

INFORME DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO

DIRECTOR DO EQUIPO REDACTOR:

MANUEL EDUARDO LÓPEZ VÁZQUEZ
Arquitecto

EQUIPO REDACTOR:

MANUEL ÁNGEL LÓPEZ REAL
Enxeñeiro de Edificación - Arquitecto Técnico

BELINDA YEPES JIMÉNEZ
Enxeñeira de Montes

MANUEL CAMPO DÍAZ
Enxeñeiro de Camiños Canles e Portos

FERNANDO POUSADA GARCÍA
Arquitecto

VERÓNICA MARTÍNEZ VÁZQUEZ
Arquitecta

JOSÉ ANTONIO MAIRA MÉNDEZ
Enxeñeiro Agrónomo

MARÍA JOSÉ FERNÁNDEZ
Licenciada en Dereito

1. INTRODUCCIÓN	3
2. OBXECTIVOS.....	3
3. RESUMO CARACTERÍSTICAS PXOM.....	4
3.1 CLASES DE SOLO.....	4
3.2 CATEGORÍAS DE SOLO	5
3.3 CAPACIDADE MÁXIMA RESIDENCIAL	6
3.4 HORIZONTE DO PLAN XERAL.....	7
3.5 SERVIZOS	8
3.5.1 Rede de saneamento.....	8
3.5.2 Rede de abastecemento	9
3.6 EQUIPAMENTOS E ZONAS VERDES	10
3.6.1 Sistemas xerais	10
4. DETERMINACIÓN DAS ADMINISTRACIÓNS AFECTADAS NAS ACTUACIÓNS	11
4.1 DETERMINACIÓN DAS ADMINISTRACIÓNS AFECTADAS NA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS.....	12
4.1.1 O Concello de Viveiro	12
4.1.2 O Instituto Galego de Vivenda e Solo	12
4.2 DETERMINACIÓN DAS ADMINISTRACIÓNS AFECTADAS NO MATEÑEMENTO DE INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS.....	13
5. IMPACTO DA ACTUACIÓN NA FACENDA PÚBLICA DO CONCELLO DE VIVEIRO.....	14
5.1 CAPACIDADE ECONÓMICA DO CONCELLO	14
5.2 VALORACION DO 10 % DO APROVEITAMENTO TIPO.....	16
5.3 VALORACIÓN DO IMPACTO DOS INVESTIMENTOS PREVISTOS NA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS.....	18
5.4 VALORACIÓN DO IMPACTO DOS INVESTIMENTOS PREVISTOS NO MANTEÑEMENTO DE INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS.....	19
6. SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUTIVOS.	20
6.1 SOLO DESTINADO A USO RESIDENCIAL.....	20
6.2 SOLO DESTINADO A USO INDUSTRIAL.....	21
6.3 SOLO DESTINADO A USO PRIMARIO.....	21
6.4 SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUTIVOS	22

1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

2. OBXECTIVOS

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

- Impacto da actuación nas Facendas Públicas afectadas.

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

- Suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos.

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

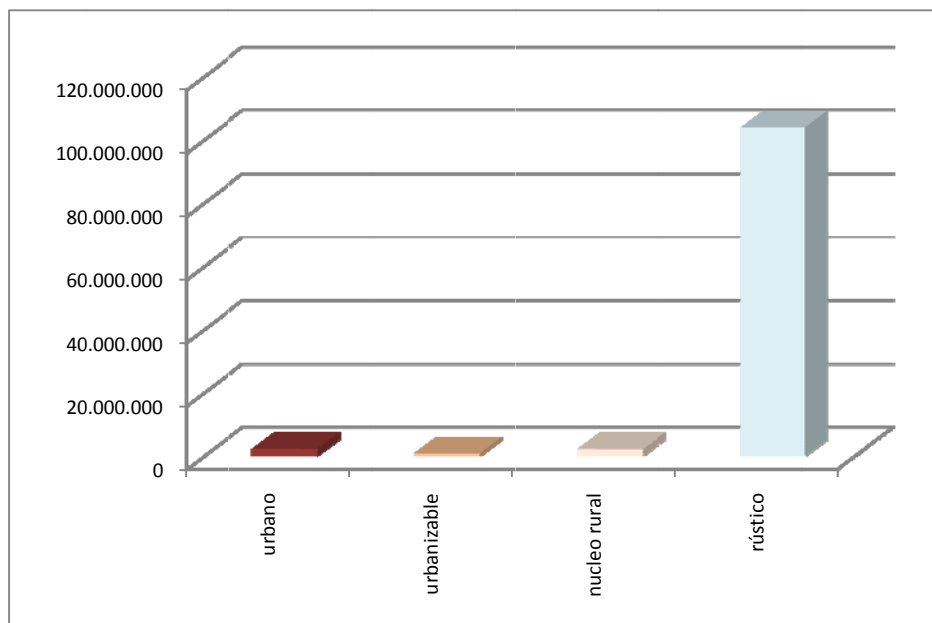
3. RESUMO CARACTERÍSTICAS PXOM

3.1 CLASES DE SOLO

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

CLASE	AREA m2	PORCENTAXE
SOLO URBANO	2.312.988	2,1%
URBANIZABLE	975.061	0,9%
NUCLEO RURAL	2.297.263	2,1%
RÚSTICO	103.714.689	94,9%
TOTAL	109.300.000	100,0%

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

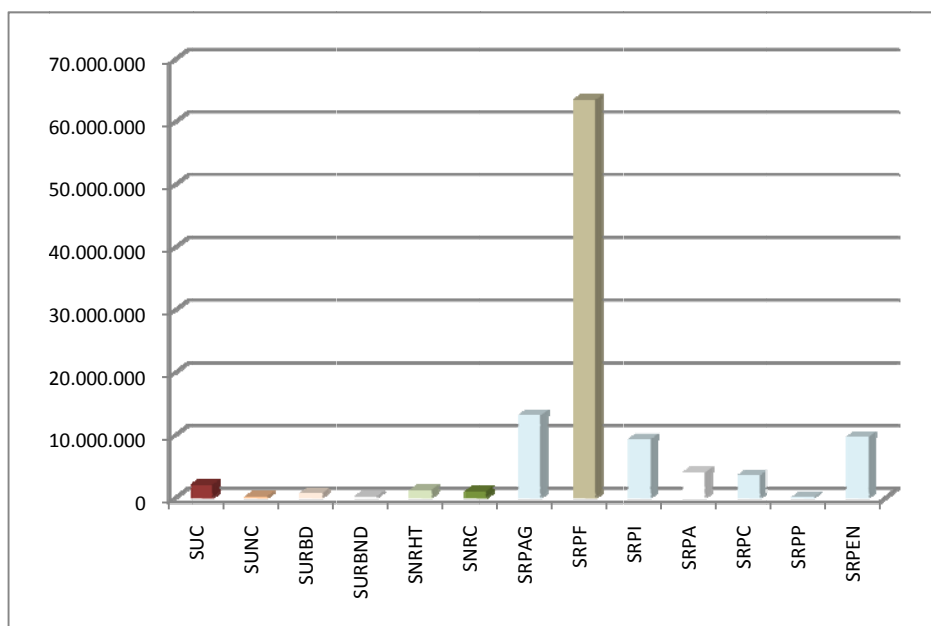


3.2 CATEGORÍAS DE SOLO

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

CLASE	CATEGORÍA	AREA m2	PORCENTAXE
SOLO URBANO	Solo urbano consolidado	2.082.721	1,9%
	Solo urbano non consolidado	230.267	0,2%
URBANIZABLE	Solo urbanizable delimitado	716.521	0,8%
	Solo urbanizable non delimitado	258.540	0,0%
NUCLEO RURAL	Solo de núcleo rural histórico-tradicional	1.275.533	1,2%
	Solo de núcleo rural común	1.021.730	0,9%
RUSTICO	Solo rústico de protección agropecuaria	13.204.144	12,1%
	Solo rústico de protección forestal	63.566.572	58,2%
	Solo rústico de protección de infraestruturas	9.381.598	8,6%
	Solo rústico de protección de augas	4.115.505	3,8%
	Solo rústico de protección de costas	3.625.249	3,3%
	Solo rústico de protección de patrimonio	102.885	0,1%
	Solo rústico de protección de espacio natural	9.718.735	8,9%
TOTAL		109.300.000	100,0%

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



3.3 CAPACIDADE MÁXIMA RESIDENCIAL

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

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

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

Ademais da capacidade residencial en m² edificables, podemos estimar o número de vivendas posibles en base o tamaño medio obtida pola estatística das vivendas construídas nos derradeiros 10 anos, sendo de 150 m²., para as vivendas unifamiliares empregaremos 200 m².

PXOM			
CAPACIDAD RESIDENCIAL	superficie solo	cap residencial	VIVIENDAS
SOLO URBANO CONSOLIDADO	1.270.746	1.774.998	10.865
nucleo rural tradicional	1.785.746	267.862	1.786
bulceo rural comun	1.430.422	175.942	1.173
NUCLEO RURAL	3.216.168,20	443.803,84	2.959
nucleo rural tradicional minorado	892.873	160.717	1.071
bulceo rural comun minorado	715.211	73.896	493
NUCLEO RURAL minorado	1.608.084,10	234.612,76	1.564
TOTAL CAP RESIDENCIAL	4.486.914,62	2.218.801,51	13.824
TOTAL CAP RESIDENCIAL actual	2.878.830,52	2.009.610,43	12.429
solo urbano non consolidado	101.705	168.423	1.003
solo urbanizable	176.062,71	242.318,58	1.338
TOTAL AUMENTO CAP RESIDENCIAL	277.767,39	410.741,79	2.341
TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL		2.420.352,22	14.770

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

3.4 HORIZONTE DO PLAN XERAL

O **parque de vivendas actuais resulta de 11.621** vivendas segundo os datos do INE e estatística de licencias.

A **previsión de crecemento resulta de 100 vivendas anuais**, de acordo coas previsións establecidas.

Establécese o **Horizonte do PXOM no 2040**, e dicir nun horizonte de 30 anos, cun teito de **14.621 vivendas**.

A ordenación establecida no PXOM acada unha **capacidade residencial de 14.770 vivendas**

A evolución do modelo de asentamento evidencia unha concentración no tecido Urbano, absorbendo este o crecemento total do parque de vivendas. Nos núcleos rurais existe un crecemento dos núcleos rurais "agregados" en detrimento dos núcleos rurais máis pequenos e afastados o que fai que o parque de vivendas no rural se manteña estable co crecemento nuns núcleos e o abandono doutros.

A capacidade de acollida teórica do **solo urbano consolidado** é dunhas 1.134 vivendas do cálculo realizado, se ben non todas poden materializarse xa que sería preciso a renovación do parque existente para a materialización da edificabilidade alúmenos nun 40 %, polo que **a capacidade podemos estimala en 700 vivendas**.

Polo tanto é preciso a planificación de desenvolvementos urbanísticos, primando a consolidación e o tecido da trama urbana existente a través do desenrolo do **solo urbano non consolidado establecido en 1.003 vivendas**.

Non sendo suficiente plantéxase a necesidade de novos desenrols urbanísticos, **solo urbanizable residencial** que permita acoller o resto do crecemento en **1.338 vivendas**.

Estes desenrols primarán a consolidación da trama urbana, serán sempre colindantes co solo urbano compactando o tecido existente, e soamente crecerán cara o mar e en espazos de mellora ambiental recollidos no POL cando non é posible o seu crecemento en dirección contraria a costa. As actuacións nestes casos completarán a fachada marítima da cidade corrixindo a visión dos espazos baleiros e intersticiais da estrutura urbanística.

3.5 SERVIZOS

3.5.1 Rede de saneamento

Consumos estimados

Partimos dos consumos estimados para o abastecemento, tomando coma dotación 300 l/hab/día segundo Augas de Galicia, aplicado os Hab equivalentes resultantes segundo a proxección demográfica estimada polo PXOM.

ANO	POBOACIÓN PXOM	Hab equivalentes	M3/día
2010	16.211	18.192	5.458
2020	17.245	19.352	5.806
2030	18.472	20.729	6.219
2040	19.905	22.338	6.701

Capacidade da rede

Pob. Equivalente de Deseño (h.e):	25.000 hab
Caudal Medio de Deseño (m3/d):	6.239

Podemos concluir que o dimensionamento dos depósitos é amplo e non precisa de ampliación no horizonte do 2030 (próximos 20 anos).

A tal efecto prevese unha nova depuradora na zona de Viveiro

3.5.2 Rede de abastecemento

Dos datos de poboación do INE de 2009 comparados cos hab equivalentes de Augas de Galicia, así coma a estimación de poboación para 2023, podemos estimar unha relación de 1,131 entre a poboación e os habitantes equivalentes, obtendo así as seguintes estimacións de consumos.

ANO	POBOACIÓN PXOM	POBOACIÓN AUGAS	RELACIÓN
2009	16.238	18.231	1,123
2023	17.592	19.742	1,122

Consumos estimados

Tomando coma dotación 300 l/hab/día segundo Augas de Galicia, aplicado os Hab equivalentes resultantes segundo a proxección demográfica estimada polo PXOM.

ANO	POBOACIÓN PXOM	Hab equivalentes	M3/día
2010	16.211	18.192	5.458
2020	17.245	19.352	5.806
2030	18.472	20.729	6.219
2040	19.905	22.338	6.701

Capacidade da rede

	M3/día
Capacidade dos depósitos total	8.978
Capacidade dos depósitos Zona urbana	7.216
ETAP 24 horas	10.800

Podemos concluir que o dimensionamento dos depósitos é amplo e non precisa de ampliación no horizonte do 2040 (próximos 30 anos)

A planta de tratamento ETAP tampouco precisaría de ampliación.

3.6 EQUIPAMENTOS E ZONAS VERDES

3.6.1 Sistemas xerais

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

SUPERFICIES ACTUAIS	EDIFICADO	NSP	PXOM
Capacidade residencial	1.748.850,00	2.745.472,87	2.420.352,22
Zonas verdes actuais	140.880,34	140.880,34	140.880,34
Equipamentos actuais	453.521,36	453.521,36	453.521,36

ESTÁNDARES ACTUAIS	EDIFICADO	NSP	PXOM
Zonas verdes actuais	8,06%	5,13%	5,82%
Equipamentos actuais	25,93%	16,52%	18,74%

Polo tanto proxecciónanse novos sistemas xerais sendo os datos os seguintes:

SISTEMAS	EXISTENTE	PREVISTO	TOTAL
espacio libre local	5.581,31	142.224,48	147.805,79
dotacional local	44.270,12	45.612,08	89.882,20
espacio libre xeral	140.880,34	283.876,23	424.756,57
dotacional xeral	452.722,47	6.051,98	458.774,45

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

17,55 m2 solo / 100 m2 edificables de uso residencial > 15,00 m2/m2

SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO DE TITULARIDADE PÚBLICA PREVISTOS

18,95 m2 edificables / 100 m2 edificables de uso residencial > 5,00 m2/m2

4. DETERMINACIÓN DAS ADMINISTRACIÓNS AFECTADAS NAS ACTUACIÓNS

Segundo o recollido no presente PXOM a estratexia de actuación será a seguinte:

- Para o desenrolo do solo urbano non consolidado establécense 23 áreas de reparto e 23 polígonos. 22 deles desenvólvense a través de actuacións privadas e 1 por actuación pública.
- Para o desenrolo do solo urbanizable residencial establécense 12 sectores de desenrolo a través de actuacións privadas e 4 sectores de uso industrial, 2 a través de iniciativa privada e 2 a través de iniciativa pública e o derradeiro poderase desenrolar por iniciativa pública ou privada.
- As dotacións locais obtéñense polo desenrolo dos polígonos de solo urbano non consolidado e polo desenrolo dos sectores de solo urbanizable.

Na actualidade o Concello é deficitario en sistemas xerais de zonas verdes con respecto o parque edificado para cumprir os estándares da lai 9/2002.

- Os sistemas xerais de zonas verdes necesario para alcanzar os estándares respecto do parque e vivendas existentes obterase por iniciativa pública.
- Os sistemas xerais de zonas verdes e dotacións precisas para cumprir os estándares derivados da capacidade residencial obtida pola execución dos polígonos de solo urbano non consolidado e sectores de solo urbanizable, obterase por iniciativa privada.

4.1 DETERMINACIÓN DAS ADMINISTRACIÓNS AFECTADAS NA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS

4.1.1 O Concello de Viveiro

As seguintes actuacións son as previstas no PXOM a desenrolar polo Concello

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

Desenrols urbanísticos

POLÍGONO SECTOR	ACTUACIÓN	SISTEMA	TITULAR	PRAZO	SUPERFICIE	ORZAMENTO TERREOS	ORZAMENTO OBRAS	ORZAMENTO TOTAL
P15	PXOM	EXPROIACION	PUBLICO	10	28.485,93	569.718,60	1.182.228,70	1.751.947,30

Sistemas xerais

ID	NOMBRE	SOLO	OBTENCION	TITULAR	PRAZO	SUPERFICIE	ORZAMENTO	ORZAMENTO	ORZAMENTO
2111	CEMITERIO	.	EXPROIACION	.	10	3.785,43	22.712,58	37.854,30	60.567 €
1116	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	10.000,00	60.000,00	50.000,00	110.000 €
1115	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	20.784,00	124.704,00	103.920,00	228.624 €
1117	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	49.500,00	297.000,00	247.500,00	544.500 €
1118	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	34.500,00	207.000,00	172.500,00	379.500 €
1120	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	38.500,00	231.000,00	192.500,00	423.500 €
1123	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	13.308,21	79.849,26	66.541,05	146.390 €
						170.377,64	1.022.265,84	870.815,35	1.893.081 €

4.1.2 O Instituto Galego de Vivenda e Solo

As seguintes actuacións son as desenroladas polo IGVS a través do Proxecto Sectorial do Parque Empresarial de Landrove.

Desenrols urbanísticos

POLÍGONO SECTOR	ACTUACIÓN	SISTEMA	TITULAR	PRAZO	SUPERFICIE	ORZAMENTO TERREOS	ORZAMENTO OBRAS	ORZAMENTO TOTAL
SURB14	P SECTORIAL	EXPROIACION	PUBLICO	10	125.823,00	754.938,00	3.774.690,00	4.529.628,00

4.2 DETERMINACIÓN DAS ADMINISTRACIÓNS AFECTADAS NO MATEÑEMENTO DE INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS

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

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

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

5. IMPACTO DA ACTUACIÓN NA FACENDA PÚBLICA DO CONCELLO DE VIVEIRO

5.1 CAPACIDADE ECONÓMICA DO CONCELLO

A continuación estudase os orzamentos municipais dos derradeiros oito anos

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Dereitos liquidados	10.672.236	11.278.512	12.243.315	12.099.934	11.673.347	11.969.842	12.403.062	12.695.577
Impostos directos	2.672.792	2.776.376	2.678.007	2.723.191	3.000.753	3.106.996	3.153.560	3.569.550
Impostos indirectos	239.628	1.069.771	707.981	416.742	1.287.202	1.023.551	187.603	125.028
Taxas e outros ingresos	2.339.519	2.743.185	2.656.585	2.712.608	3.361.030	3.274.276	2.726.790	2.850.510
Transferencias correntes	3.368.179	3.254.321	4.011.771	4.024.358	3.557.978	3.941.782	5.705.206	4.850.040
Ingresos patrimoniais	94.657	35.660	54.821	49.940	58.104	85.083	108.236	163.646
Alleamento de investimentos reais	120.232	4.572	0	114.210	0	0	0	0
Transferencias de capital	1.837.228	1.394.627	2.134.151	2.042.967	391.595	529.018	515.120	1.131.132
Activos financeiros	0	0	0	15.919	16.686	9.136	6.547	5.670
Pasivos financeiros	0	0	0	0	0	0	0	0
Obrigas recoñecidas netas	10.515.621	11.845.210	11.021.735	11.805.193	10.964.661	12.263.616	12.984.106	14.848.052
Gastos de persoal	3.444.416	3.330.438	3.941.076	3.949.523	3.853.444	4.220.467	5.446.335	5.363.565
Gastos en bens correntes e servizos	2.326.731	3.255.599	3.119.285	4.104.825	4.119.504	4.552.954	4.724.304	6.263.675
Gastos financeiros	403.352	292.698	219.730	125.156	144.528	216.899	281.025	317.952
Transferencias correntes	1.006.936	1.178.648	1.509.780	656.874	683.221	780.433	586.513	721.790
Investimentos reais	2.451.599	3.383.900	1.875.630	2.532.043	1.959.722	2.281.174	1.753.849	1.800.418
Transferencias de capital	178.951	93.041	70.660	195.278	54.374	61.822	30.213	230.785
Activos financeiros	0	0	12.020	1.581	0	0	12.000	0
Pasivos financeiros	703.637	310.886	273.554	239.913	149.868	149.868	149.868	149.868

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

Os datos de 2007 son provisionais e para algúns concellos os ingresos e os gastos non están consolidados

I.G.E. - Instituto Galego de Estatística

Capítulo investimento	23%	29%	17%	21%	18%	19%	14%	12%
-----------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

ANO	ORZAMENTO	VARIACIÓN
2001	10.672.236	
2002	11.278.512	5,68%
2003	12.243.315	8,55%
2004	12.099.934	-1,17%
2005	11.673.347	-3,53%
2006	11.969.842	2,54%
2007	12.403.062	3,62%
2008	12.695.577	2,36%
promedio 01-08	11.879.478,13 €	2,58%
promedio 01-06	11.656.197,67 €	2,42%

Do análise da táboa anterior podemos observar que existe unha certa regularidade dun ano a outro.

5.2 VALORACION DO 10 % DO APROVEITAMENTO TIPO

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

POLÍGONO	PRAZO	SUPERFICIE (1)	LUCRATIVO M2	ORZAMENTO TOTAL €	REPERCUSION M2 LUCRATIVO	CESION 10 % M2	CESION 10 % VALOR €
P01	10	5.589,82	3.500,55	331.544,30	94,71	350,06	33.154,43 €
P02	10	11.833,64	11.192,34	801.609,30	71,62	1.119,23	80.160,93 €
P03	10	16.320,72	4.391,63	858.463,90	195,48	439,16	85.846,39 €
P04	10	2.190,75	1.386,65	123.387,80	88,98	138,67	12.338,78 €
P05	10	18.440,50	19.712,77	1.212.283,90	61,50	1.971,28	121.228,39 €
P06	10	5.404,78	11.076,15	420.694,40	37,98	1.107,62	42.069,44 €
P07	10	6.224,15	10.184,28	330.087,70	32,41	1.018,43	33.008,77 €
P08	10	11.816,90	9.842,16	783.839,20	79,64	984,22	78.383,92 €
P09	10	7.563,93	11.212,16	647.186,10	57,72	1.121,22	64.718,61 €
P10	10	6.901,65	11.309,10	373.677,50	33,04	1.130,91	37.367,75 €
P11	10	8.781,61	7.627,94	582.460,90	76,36	762,79	58.246,09 €
P12	10	2.768,55	2.400,00	114.047,50	47,52	240,00	11.404,75 €
P13	10	13.168,90	11.907,02	847.929,20	71,21	1.190,70	84.792,92 €
P14	10	14.242,61	8.821,56	769.730,80	87,26	882,16	76.973,08 €
P16	10	3.007,56	1.419,92	177.083,90	124,71	141,99	17.708,39 €
P17	10	11.443,93	7.398,53	663.973,30	89,74	739,85	66.397,33 €
P18	10	9.498,79	7.245,86	532.786,00	73,53	724,59	53.278,60 €
P19	10	5.456,76	3.709,99	345.234,70	93,06	371,00	34.523,47 €
P20	10	6.168,71	3.899,49	424.000,60	108,73	389,95	42.400,06 €
P21	10	10.507,70	5.677,76	659.577,30	116,17	567,78	65.957,73 €
P22	10	26.248,43	16.590,84	1.460.692,60	88,04	1.659,08	146.069,26 €
P23	10	12.758,04	7.117,17	777.538,90	109,25	711,72	77.753,89 €
SURB01	20	27.644,00	15.717,00	841.044,00	53,51	1.571,70	84.104,40 €
SURB02	20	47.852,95	26.687,44	2.346.198,30	87,91	2.668,74	234.619,83 €
SURB03	20	46.179,43	27.707,66	1.662.459,48	60,00	2.770,77	166.245,95 €

POLÍGONO	PRAZO	SUPERFICIE (1)	LUCRATIVO M2	ORZAMENTO TOTAL €	REPERCUSION M2 LUCRATIVO	CESION 10 % M2	CESION 10 % VALOR €
SURB04	20	23.516,61	9.202,02	1.212.450,86	131,76	920,20	121.245,09 €
SURB05	20	61.407,38	36.547,28	2.500.388,28	68,42	3.654,73	250.038,83 €
SURB06	20	28.370,46	17.022,28	1.021.336,56	60,00	1.702,23	102.133,66 €
SURB07	20	31.320,78	18.200,14	1.223.507,62	67,23	1.820,01	122.350,76 €
SURB08	20	23.676,00	13.421,09	982.784,20	73,23	1.342,11	98.278,42 €
SURB09	20	34.893,81	20.936,29	1.256.177,16	60,00	2.093,63	125.617,72 €
SURB10	20	20.103,65	12.062,19	723.731,40	60,00	1.206,22	72.373,14 €
SURB11	20	48.517,00	29.110,20	1.746.612,00	60,00	2.911,02	174.661,20 €
SURB12	20	35.964,44	15.705,00	1.350.425,84	85,99	1.570,50	135.042,58 €
SURB13	20	50.909,00	30.545,40	1.832.724,00	60,00	3.054,54	183.272,40 €
SURB15	30	258.540,00	173.221,80	9.307.440,00	53,73	17.322,18	930.744,00 €
SURB16	20	23.297,00	15.608,99	838.692,00	53,73	1.560,90	83.869,20 €

RESUMO ACTUACIONES PRAZOS	VALOR CESION
10 ANOS	1.323.782,98 €
20 ANOS	1.953.853,17 €
30 ANOS	930.744,00 €

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

ID	NOMBRE	ACTUACION	PRAZO ANOS	ORZAMENTO
2111	CEMITERIO	DOTACION XERAL	10	60.567 €
1116	XARDIN	ESPAZO LIBRE XERAL	10	110.000 €
1115	XARDIN	ESPAZO LIBRE XERAL	10	228.624 €
1117	XARDIN	ESPAZO LIBRE XERAL	10	544.500 €
1118	XARDIN	ESPAZO LIBRE XERAL	10	379.500 €
1120	XARDIN	ESPAZO LIBRE XERAL	10	423.500 €
1123	XARDIN	ESPAZO LIBRE XERAL	10	146.390 €
P15	POLIGONO	SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	10	1.751.947,30
		TOTAL		3.645.028 €

O investimento será de **364.503 € / anuais durante os próximos 10 anos**, que supón un **3,07 % do orzamento anual con cargo o capitulo de inversións do Concello dun 19%**.

ORZAMENTO ANUAL	Capitulo INVERSION	Porcentaxe INVERSION	Investimento PXOM	Porcentaxe INVERSION
11.879.478,13 €	2.257.100,84 €	19 %	364.503 € €	3,07 %

Terase en conta a fonte de ingresos pola materialización da cesión do aproveitamento tipo do 10 %, partindo do estudo realizado do desenrolo da iniciativa privada. Si ben estará suxeita a alteracións funcionais no tempo, posibilitará a redución do investimento con cargo o orzamento anual.

RESUMO ACTUACIONES PRAZOS	VALOR CESION 10%
10 ANOS	1.323.782,98 €
20 ANOS	1.953.853,17 €
30 ANOS	930.744,00 €

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

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

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

Obtemos unha media de 65,83 €/m² no Concello, con mínimos de 32,41 €/m² e máximos de 195,48 €/m².

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

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

- A urbanización dos terreos de iniciativa privada polo desenvolvemento urbanístico supón un incremento do patrimonio municipal do solo pola obtención do 10 % de cesión. Este patrimonio pode capitalizarse a través da súa venda e poder destinarse a investimentos de desenvolvemento urbanístico, liberando así a partida destinada do 3,07% do orzamento para outros gastos.
- A edificación do solo urbanizado supón unha recaudación inicial do ICIO, e posteriormente do IBI.
- O incremento de poboación supón un incremento de ingresos da administración central e autonómica.

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

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

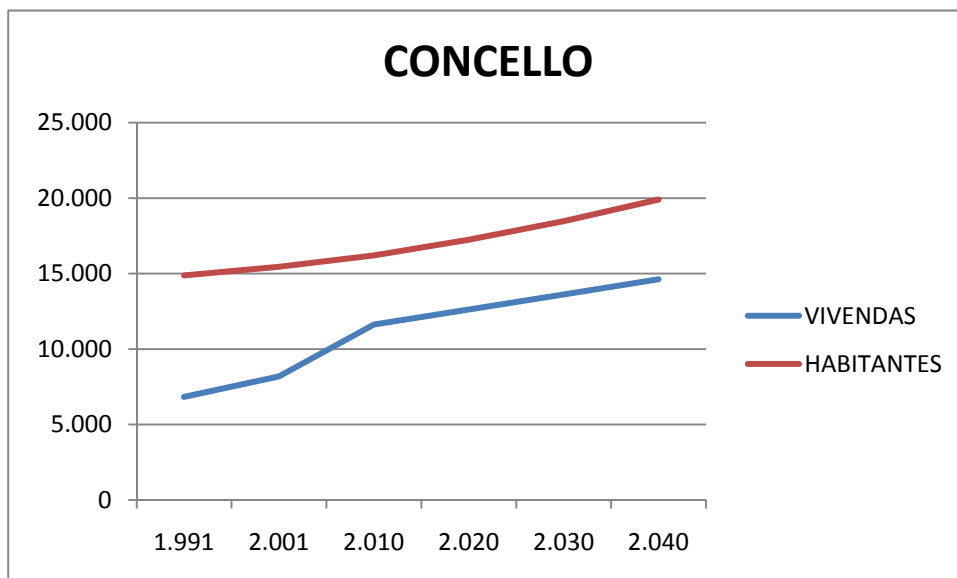
O concello de Viveiro conta cunha superficie de 109.000.000 m²

6.1 SOLO DESTINADO A USO RESIDENCIAL

O **uso residencial** establécese dentro do solo urbano, urbanizable de núcleo rural, segundo o establecido no presente PXOM, a capacidade residencial resultante é de 14.770 vivendas previstas, o cal supón un horizonte para o ano 2040 de acordo coas estimacións realizadas na proxección demográfica e o parque de vivendas demandado.

Polo tanto o crecemento será de 1.000 viv cada decenio, cun total de 3.000 viv nos próximos 30 anos ata o ano 2.040

ANO	DATO	VIVENDAS	HABITANTES
1.991	Estatística INE	6.836	14.877
2.001	Estatística INE	8.193	15.455
2.010	Estatística INE	11.621	16.211
2.020	Proxección datos	12.621	17.245
2.030	Proxección datos	13.621	18.472
2.040	Proxección datos	14.621	19.905



Como podemos ver no seguinte cadro o **solo urbano consolidado** e **os nucleos rurais** supoñen o **4,0 %** da superficie do Concello. Os **ámbitos destinados a novos desenvolvementos** soamente son o **0,6 %** da superficie do Solo do Concello.

CLASE	CATEGORÍA	AREA m2	PORCENTAXE
SOLO URBANO	Solo urbano consolidado	2.082.721	1,9%
	Solo urbano non consolidado	230.267	0,2%
URBANIZABLE	Solo urbanizable delimitado	429.447	0,4%
NUCLEO RURAL	Solo de núcleo rural histórico-tradicional	1.275.533	1,2%
	Solo de núcleo rural común	1.021.730	0,9%
TOTAL		5.585.511	5,1%

6.2 SOLO DESTINADO A USO INDUSTRIAL

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

A superficie destinada polo PXOM a **uso industrial** é o **0,4 %** da superficie do Concello.

Segundo

CLASE	CATEGORÍA	AREA m2	PORCENTAXE
SOLO URBANO	Solo urbano consolidado	32.814	0,0%
URBANIZABLE	Solo urbanizable delimitado	545.614	0,5%
TOTAL		578.428	0,5%

6.3 SOLO DESTINADO A USO PRIMARIO

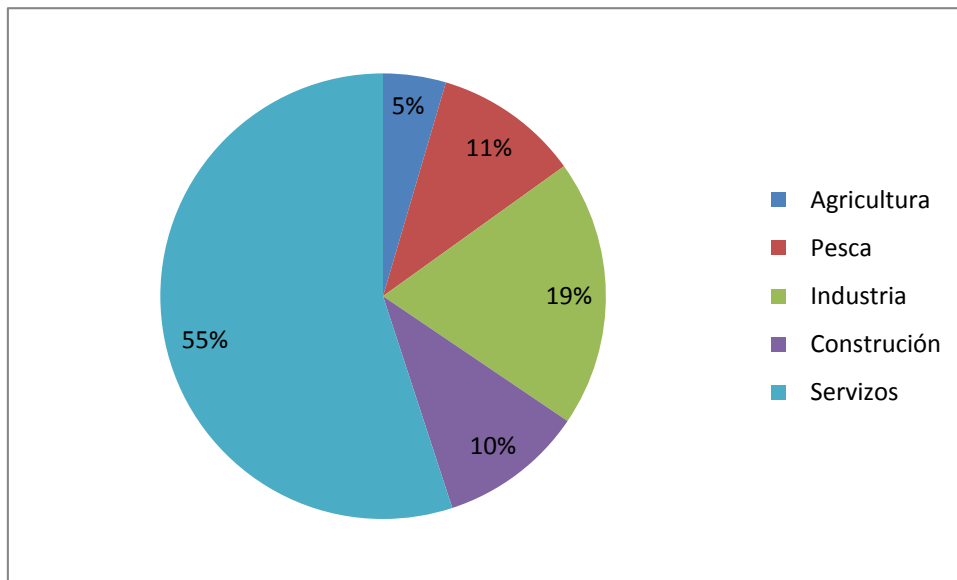
O **uso primario** prodúcese no solo rústico que supón o 95 % da superficie do Concello

A superficie clasificada coma agropecuaria e forestal sen outros valores de protección é o 70,3 % da superficie do Concello.

CLASE	CATEGORÍA	AREA m2	PORCENTAXE
RUSTICO	Solo rústico de protección agropecuaria	13.204.144	12,1%
	Solo rústico de protección forestal	63.566.572	58,2%
	Solo rústico de protección de infraestruturas	9.381.598	8,6%
	Solo rústico de protección de augas	4.115.505	3,8%
	Solo rústico de protección de costas	3.625.249	3,3%
	Solo rústico de protección de patrimonio	102.885	0,1%
	Solo rústico de protección de espacio natural	9.718.735	8,9%
TOTAL		103.714.689	94,9%

6.4 SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUTIVOS

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



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

O uso da industria e o segundo máis importante así coma a construción, este uso ubícase no solo destinado a uso industrial.

O uso pesqueiro e o terceiro mais importante desligado directamente do uso do solo. (si xenera outros usos complementarios, portuarios, industriais ligados o uso do solo).

A agricultura é o cuarto uso en importancia, quedando no derradeiro lugar. Este uso ubícase no solo destinado a usos primarios.

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

O director do equipo redactor

Lugo, Abril de 2011

MANUEL EDUARDO LÓPEZ VÁZQUEZ