordo ao Real Decreto 1020/1993, e tendo en conta que se trata de establecer unha simplificación e estandarización no conxunto do Plan), coa aplicación posterior do coeficiente correspondente de gastos e beneficios de 1,40, afectado todo polo coeficiente de referencia de mercado de 0,50 (fixado na Orden do 14 de outubro de 1998), ademais de polos coeficientes multiplicadores do valor catastral, tendo en conta que a ponencia de valores para o Concello de Carballo é do ano 2008.

Efectuado o cálculo en base ao anteriormente dito, do que supón en incremento de IBI o desenvolvemento dos novos desenrols e as construcións previstas nos mesmos, obtense os seguintes datos:

INGRESOS ANUALES			Q1	Q2	Q3	Q4
CONCEPTO	RATIO		INGRESOS	INGRESOS	INGRESOS	INGRESOS
Incremento I.B.I. por novos desenvolvementos	0,40%	Vcatastral	883.092,02 €/ano	2.244.020,82 €/ano	3.057.334,09 €/ano	3.186.803,85 €/ano
€/ano por novo habitante			217,56 €	276,43 €	251,07 €	196,26 €

Os outros ingresos fixos que obtén o concello polo crecemento poboacional son os derivados da aportación anual do Estado, de 173,48 €/habitante; e pola aportación anual da Comunidade Autónoma, de 113,70 €/habitante.

En conclusión, nunha hipóteses moi prudente, tomando os valores mínimos previsibles dos ingresos anuais por habitante, temos unha cantidade de 483,16 € por habitante e ano.

9. BALANCE DE INGRESOS E CUSTES FIXOS ANUAIS DO CONCELLO

Dos epígrafes anteriores, dedúcese o seguinte:

- **CUSTES DERIVADOS DO MANTENIMENTO DAS INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS PARA O CONCELLO:** 99,17 €/habitante e ano
- **CUSTES DERIVADOS DA PRESTACIÓN DE SERVIZOS E MANTENIMENTO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS MUNICIPAIS:** 198,32 €/habitante e ano
- **INGRESOS PARA O CONCELLO DERIVADOS DA POSTA EN SERVIZO DAS ÁREAS DE DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO DO PLAN E DA NOVA POBOACIÓN:** 483,16 €/habitante e ano.

Así pois, o balance de ingresos e gastos anuais arroxa un saldo favorable de:

483,16 € - 99,17 € - 198,32 € = **+ 185,67 € / habitante e ano**

10. INVERSIÓN NA EXECUCIÓN DE DOTACIÓNS A CARGO DO CONCELLO PARA SERVIZO DA NOVA POBOACIÓN

En canto a construción de equipamentos, é necesario sinalar que corresponderalle á facenda autonómica a construción dos relacionados directamente coa prestación dos servizos de sanidade, educación e parte dos equipamentos sociais.

O concello, deberá asumir a ampliación necesaria dos inmóbeis onde se sitúan os servizos xerais necesaria para o incremento poboacional, así como a execución de equipamentos deportivos e parte dos equipamentos sociais. Determinase a continuación o importe dos ingresos en base aos cales terá que facer fronte a estas inversións, computándose como tales os ingresos extraordinarios polas licenzas de construción (nas que residirá a poboación á cal prestáselle o servizo), e o excedente dos ingresos fixos anuais calculados no epígrafe anterior.

INGRESOS INICIAIS		Q1	Q2	Q3	Q4
CONCEPTO	RATIO	INGRESOS (€)	INGRESOS (€)	INGRESOS (€)	INGRESOS (€)
ICIO (2,50 % urbanos e urbanizables) (2% núcleo rural e rústico)	2,50% P.E.M.	2.355.832,64 €	2.570.750,20 €	1.494.963,98 €	303.174,40 €
	2,00% P.E.M.				
Licenzas de obra - residencial	101,65 €/licenza	131.709,72 €	105.049,45 €	55.319,97 €	13.016,12 €
Licenzas de obra - industrial/terciario	169,41 €/licenza	8.437,61 €	37.193,70 €	23.010,49 €	2.182,01 €
Licenzas de primeira ocupación	67,76 €/licenza	87.797,84 €	70.026,08 €	36.876,35 €	8.676,56 €
Licenzas de apertura tramitación ordinaria	201,34 €/activ	9.401,17 €	41.441,14 €	25.638,23 €	2.431,19 €
Licenzas de apertura actividades molestas	335,97 €/activ	15.687,45 €	69.151,58 €	42.781,75 €	4.056,86 €
TOTAL INGRESOS CADA CUADRIENIO		2.608.866,44 €	2.893.612,15 €	1.678.590,76 €	333.537,14 €

A execución dos equipamento a cargo do concello realizarase no tempo en base aos recursos extraordinarios dispoñibles derivados dos ingresos por licencias calculados, e os excedentes dos ingresos fixos calculados no epígrafe anterior (185,67 €/habitante e ano).

11. GARANTÍA DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA

Por todo o exposto anteriormente, a SOSTIBILIDADE económica do Plan queda garantida polo balance previsto entre os custes fixos de mantemento de infraestruturas e dotacións, e os ingresos fixos municipais pola nova poboación, existindo un saldo favorable que garante o cumprimento por parte do concello das súas obrigas.

Así mesmo, quedou garantida a posibilidade de poder dedicar os ingresos extraordinarios derivados da edificación dos novos desenvolros para a execución das dotacións que lle corresponde construír ao concello, xunto aos que habería que engadir os posibles excedentes do balance de custes e ingresos correntes.

É necesario reseñar que no cálculo efectuado nos se tivo en conta a posibilidade contemplada na normativa do plan de que o concello pode impoñer aos propietarios de aproveitamento lucrativo en novos desenvolvementos a asunción do custe de execución dos sistemas xerais que prevea asumir contra o presuposto corrente (14.156.266,04 €), que si fose necesario, tal e como se establece no PXOM, constitúen un importante colchón para posibles variacións nas previsións e estimacións de ingresos e gastos, incluídas nos estudos.

A ordenación municipal que presenta o Plan Xeral para o municipio de Carballo é economicamente sostible, con un fluxo de caixa positivo para o horizonte de vixencia do mesmo.

12. SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUTIVOS

O Plan Xeral prevé un crecemento residencial sostido, á vez que planifica superficie de solo para o desenvolvemento da actividade produtiva co fin de atender as necesidades derivadas do crecemento urbano e da actividade económica na localidade. Neste senso, establecéronse catro sectores industriais en solo urbanizable delimitado e tres terciarios tamén en solo urbanizable delimitado, cunha oferta que deberá sumarse á existente na actualidade, pois como quedou posto de manifesto da memoria do presente PXOM, a día de hoxe existen importantes superficies urbanizadas de solos destinados a usos industriais e actividades económicas. Esta futura oferta de solo para usos produtivos permitirá manter e incrementar no municipio a actividade económica e a diversificación da mesma.

Entendemos que o Plan Xeral de Carballo, presenta un correcto equilibrio e é adecuado para os requirimentos e necesidades socioeconómicas do concello.

A Coruña, Decembro do 2014

O equipo redactor do PXOM

O Arquitecto

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a final downward stroke, positioned below the text of the architect's name.

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada