

ANEJO Nº 10.- VIABILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE DEL ANEJO Nº 10

1.-	INTRODUCCIÓN	3
2.-	OBJETIVOS.....	3
3.-	ACTUACIONES ENCAMINADAS AL CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS.....	3
4.-	PROGRAMACIÓN INICIALMENTE PREVISTA	4
5.-	INGRESOS Y GASTOS GENERADOS POR EL PLAN GENERAL	4
5.1.-	INGRESOS	4
5.1.1.-	Plusvalías	4
5.1.2.-	Otros ingresos	5
5.2.-	GASTOS	5
5.2.1.-	Mejoras y mantenimiento de infraestructuras y servicios	5
5.2.2.-	Ejecución de vivienda protegida de promoción municipal	6
5.2.3.-	Ejecución de equipamientos.....	6
5.2.4.-	Otros gastos	6
6.-	VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA.....	7

ANEJO Nº 10.- VIABILIDAD ECONÓMICA

1.- INTRODUCCIÓN

Uno de los aspectos contemplados en el Anexo I, “Contenido del informe de sostenibilidad ambiental” de la *Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el medio ambiente* es la inclusión de de una estimación aproximada acerca del impacto económico del nuevo Plan en las diferentes Administraciones Públicas implicadas en su desarrollo.

La propuesta del Plan General de Ordenación debe ser viable y sostenible desde un punto de vista económico. Puesto que el presente Informe de Sostenibilidad acompaña al documento de aprobación inicial del PGO, los datos que se pueden aportar en esta fase de la tramitación son de carácter general, ya que en este momento no se han zonificado internamente los suelos urbanizables propuestos.

El grado de concreción se incrementará a medida que avance el trámite urbanístico, se reajuste la propuesta prevista inicialmente en el Plan General y aumente el grado de definición.

2.- OBJETIVOS

Las actuaciones de inversión pública están dirigidas al cumplimiento de tres grandes objetivos:

- 1) Potenciar el desarrollo económico a través del incremento de suelo industrial.
- 2) Conseguir una mejora en la calidad de vida de los habitantes del término municipal.
- 3) Eliminar las tensiones urbanísticas existentes generadas en gran parte por agentes externos al propio término municipal debido sobre todo a su situación geográfica próxima a la costa.

3.- ACTUACIONES ENCAMINADAS AL CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

En línea con el planeamiento vigente, las actuaciones previstas para el cumplimiento de los objetivos señalados en el párrafo anterior serán:

- Potenciar la actividad económica y el empleo generando suelo de uso industrial.
- Dotar a los nuevos urbanizables de los servicios adecuados.

- Mejorar los servicios existentes en suelo urbano.
- Ordenar las actividades que actualmente se desarrollan en el Suelo No Urbanizable, en aras a proteger los valores medioambientales más relevantes.
- Proteger y conservar los valores naturales y culturales existentes en el término municipal.
- Ordenar la demanda de suelo destinado a segunda residencia o vivienda unifamiliar creando suelo urbanizado en los ámbitos adecuados.

4.- PROGRAMACIÓN INICIALMENTE PREVISTA

De acuerdo a la legislación vigente (**Decreto Legislativo 1/2004, TROTU**), en principio, el Plan General tiene una vigencia indefinida.

No obstante, teniendo en cuenta la duración de las Normas Subsidiarias, actualmente vigentes transcurridos 10 años, cabe esperar una duración del nuevo Plan General de Ordenación de al menos, 15 años.

5.- INGRESOS Y GASTOS GENERADOS POR EL PLAN GENERAL

Desde un punto de vista de desarrollo del Plan General de Ordenación, la importancia en la programación recae principalmente en el Suelo Urbanizable. El motivo principal es que estos suelos necesitan crear un importante número de infraestructuras. En segundo orden de importancia se sitúa el Suelo Urbano. Se trata de áreas de una superficie menor a la de los Suelos Urbanizables y su aportación en número de viviendas también es menor. Por último se sitúan los Sistemas Generales, que deberán ejecutarse al mismo tiempo que los nuevos desarrollos urbanísticos.

5.1.- INGRESOS

Como ingresos consecuencia del desarrollo del Plan General se consideran:

- Plusvalías generadas como consecuencia de actuaciones de carácter público.
- Otros: Impuestos, tasas consecuencia de la urbanización, etc.

5.1.1.- Plusvalías

Se incluye en este apartado el tanto por ciento de cesión que de acuerdo a la legislación vigente el promotor debe ceder al Ayuntamiento. En este caso, 10%.

El porcentaje de cesión del aprovechamiento puede ser destinado por el Ayuntamiento a la construcción de vivienda protegida. Por tanto, se considerarán plusvalías los beneficios que se obtengan de la ejecución y venta de las viviendas protegidas.

5.1.2.- Otros ingresos

Como otros ingresos se consideran aquellos procedentes del pago de impuestos y tasas consecuencia de la urbanización, edificación, nuevas instalaciones... que generan unos ingresos para el Ayuntamiento.

Se incluyen también dentro de este apartado aquellos ingresos provenientes de concesiones de instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.

5.2.- GASTOS

Se consideran gastos generados por el Plan General todas las inversiones públicas previstas:

- Mejoras y mantenimiento de infraestructuras y servicios consecuencia del desarrollo del Plan.
- Ejecución de equipamientos.

Los gastos derivados de la adecuación de espacios libres, a pesar de que se trata de un suelo que forma parte de los Sistemas Generales, correrá a cargo del ente promotor del desarrollo previsto en cada suelo urbanizable.

- Ejecución de vivienda protegida de promoción municipal.
- Inversiones de iniciativa pública municipal previstas en el Plan General.

5.2.1.- Mejoras y mantenimiento de infraestructuras y servicios

Entre las infraestructuras contempladas en el apartado nº 15 de la Memoria:

- Red viaria.
- Saneamiento.
- Abastecimiento.
- Energía.

Las actuaciones de transformación que prevé el PGO de Tapia de Casariego son contiguas ó se encuentran en las proximidades de sistemas generales y redes de servicios ya existentes. De este modo, los sistemas previstos tienen características de sistemas

locales. Así pues todas las redes de servicios e infraestructuras, y el refuerzo de las existentes, serán sufragadas por las propias actuaciones mediante los correspondientes Proyectos de urbanización, sin inversiones municipales en ningún caso.

En todo caso, se contemplan únicamente las obras de vialidad correspondientes a las conexiones en la CN-634, que constituyen sistemas generales exteriores adscritos a los sectores que se indican.

En cuanto a costes de mantenimiento de las infraestructuras, salvo inversión puntuales que requieren mayor gasto, se estima un porcentaje en torno al 7% del coste de ejecución.

En cuanto a los servicios, habrá que preverse el incremento y la mejora del servicio de recogida de basuras existente en la actualidad, consecuencia de los nuevos crecimientos previstos en el Plan General de Ordenación.

5.2.2.- Ejecución de vivienda protegida de promoción municipal

El gasto estimado derivado de la ejecución de vivienda protegida de promoción municipal dependerá del futuro desarrollo del ámbito de suelo en el que se tenga prevista su ejecución.

No se estimará este gasto en caso de que finalmente no se desarrolle durante el periodo de vigencia del Plan el suelo urbanizable en el que se contempla la existencia de terrenos para ejecución de este tipo de viviendas.

5.2.3.- Ejecución de equipamientos

Se trata del desarrollo de aquellos suelos previstos en el Plan General de Ordenación destinados a la creación de nuevos equipamientos.

Estos equipamientos pueden ejecutarse con financiación municipal, autonómica o estatal. Los terrenos sobre los que se prevé su instalación pueden ser terrenos de cesión o bien terrenos ya obtenidos con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación.

5.2.4.- Otros gastos

Se incluyen en este apartado otra serie de gastos puntuales como pueden ser creación de espacios libres de zonas verdes, sendas, creación de accesos, mejora de la red viaria...

En otros gastos se incluyen además aquéllos provenientes de la aplicación del condicionado ambiental previsto en el presente Informe de Sostenibilidad sólo para los

casos en los que el cumplimiento de dicho condicionado sea responsabilidad de la Administración Pública, municipal o autonómica.

6.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

La propuesta contemplada por el Plan General de Ordenación se encuentra en su fase inicial. A lo largo del trámite urbanístico previsto para el Plan se prevén reajustes e incrementos en el grado de definición de la propuesta de planeamiento, como es el caso de la zonificación interna de los suelos urbanizables, lo que permitirá conocer la superficie de los suelos destinados a sistemas generales.

Una vez haya alcanzado el planeamiento propuesto el nivel de detalle necesario, se procederá a asignar las actuaciones previstas a cada uno de los grupos de ingresos y gastos señalados en el apartado anterior, lo que permitirá determinar si la propuesta planteada se ajusta a un modelo económico sostenible.