

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

ARES

DOCUMENTO REFUNDIDO DO PGOM DE ARES
CONFORME Á ORDE DE APROBACIÓN DEFINITIVA
DA CONSELLEIRA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA DO 05/02/2020



DOCUMENTO VIII :

INFORME DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA

PROMOTOR:



CONCELLO DE ARES

EQUIPO REDACTOR:



AVDA DEL EJÉRCITO 12-14, 4º
15006 A CORUÑA
Tels.: 981 24 43 00 Fax: 981 24 48 99
e-mail: planeamiento@cerneingenieria.es

X U L L O 2 0 2 0

DOCUMENTO VIII

INFORME DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA (ISE)

INDICE:**DOCUMENTO VII. INFORME DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA**

1.1. - MARCO LEGAL

1.2. - IMPACTO NAS FACENDAS PÚBLICAS DO PXOM

1.2.1. - IMPACTO NA FACENDA MUNICIPAL

1.2.1.1. - CUANTIFICACIÓN DA INVERSIÓN MUNICIPAL

1.2.1.2. - AVALIACIÓN DO AUMENTO PATRIMONIAL

1.2.1.3. - ESTUDO DA LIQUIDACIÓN DO PRESUPOSTO MUNICIPAL (PRESUPOSTO ACTUAL)

1.2.1.4. - ESTIMACIÓN DOS GASTOS-INGRESOS CORRENTES MUNICIPAIS TRALA NOVA ORDENACIÓN

1.2.1.5. - ANÁLISE DA REPERCUSIÓN DOS GASTOS E INGRESOS PÚBLICOS SOBRE A FACENDA PÚBLICA MUNICIPAL (PRESUPOSTO NOVA ORDENACIÓN)

1.2.1.6. - ANÁLISE DE RESULTADOS

1.2.2. - IMPACTO NA FACENDA SUPRAMUNICIPAL

1.3. - A ANÁLISE DE SUFICIENCIA DE SOLO PARA USOS PRODUTIVOS

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



1.1. - MARCO LEGAL:

No marco da Lei 2/2016, do Solo de Galicia, incorpórase á documentación do PXOM a necesidade dun Informe ou memoria de sostibilidade económica.

Por outra banda, no RD Legislativo 2/2008, de 20 de xuño, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do Solo Estatal, determina no artigo 15.4 que, a documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de urbanización debe 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.”*

De acordo co texto da Lei, o contido dos informes de sostibilidade económica divídese en dous grandes bloques:

- 1) Avaliación do impacto da actuación urbanizadora nas Facendas Públicas afectadas polo custe das novas infraestruturas ou a prestación de servizos resultantes.
- 2) Análise da suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos. Trátase de estudar se a ordenación contempla unha distribución de usos urbanísticos que inclúa solo para actividades económicas xeradoras de emprego nunha proporción adecuada ao uso residencial previsto, en aras de favorecer a sostibilidade social e ambiental do modelo urbano.

O Informe de Sostibilidade dos Plans Xerais pode ter un contido máis xenérico, acorde ás determinacións urbanísticas establecidas en dito documento. Así, a avaliación do impacto nas Facendas Públicas estimará o importe total da inversión e gastos correntes públicos necesarios para a execución e mantemento de todas as infraestruturas e equipamentos previstos polo planeamento, tanto os correspondentes aos sistemas xerais definidos no Plan como os sistemas locais dimensionados, no seu caso, mediante os estándares que o Plan estableza. Así mesmo estimaranse os ingresos públicos que se puideran derivar da completa execución das previsións do Plan Xeral. É dicir, calcularase a repercusión sobre as Facendas Públicas da completa execución de todas as determinacións do Plan, sen avaliar o desenrolo temporal do mesmo, dado que esta información se descoñece no momento da formulación do Informe de Sostibilidade Económica.

Ademais, incluírá unha análise da suficiencia e adecuación do solo destinado aos usos produtivos, pois o Plan Xeral debe asignar os diferentes usos globais, así como as intensidades edificatorias das actuacións previstas destinadas tanto ao uso residencial como ao produtivo xerador de emprego.

No que se refire á distribución dos importes de obtención de solo e das obras necesarias para a execución das determinacións do Plan empregadas neste documento, así como no de Estratexia de Actuación e Estudio Económico, teñen carácter indicativo.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



1.2. - IMPACTO NAS FACENDAS PÚBLICAS DO PXOM

O análise de impacto distinguirá dous niveis territoriais, o municipal e o supramunicipal.

1.2.1. - IMPACTO NA FACENDA MUNICIPAL

1.2.1.1. - CUANTIFICACIÓN DA INVERSIÓN MUNICIPAL

a) Execución das obras de urbanización necesarias para a transformación do solo:

En xeral, a Administración Municipal non participa na inversión para a execución das obras e demais custes da urbanización, sendo os propietarios do solo os que financian a totalidade dos gastos de produción para a disposición das parcelas edificables. Non obstante, se, excepcionalmente, tivera que financiar parte das obras de urbanización (en razón da existencia de solo patrimonial público na actuación ou por intervención fiduciaria de dereitos de aproveitamento excedentarios sobre o medio), incluírase o importe da inversión municipal no análise.

b) Execución de dotacións ou infraestruturas de sistema xeral:

SISTEMA XERAL ZONAS VERDES		EXECUCIÓN
SXZV-03	Área recreativa na praia de Chanteiro	69.420
SXZV-04	Zona verde 1 na praia de Chanteiro	119.730
SXZV-05	Zona verde 2 na praia de Chanteiro	80.444
SXZV-06	Zona verde 3 na praia de Chanteiro	28.496
SXZV-07	Zona verde 1 na ermida de Chanteiro	139.282
SXZV-08	Zona verde 2 na ermida de Chanteiro	27.664
SXZV-09	Zona verde de acceso á praia de Chanteiro	41.834
SXZV-10	Zona verde no Rego Pomoulo	62.842
SXZV-11	Zona verde no Castro de Lubre	865.436
SXZV-12	Espazo natural de A Xunqueira	4.364.464
SXZV-13	Zona verde 1 no Castro de Ares	55.120
SXZV-15	Zona recreativa Ameneiral	610.610
SXZV-16	Zona verde na praia de O Raso	239.668
SXZV-17	Zona verde en Redes	249.652
SXZV-18	Zona verde 1 na Batería de Redes	16.718
SXZV-19	Zona verde 2 na Batería de Redes	56.966
SXZV-20	Zona verde Punta da Pena	216.980
	TOTAL	7.245.326

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



SISTEMA XERAL VIARIO		EXECUCIÓN
SXV-03	Viario 1 na praia de Chanteiro	200.352
SXV-04	Aparcadoiro 2 na praia de Chanteiro	122.876
SXV-05	Conexión AC-123 – AC-130	*
SXV-06	Viario SUB-I	910.560
SXV-07	Viario SUB-R norte-sur	991.104
SXV-08	Viario SUB-R este-oeste	124.992
SXV-09	Viario na praia de Seselle	458.592
SXV-10	Aparcadoiro en Seselle	207.116
SXV-11	Aparcadoiro na praia de O Raso	170.976
SXV-12	Viario ao oeste de Redes	449.424
SXV-13	Aparcadoiro ao oeste de Redes	87.100
SXV-14	Aparcadoiro ao sur de Redes	33.644
SXV-15	Aparcadoiro no cemiterio de Redes	43.940
	TOTAL	3.800.676

* SXV-05: non se pode determinar o seu presuposto nesta memoria. Será a Axencia Galega de Infraestruturas como promotora da actuación a que o fixe no seu momento.

SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTOS*		EXECUCIÓN
SXEQ-19	Picadero	0
SXEQ-20	Centro de interpretación do patrimonio militar	0
SXEQ-21	Mosteiro de Santa Catalina de Montefaro	**
SXEQ-22	Novo cemiterio municipal	295.164
SXEQ-23	Equipamento a carón do complexo de Pedrós	43.806
SXEQ-24	Ampliación do Colexio Conde de Fenosa. Equipamento asociado ao SUB-R	331.944
SXEQ-25	Equipamento deportivo a carón do Campo de fútbol de Ares	26.478
SXEQ-26	Campo da festa	149.004
	TOTAL	846.396

* Non se realiza estimación do custe das obras posto que se descoñece a entidade e a edificación de equipamento e o prazo de execución.

** SXEQ-21: non se pode determinar o seu presuposto nesta memoria. Será a Administración promotora da actuación a que o fixe no seu momento.

c) Edificación de equipamentos públicos locais ou integrados na rede secundaria de dotacións incluídos no ámbito da actuación urbanizadora.

Estas inversións se realizan con posterioridade á recepción municipal da urbanización. No suposto de inversión pública municipal, ben por causa da súa execución, ben por mantemento, incluírase no ISE do planeamento de desenvolvemento.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



d) Infraestruturas e espazos libres de sistema local:

SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES		EXECUCIÓN
SLZV-29	Zona verde na Avenida do Mazote	12.936
SLZV-30	Zona verde en O Castro	4.872
SLZV-31	Zona verde na Rúa Rodríguez Castelao	18.144
SLZV-32	Praza do cemiterio	1.540
SLZV-33	Praza nova do Concello	10.218
SLZV-34	Zona verde en Seselle	34.528
SLZV-35	Zona verde en O Outeiro de Barracido	32.256
SLZV-36	Zona verde en Ixobre	20.216
SLZV-37	Zona verde en A Solaina	59.248
SLZV-38	Parque infantil no aparcamento de Redes	25.800
	TOTAL	219.758

SISTEMA LOCAL VIARIO		EXECUCIÓN
SLV-01	Viario 1 ao oeste da Rúa La Paz	14.100
SLV-02	Viario 2 ao oeste da Rúa La Paz	24.660
SLV-03	Viario 3 ao oeste da Rúa La Paz	19.380
SLV-04	Viario 4 ao oeste da Rúa La Paz	77.760
SLV-05	Viario 5 ao oeste da Rúa La Paz	42.180
SLV-06	Viario ao sur da Avda. Mazote	31.010
SLV-07	Viario ao norte da zona verde de As Anclas	36.288
SLV-08	Viario ao sur do núcleo urbano de Ares	130.480
	TOTAL	375.858

SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES		EXECUCIÓN
SLEQ-26	Equipamento en O Pombal	0
	TOTAL	0

1.2.1.2. - AVALIACIÓN DO AUMENTO PATRIMONIAL

a) Obtención de parcelas destinadas a equipamento:

O concello obterá as parcelas mediante cesión gratuíta polos propietarios dos terreos das actuacións, cunha superficie mínima (superficies pendentes do plan de desenvolvemento que determinará as cesións correspondentes, e que serán como mínimo as sinaladas no Art. 47 da L2/10) total de:

ÁREA DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE SL EQ (m ²)
P-1	888
P-2	304
P-3	885
P-4	1.446
P-5	823
P-6	795
SUB-R	2.105
SUB-I	1.971
	9.217

b) Obtención de parcelas lucrativas, onde se materializará o aproveitamento urbanístico correspondente á administración municipal.

USO PRINCIPAL	SOLO	ÁREA DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE 10% (m ²)	VALOR
Residencial	URBANO NON CONSOLIDADO	P-1	888	266.400
		P-2	304	91.200
		P-3	885	265.500
		P-4	1.446	433.800
		P-5	823	246.900
		P-6	795	238.500
	URBANIZABLE DELIMITADO	SUB-R	2.105	631.500
Industrial	URBANIZABLE DELIMITADO	SUB-I	1.971	1.182.600
			9.217	3.356.400

1.2.1.3. - ESTUDO DA LIQUIDACIÓN DO PRESUPOSTO MUNICIPAL (PRESUPOSTO ACTUAL)

Repercusión de gasto- ingreso corrente por habitante, segundo a clasificación económica:

Poboación Ares 2016: 5.743 habitantes.

Orzamento municipal do ano 2016:

ESTADO DE GASTOS

CAPÍTULO	DENOMINACIÓN	IMPORTE (€)
A) OPERACIÓNS CORRENTES		
1	Gastos de persoal	1.695.663,00
2	Gastos de bens correntes e de servizos	2.604.178,52
3	Gastos financeiros	119.520,00
4	Transferencias correntes	318.167,42
5		
TOTAL OPERACIÓNS CORRENTES		
B) OPERACIÓNS DE CAPITAL		
6	Investimentos reais	652.753,66
7	Transferencias de capital	0,00
8	Activos financeiros	212,00
9	Pasivos financeiros	540.000,00
TOTAL GASTOS		5.930.494,60

ESTADO DE INGRESOS

CAPÍTULO	DENOMINACIÓN	IMPORTE (€)
A) OPERACIÓNS CORRENTES		
1	Impostos directos	1.954.419,14
2	Impostos indirectos	30.000,00
3	Taxas e outros ingresos	1.587.033,27
4	Transferencias correntes	2.063.947,07
5	Ingresos patrimoniais	6.212,00
B) OPERACIÓNS DE CAPITAL		
7	Transferencias de capital	283.871,12
8	Activos financeiros	5012,00
9	Pasivos financeiros	0,00
TOTAL INGRESOS		5.930.494,60

1.2.1.4. - ESTIMACIÓN DOS GASTOS-INGRESOS CORRENTES MUNICIPAIS TRALA NOVA ORDENACIÓN

a) Estimación de Gastos Correntes da Facenda Pública Municipal, pola nova ordenación urbanística

Estímase o gasto corrente municipal a partir da ratio de repercusión por habitante, aplicado ao número de novos habitantes estimados na nova actuación.

Segundo a información estatística municipal o tamaño medio familiar é de 2,48 hab/vivenda.

A nova ordenación prevé a construción de 2.018 vivendas de desenvolverse todas as actuacións integrais previstas (polígonos de solo urbano non consolidado e solos urbanizables), e polo tanto un incremento de poboación de 5.127 habitantes. Tendo en conta o equivalente debido ao uso industrial suposto en 400 habitantes, obtemos un total de 5.527 novos habitantes equivalentes.

Deste xeito, a proxección dos gastos correntes presupostarios, segundo o maior número de habitantes da nova ordenación urbanística é:

GASTOS			€/HABITANTE
CAPITULO 1	GASTOS DE PERSOAL	1.695.663,00	295,26
CAPITULO 2	GASTOS EN BENS CORRENTES E SERVIZOS	2.604.178,52	453,45
CAPITULO 3	GASTOS FINANCEIROS	Cálculo individualizado	
CAPITULO 4	TRANSFERENCIAS CORRENTES	318.167,42	55,40
TOTAL OPERACIÓNS CORRENTES		4.618.008,94	804,11

É conveniente sinalar que o Capítulo de gastos financeiros se considera de xeito independente, pois non depende do incremento poboacional, senón doutros factores tales como o investimento previsto e a forma de financiamento (aforro, crédito, etc...).

b) Estimación de Ingresos Correntes da Facenda Pública Municipal

b. 1. Tributos directamente relacionados cos inmobles e a actividade inmobiliaria:

b.1. 1) Imposto de bens inmobles (IBI)

A ponencia de valores de Ares foi aprobada no 2006.

O período de vixencia do PXOM estímase en 16 anos (supoñendo que se aprobara definitivamente no ano 2018, esgotaríase no 2034)

Considérase un coeficiente de actualización do valor catastral constante de 1,02 anual.

Suponse que non se aplican reducións á base impoñible e que polo tanto, coincide coa base líquida, coa finalidade de simplificar.

A **Base Impoñible** (BI) do IBI é o valor catastral (VC) e este é o 50% (RM) do valor de mercado (VV):

$$BI=VC=RM \times VV=0,5 \times VV$$

A **Base Liquidable** obtense tras aplicar a redución:

$$BL=BI-R$$

A redución aplicable anualmente é:

$$R_t=CR_t (VC-VB)$$

R_t : redución do ano t

CR_t : coeficiente redutor ano t ($t=1, 0,9; \dots t=9, 0,1$)

(VC-VB): Compoñente individual da redución

VC Valor catastral novo, VB Valor Base, Base liquidable t-1.

Neste suposto $R=0$ polo que $BL = BI$

A **Cota Íntegra** resulta do produto da Base Liquidable polo tipo impositivo:

$$CI = BL \times t_i$$

A **Cota Líquida** obtense tras aplicar as bonificacións que correspondan á cota líquida:

$$CL = CI-B$$

b.1.1.1) O IBI do solo:

Os valores de repercusión das distintas zonas de valor, fixadas pola ponencia de Valores Catastrais no ano 2.006, son os que se amosan no cadro seguinte:

Z.Val.	Vivenda	Comercial	Oficinas	Industria.	Turístico	Garaxes	Outros2	Outros3	Z.Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO Inicial
R50	135,00	135,00	135,00	81,00	135,00	0,00			13,50	101,25	
R53	90,00	90,00	90,00	54,00	90,00	0,00			9,00	67,50	
R56	55,00	55,00	55,00	33,00	55,00	0,00			5,50	41,25	
R59	30,00	30,00	30,00	18,48	30,00	0,00			3,00	22,50	

Posteriormente aprobouse a Circular 02.04/12/P de 10 de febreiro, de actualización da circular 12.04/04, sobre ponencias de valores, para o ano 2.012, na que se actualizan os valores de repercusión (R) e unitarios (U), (da instrución 4ª), e axusta os valores correspondentes aos distintos MBR (da instrución 5ª). Ademais introduce a novidade de vincular o coeficiente de gastos e beneficios ás zonas de valor R e U. Así para Ares, os novos valores son:

Amplitude do MBR	Z.Val.	Importe	GB*
6	R50	89,00	1,20
6	R53	66,00	1,15
7	R56	50,00	1,10
7	R59	30,00	1,10

*Coeficiente de gastos e beneficios

Posto que non se ten información relativa ao plano de zonificación das distintas zonas de valor, tomáronse as recollidas no cadro: "Relación de Polígonos" da ponencia de valores de 2.006 de Ares:

DENOMINACIÓN	VRB.	Importe
ARES	R53	90,00
NÚCLEOS RURAIS	R59	30,00
REDES	R56	55,00

O valor catastral dos soares de uso residencial do exercicio 2.025 (posto que a actualización é de 16 anos, a ponencia de valores foi actualizada no 2.011, e os valores de ponencia aplícanse a partir do exercicio seguinte (2.012) e a partir deste, iníciase a actualización anual), calcúlase segundo a seguinte expresión:

$$VC = R_m \times VV \times C_{aa}$$

Onde: $R_m = 0,5$ e $C_{aa} = (1,02)^{18}$

SOLO	VRB.	VC
CASCO URBANO ARES	R53	58,21 €/ m ²
CASCO URBANO REDES	R56	35,57 €/ m ²
NÚCLEOS RURAIS	R59	19,40 €/ m ²

Tendo en conta as bonificacións aplicables ao solo e os tipos impositivos segundo a ordenanza fiscal de Ares (0,70 nos bens de natureza urbana; 0,75 nos de natureza rústica e 1 nos de características especiais), e os coeficientes correctores do valor de solo (en función do grao de consolidación no SUNC, do coeficiente de inedificabilidade no Solo Urbanizable e o relativo ás vivendas de protección, en ambos) obtemos a Base Impoñible e Líquida, e a Cota Íntegra e Líquida:

SOLO	BI=BL	CI	CL
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	1.474.226,47	1.031.958,53	1.031.958,53
URBANIZABLES RESIDENCIAIS	2.569.530,75	1.798.671,53	1.798.671,53
URBANIZABLE INDUSTRIAL	286.810	215.107,50	215.107,50
TOTAL	4.330.567,22	3.045.737,56	3.045.737,56

b.1.1.2) O IBI do inmoble edificado:

Realízanse os cálculos cun procedemento análogo ao suposto do IBI do solo, aínda que tense en conta as seguintes cuestións:

O Valor da Construción obtérase pola aplicación ao módulo Básico da Construción obtido da ponencia de valores (MBC=475 €/m²) do coeficiente correspondente de uso tipoloxía edificatoria da Norma 20 do RD 1020/93.

Cadro de coeficientes de valor das construcións:

TIPOLOXIAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORIA								
USO	CLASE	MODALIDADE	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VENDAS COLECTIVAS DE CARACTER URBANO	1.1.1 EDIFICACION ABERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MAZÁ PECHADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 GARAXES, ROCHOS E LOCAIS EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES DE CARACTER URBANO	1.2.1 EDIFICACION ILLADA OU PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LINEA O MAZÁ PECHADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAXES E PORCHES EN PLANTA BAIXA	0,90	0,55	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACION RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,30	0,60	0,50	0,40
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
	2 INDUSTRIAL	2.1 NAVE DE FABRICACIÓN E ALMACENAMEN	2.1.1 FABRICACION EN UNHA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37

TIPOLOXIAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORIA								
USO	CLASE	MODALIDADE	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	TO	PLANTA									
		2.1.2 FABRICACION EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
		2.1.3 ALMACENAMENTO	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2 GARAXES E APARCAMENTOS	2.2.1 GARAXES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MULTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.1 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCAIS COMERCIAIS E TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERIAS COMERCIAIS	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2 COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNHA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,15	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3 MERCADOS E SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2 HIPERMERCADOS E SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5 DEPORTES	5.1 CUBERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05

TIPOLOXIAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORIA								
USO	CLASE	MODALIDADE	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	5.2 DESCUBERTOS	5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
		5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTIARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCION, etc	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	5.4 ESPECTACULOS DEPORTIVOS	5.4.1 ESTADIOS, PRAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		5.4.2 HIPODROMOS, CANODROMOS, VELODROMOS, etc.	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
6 ESPECTACULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2 DESCUBERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2 BARES MUSICAIS SALAS DE FESTAS DISCOTECAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2 UNIDO A OUTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.3 CINES E TEATROS	6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
7 OCIO E HOSTALERIA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTEIS, HOSTAIS, MOTEIS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 APARTAHOTEIS, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2 SEN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2 BARES E CAFETERIAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3 EXPOSICIÓNS E REUNIÓNS	7.3.1 CASINOS E CLUBS SOCIAIS	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2 EXPOSICIÓNS E CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
8 SANIDADE E BENEFICENCI	8.1 SANITARIOS CON CAMAS	8.1.1 SANATORIOS E CLINICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30

TIPOLOXIAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORIA								
USO	CLASE	MODALIDADE	1	2	3	4	5	6	7	8	9
A		8.1.2 HOSPITAIS	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS E CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	8.3 BENEFICOS E ASISTENCIA	8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		8.3.2 SEN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Garderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
	9 CULTURAIS E RELIXIOSOS	9.1 CULTURAIS CON RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
9.1.2 COLEXIOS MAIORES			2,60	2,35	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
9.2 CULTURAIS SEN RESIDENCIA		9.2.1 FACULTADES, COLEXIOS, ESCOLAS	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		9.2.2 BIBLIOTECAS E MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
9.3 RELIXIOSOS		9.3.1 CONVENTOS E CENTROS PARROQUIAIS	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2 IGREXAS E CAPELAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
10 EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTORICO-ARTISTICOS	10.1.1 MONUMENTAIS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		10.1.2 AMBIENTAIS OU TIPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2 DE CARACTER OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95

TIPOLOXIAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORIA								
USO	CLASE	MODALIDADE	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	10.3 DE CARACTER ESPECIAL	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES E VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3 CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.4 CAMPOS DE GOLF	0,050	0,040	0,035	0,030	0,025	0,020	0,015	0,010	0,005
		10.3.5 XARDINERIA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.6 SILOS E DEPOSITOS PARA SOLIDOS (M/3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
		10.3.7 DEPOSITOS LIQUIDOS (M/3)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15
		10.3.8 DEPOSITOS GASES (M/3)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25

Así, os Valores da construción para cada uso e tipoloxía edificatoria, aplicando os coeficientes correspondentes son:

USO	CLASE	MODALIDADE	COEF.	VALOR CONSTRUCCIÓN PARA CADA USO E TIPOLOXÍA
RESIDENCIAL	VIVENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	EDIFICACIÓN ABERTA	1,05	498,75
	VIVENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	EDIFICACIÓN ILLADA OU PAREADA	1,25	593,75
	EDIFICACIÓN RURAL	USO EXCLUSIVO VIVENDA	0,90	427,50
INDUSTRIAL	NAVE DE FABRICACIÓN E ALMACENAMENTO	FABRICACION EN UNHA PLANTA	0,60	285,00
		ALMACENAMENTO	0,50	237,5

Posto que se descoñece o calendario xeral de edificación, supúxose a conclusión destas para o ano anterior ao último ano de vixencia prevista do PXOM (2034), posto que o pago do IBI realizaríase un ano despois (2035).

Como resultado dos cálculos obtense para o exercicio 2034, o importe da base imponible, liquidable, a cota íntegra e a líquida, cos importes seguintes:

IMPOSTO DO BEN EDIFICADO				
USO E TIPOLOXÍA EDIFICATORIA	BASE IMPOÑIBLE (BI): VALOR CATASTRAL (VC)	BASE LIQUIDABLE (BL): BASE IMPOÑIBLE	COTA ÍNTEGRA (CI)	COTA LÍQUIDA. BONIFICACIÓN VPO
	BI:VC		ti=0,45 urbana ti= 0,60 rústica	CL=CI-B
	VC: $R_m \times VV \times C_{aa}$	BL= BI – R	CI= BL x ti	
RESIDENCIAL	130.024.903,90	130.024.903,90	91.017.432,73	91.017.432,73
INDUSTRIAL	4.652.806,40	4.652.806,40	3.489.604,80	3.489.604,80
TOTAL	134.677.710,30	134.677.710,30	94.507.037,53	94.507.037,53

b.1.1.3) O IBI do solo antes da programación e execución urbanizadora:

Tendo en conta que os terreos integrados no plan xeral para os que se calculou o IBI correspondente á nova ordenación do PXOM xa tributaban con anterioridade, pásase a estimar a continuación, os ingresos que percibía o concello por eles, para posteriormente deducilos dos novos ingresos estimados, e así avaliar adecuadamente o impacto neto (incremento de ingresos) sobre a Facenda municipal.

Realízanse os cálculos cun procedemento análogo ao suposto do IBI do solo exposto no apartado b.1.1.1).

A base imponible coincide coa base líquida, e a cota íntegra coa líquida, polo que os ingresos que recibiría a Concello, no suposto de que non se executase a actuación urbanística do plan proposto, serían:

$$CI=CI=BL \times ti$$

Obtense:

BASE IMPOÑIBLE (BI): VALOR CATASTRAL (VC)	BASE LIQUIDABLE (BL): BASE IMPOÑIBLE	COTA ÍNTEGRA (CI)	COTA LÍQUIDA. BONIFICACIÓN VPO
BI:VC		ti=0,45 urbana ti= 0,60 rústica	CL=CI-B
VC: $R_m \times VV \times C_{aa}$	BL= BI – R	CI= BL x ti	
2.606.520,84	2.606.520,84	1.824.564,59	1.824.564,59

Este importe se deducirá dos ingresos previstos polos solares e a edificación, para obter o saldo fiscal anual.

b.1.2) Imposto de construcións, instalacións e obras (ICIO)

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

Calcúlase o Presuposto de Execución Material a partir do valor da construción obtido no calculo do IBI anterior, ao que se detrae o importe correspondente aos gastos xerais e beneficio industrial

ICIO	
Base imponible (BI)	Coste Real.PEM= Vc/ GB
Ti	3,5 %
GB	1,2/1,1

O tipo impositivo segundo as ordenanzas fiscais, é de 3,5%

A cota deste imposto é o resultado de aplicar á base imponible o tipo de gravame:

$$C_{ICIO} = BI \times ti$$

A cota líquida obtense trala dedución das bonificacións á cota. Neste suposto, non é aplicable ningunha das bonificacións previstas nas ordenanzas fiscais, polo que a cota líquida coincidirá coa calculada segundo a anterior expresión:

USO	TIPOLOXÍA EDIFICATORIA	BASE IMPOÑIBLE PEM	TIPO IMPOSITIVO	COTA	COTA LÍQUIDA. BONIFICACIÓN
		BI	ti	C= BI x ti	C (1-B)
RESIDENCIAL	VIVENDA PLURIFAMILIAR EDIFICACIÓN ABERTA	415,63	3,50 %	537.157,79	537.157,79
RESIDENCIAL	VIVENDA UNIFAMILIAR ILLADA OU PAREADA	494,79	3,50 %	1.574.294,11	1.574.294,11
RESIDENCIAL	EDIFICACIÓN RURAL-VIVENDA	388,64	3,50 %	2.439.419,75	2.439.419,75
INDUSTRIAL	FABRICACIÓN	259,09	3,50 %	162.848,22	162.848,22
INDUSTRIAL	ALMACENAMENTO	215,91	3,50 %		
				4.713.719,30	4.713.719,30

b.1.3) Imposto de Incremento do valor dos Terreos de Natureza Urbana (IVTNU)

A base imponible deste imposto está constituída polo incremento real do valor dos terreos posto de manifesto no momento do devengo e experimentado ao largo dun período máximo de vinte anos.

Para a determinación do incremento de valor aplicaranse unha serie de regras contidas nas ordenanzas fiscais e Ares e uns porcentaxes que varían en función do período de tempo en que se produciran os incrementos:

IIVTNU	
BASE IMPOÑIBLE	VT x IVa x Na
Na	NÚMERO DE ANOS
Valor de Terreo (VT)	V catastral solo
Incremento do Valor anual (IVa)	
Ata 5 anos	3,7 %
Ata 10 anos	3,5 %
Ata 15 anos	3,2 %

IIVTNU	
BASE IMPOÑIBLE	VT x IVa x Na
Ata 20 anos	3,0 %
Tipo impositivo (ti)	30 %
Cota Tributaria (CT)	VT x IVa x Na x ti

A multitude de variables a ter en conta e a disparidade de situacións que se poden presentar en cada actuación urbanizadora aconsellan establecer hipóteses que permitan simplificar e realizar unha razoable estimación de ingresos.

Neste caso faise a hipótese de que se transmiten o 30 % dos terreos, e que o incremento do valor prodúcese nun período de ata 15 anos, polo que o incremento anual a considerar é de 3,2 %.

A Base Impoñible calcúlase aplicando o porcentaxe de incremento anual ao valor catastral do solo polo número de anos:

$$BI = VT \times IVa \times Na = (30\% \times 4.330.567,22\text{€}) \times 3,2\% \times 15 \text{ anos} =$$

$$BI = 623.601,68 \text{ €}$$

A cota tributaria obtense por aplicación do tipo impositivo á base impoñible:

$$CT = BI \times ti = 623.601,68 \times 30\% = 187.080,50$$

b.2) Tributos non vinculados á actividade inmobiliaria:

A súa contía estimarase sobre a base da maior poboación prevista:

b.2.1) O Imposto de Actividades Económicas (IAE)

b.2.2) O Imposto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

b.2.3) Taxas e Outros tributos e transferencias correntes e Ingresos Patrimoniais.

Obtense o ratio dos ingresos por habitante do presuposto municipal liquidado e aplícase ese ratio aos habitantes previstos na nova ordenación urbanística:

INGRESOS CAPÍTULO 3,4 E 5	
IAE	199.110,80
IVTM	467.239,22
TAXAS E OUTROS INGRESOS	1.499.371,44
TRANSFERENCIAS CORRENTES	3.692.722,32
INGRESOS PATRIMONIAIS	248.105,48

1.2.1.5. - Análise da repercusión dos gastos e ingresos públicos sobre a Facenda Pública Municipal (presuposto nova ordenación)

Análise do Saldo Fiscal da Nova ordenación:

Unha vez estimados os ingresos e gastos públicos potenciais da nova ordenación urbanística, analizarase o efecto dos mesmos sobre o presuposto municipal.

Para a avaliación do impacto da nova ordenación sobre o presuposto municipal, analizarase o impacto da

totalidade dos ingresos e custes presupostarios no horizonte de execución do plan, é dicir, suponse que as previsións urbanísticas previstas no planeamento xa se realizaron e o municipio obtén os ingresos derivados das novas edificacións, da maior poboación e das actividades urbanas e soporta os gastos de mantemento e conservación das novas infraestruturas e a prestación dos novos servizos.

No exercicio presupostario estímase os ingresos e os gastos correntes previsibles para o ano 2.030:

1. Os gastos correntes independentes imputaranse integramente ao presuposto municipal.
2. Os gastos correntes vinculados aos servizos dependentes da poboación imputaranse en función dos novos habitantes previstos
3. Os ingresos correntes dependentes da poboación, estimaranse de xeito análogo ao punto 2 anterior, en función do número de habitantes previsto.
4. Os tributos directamente vinculados aos inmobles (solo e edificación) ou á actividade inmobiliaria, imputaranse en función da produción prevista. Os ingresos previstos polo Imposto de Bens Inmobles calcularanse deducindo, os ingresos que o Concello xa percibía previamente por este concepto (ver apartado de estimación de ingresos por IBI, no seu punto b.1.1.3)
5. Unha vez estimados os gastos e ingresos correntes, obterase o saldo fiscal para o exercicio.

1.2.1.6. - Análise de resultados

A cuantificación dos novos ingresos derivados dos novos recursos que o plan previsto suporá, supera aos gastos estimados, polo que queda garantida a capacidade de investimento previsto en paralelo ás necesidades de materialización do PXOM cos recursos que esta propia materialización vai a xerar. Polo tanto garántese a sustentabilidade económica desta previsión ao respecto das achegas correspondentes ao concello.

INGRESOS	Ano 2034
OPERACIÓNS CORRENTES	
CAP 1. IMPOSTOS DIRECTOS	96.581.461
CAP 2. IMPOSTOS INDIRECTOS	4.713.719,3
CAP 3. TAXAS E OUTROS INGRESOS	1.499.371,44
CAP 4. TRANSFERENCIAS CORRENTES	3.692.722,32
CAP 5. INGRESOS PATRIMONIAIS	248.105,48
TOTAL OPERACIÓNS CORRENTES	106.735.560,56

IBI SOLARES	1.221.172,97
IBI EDIFICACIÓN	94.507.037,53
IVTM	467.239,22
IIVTNU	187.080,5
ICIO	4.713.719,3
IAE	199.110,8
TAXAS E OUTROS INGRESOS	1.499.371,44
TRANSFERENCIAS CORRENTES	3.692.722,32

INGRESOS PATRIMONIAIS	248.105,48
TOTAL	106.735.560,56

GASTOS	Ano 2034
CAPÍTULO 1	3242492,48
CAPÍTULO 2	3541759,26
CAPÍTULO 4	381670,28
TOTAL	7165922,02

saldo fiscal	99569637,54
Tendo en conta os gastos da ordenación (execución dos sistemas xerais e locais)	89243483,54

De calquera xeito, aínda que estea xustificada a viabilidade das previsións, a situación económica actual fai pensar na posibilidade de que o presente Plan poda durar máis dos 16 anos previstos, e que a materialización do mesmo realízase nun espazo temporal maior.

De igual xeito estimouse a execución de tódolos ámbitos do PXOM para o último ano de vixencia do mesmo, se ben a materialización será progresiva e non ten por que desenvolverse toda.

1.2.2. - IMPACTO NA FACENDA SUPRAMUNICIPAL

As actuacións contempladas no presente PXOM a realizar polas administracións supramunicipais neste intre corresponden ao proxecto do Ministerio de Medio Ambiente - Dirección Xeral de Costas para a recuperación do bordo litoral da praia de Chanteiro e ao nova variante de acceso a Ares (SXV-05, conexión AC-123 con AC-130), recollida no Plan MOVE e proposta para a súa inclusión neste PXOM pola Axencia Galega de Infraestruturas.

O financiamento e execución destes proxectos corresponden ao Ministerio de Medio Ambiente e á Axencia Galega de Infraestruturas respectivamente, se ben descoñécese o presuposto previsto para a mesma.

1.3. - A ANÁLISE DE SUFICIENCIA DE SOLO PARA USOS PRODUTIVOS

En relación á suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos, é necesario, en primeiro lugar, efectuar unha interpretación da intención que levou no seu día ao lexislador a incluír este aspecto na Lei 8/2007. Para iso, é necesario revisar as principais normas e programas de ordenación territorial (de ámbito nacional e da Comunidade Autónoma) co fin de precisar que se pode entender por “suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos”.

Unha primeira interpretación que xorde desa revisión documental conclúe que a suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos supón, fundamentalmente, “a dispoñibilidade de solo” para o desenvolvemento de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración co tecido produtivo pre-existente”.

Para lograr unha mellor interpretación do fenómeno e a súa posterior cuantificación, pódense definir varias dimensións abranguidas pola definición anterior.

- Dimensión macroeconómica: claramente o fenómeno ten carácter económico. O desenvolvemento económico da rexión en cuestión, así como a variación na renda da poboación afectarán no uso que se faga do solo.
- Dimensión urbanística: o solo é un recurso escaso, a oferta do devandito recurso e o uso que actualmente se estea facendo determinará a capacidade futura que o devandito recurso terá para aloxar actividades económicas e produtivas en o futuro.
- Dimensión produtiva e de diversidade económica: Asegurar a diversificación produtiva e das actividades económicas que se desenvolvan no devandito solo é un dos obxectivos deste fenómeno, co cal é necesario coñecer a situación actual do tecido produtivo da rexión.

Estas dimensións permiten desenvolver con máis detalle o fenómeno analizado e, ademais, proporcionan unha ferramenta de aproximación ás variables e á información que se debe solicitar para construír o futuro indicador.

Para cada unha das dimensións definidas búscase na fase empírica unha variable ou unha serie de variables que cuantifiquen ou aproxímense a unha cuantificación da devandita dimensión. A continuación, agréganse as 3 dimensións nun só valor que denominará **Indicador de suficiencia e adecuación de solo para usos produtivos** (Índice SASUP).

Para chegar ao cálculo do Índice SASUP son necesarios tres elementos: _____

- A obtención de información estatística das dimensións de base: buscar fontes de información e estatísticas que permitan aproximar o valor de cada unha das dimensións.
- Un método de cálculo de cada unha das dimensións parciais: as estatísticas obtidas deben someterse a un proceso de adecuación ao uso que as destinaremos para poder obter valores comparables entre si. Neste punto os datos deben pasar por un proceso de normalización e transformación.
- Un método de agregación das 3 dimensións parciais: a finalidade é ter un valor para o Índice SASUP, para iso debemos elixir un método de agregación das diferentes variables e dimensións.

Por último, buscarase a información de base necesaria para obter o valor do Índice SASUP, efectuando estimacións e proxeccións en caso necesario, en dous momentos do tempo:

- Antes de acometer a Actuación de Urbanización (no presente caso ano 2.013).
- No momento da formulación do instrumento de ordenación da actuación (2.014, pero a información estatística é do ano anterior, 2.013).

A evolución do valor das dimensións e do indicador permitirá mostrar se as actuacións urbanísticas conducen ou non a unha maior suficiencia e adecuación do chan destinado a usos produtivos.

Unha proposta de indicador sintético para medir a suficiencia e adecuación de chans para usos produtivos

1. Delimitación do indicador e selección de variables

Dimensión Económica:

- Paro rexistrado en porcentaxe sobre a poboación potencialmente activa (La Caixa).
- Cota de mercado: (La Caixa) Índice que expresa a capacidade de consumo comparativa dos municipios. A cota de mercado dos municipios elabórase mediante un modelo equivalente a unha media de números índices das seguintes seis variables: poboación, número de teléfonos fixos, automóbiles, camións (camións e furgonetas), oficinas bancarias, e actividades comerciais minoristas. É dicir, a capacidade de consumo dun municipio mídese, non só en función da importancia da poboación, senón tamén en función do poder adquisitivo desta.
- Índice de actividade comercial: (La Caixa) Se obtén en función do imposto correspondente ao total de actividades económicas empresariais (industriais, comerciais e de servizos) e profesionais. É dicir, inclúe todas as actividades económicas agás as agrarias).

Dimensión Macroeconómica	Paro rexistrado en % sobre poboación potencialmente activa	Cota de mercado	Índice actividade económica
2001	8,9	10	4
2011	12,5	10	3

Dimensión Urbanística:

- Número de vivendas novas cada 1000 habitantes (IGE).
- Superficie urbanizada: (IGE) Porcentaxe de superficie urbanizada en relación ao total de superficie do municipio.
- Superficie para usos industriais: (Elaboración propia) Porcentaxe de superficie destinada a industria en relación ao total da superficie urbanizada do municipio.

Dimensión Urbanística	nº vivendas novas/ 1000 hab	Superficie urbanizada (%)	Superficie para usos industriais (% sobre terreo urbanizado)
2001	25,96	9,27	0,00
2011	0,35	9,93	0,00

Dimensión Produtiva e Diversidade Económica:

- Índice industrial: (La Caixa) Este índice elabórase en función do imposto de actividades económicas (IAE) correspondente ás actividades industriais. O valor do índice reflicte o peso relativo da industria dun municipio.
- Índice de restauración e bares: (La Caixa) Leste índice elabórase en función do imposto de actividades económicas (IAE) correspondente ás actividades de restauración e bares. O valor do índice reflicte o peso relativo da actividade de restauración e bares dun municipio.
- Superficie actividades comerciais minoristas: (La Caixa) Metros cadrados das actividades comerciais detallistas.
- Explotacións agrarias cada 1000 habitantes (IGE).

Dimensión produtiva e diversidade económica	Índice industrial	Índice de restauración e bares	Superficie actividades comerciais minoristas (m ²)	Total explotacións agrarias / 1000 hab.
2001	1,99	10,16	4.455,44	95,74
2011	2	10	3.652	3,68

2. Normalización, transformación e agregación

As variables “Número de vivendas novas” e “Explotacións agrarias” foron normalizadas utilizando como base o valor das devanditas variables para a totalidade da Comunidade Autónoma. Calculando a diferenza porcentual entre o valor municipal e a media autonómica.

A variable “Superficie actividades comerciais minoristas” tamén foi normalizada tomando como límite superior da variable a superficie total urbanizable do municipio.

O resto das variables ao estar os seus valores comprendidos entre 0 e 100 non foron normalizadas.

Por último as variables “Paro rexistrado”, “Número de vivendas novas” e “Explotacións agrarias” foron transformadas, utilizándose no cálculo do indicador o seu valor complementario e que inciden en forma inversa nos resultados do indicador.

Formúlase unha agregación lineal das variables, é dicir, todas elas pesan o mesmo nos resultados finais do Indicador, obtendo os seguintes resultados.

Dimensión Macroeconómica	Valor indicador
2001	15,388376
2011	13,79462088

Dimensión Urbanística	Valor indicador
2001	30,04887818
2011	31,50638745

Dimensión Produtiva e diversidade económica	Valor indicador
2001	4,163540584
2011	4,422604427

3. Resultados do indicador, interpretación e comparación intertemporal de resultados

O índice SASUP calcúlase agregando os resultados das dimensións individuais.

Índice SASUP	
2001	16,53
2011	16,57

A interpretación do índice é directa, a maior valor do índice SASUP mellor é a adecuación e suficiencia do chan para usos produtivos que presenta o PXOM analizado.

Segundo a definición formulada, a maior nivel do índice "maior é a dispoñibilidade de solo para o desenvolvemento de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración co tecido produtivo pre-existente".

A Coruña, Xullo de 2020

O DIRECTOR DO EQUIPO

D. Ángel Delgado Cid

Colexiado nº 4.657