



P X O M DA ESTRADA

DOCUMENTO
DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
SEGUNDO A ORDE DO 3 DE XUÑO DE 2.013

DATA
XULLO 2013

TOMO VI

ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN E ESTUDIO ECONÓMICO

VISIER ARQUITECTOS S.L.P.



TOMO VI.

Estratexia de actuación e estudo económico

CAPÍTULO 1. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN.....	2
1.1. INTRODUCCIÓN.....	2
1.2. CRITERIOS DE ACTUACIÓN.....	2
1.3. RELACIÓN DO CONXUNTO DE ACTUACIÓNS PREVISTAS POLO PLAN XERAL.....	6
1.4. RELACIÓN DAS ACTUACIÓNS PREFERENTES.....	10
CAPÍTULO 2. AVALIACIÓN ECONÓMICA DO PLAN.....	14
2.1. SISTEMAS XERAIS MUNICIPAIS DE TITULARIEDADE E FINANCIAMENTO PÚBLICO.....	16
2.1.1. PROGRAMACIÓN DOS SISTEMAS XERAIS MUNICIPAIS.....	16
2.1.2. AVALIACIÓN ECONÓMICA DOS SISTEMAS XERAIS MUNICIPAIS.....	18
2.2. ACTUACIÓNS DE URBANIZACIÓN DO SOLO.....	27
2.2.1. PROGRAMACIÓN DAS ACTUACIÓNS DE URBANIZACIÓN DO SOLO.....	29
2.2.2. AVALIACIÓN ECONÓMICA DAS ACTUACIÓNS DE URBANIZACIÓN DO SOLO.....	30
2.3. ACTUACIÓNS PREFERENTES.....	34
RESUMO DA PROGRAMACIÓN E AVALIACIÓN ECONÓMICA DO PLAN.....	36
2.3.1. RESUMO DA PROGRAMACIÓN DO PLAN.....	36
2.3.2. RESUMO DA AVALIACIÓN ECONÓMICA DO PLAN.....	37
CAPÍTULO 3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCEIRO.....	38
3.1. FINANCIAMENTO DO PLAN.....	39
3.2. CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE CUSTOS POR AXENTES INVERSORES.....	43
3.3. FINANCIAMENTO ASIGNADO A CADA UN DOS AXENTES INVERSORES.....	44
CAPÍTULO 4. CAPACIDADE DE FINANCIACIÓN DA INVERSIÓN MUNICIPAL DO PLAN.....	50
4.1. CAPACIDADE DE FINANCIACIÓN.....	50
4.2. ESCENARIO ORZAMENTARIO NOS PRÓXIMOS TRES CUADRIENIOS.....	57
CAPÍTULO 5. INFORME DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA.....	60
5.1. CONCEPTO DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA.....	60
5.2. ÁMBITO E CONSECUENCIAS DA EXECUCIÓN DO PLAN.....	61
5.3. ESTIMACIÓN DO INCREMENTO DE COSTO DOS SERVIZOS MUNICIPAIS.....	64
5.4. ESTIMACIÓN DE INGRESOS ADICIONAIS.....	67
5.5. BALANCE E CONCLUSIÓNS.....	68
5.6. ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	68
5.6.1 Mercado de traballo.....	69
5.6.2 Economía.....	70
5.6.3 Sector primario.....	70
5.6.4 Industria e construción.....	72
5.6.5 Sector terciario.....	73
5.6.6 O Plan Xeral de Ordenación Municipal como ferramenta para o desenvolvemento socioeconómico da Estrada.....	74
5.6.7 Espazo público e sistema xeral de espazos libres.....	74
5.6.8 Actividade económica.....	75
5.6.9 Conclusión.....	76

ANEXOS

- BASES DO CALCULO PARA A ELABORACIÓN DO ESTUDO ECONÓMICO
- Anexo Valoración SX-ZV 15
- CADRO DAS VALORACIÓNS DA CESIÓN O CONCELLO
- CADRO DAS VALORACIÓNS DOS SOLOS



CAPÍTULO 1. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN

A tenor do establecido pola Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia (Lei 9/2.002, de 30 de Decembro) no seu artigo 60, o Plan Xeral de Ordenación Municipal debe conter unha estratexia de actuación realizada á medida das características urbanísticas e socioeconómicas do municipio, e en particular, determinar a execución dos sistemas xerais que houberen de crearse necesariamente para o desenvolvemento das áreas de solo urbano non consolidado e dos sectores de solo urbanizable delimitado.

Así mesmo, determinaranse os ámbitos de actuación preferente no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable delimitado. Para isto fixaranse os prazos e condicións en que deberían 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.

O plan xeral de ordenación municipal conterá unha avaliación do custe de execución dos sistemas xerais e das actuacións previstas, con indicación do carácter público ou privado da iniciativa do financiamento, xustificando as previsións que houberen de realizarse con recursos propios do Concello ou de outras administracións segundo os criterios de asignación de financiamento ós distintos axentes inversores.

Neste documento realizouse a avaliación de custo de investimentos nos Sistemas Xerais e outras actuacións, detallando se o seu financiamento é público ou privado.

A parte do financiamento do Plan asignada ó Concello xustifícase coa análise das previsións da capacidade de investimento e dos ingresos previstos polas cesións de aproveitamentos urbanísticos.

Os compromisos de investimento atribuídos a outras administracións públicas baséanse nas competencias propias de estas administracións, así como na senda de inversión das mesmas en actuacións similares ás previstas en outros concellos semellantes ó concello da Estrada, e incluso neste mesmo concello.

1.2. CRITERIOS DE ACTUACIÓN

Antecedentes:

No ano 2.002 adxudicase a empresa ADIU, S.L. a redacción do Plan Xeral de Ordenación Municipal cos seguintes pasos:

Este Plan Xeral de Ordenación Municipal da Estrada foi obxecto de APROBACIÓN INICIAL polo Concello da Estrada, o día 16 de Agosto do 2004, e sometido a INFORMACIÓN PÚBLICA segundo anuncios publicados no D.O.G. de 8 de Setembro do 2004 e en dous diarios de ampla difusión (Voz



de Galicia e Faro de Vigo), e sometido a información pública. Posteriormente acordouse -acordo municipal de 2 de Xuño do 2005- sometelo novamente a información pública.

A aprobación PROVISIONAL do PGOM tivo lugar polo Pleno do Concello dá Estrada en data 30 de Xaneiro do 2006, e remitido á Consellería de Política Territorial para a súa aprobación definitiva, co resultado antes indicado.

En data 5 de Maio do 2006 ditase a ORDE DA CONSELLERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL E OBRAS PUBLICAS E TRANSPORTES, pola que resolve, de acordo co punto 5.b) do artigo 85 da Lei 9/2002 de 30 de Decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, NON OUTORGAR A APROBACIÓN DEFINITIVA do PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DÁ ESTRADA. O Concello deberá introducir no proxecto as modificacións previstas para emendar as deficiencias expresadas no apartado II.1 anterior, para logo de aprobadas e tralos trámites oportunos, remitir novamente o plan para a súa aprobación definitiva.

Considerase polo Concello que as deficiencias a subsanar constatadas no documento de Aprobación Provisional non son susceptibles de enmenda sen unha nova exposición ao público debido a que a incidencia da nova proposta sobre a clasificación do solo é de gran relevancia, polo que se convoca un novo concurso para levar a cabo a nova tramitación, que se deriva no presente documento de corrección e adaptación documento anteriormente descrito.

Aos efectos de introdución no PXOM xa aprobado provisionalmente, das modificacións requiridas pola Orden da Consellería, contratouse a este equipo redactor, e ademais de levarse a cabo a introdución de todas as modificacións requiridas –a criterio do equipo redactor-, foi sometido o documento ao procedemento de avaliación ambiental regulado na Lei 9/2006, de 28 de Abril, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente.

O documento foi sometido a un novo trámite de información pública e informes sectoriais, e resoltas todas as alegacións presentadas no citado trámite, e subsanadas as deficiencias ou correccións requiridas nos informes sectoriais, el documento definitivo foi remitido á Secretaría de Calidade e Avaliación Ambiental, aos efectos previstos no art. 85.4 da Lei 9/2002.

A Secretaría de Calidade e Avaliación Ambiental non elaborou a memoria ambiental, contestándosele ao Concello da Estrada sobre da imposibilidade de pronunciarse ao respecto **por ter que introducirse previamente modificacións no texto do documento en aplicación da Disposición Transitoria Primeira da Lei 2/2010, de medidas urxentes de modificación da LOUG. Interpreta a citada Secretaría que o PXOM en tramitación aínda non foi obxecto de aprobación provisional, o que determina que se atopa no suposto contemplado no apartado 2 da citada disposición transitoria primeira.**

Por esta razón, a Corporación Municipal adoptou o acordo, en Pleno Municipal de data 3 de Febreiro do presente ano 2011, de toma de razón do texto resultante da introdución de todas as correccións requiridas pola Orden da Consellería de Maio de 2006, e remitir novamente o documento así aprobado á Consellería de MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS, para que, por parte da Consellería, se pronunciase definitivamente acerca da legalidade do documento sometido a ese trámite de aprobación definitiva –art. 85.7 da Lei 9/2002-.



Por ACORDO DA SECRETARÍA XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO DA CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS, en data 8 de Marzo de 2011, denegase a aprobación definitiva do PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DA ESTRADA, e se lle require ao Concello que se proceda á ADAPTACIÓN do documento en tramitación ás determinacións da Lei 2/2010, de 25 de Marzo, de Medidas Urxentes de Modificación da L.O.U.G., para a súa posterior remisión novamente á Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental para que esta poda emitir a memoria ambiental, e así o concello proceda a unha nova aprobación provisional do PXOM e nova remisión á Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas para a súa aprobación definitiva.

Ante a situación así xerada, unha nova Corporación Municipal, resultante do proceso de eleccións municipais celebradas o 22 de Maio de 2011, toma a decisión de someter o documento do PXOM elaborado por este equipo redactor, **AS DETERMINACIÓNS DA REFORMA INTRODUCIDA POLA LEI 2/2010, DE 25 DE MARZO DE 2010.**

O Concello da Estrada elaborou a proposta de Plan incluíndo o Informe de sostibilidade ambiental, sendo aprobado inicialmente por acordo do Pleno da Corporación Municipal o 17 de setembro de 2009. O proceso de consultas e información pública realizouse durante dous meses a partir do día seguinte da publicación do anuncio no DOG número 205, do 20 de outubro de 2009, e nos xornais La Voz de Galicia e Faro de Vigo, do mesmo día. Tras o cal actuouse seguindo as prescricións ordenadas nos preceptos legais, elaborando a Proposta de Memoria ambiental, que foi enviada coa documentación do Plan á Consellería de Medio Ambiente con entrada o 21 de setembro do 2011.

A Consellería de Medio Ambiente emite a Memoria Ambiental do Plan Xeral do Concello da Estrada en data 20 de xaneiro do 2012 coa seguinte resolución:

“O Plan xeral de ordenación municipal do Concello da Estrada é ambientalmente viable”, aínda que para unha correcta integración dos criterios de sostibilidade establecidos no DR, o Plan deberá incorporar as determinacións que dita memoria indica.

O Documento do Plan Xeral obxecto de aprobación Provisional inclúe as determinacións expostas no informe elaborando un **Informe de integración das determinacións expostas na Memoria Ambiental** e que se adxunta no Tomo IV. Avaliación Ambiental Estratéxica.

Dito documento de aprobación Provisional aprobado polo Concello en Pleno de 18 de decembro de 2012 é remitido á Consellería de Medio Ambiente, territorio e infraestruturas, que tras analizar a documentación que integra o Pxom da Estrada, resolve outorgar a aprobación definitiva do Plan Xeral de acordo ao establecido no artigo 85.7 a) da LOUG, condicionada á introdución das modificacións determinadas na Orde do 3 de xuño de 2013 emitida pola mesma.

O presente documento que se achega é o Documento refundido para Aprobación Definitiva que introduce, no documento presentado no seu día, os cambios indicados en dita Orde.

Criterios:

A estratexia de actuación encamiñárase por unha banda á priorización das actuacións urbanísticas máis esenciais e por outra á programalas e coordinalas dentro do período de vixencia do plan da



maneira máis eficiente e funcional para o propio desenvolvemento final do mesmo e a consecución dos obxectivos expostos na Memoria de Ordenación.

A través deste estudio trátase de acreditar que a proposta urbanística que se presenta no P.X.O.M. é coherente coas circunstancias políticas e económicas o Concello, e polo tanto adecuada para ser desenvolvida ó longo da vixencia do Plan, tanto a partires dos propios recursos municipais como mediante a colaboración de outras administracións (Estatal, Autonómica, Provincial), outras institucións ou os particulares.

Seguindo un criterio de eficiencia e rendibilidade social, e baseándose no análise do desenvolvemento urbanístico, económico e social do concello da Estrada, determínanse qué actuacións das contidas no plan deberán ser prioritarias.

As accións previstas no Plan realizaranse nun prazo de 12 anos, dentro das cales temos que diferenciar as consideradas preferentes, tal e como reflicten os cadros adxuntos a continuación.

Os obxectivos expostos na Memoria de Ordenación, mencionados anteriormente, están condicionados pola situación actual do Concello da Estrada dende o punto de vista xeográfico e económico. Resúmense nos seguintes:

- A consolidación do Concello da Estrada como capital do moble, non só de Galicia senón con posibilidades reais de liderado da Eurorexión Galicia-Norte de Portugal.
- Para isto é preciso pechar o ciclo de desenvolvemento do moble podendo implicar I+D+i que permita o aproveitamento do capital humano e abra novas posibilidades para unha mocidade da Estrada altamente preparada.
- A satisfacción das necesidades para unha economía baseada no coñecemento require dun deseño urbano e un aproveitamento urbanístico que incremente a calidade de vida individual e social e favoreza o intercambio.
- Este deseño urbano que se fundamenta no posta en valor do moble como elemento estratéxico do concello, permite atraer determinados segmentos de poboación asociados a actividades económicas intensivas en tecnoloxías da comunicación, a información e o coñecemento.
- A localización da Estrada entre varios focos de desenvolvemento como son Lalín (industrial), Pontevedra (urbano), Santiago de Compostela (político-administrativo) posibilita o aproveitamento dunha demanda colateral xerada nestes núcleos que, dadas as súas características tan específicas non teñen a posibilidade de satisfacer.
- Entre esta demanda colateral estarían os servizos de valor engadido como os asociados ás TIC ao á formación profesional especializada, fundamentalmente en temas relacionados coa madeira e o moble ou a cantería e a artesanía da pedra.
- As características rurais da Estrada xunto coa súa localización próxima a mercados potenciais poden dar cabida ao desenvolvemento dun potente sector de agricultura sustentable que abasteza os mercados das áreas metropolitanas
- O reforzamento de opcións intermodais de mobilidade para a vertebración do concello co seu entorno facilita as estratexias anteriores.
- A mellora dos medio de transporte, especialmente coa chegada do tren de Alta Velocidade a Galicia o que resulta unha oportunidade para o conxunto do país. Isto ten especial relevancia no caso do Concello da Estrada dada a súa situación que



permite beneficiar das liñas de curto prazo (AVE a Madrid) de medio (AVE Portugal) ou incluso de longo prazo (AVE Cantábrico).

- O potenciamento do porto de Vilagarcía dentro da rede de autoestradas do mar supón novamente unha posibilidade de apertura e diversificación da economía da Estrada sustentada no mobile como eixo estratéxico da economía estradense.
- Equilibrio en termos de calidade de vida e servizos entre medio rural e o medio urbano que poida conter os movementos do rural ao urbano que contribúen ao desequilibrio que se constata en Galicia como un problema fundamental de cara ao futuro.
- As características do territorio da Estrada posibilita unha grande oferta de ocio e esparcemento natural e rural de calidade non satisfeita ate o de agora no entorno e que resulta perfectamente compatible co aproveitamento dos propios condicionantes do medio pasando a transformalos en recursos.
-

1.3. RELACIÓN DO CONXUNTO DE ACTUACIÓNS PREVISTAS POLO PLAN XERAL.

De acordo coa estratexia do Plan Xeral así como dos obxectivos definidos no mesmo, a relación das actuacións previstas no Plan é coherente con ámbolos dous presupostos.

As actuacións contempladas, tanto en infraestruturas como en desenvolvemento urbanístico, recollen a maioría das aspiracións de articulación do termino municipal e de aumento do benestar da cidadanía expresadas tanto polo goberno municipal como polos veciños da Estrada.

O total da superficie de actuación programada en solo urbano e solos urbanizables é de 1.488.717 metros cadrados, distribuída como se reflicte nos cadros adxuntos.

**Ámbitos de desenvolvemento en solo urbano e urbanizable**

SOLO URBANO . DISTRITOS ESTABLECIDOS POLO PLAN XERAL						
Distrito	Zona	Superficie de solo Urbano consolidado		Superficie de solo Urbano non consolidado		Total
		Ordenado polo PX	Planeamento aprobado con anterioridade	Ordenado polo PX	Remitido a PERI	
A Estrada	A Estrada	966.605,00 m ²			132.280,00 m ²	1.098.885,00 m ²
	01 LIDL		10.821,00 m ²			10.821,00 m ²
	02 María Martínez		21.676,00 m ²			21.676,00 m ²
	TOTAL Distrito 1	966.605,00 m ²	32.497,00 m ²		132.280,00 m ²	1.131.382,00 m ²
Toedo	03 Toedo		107.980,00 m ²			107.980,00 m ²
	04 Toedo		85.554,50 m ²			85.554,50 m ²
	TOTAL Distrito 2		193.534,50 m ²			193.534,50 m ²
TOTAL MUNICIPIO		1.173.288,50 m²		151.628,00 m²		1.324.916,50 m²

Clase e categoría de solo	Denominación	Superficie (m ²)	Uso característico	Edificabilidade de (m ²)
Solo Urbano Non Consolidado	SUNC - R01	13.925	Residencial	12.533
Solo Urbano Non Consolidado	SUNC - R02	23.065	Residencial	20.759
Solo Urbano Non Consolidado	SUNC - R03	26.623	Residencial	18.636
Solo Urbano Non Consolidado	SUNC - R04	7.272	Residencial	4.363
Solo Urbano Non Consolidado	SUNC - R05	35.694	Residencial	32.125
Solo Urbano Non Consolidado	SUNC - R06	3.116	Residencial	3.116
Solo Urbano Non Consolidado	SUNC - R07	9.885	Residencial	8.897
Solo Urbano Non Consolidado	SUNC - R08	12.700	Residencial	11.430
Solo Urbano Non Consolidado	SUNC - R09	12.983	Residencial	5.842
Solo Urbano Non Consolidado	SUNC - R10	6.365	Residencial	2.864
Solo Urbanizable Delimitado	S.U.D - R03	30.106,00	V.COLEC(30%) V.UNIFAM(70%) COMERCIAL	18.064,00
Solo Urbanizable Delimitado	S.U.D - R04	14.635,00	VIV COLECTIVA COMERCIAL	10.245,00
Solo Urbanizable Delimitado	S.U.D - R05	39.644,00	V.COLEC(40%) V.UNIFAM(60%) COMERCIAL	27.751,00
Solo Urbanizable Delimitado	S.U.D - R06	37.465,00	V.COLEC(70%) V.UNIFAM(30%) COMERCIAL	26.226,00
Solo Urbanizable Delimitado	S.U.D - R07	41.330,00	VIV UNIFAM COMERCIAL	18.599,00
Solo Urbanizable Delimitado	S.U.D - T08	20.115,00	TERCIARIO XERAL	14.081,00
Solo Urbanizable Delimitado	S.U.D - R09	27.435,00	VIV UNIFAM 100	10.974,00
Solo Urbanizable Delimitado	S.U.D - R10	34.626,00	VIV COLECTIVA COMERCIAL	24.238,00
Solo Urbanizable Delimitado	S.U.D - D11	13.834,00	DOTACIONAL	11.759,00
Solo Urbanizable Delimitado	S.U.D - R12	7.098,00	VIV UNIFAM 100	3.194,00



Solo Ubanizable Delimitado	S.U.D - T13	28.620,00	TERCIARIO XERAL	20.034,00
Solo Ubanizable Delimitado	S.U.D - I14	29.665,00	INDUSTRIAL	20.766,00
Solo Ubanizable Delimitado	S.U.D - R15	45.205,00	VIV COLECTIVA COMERCIAL	31.644,00
Solo Ubanizable Delimitado	S.U.D - R16	6.533,00	VIV UNIFAM 100	1.960,00
Solo Ubanizable Delimitado	S.U.D - I17	81.620,00	INDUSTRIAL	24.486,00
Solo Ubanizable Delimitado	S.U.D - R18	11.805,00	VIV UNIFAM 100	5.312,00
Solo Ubanizable Delimitado	S.U.D - I19	98.268,00	INDUSTRIAL	29.226,00
Solo Ubanizable Delimitado	S.U.D - I20	47.610,00	INDUSTRIAL	14.283,00
Solo Ubanizable Delimitado	S.U.D - I21	280.890,00	INDUSTRIAL	196.623,00
Solo Ubanizable Delimitado	S.U.D - I22	90.090,00	INDUSTRIAL	63.063,00

Clase e categoría de solo	Denominación	Superficie (m²)	Uso global	Edificabili- dade (m²)
Solo Ubanizable Non Delimitado	S.U.N.D - R01	46.240,00	VIV UNIFAM COMERCIAL	13.872
Solo Ubanizable Non Delimitado	S.U.N.D - R02	36.612,00	VIV UNIFAM COMERCIAL	10.984
Solo Ubanizable Non Delimitado	S.U.N.D. - R03	43.432,00	VIV UNIFAM COMERCIAL	13.030
Solo Ubanizable Non Delimitado	S.U.N.D. - R04	32.179,00	VIV UNIFAM COMERCIAL	9.654
Solo Ubanizable Non Delimitado	S.U.N.D - R05	40.920,00	VIV UNIFAM COMERCIAL	12.276
Solo Ubanizable Non Delimitado	S.U.N.D. - R06	22.025,00	VIV UNIFAM COMERCIAL	6.608
Solo Ubanizable Non Delimitado	S.U.N.D. - R07	20.075,00	VIV UNIFAM COMERCIAL	6.023
Solo Ubanizable Non Delimitado	S.U.N.D. -R08	24.648,00	VIV UNIFAM COMERCIAL	7.394
Solo Ubanizable Non Delimitado	S.U.N.D. - T09	35.293,00	COMERCIAL	10.588
Solo Ubanizable Non Delimitado	S.U.N.D. -R10	26.109,00	VIV UNIFAM COMERCIAL	7.833
Solo Ubanizable Non Delimitado	S.U.N.D. -R11	22.962,00	VIV UNIFAM COMERCIAL	6.889

Ámbitos de desenvolvemento destinados a dotacionais

A superficie sobre a que se vai actuar para á implantación das infraestruturas previstas é de 422.035,99 metros cadrados, ó que supón o 0.14% con respecto ao total do ámbito de actuación do Plan Xeral.

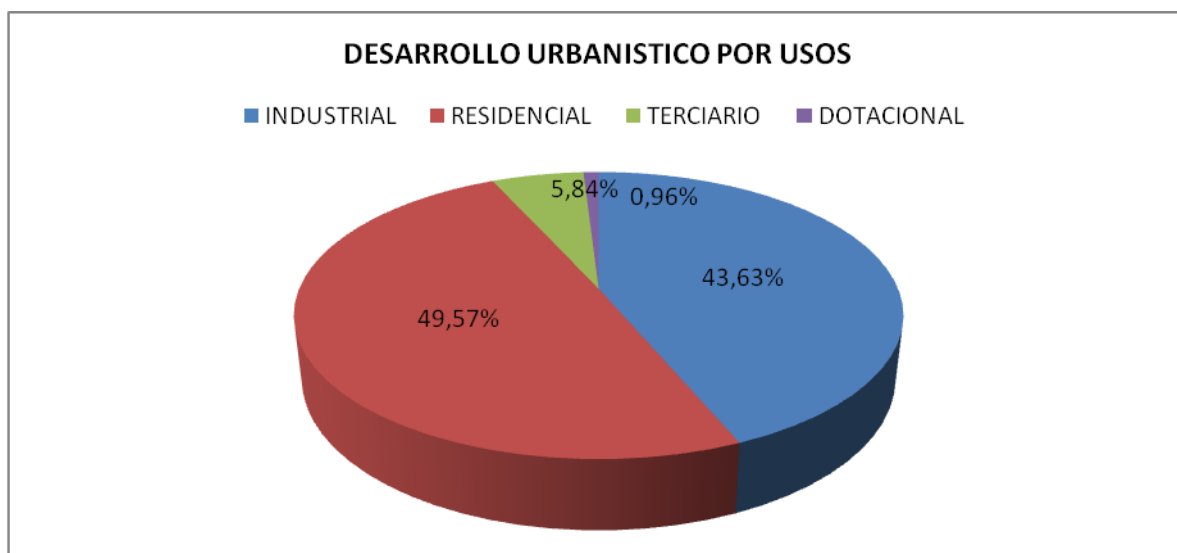
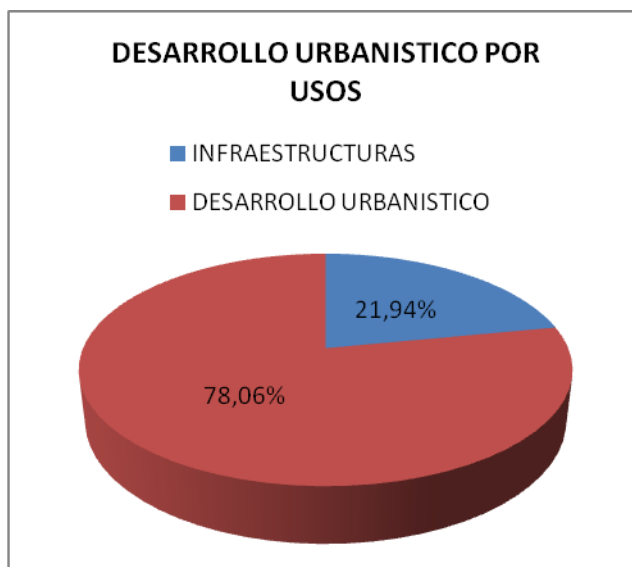
Tipo	Código	Denominación	Superficie (m²)	Adscrición/xestío n Obtención do solo	Clasificación
ESPAZOS LIBRES	SX-ZV-P1	San Paio da Estrada	10.444,10	Expropiación	Solo Rústico de protección forestal
ESPAZOS LIBRES	SX-ZV-P2	San Paio da Estrada	54.708,70	Expropiación	Solo Rústico de protección forestal
ESPAZOS LIBRES	SX-ZV-P3	San Paio da Estrada	32.078,00	Expropiación	Solo Rústico de protección forestal
ESPAZOS LIBRES	SX-ZV-P4	San Paio da Estrada	68.757,40	Expropiación	Solo Rústico de protección forestal
ESPAZOS LIBRES	SX-ZV-P5	San Paio da Estrada	23.336,10	Expropiación	Solo Rústico de protección forestal



ESPAZOS LIBRES	SX-ZV-P6	San Paio da Estrada	10.428,60	Expropiación	Solo Rústico de protección forestal
ESPAZOS LIBRES	SX-ZV-P7	San Paio da Estrada	9.323,50	Expropiación	Solo Rústico de protección ordinaria e agropecuaria
ESPAZOS LIBRES	SX-ZV-P8	San Paio da Estrada	7.403,65	Expropiación	Solo Rústico de protección agropecuaria
ESPAZOS LIBRES	SX-ZV-P9	San Paio da Estrada	9.902,50	Expropiación	Solo Rústico de protección agropecuaria
ESPAZOS LIBRES	SX-ZV-P10	San Paio da Estrada	9.301,30	Expropiación	Solo Rústico de protección agropecuaria
ESPAZOS LIBRES	SX-ZV-P11	San Paio da Estrada	11.453,60	Expropiación	Solo urbano consolidado e Solo Rústico de protección agropecuaria
ESPAZOS LIBRES	SX-ZV-P12	San Paio da Estrada	23.878,00	Expropiación	Solo Rústico de protección forestal e agropecuaria
ESPAZOS LIBRES	SX-ZV-P13	Lagartóns	53.727,00	Expropiación	Solo Rústico de protección agropecuaria e augas
ESPAZOS LIBRES	SX-ZV-P14	San Paio da Estrada)	748,00	Adscrito SUNC-R06	Solo urbano non consolidado
ESPAZOS LIBRES	SX-ZV-P15	San Paio da Estrada	4.516,00	Expropiación	Solo Rústico de protección agropecuaria
SANITARIO	SX-S-P1	Centro de Saude	5.190,00	Incluído no SUNC – R02	Solo urbano non consolidado
SERVIZOS PÚBLICOS	SX-SP-P1	Aparcamiento público	3.830,00	Expropiación	Solo Rústico de protección agropecuaria
SERVIZOS PÚBLICOS	SX-SP-P2	Aparcamiento público	3.040,00	Inclusión no SUNC-R01	Solo urbano non consolidado
CEMITERIO	SX-C-P1	Cemiterio municipal	9.985,54	Expropiación	Solo Rústico de protección forestal
TOTAL NOVOS DOTACIONAIS			352.051,99		

Tipo	Código	Denominación	Superficie (m2)	Adscripción/xestión Obtención do solo	Clasificación
SISTEMA VIARIO	SX-INF-01	Ronda verde	41.408,00	Inclusión / Expropiación	Solo urbano consolidado Solo Urbano non consolidado Solo Urbanizable delimitado Solo rústico de protección forestal
SISTEMA VIARIO	SX-INF-02	Circunvalación nordeste	17.888,00	Inclusión / Expropiación	Solo urbanizable non delimitado Solo rústico de protección forestal Solo rústico de protección agropecuaria
SISTEMA VIARIO	SX-INF-03	Academia galega de seguridade	10.688,00	Inclusión / Expropiación	Solo Urbano non consolidado Solo rústico de protección forestal Solo rústico de protección agropecuaria
TOTAL NOVOS DOTACIONAIS					69.984,00m²

En relación co desenvolvemento urbanístico obsérvase que a superficie programada para o mesmo alcanza un volume total de 1.488.717 metros cadrados, o que significa que as actuacións de urbanización de SUNC, SUD e SUND contempladas no Plan desenvolveranse sobre aproximadamente o 0,52% por cento do área total de 281,8 Km2 do Concello da Estrada.



1.4. RELACIÓN DAS ACTUACIÓNS PREFERENTES.

As actuacións contempladas como preferentes no desenvolvemento do Plan son aquelas que se consideran como viables e máis eficientes para acadar os obxectivos do mesmo.

As características principais que definen a organización territorial e social do concello da Estrada resúmense en que é un concello cun casco urbano desenvolvido de Oeste a Leste a través do crecemento en torno a estrada nacional N-640 e as paralelas a esta, de Norte a Sur cun pico no seu centro no cruce coa estrada provincial PO-841 a Santiago de Compostela, creando así unha forma de cruz.



A gran extensión do municipio ocasionou unha grande carencia de servizos xerais de saneamento e de abastecemento, que nalgúns casos viuse suplida pola existencia de servizos de carácter privado, veciñal ou parroquial.

De todo isto derívase a oportunidade de redactar un plan que permita a ordenación, ampliación de solo e de servizos, así como a mellora da mobilidade interna. E estes mesmos condicionantes determinan o tipo de actuacións preferentes que han de abordarse de maneira prioritaria para subsanar as carencias de desenvolvemento urbanístico que presenta o concello da Estrada.

As infraestruturas de saneamento e abastecemento permitirán ampliar os solos e dotalos destes servizos e mellorando os existentes.

O Plan Xeral proporá, tendo en conta a morfoloxía actual do Concello así como a súa situación xeográfica e socioeconómica, como factores territoriais e sociais fundamentais, un modelo de Ordenación Urbana cos principios fundamentais que seguen:

- Creación dun viario de circunvalación a modo de **ronda verde** con dous claros fins:
 - o Conexión da zona Noroeste do núcleo urbano onde se sitúa o conxunto dotacional principal ocio-deportivo e de zonas verdes do concello (Avenida da Cultura) ca zona Sueste, onde se entronca coa Rúa de Matadoiro, como gran avenida arborada e carril-bici, a modo de viario sostible, enlazando os parques públicos de nova creación que se desenvolven no seu perímetro e os articula como base de deseño dos mesmos.
 - o Conformar o peche da malla urbana en toda a área Oeste de Norte a Sur empregándose como apoio dos solos urbanizables que fan a graduación e a posible transformación do borde do solo urbano consolidado.
- Creación dun viario de circunvalación norte como alternativa a estrada N-640 que de saída os novos solos de desenvolvemento evitando a súa entrada o centro da vila e no que se apoia unha área de espazos libres e zonas verdes que evite a focalización das novas áreas de espallamento nun único punto (o nordeste do solo urbano a carón das áreas dotacionais).
- Resolución do crecemento do núcleo urbano con solos urbanos non consolidados e solos urbanizables que degradan a malla urbana de solo urbano consolidado ata atoparse co solo rústico ou no seu caso de núcleo rural, dando solución os viarios xa urbanizados polo concello pero que non conforman malla urbana pero que precisan dun remate lóxico nos seus extremos.
- Deseño á medida de cada área, apoiándonos nos solos urbanos consolidados de parcelas que cerran os viarios referidos e nos solos urbanos non consolidados que determina a malla urbana interior, e nos solos urbanizables delimitados ou non delimitados que producen a transformación ata adecuarse de solo urbano a solo rústico.
- Combinar unha equilibrada industrialización no concello que de resposta a demanda existente no mesmo.
- Delimitación dos núcleos rurais existentes atendendo os criterios establecidos para esta clase de solo na LOUGA
- Estruturación dunha grande área de sistema xeral de Espazos libres e zonas verdes vinculada directamente a Ronda verde.



- Planificación das redes xerais de servizos como unha unidade para todo o concello.
- Valoración e potenciación do medio rural, dos recursos naturais e do patrimonio cultural.

O Plan establece certas prioridades e condicionantes para o desenvolvemento dos solos de desenrolo tal como sinala o art. 58 da LOUGA.

O desenrolo da execución do Sistema xeral de infraestrutura viaria denominada como SX.INF01 virá vinculado a obtención de terreos dos plans parciais aos que se atopa asignado

O vial será urbanizado en parte polos planeamentos de desenrolo secundarios nos que está incluído tanto en canto a cesión gratuíta de solo coma na parte proporcional de urbanización que ten asignada na equidistribución de cargas dos sistemas xerais

Ademais se planifica a expropiación por parte do Concello dos tramos comprendidos entre a Rua da Cultura ate a N 640 e do outro tramo seguinte, entre a N 640 e a Av Doctor Manuel de la Calle no primeiro cuadrenio.

A execución da urbanización de este vial será completada polas diferentes administracións públicas nas porcentaxes que se establecen posteriormente no cadro de repercusións de custos dos sistemas xerais .

As superficies de adscripción por cuadrenios analízase da seguinte maneira:

1º Cuadrenio

Superficie		Sistema	
6.579,00		Adscrito	S.U.D - R07 AVDA PONTEVEDRA
1.291,00		Adscrito	S.U.D - T08 AVDA PONTEVEDRA (TRANSITORIA)
1.459,00		Adscrito	S.U.D - I14 AV DE PONTEVEDRA
9.329,00			

2º cuadrenio

Superficie		Sistema	
3.992,00		Adscrito	SUNC - R03 PEREZ VIONDI
7.291,00		Adscrito	S.U.D - R05 R. DA DECOITA
4.260,00		Adscrito	S.U.D - R10 R.SERAFIN PAZO
15.543,00			

3º Cuadrenio

Superficie		Sistema	
1.793,00		Adscrito	S.U.N.D - R06 RUA 13



O tramo adscrito ao SUND R06 por ser un Solo Urbanizable non Delimitado o plan solo o pode programar para o terceiro cuadrienio, neste caso excepcional e debido a que este tramo esta no tramo programado para o primeiro cuadrienio o Concello deberá formalizar un convenio urbanístico coa area de reparto correspondente para a obtención do solo no primeiro cuadrienio.

Dada a dificultade do desenrolo dos sistemas de planeamento secundarios que coincidan temporalmente nesta planificación por cuadrienios. E debido a importancia do desenrolo continuo de este sistema viario, se efectuará un plan especial de infraestruturas que deberá coordinar os aspectos técnicos e construtivos así coma un plan financeiro que coordine a financiación e distribución de cargas de cada entidade implicada

En canto ao sistema SX-INF-02, todo desenvólvese no terceiro cuadrienio, e como está incluído en solos urbanizables non delimitados, a operativa de execución será similar ao expresado no párrafo anterior para o INF O1

En canto a desenrolo de solos

Establécense tres fases de desenvolvemento segundo os tres cuadrienios de vixencia que o Plan Xeral establece.

- Sectores cun desenvolvemento que se inicia no primeiro cuadrienio de vixencia do Plan.

Código	Denominación
S.U.N.C-R01	Solo urbano non consolidado residencial
S.U.N.C-R02	Solo urbano non consolidado residencial
S.U.N.C-R06	Solo urbano non consolidado residencial

Código	Denominación
S.U.D-R03.	Solo urbanizable delimitado residencial
S.U.D-R06.	Solo urbanizable delimitado residencial
S.U.D-R07	Solo urbanizable delimitado residencial
S.U.D-T08	Solo urbanizable delimitado terciario
S.U.D-R09.	Solo urbanizable delimitado residencial
S.U.D-D11.	Solo urbanizable delimitado dotacional
S.U.D – R12	Solo urbanizable delimitado residencial
S.U.D-I14.	Solo urbanizable delimitado industrial
S.U.D – R16	Solo urbanizable delimitado residencial
S.U.D-I17.	Solo urbanizable delimitado industrial
S.U.D-R18.	Solo urbanizable delimitado residencial
S.U.D-I19.	Solo urbanizable delimitado industrial
S.U.D-I20.	Solo urbanizable delimitado industrial
S.U.D-I21.	Solo urbanizable delimitado industrial



- Sectores cun desenvolvemento que se inicia no segundo cuatrienio de vixencia do Plan.

Código	Denominación
S.U.N.C-R03	Solo urbano non consolidado residencial
S.U.N.C-R04	Solo urbano non consolidado residencial
S.U.N.C-R05	Solo urbano non consolidado residencial

Código	Denominación
S.U.D-R04.	Solo urbanizable delimitado residencial
S.U.D-R05.	Solo urbanizable delimitado residencial
S.U.D-R10.	Solo urbanizable delimitado residencial
S.U.D-T13.	Solo urbanizable delimitado terciario
S.U.D-R15.	Solo urbanizable delimitado residencial
S.U.D-I22	Solo urbanizable delimitado industrial

O solo urbanizable non delimitado, non se considera prioritario en ningún caso, sendo considerado unha reserva de solo para o que o Plan non programa e polo tanto se deixa para o terceiro cuatrienio.

CAPÍTULO 2. AVALIACIÓN ECONÓMICA DO PLAN

A Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, entre outros requirimentos e documentos, establece como elemento constitutivo dos plans xerais o necesario estudio económico do mesmo.

No artigo 60.3 da LOUG establécese que o Plan Xeral conterá:

- A avaliación económica do custo de execución dos sistemas xerais viarios, de infraestruturas, espazos libres e zonas verdes; así como a obtención do solo para as dotacións de sistema xeral.
- A determinación do carácter público ou privado das inversións priorizadas con fixación, no primeiro caso, dos organismos ou entidades públicas que asumen o seu financiamento, xustificando as previsións de inversión a financiar polo concello.
- Avaliación económica das actuacións previstas.

O carácter e alcance do Estudio Económico xustifícase pola necesidade de estimar o custo aproximado da execución das actuacións previstas no Plan e determinar a viabilidade económica das mesmas.

A avaliación económica debe servir para amosar a posibilidade de obter os recursos necesarios de inversión pública para a súa execución, e á súa vez reflectir que as cargas asignadas ós axentes privados; que haberán de contribuír en parte á execución das actuacións previstas no Plan, son asumibles para estes, cumprindo así a esixencia legal do necesario equilibrio entre beneficios e cargas.



As cargas dos propietarios particulares se efectúan mediante un detallado estudio individualizado de beneficios e cargas para cada área de reparto, asignando a cada solo unha carga de sistemas xerais proporcional ao valor residual do solo (proporcional ao seu volume edificable), segundo o seu uso e tipoloxía, dando resposta así ao Artigo 52-3 da LOUG, e en especial a participación da comunidade nas plusvalías xeradas en cada área de repartición.

Así mesmo se comproba que o resultado final é sostible e equilibrado para todas as áreas de repartición, xa que o valor residual do solo final obtido a través de todas as determinacións das áreas, resulta equivalente aos valores residuais do mercado para cada uso e tipoloxía e situación dentro da cidade.

Na elaboración do Plan adoptouse como factor determinante para a elección das actuacións previstas, así como para a determinación das preferentes, a viabilidade económica financeira e a rendibilidade económica e social das mesmas.

Os criterios de planeamento que máis condicionan a avaliación económica e que presiden a elaboración deste plan, resúmense na aplicación no Solo Urbano Non Consolidado e no Solo Urbanizable do principio legal da cesión obrigatoria e gratuíta dos solos que deban destinarse a usos colectivos de espazos libres e equipamentos públicos que esixe adecuados mecanismos de reparto de cargas e beneficios.

Estimáronse os custos das expropiacións e indemnizacións necesarias para garantir a execución do Plan aplicando os criterios de valoración da lexislación urbanística, segundo se establece no **Real Decreto 1492/2011, do 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións da Lei do Solo**, en función de cada tipo de solo, en ningún caso os cálculos se considerarán unha taxación de solos de cara a expropiacións, senón una estimación baseada en prezos de mercado, mediante testigos.

Mediante o método de capitalización de renda, segundo o Art. 11, se obtén o valor para os solos rurais, establecido no capítulo III do regulamento, neste caso e dado que se trata de estimar a longo prazo, non se teñen en conta os coeficientes correctores de cultivo, posto que estes variaran ao longo da aplicación do plan xeral, e serán os expedientes de expropiación necesarios os que deberán taxar cada terreo concreto.

Se leva a cabo unha valoración estimada dos diferente solos de solo Urbanizado, seguindo os criterios do regulamento partindo sempre de valores de mercado reais e considerando os diferentes estados e usos do solo segundo os Art 22 a 27 do mencionado regulamento.

Os custos totais inclúen o presuposto de contrata para a execución das obras e os custos de obtención do solo.



2.1. SISTEMAS XERAIS MUNICIPAIS DE TITULARIEDADE E FINANCIAMENTO PÚBLICO

O plan xeral de ordenación municipal do Concello da Estrada e as actuacións definidas nel, teñen como un dos fins principais, adaptándose as características urbanísticas do territorio, dotar ó Concello dunha rede ben definida de sistemas xerais conxionados que permita ofrecer a mesma calidade viaria e de prestación de servizos en todo o territorio municipal.

As características territoriais do concello, mencionadas anteriormente, obrigan a considerar prioritarias a execución da práctica totalidade das infraestruturas previstas no plan que permitirán interconectar os distintos núcleos de poboación e actividade e dotalos dos servizos necesarios.

Os sistemas xerais programados son os considerados necesarios para acadar a finalidade de desenvolvemento de áreas de solo urbano e de sectores de solo urbanizable delimitado establecida como necesaria en todo Plan Xeral de ordenación no artigo 60.1 da LOUG.

2.1.1. PROGRAMACIÓN DOS SISTEMAS XERAIS MUNICIPAIS

A execución dos sistemas xerais municipais, como se ven de xustificar, está prevista maioritariamente para o primeiro e segundo cuatrienio para que permitan conquistar os obxectivos de mellora das comunicacións e equipamentos nos que se fundamenta o plan de ordenación.

O período de execución programado para algunha das infraestruturas previstas neste documento supera o horizonte dun cuatrienio. Polo que preséntase a imposibilidade de cumprir co requisito de acreditar a conformidade das administracións ou entidades públicas ás que se lle atribúa unha parte do seu financiamento, tal e como establece o artigo 60.3 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia; debido a que a asignación dos investimentos baséase en considerar os orzamentos das distintas administracións, os cales establécense para períodos de catro anos.

A viabilidade dos investimentos das administracións non municipais ven acreditada polo comportamento histórico das mesmas en relación á inversión en infraestruturas en concellos de características similares ás do concello da Estrada, polas limitacións financeiras derivadas da súa poboación e a necesidade ineludible de sistemas xerais viarios e de servizos.

O calendario inicial, de catro anos, programado para a execución da maioría das actuacións de sistemas xerais pode verse dilatado no tempo debido á necesidade de obtención dos terreos e polo devenir propio do desenvolvemento deste tipo de infraestruturas.

Este calendario deseñouse baseándose nos obxectivos estratéxicos do Plan Xeral para conformar o modelo territorial:

- Rexeneración das redes básicas de infraestruturas e servizos urbanos existentes e creación de novas redes que completen o tecido urbano.
- Creación de novos espazos dotacionais de equipamentos e espazos libres de rango municipal.



SISTEMAS XERAIS	Cuadrenio I	Cuadrenio II	Cuadrenio III
SISTEMAS XERAIS DOTACIONAIS			
SX-ZV-P1 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	100%		
SX-ZV-P2 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	100%		
SX-ZV-P3 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	100%		
SX-ZV-P4 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	100%		
SX-ZV-P5 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	100%		
SX-ZV-P6 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	100%		
SX-ZV-P7 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)		100%	
SX-ZV-P8 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)		100%	
SX-ZV-P9 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)		100%	
SX-ZV-P10 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)		100%	
SX-ZV-P11 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	100%		
SX-ZV-P12 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)		100%	
SX-ZV-P13 Sistema de espazos libres e zonas verdes (Lagartóns)			100%
SX-ZV-P14 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	100%		
SX-ZV-P15 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	100%		
INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN			
SX-INF-01 Ronda verde	49,71%	49,71%	0,57%
SX-INF-02 Circunvalación nordeste	0,00%		100,00%
SX-INF-03 Academia Galega de Seguridade	0,00%	0,00%	100,00%
INFRAESTRUCTURAS DOTACIONAIS			
SX-S-P1 Centro de saúde		100%	
SX-SP-P1Aparcamento público	100%		
SX-SP-P2 Aparcamento Público	100%		
SX-C-P1Cemiterio municipal		100%	
Humanización Benito Vigo			100%

As infraestruturas dada a súa complexidade e variedade se acometerá a o longo da duración do Plan con unha previsión orientativa segunda asignación de sistemas Xerais previstos nos solos de desenrolo

Segundo o exposto anteriormente vemos como o cadro adxunto reflicte a necesidade de priorizar unha parte maioritaria das execucións dos sistemas xerais contemplados no Plan.



2.1.2. AVALIACIÓN ECONÓMICA DOS SISTEMAS XERAIS MUNICIPAIS

A inversión total prevista en infraestruturas e de 26,44 millóns de euros, máis 2.157.713,41 € de custo de obtención do solo do sistema xeral SX-ZV-P15

Cantidade na se que inclúen os custes de obtención dos terreos e os custes de execución material das infraestruturas aplicando os estándares admitidos de custes unitarios ás superficies totais de cada tipo de actuación.

A continuación, no cadro dos custos de execución dos sistemas Xerais contéplanse tódolos capítulos de gasto necesarios para a execución e posta en servizo das infraestruturas.

Tipo	Código	Denominación	Superficie(m²)
ZONAS VERDES E ESPAZOS LIBRES	SX-ZV-P1	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	10.444,10
	SX-ZV-P2	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	54.708,70
	SX-ZV-P3	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	32.078,00
	SX-ZV-P4	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	68.757,40
	SX-ZV-P5	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	23.336,10
	SX-ZV-P6	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	10.428,60
	SX-ZV-P7	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	9.323,50
	SX-ZV-P8	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	7.403,65
	SX-ZV-P9	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	9.902,50
	SX-ZV-P10	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	9.301,30
	SX-ZV-P11	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	11.453,60
	SX-ZV-P12	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	23.878,00
	SX-ZV-P13	Sistema de espazos libres e zonas verdes (Lagartóns)	53.727,00
	SX-ZV-P14	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	748,00
	SX-ZV-P15	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	4.516,00
TOTAL SS.XX. Espazos libres programados polo plan			330.006,45



SISTEMAS XERAIS		IMPORTE
SX-ZV-P1		
	Movemento de terras	15.707,93 €
	Rede de regadío	13.744,44 €
	Alumeado público	30.434,11 €
	Xardinería e mobiliario Urbano	38.288,07 €
		98.174,54 €
SX-ZV-P2		
	Movemento de terras	82.281,88 €
	Rede de regadío	71.996,65 €
	Alumeado público	159.421,15 €
	Xardinería e mobiliario Urbano	200.562,09 €
		514.261,78 €
SX-ZV-P3		
	Movemento de terras	48.245,31 €
	Rede de regadío	42.214,65 €
	Alumeado público	93.475,29 €
	Xardinería e mobiliario Urbano	117.597,95 €
		301.533,20 €
SX-ZV-P4		
	Movemento de terras	103.411,13 €
	Rede de regadío	90.484,74 €
	Alumeado público	200.359,06 €
	Xardinería e mobiliario Urbano	252.064,63 €
		646.319,56 €
SX-ZV-P5		
	Movemento de terras	35.097,49 €
	Rede de regadío	30.710,31 €
	Alumeado público	68.001,40 €
	Xardinería e mobiliario Urbano	85.550,14 €
		219.359,34 €
SX-ZV-P6		
	Movemento de terras	15.684,61 €
	Rede de regadío	13.724,04 €
	Alumeado público	30.388,94 €
	Xardinería e mobiliario Urbano	38.231,25 €
		98.028,84 €
SX-ZV-P7		
	Movemento de terras	14.022,54 €
	Rede de regadío	12.269,73 €
	Alumeado público	27.168,68 €
	Xardinería e mobiliario Urbano	34.179,95 €
		87.640,90 €
SX-ZV-P8		
	Movemento de terras	11.135,09 €
	Rede de regadío	9.743,20 €
	Alumeado público	21.574,24 €
	Xardinería e mobiliario Urbano	27.141,78 €
		69.594,31 €



SX-ZV-P9		
	Movementos de terras	14.893,36 €
	Rede de regadío	13.031,69 €
	Alumeado público	28.855,89 €
	Xardinería e mobiliario Urbano	36.302,57 €
		93.083,50 €
SX-ZV-P10		
	Movementos de terras	13.989,16 €
	Rede de regadío	12.240,51 €
	Alumeado público	27.103,99 €
	Xardinería e mobiliario Urbano	34.098,57 €
		87.432,22 €
SX-ZV-P11		
	Movementos de terras	17.226,21 €
	Rede de regadío	15.072,94 €
	Alumeado público	33.375,79 €
	Xardinería e mobiliario Urbano	41.988,90 €
		107.663,84 €
SX-ZV-P12		
	Movementos de terras	35.912,51 €
	Rede de regadío	31.423,45 €
	Alumeado público	69.580,49 €
	Xardinería e mobiliario Urbano	87.536,75 €
		224.453,20 €
SX-ZV-P13		
	Movementos de terras	80.805,41 €
	Rede de regadío	70.704,73 €
	Alumeado público	156.560,48 €
	Xardinería e mobiliario Urbano	196.963,18 €
		505.033,80 €
SX-ZV-P14		
	Movementos de terras	1.124,99 €
	Rede de regadío	984,37 €
	Alumeado público	2.179,67 €
	Xardinería e mobiliario Urbano	2.742,17 €
		7.031,20 €
SX-ZV-P15		
	Movementos de terras	6.792,06 €
	Rede de regadío	5.943,06 €
	Alumeado público	13.159,62 €
	Xardinería e mobiliario Urbano	16.555,66 €
		42.450,40 €
SISTEMAS XERAIS DOTACIONAIS	Total	3.102.060,63 €

**INFRAESTRUTURAS DE COMUNICACIÓN**

SX-INF-01	Ronda verde	
	Demolicións	59.130,62 €
	Movemento de terras	627.248,38 €
	Saneamento pluviais	327.537,28 €
	Saneamento rede de sumidoiros	281.160,32 €
	Rede de telefonía	157.101,95 €
	Alumeado público	564.059,78 €
	Rede eléctrica	462.030,46 €
	Rede de gas	210.435,46 €
	Rede de auga y rego	257.392,13 €
	Pavimentacións	2.159.427,20 €
	Beirarrúas	581.451,14 €
	Xardinería e mobiliario Urbano	110.145,28 €
		5.797.120,00 €
SX-INF-02	Circunvalación noroeste	
	Demolicións	24.631,78 €
	Movemento de terras	261.290,02 €
	Saneamento pluviais	136.440,72 €
	Saneamento Rede de sumidoiros	117.121,68 €
	Rede de telefonía	65.443,25 €
	Alumeado público	234.967,82 €
	Rede eléctrica	192.465,94 €
	Rede de gas	87.660,14 €
	Rede de auga y rego	107.220,67 €
	Pavimentacións	899.542,80 €
	Beirarrúas	242.212,46 €
	Xardinería e mobiliario Urbano	45.882,72 €
		2.414.880,00 €
SX-INF-03	Academia galega seguridade	
	Demolicións	7.086,14 €
	Movemento de terras	75.168,70 €
	Saneamento pluviais	39.251,68 €
	Saneamento Rede de sumidoiros	33.693,92 €
	Rede de telefonía	18.826,91 €
	Alumeado público	67.596,26 €
	Rede eléctrica	55.369,18 €
	Rede de gas	25.218,34 €
	Rede de auga y rego	30.845,57 €
	Pavimentacións	258.783,20 €
	Beirarrúas	69.680,42 €
	Xardinería e mobiliario Urbano	13.199,68 €
		694.720,00 €
SX-SP-P1	Aparcamento público	
	Movemento de terras	10.265,00 €
	Demolicións	3.000,00 €
	Saneamento	8.250,00 €
	Rede de auga, rego incendios	5.600,00 €
	Pavimentacións	35.220,00 €
	Alumeado público	25.620,00 €
	Xardinería e mobiliario Urbano	12.045,00 €
		100.000,00 €



SX-SP-P2	Aparcamiento público	
	Movemento de terras	6.241,12 €
	Demolicións	1.824,00 €
	Saneamento	5.016,00 €
	Rede de auga, rego incendios	3.404,80 €
	Pavimentacións	21.413,76 €
	Alumeado público	15.576,96 €
	Xardinería e mobiliario Urbano	7.323,36 €
		60.800,00 €
Humanización avenida Benito Vigo		
	Demolicións	22.913,28 €
	Movemento de terras	243.060,48 €
	Saneamento pluviais	126.921,60 €
	Saneamento Rede de sumidoiros	108.950,40 €
	Rede de telefonía	60.877,44 €
	Alumeado público	218.574,72 €
	Rede eléctrica	179.038,08 €
	Rede de gas	81.544,32 €
	Rede de auga y rego	99.740,16 €
	Pavimentacións	836.784,00 €
	Beirarrúas	225.313,92 €
	Xardinería e mobiliario Urbano	42.681,60 €
		2.246.400,00 €
INFRAESTRUTURAS DE COMUNICACIÓN	Total	11.313.920,00 €

Costo de urbanización de reserva prazas aparcamento de aumento sobre a lei en Solos urbanos e urbanizables

nº prazas 273,00 €

superficie/pza 10,00 m2

Costo de urbanización de reserva prazas aparcamento de aumento sobre a lei en solos urbanos e urbanizables 136.500,00 €

INFRAESTRUTURAS BÁSICAS

IB-A01 Abastecemento

Auga

Completamento dos sistemas xerais

Movemento de terras e reposición

469.007,74 €

Abastecemento

1.166.709,62 €

Incendios

55.735,17 €

Abastecemento de Auga

1.691.452,53 €

IB-S01 Colectores Saneamento a Bombeo Praia Fluvial

Movemento de terras e reposición

302.810,20 €

Saneamento

176.510,69 €

Colectores Saneamento a Bombeo Praia Fluvial

479.320,89 €

IB-S02 Colectores Saneamento a

**Bombeo Lagartóns**Movemento de terras e reposición
Saneamento227.107,32 €
132.382,83 €**Colectores Saneamento a Bombeo Lagartóns****359.490,15 €****IB-S03 Colectores Saneamento a Bombeo Figueroa 2**Movemento de terras e reposición
Saneamento378.512,26 €
220.638,08 €**Colectores Saneamento a Bombeo Figueroa 2****599.150,34 €****IB-S04 Colectores Saneamento Avenida de Pontevedra**Movemento de terras e reposición
Saneamento45.421,58 €
26.476,63 €**Colectores Saneamento
Colectores Saneamento unitarios****71.898,21 €****IB-S05 Colectores separativos e retorno a Bombeo Guimarei**Movemento de terras e reposición
Saneamento
Pluviais119.227,60 €
69.498,80 €
36.653,05 €**Colectores separativos e retorno a Bombeo Guimarei****225.379,45 €****IB-S06 Colectores separativos Estrada de Santiago**Movemento de terras e reposición
Saneamento
Pluviais105.985,73 €
61.780,00 €
32.582,22 €**Colectores separativos****200.347,95 €****IB-S07 Colectores separativos Avd. Fernando Conde**Movemento de terras e reposición
Saneamento
Pluviais75.704,13 €
44.128,60 €
23.273,03 €**Colectores separativos****143.105,76 €****IB-S08 Colectores separativos Avd. Benito Vigo**Movemento de terras e reposición
Saneamento
Pluviais136.266,81 €
79.431,11 €
41.891,26 €**Colectores separativos****257.589,18 €****Saneamento Bombeos**IB-S10 Estación de bombeo de Figueroa 2
IB-S11 Estación de bombeo de Guimarei
IB-S12 Estación de bombeo de Lagartóns
IB-S13 Estación de bombeo de Praia Fluvial
IB-S14 Estación Depuradora de Ouzande (EDAR)
Total saneamento Bombeos35.628,60 €
55.262,30 €
33.256,36 €
30.256,65 €
825.264,70 €
979.668,61 €

Ademais de estes sistemas xerais hai que considerar os solos Urbanizables Industriais de Moreira e Balboa que por carecer de servizos, deberán executar os seus propios sistemas

**S.U.D - I19 MOREIRA (TRANSITORIA)**

Movemento de terras e reposición	48.965,35 €
Captacións	34.975,25 €
Estación depuradora	149.227,74 €
	233.168,34 €

S.U.D - I20 VALBOA (TRANSITORIA)

Movemento de terras e reposición	23.723,29 €
Captacións	16.945,21 €
Estación depuradora	72.299,55 €
	112.968,05 €

INFRAESTRUTURAS BÁSICAS	5.490.039,46 €
--------------------------------	-----------------------

TOTAL CUSTO EXECUCIÓN SISTEMAS XERAIS	19.906.020,09 €
--	------------------------

INFRAESTRUTURAS PROPIAS DE SOLOS URBANIZABLES

IMPORTE REPERCUSIÓN DE TERREOS DE SISTEMAS XERAIS	6.537.638,44 €
--	-----------------------

IMPORTE TOTAL SISTEMAS XERAIS	26.443.658,53 €
--------------------------------------	------------------------

máis 2.157.713,41 € de custo de obtención do solo do sistema xeral SX-ZV-P15

As actuacións previstas en Sistemas Xerais Dotacionais contemplan os custos de movemento de terras, Rede de regadío, alumado público e xardinería e mobiliario Urbano; accións necesarias para a correcta execución das mesmas.

Nas infraestruturas de comunicación, eixo principal do planeamento, contémpanse os custos de demolicións, movemento de terras, saneamento, Rede de augas, Rede eléctrica, alumado, Rede de gas, telecomunicacións, viarios, viario peonís, xardinería e mobiliario urbano.

A inversión prevista nos colectores separativos prevé a inversión necesaria en movemento de terras, saneamento, bombeo de saneamento e Rede de pluviais; que permitirán mellorar a calidade do servizo e Redundará nun menor impacto medioambiental.

Coa inversión prevista en Redes de abastecemento público de augas preténdese ampliar e mellorar o servizo público de abastecemento de auga co obxectivo de ampliar a cobertura deste servizo, aumentando a calidade do servizo.

Os custes derivados da obtención do solo necesario para a execución das infraestruturas previstas no Plan estímanse en 6,6 ME, o que eleva a máis de 26 millóns o investimento total necesario para a execución das actuacións contempladas no Pla. máis 2.157.713,41 € de custo de obtención do solo do sistema xeral SX-ZV-P15

OBTECIÓN DO SOLO DOS SISTEMAS XERAIS**SISTEMAS XERAIS DOTACIONAIS**

Código	Denominación	Adscrición/xestión Obtención do solo
--------	--------------	--------------------------------------



SX-ZV-P1	San Paio da Estrada	Expropiación
SX-ZV-P2	San Paio da Estrada	Expropiación
SX-ZV-P3	San Paio da Estrada	Expropiación
SX-ZV-P4	San Paio da Estrada	Expropiación
SX-ZV-P5	San Paio da Estrada	Expropiación
SX-ZV-P6	San Paio da Estrada	Expropiación
SX-ZV-P7	San Paio da Estrada	Expropiación
SX-ZV-P8	San Paio da Estrada	Expropiación
SX-ZV-P9	San Paio da Estrada	Expropiación
SX-ZV-P10	San Paio da Estrada	Expropiación
SX-ZV-P11	San Paio da Estrada	Expropiación
SX-ZV-P12	San Paio da Estrada	Expropiación
SX-ZV-P13	Lagartóns	Expropiación
SX-ZV-P14	San Paio da Estrada	Adscrito no SUNC-R06
SX-ZV-P15	San Paio da Estrada	Expropiación ou convenio
SX-S-P1	Centro de Saúde	Incluído no SUNC – R02
SX-D-P1	Ampliación de equipamento deportivo	Titularidade municipal
SX-SP-P1	Aparcamiento público	Expropiación
SX-SP-P2	Aparcamiento público	Inclusión no SUNC-R01
SX-C-P1	Cemiterio municipal	Expropiación -

INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN

SX-INF-01	Ronda verde	Cesión/Expropiación
SX-INF-02	Circunvalación nordeste	Cesión
SX-INF-03	Academia Galega de Seguridade	Cesión/Expropiación

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Abastecemento Auga	Cesión
Colectores separativos	Cesión

Os solos que está previsto que sexan obtidos por cesión ou xestión urbanística non aparecen valorados ou reflectidos como custo das infraestruturas.

OBTENCIÓN DO SOLO DOS SISTEMAS XERAIS

AVALIACIÓN CUSTOS	Costo Execución	Costo Expropiación	Costo Total
SISTEMAS XERAIS DOTACIONAIS			
SX-ZV-P1 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	98.174,54 €	112.764,41 €	210.938,95 €
SX-ZV-P2 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	514.261,78 €	555.704,56 €	1.069.966,34 €
SX-ZV-P3 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	301.533,20 €	346.344,53 €	647.877,73 €
SX-ZV-P4 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	646.319,56 €	737.248,61 €	1.383.568,17 €
SX-ZV-P5 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	219.359,34 €	362.893,52 €	582.252,86 €
SX-ZV-P6 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	98.028,84 €	112.597,06 €	210.625,90 €
SX-ZV-P7 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	87.640,90 €	99.399,41 €	187.040,31 €
SX-ZV-P8 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	69.594,31 €	80.409,33 €	150.003,64 €
SX-ZV-P9 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	93.083,50 €	106.916,79 €	200.000,29 €



SX-ZV-P10 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	87.432,22 €	98.636,61 €	186.068,83 €
SX-ZV-P11 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	107.663,84 €	121.874,88 €	229.538,72 €
SX-ZV-P12 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	224.453,20 €	250.489,22 €	474.942,42 €
SX-ZV-P13 Sistema de espazos libres e zonas verdes (Lagartóns)	505.033,80 €	580.087,68 €	1.085.121,48 €
SX-ZV-P14 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	7.031,20 €		7.031,20 €
SX-ZV-P15 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	42.450,40 €		42.450,40 €

Total Sistemas Xerais Dotacionais	3.102.060,63 €	3.565.366,60	6.667.427,23
--	-----------------------	---------------------	---------------------

Expropiación SX-ZV-15 según Anexo		2.157.713,41	
-----------------------------------	--	--------------	--

INFRAESTRUTURAS DE COMUNICACIÓN

SX-INF-01 Ronda verde	5.797.120,00	2.006.631,22 €	7.803.751,22 €
SX-INF-02 Circunvalación nordeste	2.414.880,00	816.474,94 €	3.231.354,94 €
SX-INF-03 Academia Galega de Seguridade	694.720,00	0,00	694.720,00
SX-SP-P1 Aparcamiento Público	100.000,00	41.352,31 €	141.352,31 €
SX-SP-P2 Aparcamiento Público	60.800,00	0,00	60.800,00
SX-C-P1 Cemiterio Municipal	0,00	107.813,37 €	107.813,37 €
Humanización Benito Vigo	2.246.400,00	0,00	2.246.400,00
Total Infraestruturas de Comunicación	11.313.920,00	2.972.271,85 €	14.286.191,85 €

INFRAESTRUTURAS BÁSICAS

Abastecemento Auga	1.691.452,53
Colectores Saneamento a Bombeo Praia Fluvial	479.320,89
Colectores Saneamento a Bombeo Lagartons	359.490,15
Colectores Saneamento a Bombeo Figueroa 2	599.150,34
Colectores Saneamento	71.898,21
Colectores separativos e retorno a Bombeo Guimarei	225.379,45
Colectores separativos Estrada de Santiago	200.347,95
Colectores separativos Av Fernando Conde	143.105,76
Colectores separativos Av Benito Vigo	257.589,18
Plazas de aparcamento solos urbanos e urbanizables	136.500,00
Estación de bombeo de Figueroa 2	35.628,60
Estación de bombeo de Guimarei	55.262,30
Estación de bombeo de Lagartons	33.256,36
Estación de bombeo de Praia Fluvial	30.256,65
Estación Depuradora (EDAR)	825.264,70
Total Infraestruturas Básicas	5.143.903,07

O investimento total previsto en infraestruturas e dotacións ascende a 26,6 ME. Cantidade na se que inclúen os custos de obtención dos terreos e os custos de execución material das infraestruturas aplicando os estándares admitidos de custes unitarios ás superficies totais de cada tipo de actuación. máis 2.157.713,41 € de custo de obtención do solo do sistema xeral SX-ZV-P15

Este volume de inversión en infraestruturas representa, segundo os datos do último censo para unha poboación actual de 21.700 habitantes, de un custe por habitante de 1.218,60 euros, o que se traduce a 12 anos en 101,55 euros por ano e por habitante, o que significa un esforzo inversor perfectamente asumible polo conxunto das administracións no período de desenvolvemento do Plan, así como na periodificación contemplada na programación do mesmo.



Destaca como inversión máis relevante a Ronda verde, o cal permitirá a conexión dos espazos libres e zonas verde e serve de apoio os desenvolvementos urbanísticos máis consolidados e con maior potencial de desenvolvemento do concello.

A inversión prevista en Redes de abastecemento público de augas e saneamento, ascende a 5,49 ME, o que significa un 20,79% do total dos investimentos previstos nos sistemas xerais.

Con esta inversión preténdese dotar os necesarios servizos público de abastecemento de auga que melloren as condicións urbanísticas do solo; co obxectivo de ampliar a cobertura deste servizo, aumentando a calidade de potabilidade da auga e depuración nestes núcleos de poboación.

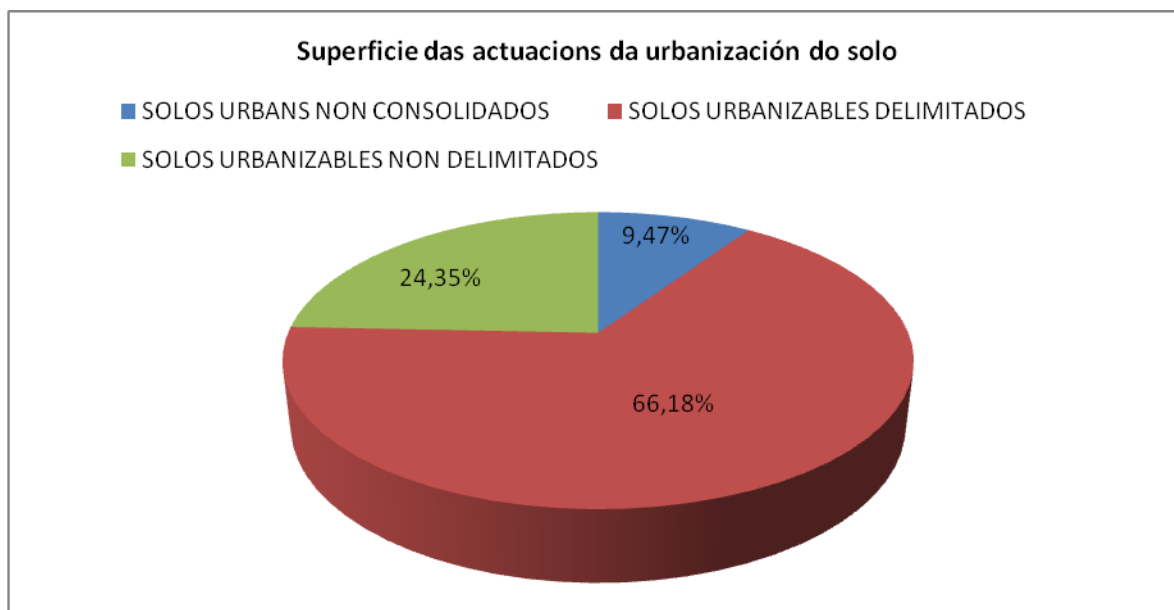
2.2. ACTUACIÓNS DE URBANIZACIÓN DO SOLO

As actuacións contempladas no Plan en relación co solo residencial teñen como obxectivo consolidación e actualización mediante os novos elementos estruturantes principais.

- Un **sistema urbano** equilibrado e funcional, que agrupa o solo urbano e os solos urbanizables residenciais nas áreas con maior potencial para o desenvolvemento urbanístico, capaces de absorber as demandas de crecemento expostas nos estudos sociolóxicos e que configura focos de centralizade e servizos que estruturantes o territorio como se expresou no apartado anterior.
- Un **sistema de núcleos rurais** que se axusta e da resposta a morfoloxía rural do concello e que preserva o carácter e funcionalidade dos mesmos, permitindo a súa lóxica expansión vinculada o crecemento demandado en cada un deles e que frea a diseminación que se viña dando a cabo na aplicación das Normas Subsidiarias.
- Un **sistema de Redes estruturantes**, viarias e de infraestruturas básicas capaces de soportar e dar servizo ó sistema urbano e urbanizable previsto no modelo de ordenación.
- Un **sistema natural** suxeito a normas de protección que quedan perfectamente definidos pola lei e que son recollidas en tal senso polo Plan Xera garantindo a preservación dos seus valores naturais, ecolóxicos e paisaxísticos.

Este conxunto de elementos persegue garanti-la sostenibilidade ambiental, social e económica do modelo territorial aplicado o concello da Estrada.

No cadro adxunto reflíctese o peso das previsións de creación de solo do Plan Xeral, no que o Solo Urbano Non Consolidado representa o 9,47 % das actuacións previstas, o Urbanizable Delimitado o 66,18% e o Urbanizable Non Delimitado o 24,35 %.



A superficie sobre a que se van a levar a cabo as actuacións de urbanización do solo en SUNC, SUD e SUND, representa un 0,52% por cento do área total de 281,8 km². superficie total do concello, o que pon de manifesto a relevancia destas actuacións para garantir o futuro desenvolvemento económico e poboacional do concello.

**2.2.1. PROGRAMACIÓN DAS ACTUACIÓNS DE URBANIZACIÓN DO SOLO**

A programación das actuacións de urbanización de solo teñen como obxectivo principal a ampliación do Solo Urbano e o Urbanizable, para responder tanto ás necesidades funcionais actuais como ás previsións de crecemento do concello nos próximos doce anos, e para ordenar o territorio municipal e o modelo de asentamento.

Os obxectivos estratéxicos que definen o modelo urbano proposto relacionados coa ampliación e creación de solo urbano e urbanizable son:

- Potenciación do enclave urbano existente como solo apto para o desenvolvemento do conxunto de necesidades que darán servizo a todo concello.
- Xeración de solos urbanizables que apoian o crecemento do solo urbano, que permiten unha capacidade folgada de expansión e confiren unha unidade o conxunto do territorio municipal evitando a desvertebración do mesmo.
- Rexeneración das Redes básicas de infraestruturas e servizos urbanos existentes e creación de novas Redes que completen o tecido urbano.
- Creación de novos espazos dotacionais de equipamentos e espazos libres de rango municipal.

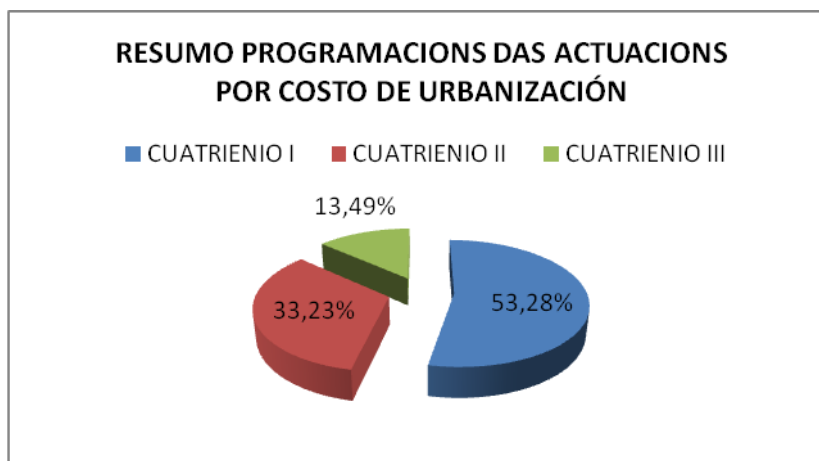
As características urbanísticas do concello descritas anteriormente aconsellan a seguinte programación.

SOLO URBAN NON CONSOLIDADO	Cuadrenio I	Cuadrenio II	Cuadrenio III
Distrito 1-A Estrada			
SUNC - R01 AVDA AMERICA	100%		
SUNC - R02 R.FORCAREI	100%		
SUNC - R03 PEREZ VIONDI		100%	
SUNC - R04 R.DA DECOITA		100%	
SUNC - R05 ANTON LOSADA		100%	
SUNC - R06 CAMIÑO DA VECIÑAL	100%		
SUNC - R07 RUA 20			100%
SUNC - R08 RUA 20			100%
SUNC - R09 RUA 25 XULLO			100%
SUNC - R10 RUA LEICURES			100%

SOLO URBANIZABLE DELIMITADO	Cuadrenio I	Cuadrenio II	Cuadrenio III
S.U.D - R03 AVDA DA CULTURA	100%		
S.U.D - R04 A.LOSADA-		100%	
S.U.D - R05 R. DA DECOITA		100%	
S.U.D - R06 AVDA VIGO	100%		
S.U.D - R07 AVDA PONTEVEDRA	100%		



S.U.D - T08 AVDA PONTEVEDRA (TRANSITORIA)	100%		
S.U.D - R09 PENARADA (TRANSITORIA)	100%		
S.U.D - R10 R.SERAFIN PAZO (TEATRO)		100%	
S.U.D - D11 TRAVESIA MATADOIRO	100%		
S.U.D - R12 AVDA DA TORRE (TRANSITORIA)	100%		
S.U.D - T13 N-640		100%	
S.U.D - I14 AV PONTEVEDRA	100%		
S.U.D - R15 RUA FERNANDO CONDE		100%	
S.U.D - R16 MARIA MARTINEZ (TRANSITORIA)	100%		
S.U.D - I17 MATALOBOS (TRANSITORIA)	100%		
S.U.D - R18 RUA DO 62	100%		
S.U.D - I19 MOREIRA (TRANSITORIA)	100%		
S.U.D - I20 VALBOA (TRANSITORIA)	100%		
S.U.D - I21 P.I. TOEDO SUR	100%		
S.U.D - I22 P.I. TOEDO NORTE		100%	



2.2.2. AVALIACIÓN ECONÓMICA DAS ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN DO SOLO

Para avaliar os custos de urbanización no conxunto das actuacións previstas no Solo Urbano Non Consolidado e no Solo Urbanizable terase en conta a superficie da actuación e o custo unitario para a súa execución integral baixo a premisa de que o solo necesario para estas actuacións de urbanización se obterá polo desenvolvemento urbanístico no ámbito.

Na valoración individualizada inclúense os custos de execución do viario público, a implantación ou substitución das infraestruturas, a pavimentación da calzada e, no seu caso, de beirarrúas e alumeadado público; así como os custos de axardinamento se os houbese, atendendo ó carácter de cada espazo público no que se actúe.

Nestas actuacións o custo de urbanización das zonas libres públicas de cesión intégranse nos custos xerais de urbanización do ámbito.



Os solos destinados a novos viarios no ámbito das actuacións en Solo Urbano Non Consolidado e Solo Urbanizable obteranse por cesión dos propietarios segundo o establecido na lexislación urbanística en vigor.

Para o cálculo dos custos de urbanización do Solo Urbano Non Consolidado e o Solo Urbanizable considéranse como variables definitorias a superficie do ámbito e o custo unitario de urbanización estimado para cada un deles, a partir das que obtemos o valor de urbanización para cada unha das actuacións.

No custo final non está incorporado o valor do solo xa que, tal e como indicamos anteriormente, éste obtense por cesión dos propietarios dos terreos do ámbito de actuación.

SOLO URBANIZABLE NON CONSOLIDADO	Sup. Bruta	Índ. Edif.	Sup. Edificable	Tipoloxía	Valor Urbanización
SUNC - R01 AVDA AMERICA	13.925,00	0,90	12.533		696.250,00 €
				RESIDENCIAL 85%	
				COMERCIAL 15%	
SUNC - R02 R.FORCAREI	23.065,00	0,90	20.759		1.153.250,00 €
				RESIDENCIAL 85%	
				COMERCIAL 15%	
SUNC - R03 PEREZ VIONDI	26.623,00	0,70	18.636		1.331.150,00 €
				RESIDENCIAL 80%	
				COMERCIAL 20%	
SUNC - R04 R.DA DECOITA	7.272,00	0,60	4.363		218.160,00 €
				RESIDENCIAL 85%	
				COMERCIAL 15%	
SUNC - R05 ANTON LOSADA	35.694,00	0,90	32.125		1.784.700,00 €
				RESIDENCIAL 85%	
				COMERCIAL 15%	
SUNC - R06 CAMIÑO DA VECIÑAL	3.116,00	1,00	3.116		202.540,00 €
				RESIDENCIAL 85%	
				COMERCIAL 15%	
SUNC - R07 RUA 20	9.885,00	0,90	8.897		494.250,00 €
				RESIDENCIAL 85%	
				COMERCIAL 15%	
SUNC - R08 RUA 20	12.700,00	0,90	11.430		635.000,00 €
				RESIDENCIAL 85%	
				COMERCIAL 15%	
SUNC - R09 RUA 25 XULLO	12.983,00	0,45	5.842		649.150,00 €
				RESIDENCIAL 95%	
				COMERCIAL 5%	
SUNC - R10 RUA LEICURES	6.365,00	0,45	2.864		318.250,00 €
				RESIDENCIAL 95%	
				COMERCIAL 5%	
TOTAL SUNC	151.628,00		120.564		7.482.700,00 €



SOLO URBANIZABLE DELIMITADO	Sup. Bruta	Índ. Edif.	Sup. Edificable	Tipoloxía	Valor Urbanización
S.U.D - R03 AVDA DA CULTURA	30.106,00	0,60	18.064		1.505.300,00 €
				RESIDENCIAL	85%
				COMERCIAL	15%
S.U.D - R04 ANTON LOSADA	14.635,00	0,70	10.245		731.750,00 €
				RESIDENCIAL	85%
				COMERCIAL	15%
S.U.D - R05 R. DA DECOITA	39.644,00	0,70	27.751		1.982.200,00 €
				RESIDENCIAL	85%
				COMERCIAL	15%
S.U.D - R06 AVDA VIGO	37.465,00	0,70	26.226		1.873.250,00 €
				RESIDENCIAL	85%
				COMERCIAL	15%
S.U.D - R07 AVDA PONTEVEDRA	41.330,00	0,45	18.599		2.066.500,00 €
				RESIDENCIAL	60%
				COMERCIAL	40%
S.U.D - T08 AVDA PONTEVEDRA (TRANSITORIA)	20.115,00	0,70	14.081		- €
				TERCIARIO	100%
S.U.D - R09 PENARADA (TRANSITORIA)	27.435,00	0,40	10.974		- €
				RESIDENCIAL	95%
				COMERCIAL	5%
S.U.D - R10 R.SERAFIN PAZO	34.626,00	0,70	24.238		1.731.300,00 €
				RESIDENCIAL	85%
				COMERCIAL	15%
S.U.D - D11 TRAVESIA MATADOIRO	13.834,00	0,85	11.759		691.700,00 €
				DOTACIONAL	100%
S.U.D - R12 AVDA DA TORRE (TRANSITORIA)	7.098,00	0,45	3.194		- €
				RESIDENCIAL	100%
S.U.D - T13 N-640	28.620,00	0,70	20.034		1.431.000,00 €
				TERCIARIO	100%
S.U.D - I14 AV DE PONTEVEDRA	29.665,00	0,70	20.766		1.483.250,00 €
				INDUSTRIAL	100%
S.U.D - R15 RUA FERNANDO CONDE	45.205,00	0,70	31.644		2.260.250,00 €
				RESIDENCIAL	85%
				COMERCIAL	15%
S.U.D - R16 MARIA MARTINEZ (TRANSITORIA)	6.533,00	0,30	1.960		- €
				RESIDENCIAL	100%
S.U.D - I17 MATALOBOS (TRANSITORIA)	81.620,00	0,30	24.486		- €
				INDUSTRIAL	100%



S.U.D - R18 RUA DO 62	11.805,00	0,45	5.312			590.250,00 €
				RESIDENCIAL	95%	
				COMERCIAL	5%	
S.U.D - I19 MOREIRA (TRANSITORIA)	98.268,00	0,30	29.480			- €
				INDUSTRIAL	100%	
S.U.D - I20 VALBOA (TRANSITORIA)	47.610,00	0,30	14.283			- €
				INDUSTRIAL	100%	
S.U.D - I21 P.I. TOEDO SUR	280.890,00	0,70	196.623			14.044.500,00 €
				INDUSTRIAL	100%	
S.U.D - I22 P.I. TOEDO NORTE	90.090,00	0,70	63.063			4.504.500,00 €
				INDUSTRIAL	100%	
TOTAL SUD	986.594,00		572.779			34.895.750,00 €

SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO	Sup. Bruta	Índ. Edif.	Sup. Edificable	Tipoloxía	Valor Urbanización
S.U.N.D - R01 ESTR.SANTIAGO-CULTURA	46.240,00	0,30	13.872		809.200,00 €
				VIV UNIFAM	95%
				COMERCIAL	5%
S.U.N.D - R02 ESTR.SANTIAGO-CULTURA	36.612,00	0,30	10.984		640.710,00 €
				VIV UNIFAM	95%
				COMERCIAL	5%
S.U.N.D - R03 ESTRADA A GUIMAREI	43.432,00	0,30	13.030		760.060,00 €
				VIV UNIFAM	95%
				COMERCIAL	5%
S.U.N.D - R04 FERNANDO CONDE ESTE	32.179,00	0,30	9.654		563.132,50 €
				VIV UNIFAM	95%
				COMERCIAL	5%
S.U.N.D - R05 FERNANDO CONDE OESTE	40.920,00	0,30	12.276		716.100,00 €
				VIV UNIFAM	95%
				COMERCIAL	5%
S.U.N.D - R06 RUA 13	22.025,00	0,30	6.608		385.437,50 €
				VIV UNIFAM	95%
				COMERCIAL	5%
S.U.N.D - R07 AV DA TORRE	20.075,00	0,30	6.023		351.312,50 €
				VIV UNIFAM	95%
				COMERCIAL	5%
S.U.N.D - R08 AV BENITO VIGO	24.648,00	0,30	7.394		431.340,00 €
				VIV UNIFAM	95%
				COMERCIAL	5%
S.U.N.D - T09 AV BENITO VIGO	35.293,00	0,30	10.588		441.162,50 €
				TERCIARIO	100%



S.U.N.D - R10 ESTR. SANTIAGO- S. PAIO	26.109,00	0,30	7.833			456.907,50 €
				VIV UNIFAM	95%	
				COMERCIAL	5%	
S.U.N.D - R11 RÚA 25 DE XULLO	22.962,00	0,30	6.889			401.835,00 €
				VIV UNIFAM	95%	
				COMERCIAL	5%	
TOTAL SUND	350.495,00		105.149			5.957.197,50 €

CADRO RESUMO DA VALORACIÓN DAS ACTUACIÓNS DE URBANIZACIÓN

	Sup. Bruta	Sup. Edificable	Valor Urbanización
Solo Urbano Non Consolidado	151.628,00	120.564	7.482.700,00 €
Solo Urbanizable Delimitado	986.594,00	572.779	34.895.750,00 €
Solo Urbanizable Non Delimitado	350.495,00	105.149	5.957.197,50 €
Totais actuación urbanización	1.488.717,00	798.491,65	48.335.647,50 €

O volume total previsto de inversións para a execución das actuacións de urbanización ascende a 48 millóns de euros; dos que 7,4 correspóndense coas actuacións no Solo Urbano e 41,50 cos desenvolvementos urbanísticos en Solo Urbanizable.

2.3. ACTUACIÓNS PREFERENTES

O conxunto das actuacións consideradas como preferentes importan un volume de inversión de 11,9 ME, o que representa o 45 % do total da inversión, pública e privada, do Plan de Ordenación Municipal.

SISTEMAS XERAIS

AVALIACIÓN CUSTOS	Costo Total
--------------------------	--------------------

SISTEMAS XERAIS DOTACIONAIS

SX-ZV-P1 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	210.938,95
SX-ZV-P2 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	1.069.966,34
SX-ZV-P3 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	647.877,73
SX-ZV-P4 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	1.383.568,17
SX-ZV-P5 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	582.252,86
SX-ZV-P6 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	210.625,90
SX-ZV-P11 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	229.538,72
SX-ZV-P14 Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	7.031,20
SX-ZV-P15 Sistema de espazos libres e zonas verdes	42.450,40
Total Sistemas Xerais Dotacionais	4.384.250,27

INFRAESTRUTURAS DE COMUNICACIÓN

SX-INF-01 Ronda verde	3.879.462,61
SX-SP-P1 Aparcamiento Público	141.352,31
SX-SP-P2 Aparcamiento Público	60.800,00
Total Infraestructuras de Comunicación	4.081.614,93

**INFRAESTRUTURAS BÁSICAS**

Abastecemento Auga	1.246.882,17
Colectores Saneamento a Bombeo Praia Fluvial	479.320,89
Colectores Saneamento a Bombeo Lagartons	359.490,15
Colectores Saneamento a Bombeo Figueroa 2	299.575,17
Colectores Saneamento	19.149,74
Colectores separativos e retorno a Bombeo Guimarei	112.689,73
Colectores separativos Estrada de Santiago	30.042,09
Colectores separativos Av Benito Vigo	10.244,73
Total Infraestruturas Básicas	2.557.292,80

AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS EXISTENTES

Estación de bombeo de Figueroa 2	17.814,30
Estación de bombeo de Guimarei	27.631,15
Estación de bombeo de Lagartons	16.628,18
Estación de bombeo de Playa Fluvial	15.128,33
Estación Depuradora (EDAR)	412.632,35
Total Infraestruturas saneamento	489.834,31

INFRAESTRUTURAS PROPIAS DE SOLOS URBANIZABLES

S.U.D - I19 MOREIRA (TRANSITORIA)	233.168,34
S.U.D - I20 VALBOA (TRANSITORIA)	112.968,05

11.899.128,69

Máis 2.157.713,41 € de custo de obtención do solo do sistema xeral SX-ZV-P15

**RESUMO DA PROGRAMACIÓN E AVALIACIÓN ECONÓMICA DO PLAN****2.3.1. RESUMO DA PROGRAMACIÓN DO PLAN**

SOLO	Cuadrenio I	Cuadrenio II	Cuadrenio III
SUNC - R01 AVDA AMERICA	100%		
SUNC - R02 R.FORCAREI	100%		
SUNC - R03 PEREZ VIONDI		100%	
SUNC - R04 R.DA DECOITA		100%	
SUNC - R05 ANTON LOSADA		100%	
SUNC - R06 CAMIÑO DA VECIÑAL	100%		
SUNC - R07 RUA 20			100%
SUNC - R08 RUA 20			100%
SUNC - R09 RUA 25 XULLO			100%
SUNC - R10 RUA LEICURES			100%
S.U.D - R03 AVDA DA CULTURA	100%		
S.U.D - R04 A.LOSADA		100%	
S.U.D - R05 R. DA DECOITA		100%	
S.U.D - R06 AVDA VIGO	100%		
S.U.D - R07 AVDA PONTEVEDRA	100%		
S.U.D - T08 AVDA PONTEVEDRA (TRANSIT)	100%		
S.U.D - R09 PENARADA (TRANSITORIA)	100%		
S.U.D - R10 R.SERAFIN PAZO (TEATRO)		100%	
S.U.D - D11 TRAVESIA MATADOIRO	100%		
S.U.D - R12 AVDA DA TORRE (TRANSITORIA)	100%		
S.U.D - T13 N-640		100%	
S.U.D - I14 AV PONTEVEDRA	100%		
S.U.D - R15 RUA FERNANDO CONDE		100%	
S.U.D - R16 MARIA MARTINEZ (TRANSITORIA)	100%		
S.U.D - I17 MATALOBOS (TRANSITORIA)	100%		
S.U.D - R18 RUA DO 62	100%		
S.U.D - I19 MOREIRA (TRANSITORIA)	100%		
S.U.D - I20 VALBOA (TRANSITORIA)	100%		
S.U.D - I21 P.I. TOEDO SUR	100%		
S.U.D - I22 P.I. TOEDO NORTE		100%	

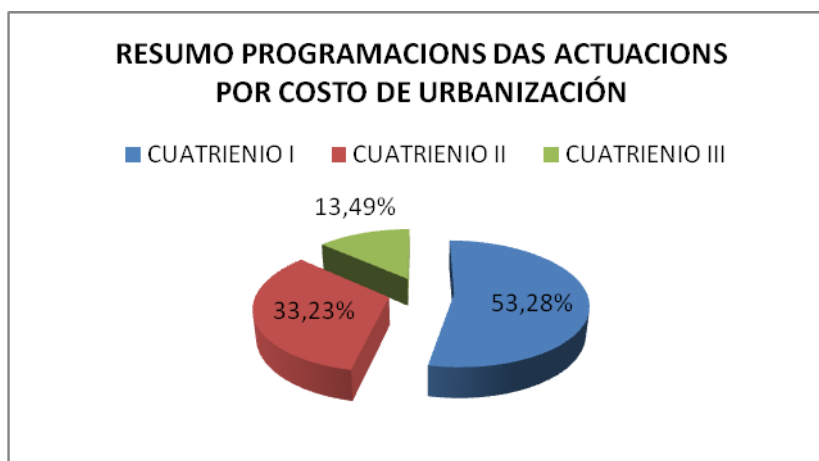
**2.3.2. RESUMO DA AVALIACIÓN ECONÓMICA DO PLAN**

SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	Valor Urbanización
SUNC - R01 AVDA AMERICA	696.250,00 €
SUNC - R02 R.FORCAREI	1.153.250,00 €
SUNC - R03 PEREZ VIONDI	1.331.150,00 €
SUNC - R04 R.DA DECOITA	218.160,00 €
SUNC - R05 ANTON LOSADA	1.784.700,00 €
SUNC - R06 CAMIÑO DA VECIÑAL	202.540,00 €
SUNC - R07 RUA 20	494.250,00 €
SUNC - R08 RUA 20	635.000,00 €
SUNC - R09 RUA 25 XULLO	649.150,00 €
SUNC - R10 RUA LEICURES	318.250,00 €
Totais SUNC	7.482.700,00 €

SOLO URBANIZABLE DELIMITADO	Valor Urbanización
S.U.D - R03 AVDA DA CULTURA	1.505.300,00 €
S.U.D - R04 A.LOSADA	731.750,00 €
S.U.D - R05 R. DA DECOITA	1.982.200,00 €
S.U.D - R06 AVDA VIGO	1.873.250,00 €
S.U.D - R07 AVDA PONTEVEDRA	2.066.500,00 €
S.U.D - T08 AVDA PONTEVEDRA (TRANSITORIA)	
S.U.D - R09 PENARADA (TRANSITORIA)	
S.U.D - R10 R.SERAFIN PAZO (TEATRO)	1.731.300,00 €
S.U.D - D11 TRAVESIA MATADOIRO	691.700,00 €
S.U.D - R12 AVDA DA TORRE (TRANSITORIA)	
S.U.D - T13 N-640	1.431.000,00 €
S.U.D - I14 AV PONTEVEDRA	1.483.250,00 €
S.U.D - R15 RUA FERNANDO CONDE	2.260.250,00 €
S.U.D - R16 MARIA MARTINEZ (TRANSITORIA)	
S.U.D - I17 MATALOBOS (TRANSITORIA)	
S.U.D - R18 RUA DO 62	590.250,00 €
S.U.D - I19 MOREIRA (TRANSITORIA)	
S.U.D - I20 VALBOA (TRANSITORIA)	
S.U.D - I21 P.I. TOEDO SUR	14.044.500,00 €
S.U.D - I22 P.I. TOEDO NORTE	4.504.500,00 €
Totais SUD	34.895.750,00 €



SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO	Valor Urbanización
S.U.N.D - R01 ESTR.SANTIAGO-CULTURA	809.200,00 €
S.U.N.D - R02 ESTR.SANTIAGO-CULTURA	640.710,00 €
S.U.N.D - R03 ESTRADA A GUIMAREI	760.060,00 €
S.U.N.D - R04 FERNANDO CONDE ESTE	563.132,50 €
S.U.N.D - R05 FERNANDO CONDE OESTE	716.100,00 €
S.U.N.D - R06 RUA 13	385.437,50 €
S.U.N.D - R07 AV DA TORRE	351.312,50 €
S.U.N.D - R08 AV BENITO VIGO	431.340,00 €
S.U.N.D - T089AV BENITO VIGO	441.162,50 €
S.U.N.D - R10 ESTR. SANTIAGO- S. PAIO	456.907,50 €
S.U.N.D - R11 RÚA 25 DE XULLO	401.835,00 €
Totais SUND	5.957.197,50 €
VALOR TOTAL DE URBANIZACIÓN	48.335.647,50 €



CAPÍTULO 3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

O contido principal do estudo Económico é a valoración das determinacións do Plan Xeral no que ás actuacións públicas se refire, explicitadas tanto na estratexia de actuación proposta como nos respectivos plans de ordenación.

Por outra parte debe incluírse o análise do financiamento e competencias concorrentes para cada unha das determinacións valoradas como base da argumentación da viabilidade do plan Xeral.

A viabilidade do planeamento e da estratexia de actuación adoptada está en función dun balance equilibrado entre o previsible dos distintos organismos públicos, especialmente do Concello.

O Estudio Económico definirá as actuacións do sector privado e as do sector público establecendo entre elas a coordinación necesaria para acadar unha viabilidade racionalizada dos investimentos.



Establecerase a orde na que deberán executarse os sistemas xerais e determinacións do planeamento dende o sector público. E se describirán as actuacións públicas ligadas ás áreas de novo crecemento, en infraestruturas e instalacións.

Tamén se concretarán as expectativas de financiamento das entidades públicas respecto ós investimentos programados e as bases da distribución do reparto de custos entre o Concello e outros entes administrativos.

Unha parte importante das variables que determinan o contido do Estudio Económico e Financeiro xa foron expostas e debidamente explicadas nos apartados precedentes.

3.1. FINANCIAMENTO DO PLAN

O financiamento das actuacións previstas no Plan correrá a cargo das diferentes administracións segundo as súas competencias específicas máis aló daquelas actuacións nas que o financiamento corresponde ó sector privado en razón do cumprimento das obrigas impostas ós propietarios nos artigos 19 e 20 da Lei 9/2002, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia tanto no referente ó custo dos gastos de urbanización como á cesión gratuíta do solo.

No que ó sector privado se refire, a precisa regulación legal das súas obrigas en razón do réxime xurídico de cada clase de solo facilita a identificación do seu papel en canto axente inversor. No relativo ó sector público, será preciso diferenciar as distintas administracións con competencia e a capacidade inversora segundo o tipo de actuación en cuestión.

O financiamento total requirido para acadar o volume de inversión previsto na execución do Plan para o horizonte de doce anos de desenvolvemento do mesmo, alcanza os 75 millóns de euros; dos cales 26 ME son os previstos para a execución das infraestruturas.

Como queda plasmado no cadro adxunto, o volume máis salientable da inversión prevista é a destinada á execución das actuacións de urbanización en Solo Urbanizable.

Total Inversión do Plan Xeral	Inversión	Porcentaxe s/total
Sistemas Xerais	26.443.658,53 €	35,36%
Solo Urbano Non Consolidado	7.482.700,00 €	10,01%
Solo Urbanizable Delimitado	34.895.750,00 €	46,66%
Solo Urbanizable non Delimitado	5.957.197,50 €	7,97%
Total	74.779.306,03	100,00%

Os criterios empregados para determinar a periodificación das actuacións no prazo previsto de 12 anos para o desenvolvemento do Plan Xeral derívanse das deficiencias históricas do concello da Estrada en materia de conexión viaria, de articulación dos distintos ámbitos urbanos e de outros usos e, ademais, da demanda crecente de solo para uso empresarial e residencial.

O Concello da Estrada está situado no norte da provincia de Pontevedra. Desempeña o papel de cabeceira comarcal dentro da comarca de Tabeirós -Terra de Montes.



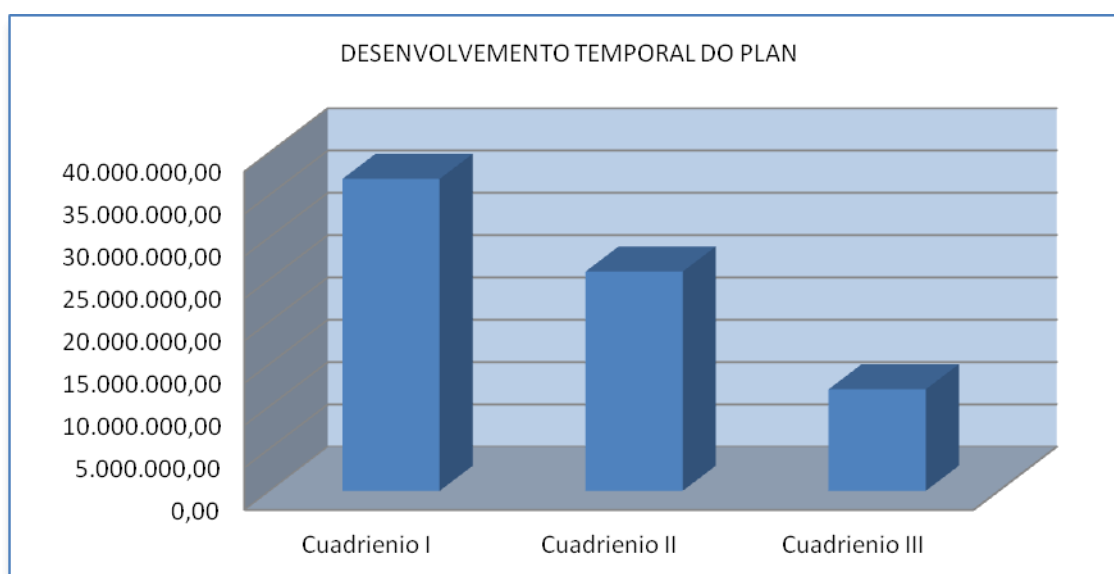
Dentro de Galicia desempeña un papel de espazo de transición entre as áreas costeiras, máis poboadas e dinámicas, e as interiores, de características topográficas e socioeconómicas diferenciadas. Dentro do concello o núcleo urbano da Estrada configúrase como unha pequena cidade de gran dinamismo no eido comercial, de servizos e empresarial, que nas últimas décadas consolidase como núcleo urbano reitor do territorio comarcal. Presentando, neste senso, un forte dinamismo demográfico que o leva a concentrar case ao 50% da poboación total do municipio.

As relacións funcionais da Estrada co conxunto de asentamentos urbanos do país, aparecen definidas a partires da intensa relación que mantén con Santiago de Compostela. A proximidade a Compostela fai que as relacións comerciais e de utilización de servizos privados sexa moi intensa.

Todas estas circunstancias sitúan ó municipio da Estrada nunhas boas condicións para impulsar un proxecto equilibrado de ordenamento urbano dentro da comarca, o que posibilitará renovar con funcións urbanas o seu núcleo principal, coidar o perfil basicamente rural que mantén o municipio e preservar e valorar a calidade medioambiental que posúe, que debe estar presente en tódalas opcións de planeamento.

Estes condicionantes obrigan a que na programación das actuacións, e polo tanto das inversións que se derivan de estas, aquelas sexan concentradas de xeito importante no primeiro cuadrenio, no que se contempla a execución do 49,57 por cento da totalidade das inversións do plan.

Desenvolvemento temporal do plan		
Periodo	Inversión	Porcetaxe/total
Cuadrenio I	36.866.823,77	49,30%
Cuadrenio II	25.914.684,56	34,65%
Cuadrenio III	11.997.797,70	16,04%
Total	74.779.306,03	100,00%





Destaca a parte do financiamento asumido polos axentes inversores privados e que maioritariamente correspóndese coas actuacións para o desenvolvemento urbanístico. Isto ven motivado polas carencias de solo ordenado no concello e pola crecente demanda de solo derivada da presión urbanística propia do concello.

A administración autonómica prevese que participe no financiamento das infraestruturas viarias de saneamento e abastecemento así como dotacionais con un importe de 7,88 millóns de euros, o que representa o 29,8 por cento do total das inversións.

A inversión atribuída á Deputación Provincial, de 7 millóns de euros cun peso do 26,57 por cento sobre o total asignado ás mesmas.

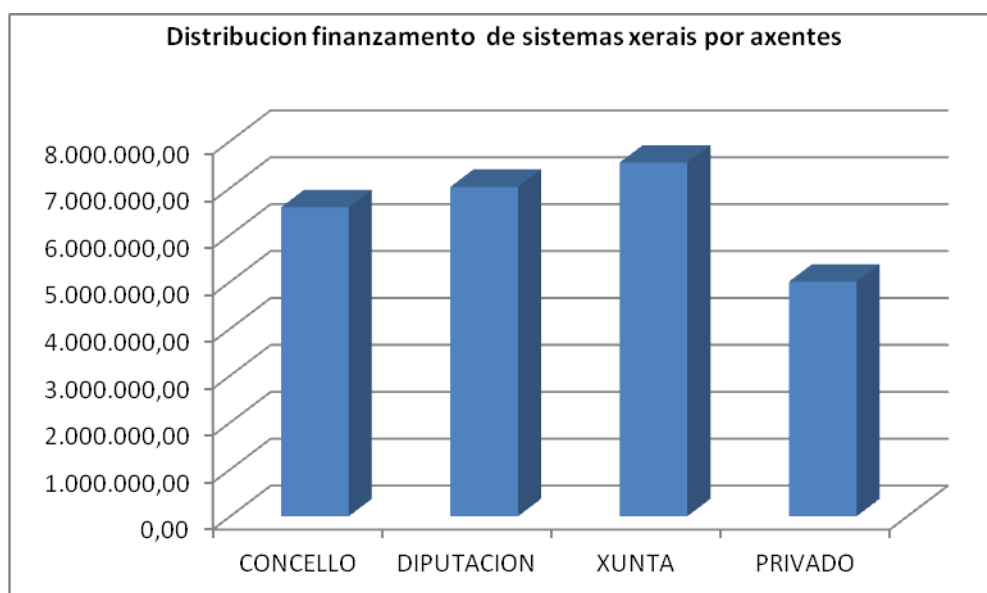
O financiamento da Deputación Provincial previsa principalmente para parte dos custos de execución de infraestruturas de comunicación, aparcamentos e humanización de viarios.

O financiamento a cargo do Concello, é a menor prevista para o conxunto das administracións públicas ascende a 6,53 millóns de euros, supoñendo esta cantidade 24,72 por cento do financiamento total destinada á execución dos sistemas xerais. máis 2.157.713,41 € de custo de obtención do solo do sistema xeral SX-ZV-P15

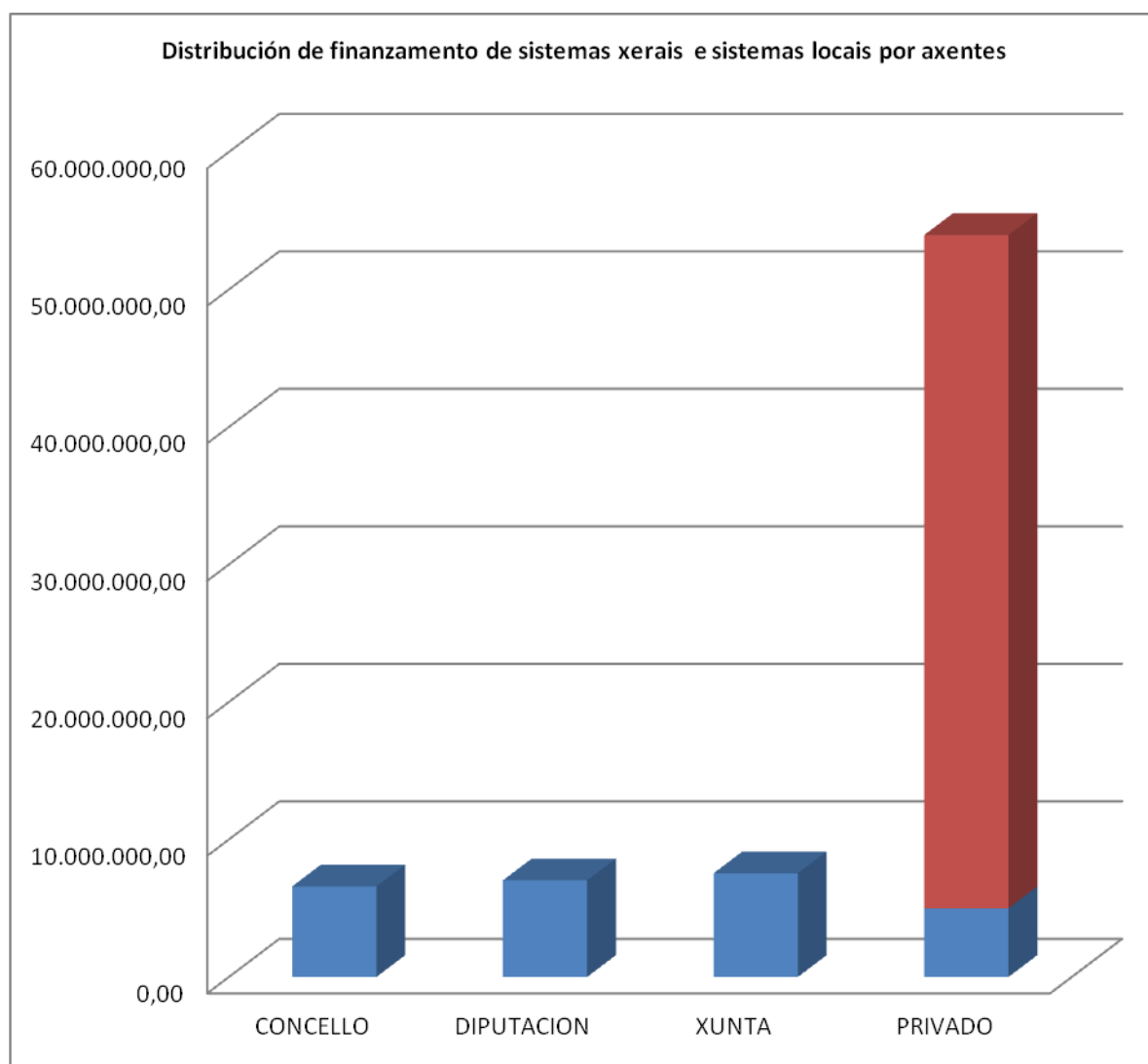
Financiamento do Plan		
Axentes	Financiamento	Porcentaxe s/total
Financiamento Público	21.443.658,53	81,09%
Financiamento Privado	5.000.000,00	18,91%
Total financiamento	26.443.658,53	100,00%

Detalle do financiamento público	Importe	% Finan. público	Porcentaxe s/total
Concello	6.537.638,44	30,49%	24,72%
Dep. Prov. Pontevedra	7.025.681,04	32,76%	26,57%
Consellería Ordenación Medio Ambiente Territorio E Infraestruturas	7.880.339,05	36,75%	29,80%
Total financiamento público	21.443.658,53	100,00%	81,09%

O concello ademais contará con 2.157.713,41 € de custo de obtención do solo do sistema xeral SX-ZV-P15



Cabe sinalar como xa se indico, que ademais de en sistema xerais tamén se fará un forte investimento en sistemas locais por parte dos investidores privados que se pode apreciar en cor vermella no cadro seguinte.



3.2. CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE CUSTOS POR AXENTES INVERSORES

O contido deste apartado fará referencia ós criterios de asignación de axentes segundo tipos concretos de actuación programada, especificando as situacións particulares que teñan requirido un tratamento singular e recollendo con carácter xeral previsións e compromisos de inversión coñecidos. No suposto de que se atribúa o financiamento a administracións ou entidades públicas distintas á municipal, estas teñen carácter meramente indicativo e non vinculan ás referidas administracións (art. 60 da LOUG).

O carácter indicativo do financiamento atribuído ás distintas administracións preséntase como necesario xa que tendo en conta o horizonte temporal orzamentario das mesmas non é aconsellable facer previsións máis aló de catro anos.

O financiamento das actuacións previstas de Sistemas Xerais correrá a cargo das Administracións segundo as súas competencias específicas e tendo en conta o historial inversor das mesmas no Concello da Estrada; así mesmo contéplase a parte do financiamento que corresponde ó sector privado en razón das obrigas legais impostas.



A administración municipal participa no financiamento dos sistemas xerais en base ás súas competencias e a súa capacidade financeira; conxugando as previsións da capacidade de investimento cos ingresos previsibles polas cesións de aproveitamentos medios.

Impútaselle ós axentes privados os custes derivados do desenvolvemento urbanístico na súa calidade de axentes urbanizadores, así como a participación no financiamento das infraestruturas, as cales xerarán beneficios privados e polo tanto, e de acordo coa lexislación urbanística vixente, procurouse o necesario equilibrio entre beneficios e cargas.

3.3. FINANCIAMENTO ASIGNADO A CADA UN DOS AXENTES INVERSORES

Dos criterios aplicados para asignar os custos ós diferentes axentes inversores resultan as cantidades detalladas nos cadros adxuntos en termos totais e en termos porcentuais.

Financiamento asignado por axentes valores absolutos					
	Inv. Total por Actuacións	Concello	Dep. Prov. Pontevedra	COMATEINF	Privada
SISTEMAS XERAIS DOTACIONAIS					
SX-ZV-P1	210.938,95	112.764,41	0,00	98.174,54	0,00
SX-ZV-P2	1.069.966,34	555.704,56	0,00	514.261,78	0,00
SX-ZV-P3	647.877,73	346.344,53	0,00	301.533,20	0,00
SX-ZV-P4	1.383.568,17	737.248,61	0,00	646.319,56	0,00
SX-ZV-P5	582.252,86	362.893,52	0,00	219.359,34	0,00
SX-ZV-P6	210.625,90	112.597,06	0,00	98.028,84	0,00
SX-ZV-P7	187.040,31	99.399,41	0,00	87.640,90	0,00
SX-ZV-P8	150.003,64	80.409,33	0,00	69.594,31	0,00
SX-ZV-P9	200.000,29	106.916,79	0,00	93.083,50	0,00
SX-ZV-P10	186.068,83	98.636,61	0,00	87.432,22	0,00
SX-ZV-P11	229.538,72	121.874,88	0,00	107.663,84	0,00
SX-ZV-P12	474.942,42	250.489,22	0,00	224.453,20	0,00
SX-ZV-P13	1.085.121,48	580.087,68	0,00	505.033,80	0,00
SX-ZV-P14	7.031,20	0,00	0,00	7.031,20	0,00
SX-ZV-P15	42.450,40	0,00	0,00	42.450,40	0,00
Recursos para expropiación SX-ZV15		2.157.713,41			

INFRAESTRUTURAS DE COMUNICACIÓN					
SX-INF-01	7.803.751,22	2.006.631,22	4.774.991,00	312.150,05	709.978,95
SX-INF-02	3.231.354,94	816.474,94	0,00	2.265.310,90	149.569,10
SX-INF-03	694.720,00	0,00	0,00	694.720,00	0,00
SX-S-P1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SX-SP-P1	141.352,31	41.352,31	0,00	100.000,00	0
SX-SP-P2	60.800,00	0,00	0,00	0,00	60.800,00
SX-C-P1	107.813,37	107.813,37	0,00	0,00	0,00
Humanización	2.246.400,00	0,00	2.246.400,00	0,00	0,00

**INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**

Abastecemento Auga	1.691.452,53	0,00	0,00	414.201,04	1.277.251,49
Colectores Saneamento a Bombeo Praia Fluvial	479.320,89	0,00	0,00	0,00	479.320,89
Colectores Saneamento a Bombeo Lagartons	359.490,15	0,00	0,00	0,00	359.490,15
Colectores Saneamento a Bombeo Figueroa 2	599.150,34	0,00	0,00	270.415,91	328.734,43
Colectores Saneamento	71.898,21	0,00	0,00	52.850,34	19.047,87
Colectores separativos e retorno a Bombeo Guimarei	225.379,45	0,00	0,00	853,25	224.526,20
Colectores separativos Estrada de Santiago	200.347,95	0,00	0,00	74.752,41	125.595,54
Colectores separativos Av Fernando Conde	143.105,76	0,00	0,00	0,00	143.105,76
Colectores separativos Av Benito Vigo	257.589,18	0,00	0,00	10.244,73	247.344,45
Costo urb. pzas aparc. suelos urbanos y urbanizables	136.500,00	0,00	0,00	0,00	136.500,00
Estación de bombeo de Figueroa 2	35.628,60	0,00	0,00	35.628,60	0,00
Estación de bombeo de Guimarei	55.262,30	0,00	0,00	55.262,30	0,00
Estación de bombeo de Lagartons	33.256,36	0,00	0,00	33.256,36	0,00
Estación de bombeo de Playa Fluvial	30.256,65	0,00	0,00	30.256,65	0,00
Estación Depuradora (EDAR)	825.264,70	0,00	0,00	427.580,26	397.684,44

INFRAESTRUCTURAS PROPIAS DE SOLOS URBANIZABLES

S.U.D - I19 MOREIRA (TRANSITORIA)	233.168,34	0,00	0,00	0,00	233.168,34
S.U.D - I20 VALBOA (TRANSITORIA)	112.968,05	0,00	0,00	0,00	112.968,05

TOTAIS	26.443.658,53	6.537.638,44	7.025.681,04	7.880.339,05	5.000.000,00
---------------	----------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Financiamento asignado por axentes valores porcentuais

	Inv. Total por Actuacións	Concello	Dep. Prov. Pontevedra	COMATEINF	Privada
SISTEMAS XERAIS DOTACIONAIS					
SX-ZV-P1	210.938,95	53,46%	0,00%	46,54%	0,00%
SX-ZV-P2	1.069.966,34	51,94%	0,00%	48,06%	0,00%
SX-ZV-P3	647.877,73	53,46%	0,00%	46,54%	0,00%
SX-ZV-P4	1.383.568,17	53,29%	0,00%	46,71%	0,00%
SX-ZV-P5	582.252,86	62,33%	0,00%	37,67%	0,00%
SX-ZV-P6	210.625,90	53,46%	0,00%	46,54%	0,00%
SX-ZV-P7	187.040,31	53,14%	0,00%	46,86%	0,00%
SX-ZV-P8	150.003,64	53,60%	0,00%	46,40%	0,00%



SX-ZV-P9	200.000,29	53,46%	0,00%	46,54%	0,00%
SX-ZV-P10	186.068,83	53,01%	0,00%	46,99%	0,00%
SX-ZV-P11	229.538,72	53,10%	0,00%	46,90%	0,00%
SX-ZV-P12	474.942,42	52,74%	0,00%	47,26%	0,00%
SX-ZV-P13	1.085.121,48	53,46%	0,00%	46,54%	0,00%
SX-ZV-P14	7.031,20	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
SX-ZV-P15	42.450,40	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%

INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN

SX-INF-01	7.803.751,22	25,71%	61,24%	4,00%	9,04%
SX-INF-02	3.231.354,94	25,27%	0,00%	70,13%	4,60%
SX-INF-03	694.720,00	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
SX-S-P1	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
SX-SP-P1	141.352,31	29,25%	0,00%	70,75%	0,00%
SX-SP-P2	60.800,00	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
SX-C-P1	107.813,37	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Humanización	2.246.400,00	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Abastecemento Auga	1.691.452,53	0,00%	0,00%	24,49%	75,51%
Colectores Saneamento a Bombeo Praia Fluvial	479.320,89	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Colectores Saneamento a Bombeo Lagartons	359.490,15	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Colectores Saneamento a Bombeo Figueroa 2	599.150,34	0,00%	0,00%	45,13%	54,87%
Colectores Saneamento	71.898,21	0,00%	0,00%	73,51%	26,49%
Colectores separativos e retorno a Bombeo Guimarei	225.379,45	0,00%	0,00%	0,38%	99,62%
Colectores separativos Estrada de Santiago	200.347,95	0,00%	0,00%	37,31%	62,69%
Colectores separativos Av Fernando Conde	143.105,76	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Colectores separativos Av Benito Vigo	257.589,18	0,00%	0,00%	3,98%	96,02%
Costo urb. prazas aparc. solos urbanos y urbanizables	136.500,00	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Estación de bombeo de Figueroa 2	35.628,60	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Estación de bombeo de Guimarei	55.262,30	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Estación de bombeo de Lagartons	33.256,36	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Estación de bombeo de Praia Fluvial	30.256,65	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Estación Depuradora (EDAR)	825.264,70	0,00%	0,00%	51,81%	48,19%

O financiamento asignado a ós diferentes axentes inversores é necesario analizala en función do horizonte temporal previsto para a execución de cada unha das actuacións e así podela relacionar de xeito máis rigoroso coa capacidade de financiamento das distintas administracións inversoras.



O prazo de programación do Plan divídese en tres cuadrienios para axustar no tempo o desenvolvemento das actuacións previstas no Plan. Así mesmo, isto permite analizar a capacidade financeira dos distintos axentes en períodos de catro anos facilitando así o estudo dos orzamentos das administracións, que de xeito habitual proxéctanse en sendas presupostarias en períodos de catro anos, como xa se indicou anteriormente.

Financiamento do Plan por Cuadrienios				
Axentes	Cuadrenio I	Cuadrenio II	Cuadrenio III	Totais
Concello	3.802.332,97	2.155.217,80	580.087,68	6.537.638,44+2.157.713,41
Dep. Prov. Pontevedra	2.375.914,04	2.403.367,00	2.246.400,00	7.025.681,04
COMATEINF	4.084.826,11	2.922.542,73	872.970,21	7.880.339,05
INV. PRIVADA	2.296.960,65	2.458.547,03	244.492,32	5.000.000,00
Totais	12.560.033,77	9.939.674,56	3.943.950,20	26.443.658,53+2.157.713,41

A Administración Autonómica está presente no financiamento da práctica totalidade das actuacións previstas con un volume de 7,88 millóns de euros, este volume de inversión distribúese entre os tres cuadrienios previstos para a execución das actuacións financiadas por esta administración da seguinte maneira, no Cuadrenio I a inversión autonómica (Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas) previstas ascende ós 4 millóns de euros, no Cuadrenio II ós 2,92 e no Cuadrenio III a 0,87 ME.

A capacidade de asumir as inversións previstas no Plan por parte da Comunidade Autónoma ven acreditada polas inversións realizadas por esta administración dende o ano 2009 ata o 2012;

De estes datos se extrae a irrelevancia da porcentaxe que representan os 7 millóns de euros nos capítulos de gastos de capital da Administración Autonómica para os próximos doce anos.

As inversións da Xunta de Galicia en Infraestruturas viarias, saneamento, abastecementos, vivenda e solo industrial concéntranse no capítulo de inversións das consellerías con competencias en política territorial, obras públicas, medio ambiente, vivenda e os organismos Augas de Galicia e o Instituto Galego de Vivenda e Solo fundamentalmente. Que se desglosan por anos nas inversións seguintes:

Inversión Reais da Xunta de Galicia (ME)	Inversións
2009	900.04
2010	907.30
2011	611.10
2012	573.70
Inversión media anos 2011.2012	592,40
Total Período 2009-2012	2.992,14



Debido a forte baixada de inversións producidas nos último ano que se segue apreciando nos orzamentos aprobados para o ano actual, se xustificará a capacidade inversora mediante estes últimos datos.

No período 2011-2012 a inversión autonómica en infraestruturas viarias, saneamento, abastecementos, vivenda e solo industrial ascendeu a un total de 1.185 millóns de euros, con unha inversión media de máis de 592 millóns de euros ó ano. O que indica que no período do Plan inverteranse cantidades similares ás historicamente analizadas. Polo tanto nos próximos doce anos, a euros constantes, o volume de inversión previsiblemente sobre pasará os 7.109 ME.

Se relacionamos este dato coa inversión asignada á administración autonómica, 7,8 millóns de euros, esta supón o 0,1 % por cento das inversións previstas para as consellerías con competencias en política territorial, obras públicas, medio ambiente, vivenda e os organismos Augas de Galicia e o Instituto Galego de Vivenda e Solo.

Como punto de referencia para valorar a racionalidade dos investimentos asignados á Xunta de Galicia cabe indicar que o peso da poboación do concello da Estrada en relación ó total da poboación de Galicia é o 0,79%, porcentaxe moi superior á porcentaxe de participación no total das inversións da administración autonómica que supoñen as inversións a financiar por ésta previstas no Plan.

Dos datos expostos despréndese que as inversións previstas están moi por debaixo da media por habitante no conxunto da comunidade autónoma, o que sen dúbida permitirá que a Xunta de Galicia poida ademais inverter en outras actuacións no Concello da Estrada.

O financiamento da administración autonómica pode efectuarse tamén a través das transferencias de capital adxudicadas para a execución directa de determinadas obras polo concello.

No cadro adxunto reflíctense as contías orzamentarias por este concepto das consellerías competentes no tipo de actuacións previstas no Plan Xeral para o período 2009 ó 2012 incluído.

Transferencias de capital da Xunta de Galicia	Transferencias de Capital	Trasf. De Cap. Corp. Locais
2009	1.246	922
2010	1.156	921
2011	749	114
2012	764	116
Total	3.915	2.073

No período analizado a totalidade das transferencias de capital ascende a 2.073 millóns de euros, salientando o feito de que aproximadamente o 20 por cento das mesmas, 414 millóns de euros, foi destinado directamente ás diferentes corporacións locais.

A semellanza do punto anterior, no último ano e no presuposto aprobado para o actual, a totalidade das transferencias de capital ascende a 1.513 millóns de euros, salientando o feito de que aproximadamente o 15 por cento das mesmas, 230 millóns de euros, foi destinado directamente ás diferentes corporacións locais o que supón unha transferencia anual de 115 millóns de euros, . O que indica que no período do Plan transferiranse cantidades similares ás historicamente analizadas. Polo tanto nos próximos doce anos, a euros constantes, o volume de transferencia previsiblemente sobre pasará os 1.380 ME



Se relacionamos este dato coa transferencia asignada á administración autonómica, 7,8 millóns de euros, esta supón o 0,56 % por cento das transferencias previstas para as corporacións locais

Como punto de referencia para valorar a racionalidade dos investimentos asignados á Xunta de Galicia cabe indicar que o peso da poboación do concello da Estrada en relación ó total da poboación de Galicia é o 0,79%, porcentaxe moi superior ao 0,56 % de participación no total das transferencias da administración autonómica.

A Deputación Provincial estará presente fundamentalmente nas inversións relativas a accións de humanizacións dos viarios e sistemas xerais de comunicación cunha inversión total de 7 millóns de euros.

A viabilidade de que a Deputación Provincial asuma o financiamento destas inversións baséase no histórico das inversións no Concello da Estrada desta administración, como se reflexa no cadro adxunto, así como a posibilidade de incorporar parte destas inversións ó Plan da entidade provincial.

Como se sinalou anteriormente a inversión asignada a Deputación Provincial de Pontevedra prevista polo Plan é de 7 millóns de euros en doce anos; volume de inversión perfectamente asumible por este organismo se temos en conta as inversións realizadas por esta administración nos ultimos seis anos que ascendeu a 270,41 ME euros; comparando os datos mencionados vese que as inversións asignadas no Plan á Deputación no Cuadrenio I e de 1,6 ME, 3,15 ME para o segundo cuadrenio e 2,25 ME para o terceiro cuadrenio, estas inversións representan o 2.6 por cento das inversións totais executadas no período 2006-2011. Esta porcentaxe reflicte a posibilidade de que a Deputación Provincial de Pontevedra non só aborde as inversións previstas no Plan, senón que poida continuar asumindo o financiamento das actuacións habituais e propias das súas competencias.

A capacidade inversora do organismo provincial tamén pode desprenderse da análise dos seus orzamentos reflectidos no cadro adxunto. Traballando sobre unha proxección da inversión deste organismo para os próximos doce anos de 540 millóns de euros en termos constantes, o financiamento asignado á Deputación Provincial de Pontevedra representaría ó 1,3 por cento con respecto á súa capacidade inversoras total.

Deputación Provincial de Pontevedra	Inversións	Transferencias de Capital
2006	37,00	28,40
2007	63,50	35,10
2008	50,80	26,20
2009	46.04	18.56
2010	46.58	18.78
2011	26.49	19.16
Totais	270.41,00	146,20



CAPÍTULO 4. CAPACIDADE DE FINANCIACIÓN DA INVERSIÓN MUNICIPAL DO PLAN

4.1. CAPACIDADE DE FINANCIACIÓN

Para a realización do estudo e fundamentación da capacidade de inversión municipal tomáronse como punto de partida os presupostos municipais do Concello da Estrada; os concellos recollen nos presupostos toda a actividade económica e financeira do municipio.

Neste apartado do estudio económico formularemos unha análise da evolución orzamentaria do municipio no período 2003 a 2008, para formular unhas hipóteses sobre a evolución do endebedamento e os volumes probables de recursos de inversión o máis axustadas posible.

Como fontes de recursos do Concello tomáronse as operacións correntes; ingresos por recadación, é dicir, impostos directos e indirectos, taxas, ademais das transferencias correntes e ingresos patrimoniais.



Análise da capacidade de endeudamento do Concello da Estrada no período 2003-2008						
Concepto	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008
DEREITOS RECOÑECIDOS						
Cap. 1. Impostos Directos	1.855.924,41	2.294.312,13	2.032.779,84	2.130.276,13	2.181.530,96	2.174.829,29
Cap. 2. Impostos indirectos	181.300,10	11.575,62	119.005,65	21.865,71	72.296,11	303.180,57
Cap. 3. Taxas e outros ingresos	1.317.848,42	1.498.840,86	1.646.022,64	1.789.608,47	1.868.592,98	1.607.869,39
Cap. 4. Transferencias correntes	4.555.674,58	4.717.942,70	5.079.763,05	5.747.851,02	6.821.155,29	6.517.871,60
Cap. 5. Ingresos patrimoniais (depurados non recorrentes)	14.974,06	25.249,07	26.094,05	33.249,85	49.866,84	194.697,74
Cap. 6. Enaxenación de Inversións Reais	2.902,20	11.616,90	0,00	0,00	0,00	1.020,00
Cap. 7. Transferencias de capital	1.488.920,90	597.218,08	1.339.821,19	998.439,76	978.003,91	985.957,72
Cap. 8. Activos financeiros	114,37	11.308,09	12.151,03	8.418,24	8.560,33	10.446,70
Cap. 9. Pasivos Financeiros	440.094,17	447.330,89	524.793,13	766.199,64	614.054,27	577.785,61
A. Dereitos recoñecidos netos por Op. Correntes	9.857.753,21	9.615.394,34	10.780.430,58	11.495.908,82	12.594.060,69	12.373.658,62
OBRIGAS RECOÑECIDAS						
Cap. 1. Gastos de persoal	3.764.007,02	2.997.940,72	3.547.265,93	3.758.514,43	3.618.130,66	4.244.206,28
Cap. 2. Gastos en bens correntes e servizos	3.023.227,55	3.250.503,27	3.612.140,31	4.019.734,85	4.098.147,35	4.675.582,10
Cap. 3. Gastos financeiros	111.627,21	77.973,70	71.168,32	97.025,09	143.639,03	168.680,94
Cap. 4. Transferencias correntes	486.166,46	481.794,12	836.847,89	741.209,82	1.033.223,68	471.703,01
Cap. 5. Inversións Reais	2.285.425,58	1.239.005,37	1.961.342,32	1.461.966,98	2.061.350,91	2.142.305,06
Cap. 6. Transferencias de Capital	172.902,85	45.640,39	37.546,46	112.791,68	80.142,79	23.253,54
Cap. 7. Activos Financeiros	12.433,48	13.296,91	8.350,33	9.745,77	9.597,41	7.675,08
Cap. 8. Pasivos Financeiros	674.263,21	696.039,81	675.527,79	482.853,05	545.935,93	599.424,95
B. Obrigas recoñecidas netas por Op. Correntes	10.530.053,36	8.802.194,29	10.750.189,35	10.683.841,67	11.590.167,76	12.332.830,96
C. Diferenza (A – B)	-672.300,15	813.200,05	30.241,23	812.067,15	1.003.892,93	40.827,66
D. Importe Cap. 3: Gastos financeiros (1)	111.627,21	77.973,70	71.168,32	97.025,09	143.639,03	168.680,94
E. Aforro bruto (C + D)	-560.672,94	891.173,75	101.409,55	909.092,24	1.147.531,96	209.508,60
F. Anualidade de amortización (a 31-12)	674.263,21	2696.039,81	682.910,12	476.478,42	546.552,76	637.310,52
G. Aforro neto (E – F)	-1.234.936,15	195.133,94	-581.500,57	432.613,82	600.979,20	-427.801,92
Total aforro neto	-1.015.511,68					
Media Aforro Neto	-169.251,95					



Comezaremos por estudar o comportamento dos dereitos recoñecidos netos por operacións correntes no período 2003-2008; xa que os datos definitivos referidos ó ano 2009 aínda non están aprobados polo Concello. Aínda que no capítulo 5 no Informe de sostenibilidade, introdúcense os últimos datos da contabilidade do Concello pertencentes ao peche do 2.010

Tal e como detalla o cadro adxunto no ano 2004 acádase o mínimo de ingresos non financeiros do período, cunha cifra de 9.615.394,34. Por outra banda, e seguindo unha tendencia ascendente o ano 2008 é o do máximo nivel de ingresos, con 12.332.830,96 euros.

Dos datos despréndese que durante os seis anos analizados deuse un incremento absoluto dos dereitos recoñecidos netos por operacións correntes de 2.515.905,41 €, o que representa un aumento en termos relativos dun 25,52% con respecto o ano inicial a estudio.

Este importante crecemento dos dereitos recoñecidos netos correntes representa un incremento sostido do 5,11% anual.

A execución do planeamento e, en particular, a dos desenvolvementos urbanísticos contemplados no Solo Urbano Non Consolidado e no Solo Urbanizable, conforme á súa situación de orde prioritario a medio prazo, contribuirá a incrementa-los bens do patrimonio municipal do solo, destinados á construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección ou a outros usos de interese social, e a aumentar a capacidade do concello para facer fronte as inversións previstas no Plan que se prevé que asuma a entidade local.

A valoración do aproveitamento urbanístico (10% que establece a LOUG) municipal orixinado polo desenvolvemento das actuacións previstas para o primeiro cuatrienio ascende a 11.268.390,64 euros.

Polo que se refire as cargas que da cordo coa lexislación urbanística se poden atribuír ós particulares para o financiamento dos sistemas xerais relacionados cos desenvolvementos urbanísticos correspondentes; tendo en conta que as inversións de sistemas xerais previstos no Plan Xeral contribúen de xeito decisivo á conexión, á articulación e dan continuidade ás actuacións contempladas para desenvolvemento urbanístico é factible a aplicación de cargas ós particulares para contribuír o financiamento destas. Principalmente en termos de obtención do solo, en actuacións de acondicionamento de accesibilidade, equipamentos etc.

O Plan prevé unhas cargas totais de 6,5 ME distribuídas temporalmente como reflicte o seguinte cadro.

Distribución das cargas por cuatrienios		
Cuatrienio I	Cuatrienio II	Cuatrienio III
3.802.332,97	2.155.217,80	580.087,68

As obrigacións recoñecidas netas por operacións correntes increméntanse no período estudado (2003-2008) son de 1.802.777,60 € euros, sendo no ano 2003 de 10.530.053,36 e no 2008 12.332.830,96 €. Este incremento representa en termos relativos un aumento das obrigas recoñecidas netas do 85,38%. O incremento medio é de 300.463 €, o que en porcentaxe tradúcese nun aumento medio anual do 16,67%.



Do cadro da carga financeira do Concello despréndese que as obrigas anuais por amortización de créditos ascende no ano 2008 a 637.310,52 euros, o que significa que coas máximas restricións para o endebedamento que a lexislación establece para as corporacións locais, Lei Xeral de Estabilidade Presupostaría 18/2001, 12 de decembro (Real Decreto Legislativo 2/2007 28 de decembro Texto Refundido), e Lei 39/1988, de 28 de decembro, Reguladora das Facendas Locais (Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de Marzo Texto Refundido) o Concello Da Estrada podería asumir un endebedamento anual igual o importe das amortizacións de créditos vixentes anteriormente detallado.



PRÉSTAMO	AMORTIZACIONES EN EL PERÍODO 2000 - 2008						Préstamo vivo a 31/12/08
	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	
Banco de Crédito Local							557.300,00
Banco de Crédito Local						27.050,00	541.000,00
Banco de Crédito Local						44.282,24	420.681,38
Caixanova	52.148,66	52.148,66	52.148,68	0,00	34.145,50	67.578,04	574.413,33
Banco de Crédito Local		0,00	0,00	37.202,29	72.804,48	72.804,48	546.033,57
Banco de Crédito Local	0,00	0,00	16.828,62	67.496,36	67.293,76	67.293,76	454.232,94
Banesto	0,00	18.449,09	73.796,36	73.796,36	73.796,36	73.796,36	424.329,08
Caixa Galicia	58.888,20	58.888,20	58.888,20	58.888,20	58.888,20	58.888,20	235.552,85
Caixa Galicia	44.436,16	47.763,66	55.939,61	42.082,48	49.666,38	52.750,04	166.969,10
Banco Simeón	47.060,92	47.060,92	47.060,92	47.060,92	47.060,92	47.060,92	129.417,36
Caixanova	373.926,17	373.926,19	280.444,63	52.148,68	52.148,68	52.148,68	104.297,23
Banco Santander Central Hispano	53.999,48	53.999,48	53.999,48	53.999,48	53.999,60	40.499,71	40.499,71
Deputación	7.054,78	7.054,78	7.054,78	7.054,78	0,00	0,00	0
Deputación	3.590,76	3.590,76	3.590,76	3.590,81	3.590,81	0,00	8.350,40
Deputación	8.350,38	8.350,38	8.350,38	8.350,38	8.350,38	8.350,40	21.636,42
Deputación	10.818,22	10.818,22	10.818,22	10.818,22	10.818,22	10.818,22	55.957,94
Deputación	13.989,48	13.989,47	13.989,48	13.989,46	13.989,47	13.989,47	0
Deputación							
Total préstamos	674.263,21	696.039,81	682.910,12	476.478,42	546.552,76	637.310,52	4.280.671,31



O volume total das inversións asignada ó Concello no plan Xeral ascenden a 6,53 millóns de euros; o que representa unha inversión proxectada nos doce anos e de 544.803,20 € o ano, e que tendo en conta que o Concello dispón anualmente da capacidade de financiamento allea de 637.310,52 €, representa un 85,48 % da súa capacidade de a inversión datos nos doce anos, este sen considerar a adquisición do 10 % de cesión como se determina nos termos seguintes; quedando acreditada a capacidade financeira do Concello da Estrada para asumir as inversión que se lle asignan no Plan Xeral.

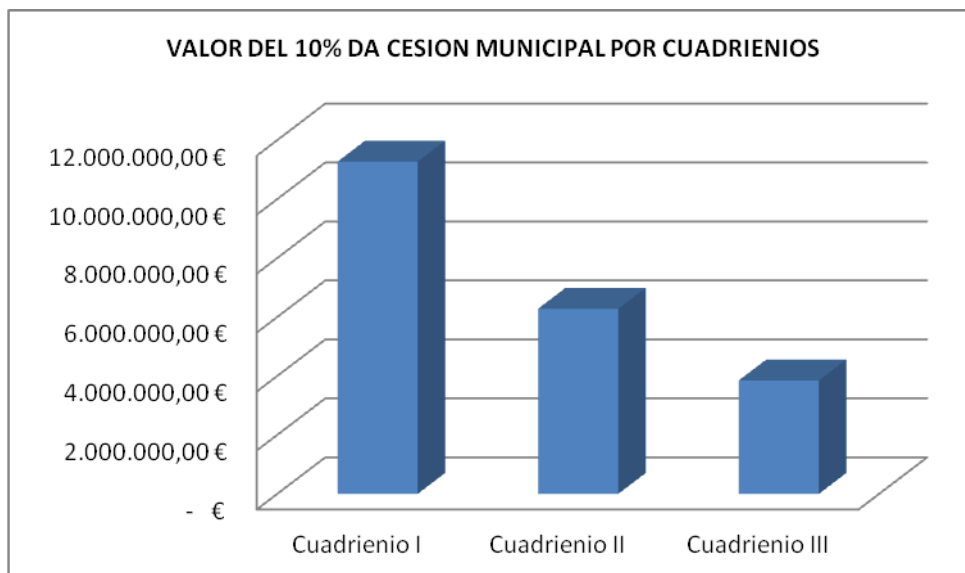
En todo caso hai que salientar que non se tiveron en conta os incrementos de ingresos derivados do aumento da poboación prevista no Plan, que representa mais de 15.000 habitantes, co aumento que este representa na participación municipal nos ingresos do Estado e da Comunidade Autónoma, así como os aumentos de ingresos por taxas e prezos públicos que Redundarán sen dúbida en mellorar a capacidade financeira do Concello.

Así mesmo hai que deixar constancia de que o Concello dispón como outra fonte de financiamento os ingresos obtidos pola cesión municipal para financiar as inversións previstas no Plan da cordo ó establecido na lexislación urbanística vixente.

A cesión do 10% do aproveitamento urbanístico está destinado a formar parte do patrimonio municipal do solo, que da cordo coa lei 9/ 2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio rural de Galicia haberá de destinarse a “obter reservas de solo para actuacións públicas, facilitar a execución do Plan e contribuír á regulación do mercado de terreos destinados o desenvolvemento urbanístico” (artigo 174.1 Lei 9/2002). Así mesmo no artigo 174.2.2 da devandita lei establécese “ o municipio poderá enaxenar os terreos incluídos no patrimonio municipal do solo, así como substituír a cesión de terreos correspondentes ó 10% de aproveitamento lucrativo por cantidade en metálico debendo destinar os recursos obtidos a algunha das finalidades (do patrimonio municipal do solo)”.

Para o cálculo da capacidade total de financiamento municipal de infraestruturas e dotacións asignadas polo Plan a esta administración terase en conta os recursos acadados pola enaxenación do 50 por cento das cesións obrigatorias de aproveitamento urbanístico consecuencia do Plan, reservando o restante 50 por cento para algunha das restantes finalidades previstas na lexislación urbanística vixente.

Valor do 10% de cesión municipal por cuadrienios		
Cuadrenio I	Cuadrenio II	Cuadrenio III
11.268.390,64 €	6.280.285,70 €	3.846.011,27 €



A capacidade financeira total que se deriva do 10 por cento de cesión de aproveitamento é de 21,39 millóns de euros; dos que polo tanto e segundo o exposto anteriormente, soamente se terán en conta a efectos do financiamento municipal 10,68 ME.

Polo tanto queda acreditada a capacidade de financiamento do Concello para asumir as obrigas de inversión derivadas do Plan tendo en conta o aforro presupostario, a capacidade de endebedamento, o financiamento derivado da enaxenación do 50 por cento da cesión do 10 por cento do aproveitamento e a contribución ós custos dos particulares a través das cargas asignadas ós mesmo.

Ai que ter en conta o caso especial da Zona verde de nova creación denominada SX-ZV-15, segundo se detalla no anexo dedicado a esta zona verde, a valoración de estes terreos ascenderían a 2.157.713,41 €, isto significa que en caso de proceder a súa expropiación, o volumen total das inversións do Concello no plan Xeral ascendería a 8,69 millóns de euros o que representaría unha inversión proxectada nos doce anos e de 724.166,66 € o ano, e tendo en conta a capacidade de financiamento allea mencionada representaría un 113,63 % da súa capacidade de a inversión.

Esto implicaría unha superación da capacidade inversora do Concello, que tal e como se detalla no anexo, implicaría buscar outras vías de realización de esta actuación:

Podería buscarse unha vía de convenio mediante a compensación de patrimonio ou ben a traves da inversión de ingresos obtidos da enaxenación de solo procedente da cesión obligatoria do 10 % das actuación urbanísticas, neste caso tendo en conta que o valos de solos obtidos no 1º cuadrenio se calcula de 11,27 ME, o 50 % deste valor deixaría 5,13ME que cubrirían o custo de expropiación dos terreos.



4.2. ESCENARIO ORZAMENTARIO NOS PRÓXIMOS TRES CUADRIENIOS

Para deseñar o escenario orzamentario do Concello da Estrada dos próximos doce anos hai que ter en conta unha das características principais que definen as economías públicas, e polo tanto a elaboración dos orzamentos das administracións, que é a certidume dos seus ingresos e gastos nunha porcentaxe moi elevada.

As economías públicas dependen, en menor medida que as privadas, das oscilacións derivadas do mercado e da situación económica en xeral. Estas vense influídas de xeito máis significativo polas decisións políticas que adoptan os distintos gobernos, pero hai que salientar que o núcleo central dos ingresos e gastos públicos non se ve afectado polas políticas adoptadas polos diferentes gobernos.

Isto non implica que as economías públicas estean alleas as circunstancias socioeconómicas do momento actual. As diferentes fases do ciclo económico no que se sitúa a economía galega e española inflúen en algunha medida nos ingresos públicos e determinan as políticas de gastos dos gobernos. A situación de crise que está a vivir a economía mundial, e polo tanto a galega e a española afecta os ingresos públicos, se ben hai que ter en conta tres elementos:

Que a crise superárase antes de finalizar o período do Plan. Como vense demostrando historicamente estas fases do ciclo económico teñen unha duración limitada e son a antesala dun novo repunte económico.

Esta estabilidade presupostaría permítenos elaborar o escenario orzamentario futuro cunha marxe de erro asumible e que non pon en cuestión o cálculo da capacidade financeira do Concello da Estrada, feito anteriormente, para abordar as inversións asignadas no Plan á entidade municipal.

En relación cos ingresos non financeiros derivados das competencias municipais (impostos directos, indirectos, taxas, prezos públicos...) é necesario salientar que os efectos derivados da execución do Plan Xeral en relación co aumento poboacional e de asentamento de novas industrias vai orixinar, xa que logo, incrementos nos ingresos propios do concello.

Directamente relacionado con isto, hai que destacar que o volume de inversión en construcións de vivenda, e industria inducida pola execución do Plan Xeral ascende a 288,33 millóns de euros, coa conseguinte riqueza que se vai xerar dentro do concello e percepción das taxas e impostos municipais derivados desta actividade. Xerando un valor de negocio de venda en vivendas e industrias de 673 ME

Segundo todo o exposto anteriormente acredítase que o Concello da Estrada poderá facer fronte as inversións futuras derivadas da execución do Plan Xeral dado que a súa capacidade de financiamento baséase en dúas fontes de ingresos que, tal e como se argumentou, veranse incrementados no futuro, os ingresos procedentes do Estado e da Comunidade Autónoma e os ingresos propios da administración municipal; impostos directos, indirectos, taxas, prezos públicos... En definitiva a capacidade de financiamento do Concello da Estrada preséntase como suficiente e sostible no tempo. A pesar do escenario económico adverso está claro que as administracións seguen desempeñando o papel que teñen asignado e máis que nunca deberán de actuar na medida das súas posibilidades como motores da actividade económica no ámbito que lle es propio. Polo tanto agora parece máis urxente a aprobación do Plan para fomentar a actividade económica



derivada da implantación de novas empresas e o aumento da poboación como consecuencia do desenvolvemento de novas áreas residenciais.

Polo tanto enténdese que o concello da Estrada poderá facer fronte ás necesidades derivadas do Plan acompañando as inversións á execución do mesmo.

É importante entender que o ano cero para o cumprimento dos programas de financiamento do Plan, contase a partir da Aprobación Definitiva do mesmo.

Así mesmo os quadrienios van dando as posibilidades do desenrolo do planeamento secundario, e en consecuencia a inversión necesaria dos sistemas xerais planeados en correspondencia ao desenrolo dos solos. Polo que a acumulación de retrasos na inversión dos particulares, tamén produce un axuste da inversión das administracións públicas, e polo tanto un acomodo nos presupostos, tanto pola cesión dos solos para enaxenar por parte do Concello, como pola inversión que lle corresponde ao Concello polos sistemas xerais que lle correspondan por ditos desenrols.

O Plan de Seguimento do informe de sostibilidade ambiental, dá unha cifra de 5.000 € anuais que en cinco anos dá un investimento de 30.000 €, investimento que se dá como posible para asumir o Concello, xa que é asumida facilmente por parte dos ingresos da cesión dos desenvolvementos dos solos.

O Plan valora uns recursos para iniciación de desenvolvemento por iniciativa pública por expropiación dos polígonos industriais de Toedo Sur no primeiro quadrienio e de Toedo Norte no segundo quadrienio, que ascende a 15.672.805,00 € e 5.026.747,13 € respectivamente, y que non se teñen en conta, en a estratexia do estudo económico, por ser un investimento recuperable na venda das parcelas urbanizadas polo Concello ao longo do proceso de negocio, e non pertencer a ningún sistema xeral do Plan. Para este investimento recuperable, o Concello deberá de estruturar un crédito que lle faga posible o desenvolvemento destes dous polígonos, ou mediante o sistema de concesión de obra urbanizadora.

No Anexo de valoración do SX-ZV-P15, que ascende a 2.157.713,41 €. Este valor súmase aos sistemas xerais, adxudicándoo ao Concello na súa totalidade, aínda que se fai a salvedade, tal e como trata o informe específico da súa valoración, que ao ser un sistema non necesario para alcanzar os límites de sostibilidade esixidos polo artigo 46 da LOUG, e atendendo esta obtención de terreos a criterios de deseño e modelo do Plan; poderíase actuar dentro de canles específicas de financiamento, así como con alternativas de convenios urbanísticos, que permitan ao Concello posibilidade de cambio de patrimonio do solo, presente ou futuro do Plan, por devanditos solares



Enténdese tamén como abondamento do contido do artigo 60.3 da LOUG no que atinxe á xustificación das previsións que cumpra realizar con recursos propios do concello, e a “acreditación de conformidade” do financiamento de Sistemas Xerais e das actuacións previstas que se atribúan no Plan ás “administracións ou entidades públicas distintas do municipio”.

A este respecto, como xa se avanzaba no estudo económico, no que atinxe á distribución dos importes das obras necesarias para a execución das determinacións do Plan Xeral, as cantidades asignadas ás administracións distintas da municipal, mostran unha estratexia posible de actuación, e sempre teñen carácter indicativo, servindo así como marco e base de posteriores acordos entre administracións. Cos informes favorables ao documento do PXOM por parte das distintas administracións, preceptivos para a súa aprobación, recoñecerase o seu coñecemento e visto e praxe ao mesmo.



CAPÍTULO 5. INFORME DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA

5.1. CONCEPTO DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA.

El Informe ou memoria de sostibilidade económica é unha documentación que se incorpora ao P.X. debido á súa adaptación á Lei 2/2010, do artigo 61. 1 i) da LOUG.

Así mesmo o Real Decreto Lexislativo 2/2008, de 20 de xuño, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Solo estatal, determina no apartado 4 do seu artigo 15 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”.

É importante entender que todo o estudo estratéxico desenvolvido anteriormente neste documento, está sobre os datos nos que se redactou o plan e que foron dados polas administracións para a súa confeccionamento, sendo estes ata o 2.008.

Pedíronse novos datos ao Concello de ingresos e gastos da contabilidade pechada, que alcanza ata o 2010, e son verteduras a continuación neste estudo de sostibilidade do crecemento poboacional en relación ao seu custo de mantemento. Así mesmo foron analizados os datos novos por se influísen nas conclusións dos apartados anteriores, e aínda que se recortan un pouco as posibilidades de investimento non inflúen na marxe ampla que se demostrou anteriormente.

No presente capítulo tomaranse como datos de partida ós facilitados polo Concello.

Co desenrolo del Plan Xeral e ó racionalizar a ordenación do solo vai permitir unha xestión máis eficiente do gasto público, é dicir, vai permitir prestar mellores servizos a menor custo.

No Estudio Económico analizouse e sustentouse a viabilidade económica das inversións resultantes do desenvolvemento do plan coa análise da Facenda Local dende o seu punto e vista histórico e facendo unha prospección do futuro inmediato. Este informe de sostibilidade abrangue os custos dos servizos que haberá de prestar o concello de A Estrada como consecuencia do desenvolvemento do plan así como os ingresos adicionais orixinados, tamén pola execución do mesmo.

Non se teñen en conta, por tanto, o potencial aumento de ingresos municipais que non están relacionados estritamente cos servizos prestados por desenrolo do plan que foron tomados en conta no informe económico para acreditar a capacidade económica do concello de A Estrada para facer fronte ás inversións derivadas da execución do Plan (cesión do 10%, incremento dos fondos de cooperación estatal e autonómica etc).



5.2 ÁMBITO E CONSECUENCIAS DA EXECUCIÓN DO PLAN

É importante sinalar que neste período de crise global é voo aproveitalo para mellorar as infraestruturas, os equipamentos, os servizos, formación etc, para mellorar o capital físico e o capital humano gañando así en competitividade. Isto fai se cabe máis necesario e oportuno o desenvolvemento de Plan Xeral para que o concello de A Estrada poida saír antes da crise e en mellores condicións, extremo este que debe orientar as actuacións públicas.

O documento do PXOM contempla actuacións no conxunto de territorio vinculadas ás actividades económicas en xeral e especificamente industriais e á dotación de solos residenciais todos eles cos equipamentos legalmente establecidos.

Para os novos espazos industriais haberá de poñerse como obxectivos executalos o antes posible con tódolos servizos que permitan gañar competitividade ás empresas que alí se establezan e crear agrupacións de interese urbanístico que as xestionen.

Como xa foi sinalado, aqueles territorios que incrementen as súas dotacións para prestar mellores servizos saldan antes e mellor da crise económica actual.

SISTEMAS XERAIS DOTACIONAIS		Superficies totais M2
SX-ZV-P1	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	10.444,10
SX-ZV-P2	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	54.708,70
SX-ZV-P3	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	32.078,00
SX-ZV-P4	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	68.757,40
SX-ZV-P5	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	23.336,10
SX-ZV-P6	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	10.428,60
SX-ZV-P7	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	9.323,50
SX-ZV-P8	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	7.403,65
SX-ZV-P9	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	9.902,50
SX-ZV-P10	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	9.301,30
SX-ZV-P11	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	11.453,60
SX-ZV-P12	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	23.878,00
SX-ZV-P13	Sistema de espazos libres e zonas verdes (Lagartóns)	53.727,00
SX-ZV-P14	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	748,00
SX-ZV-P15	Sistema de espazos libres e zonas verdes (San Paio da Estrada)	4.516,00
		330.006,45

INFRAESTRUTURAS DE COMUNICACIÓN		
SX-INF-01	Ronda verde	41.408,00
SX-INF-02	Circunvalación nordeste	17.888,00
SX-INF-03	Academia Galega de Seguridade	10.688,00
		69.984,00

EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS		
SX-S-P1	Centro de saúde	5.190,00



SX-C-P1	Cemiterio municipal da Estrada (San Lourenzo de Ouzande)	9.985,54
SX-SP-P1	Aparcamiento público na Estrada (San Paio da Estrada)	3.830,00
SX-SP-P2	Aparcamiento público na Estrada (San Paio da Estrada)	3.040,00
		22.045,54
INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS		
IB-A01	Abastecemento Auga	1.691.452,53 €
IB-S01	Colectores Saneamento a Bombeo Praia Fluvial	479.320,89 €
IB-S02	Colectores Saneamento a Bombeo Lagartons	359.490,15 €
IB-S03	Colectores Saneamento a Bombeo Figueroa 2	599.150,34 €
IB-S04	Colectores Saneamento	71.898,21 €
IB-S05	Colectores separativos e retorno a Bombeo Guimarei	225.379,45 €
IB-S06	Colectores separativos Estrada de Santiago	200.347,95 €
IB-S07	Colectores separativos Av Fernando Conde	143.105,76 €
IB-S08	Colectores separativos Av Benito Vigo	257.589,18 €
	Costo urb. pzas aparcc. suelos urbanos y urbanizables	136.500,00 €
	Estación de bombeo de Figueroa 2	35.628,60 €
	Estación de bombeo de Guimarei	55.262,30 €
	Estación de bombeo de Lagartons	33.256,36 €
	Estación de bombeo de Playa Fluvial	30.256,65 €
	Estación Depuradora (EDAR) Ouzande	825.264,70 €
INFRAESTRUCTURAS PROPIAS DE SOLOS URBANIZABLES		
	S.U.D - I19 MOREIRA (TRANSITORIA)	233.168,34 €
	S.U.D - I20 VALBOA (TRANSITORIA)	112.968,05 €
		5.490.039,46 €

SOLOS URBANS NON CONSOLIDADOS	Superficies totais M2
SUNC - R01 AVDA AMERICA	13.925,00
SUNC - R02 R.FORCAREI	23.065,00
SUNC - R03 PEREZ VIONDI	26.623,00
SUNC - R04 R.DA DECOITA	7.272,00
SUNC - R05 ANTON LOSADA	35.694,00
SUNC - R06 CAMIÑO DA VECIÑAL	3.116,00
SUNC - R07 RUA 20	9.885,00
SUNC - R08 RUA 20	12.700,00
SUNC - R09 RUA 25 XULLO	12.983,00
SUNC - R10 RUA LEICURES	6.365,00
TOTAL SUNC	151.628,00

SOLOS URBANIZABLES DELIMITADOS	Superficies totais M2 -
S.U.D - R03 AVDA DA CULTURA	30.106,00
S.U.D - R04 ANTON LOSADA	14.635,00
S.U.D - R05 R. DA DECOITA	39.644,00
S.U.D - R06 AVDA VIGO	37.465,00
S.U.D - R07 AVDA PONTEVEDRA	41.330,00
S.U.D - T08 AVDA PONTEVEDRA(TRANSITORIA)	20.115,00
S.U.D - R09 PENARADA (TRANSITORIA)	27.435,00
S.U.D - R10 R.SERAFIN PAZO	34.626,00
S.U.D - D11 TRAVESIA MATADOIRO	13.834,00
S.U.D - R12 AVDA DA TORRE (TRANSITORIA)	7.098,00
S.U.D - T13 N-640	28.620,00



S.U.D - I14 AV DE PONTEVEDRA	29.665,00
S.U.D - R15 RUA FERNANDO CONDE	45.205,00
S.U.D - R16 MARIA MARTINEZ (TRANSITORIA)	6.533,00
S.U.D - I17 MATALOBOS (TRANSITORIA)	81.620,00
S.U.D - R18 RUA DO 62)	11.805,00
S.U.D - I19 MOREIRA (TRANSITORIA)	97.420,00
S.U.D - I20 VALBOA (TRANSITORIA)	47.610,00
S.U.D - I21 P.I. TOEDO SUR	280.890,00
S.U.D - I22 P.I. TOEDO NORTE	90.090,00
TOTAL SUD	986.594,00

SOLOS URBANIZABLES NON DELIMITADOS	Superficies totais M2 -
S.U.N.D - R01 ESTR.SANTIAGO-CULTURA	46.240,00
S.U.N.D. R02 ESTR SANTIAGO-CULTURA	36.612,00
S.U.N.D - R03 ESTRADA A GUIMAREI	43.432,00
S.U.N.D - R04 FERNANDO CONDE ESTE	32.179,00
S.U.N.D - R05 FERNANDO CONDE OESTE	40.920,00
S.U.N.D - R06 RUA 13	22.025,00
S.U.N.D - R07 AV DA TORRE	20.075,00
S.U.N.D - R08 AV BENITO VIGO	24.648,00
S.U.N.D - T09 AV BENITO VIGO	35.293,00
S.U.N.D - R10 ESTR. SANTIAGO- S. PAIO	26.109,00
S.U.N.D - R11 RÚA 25 DE XULLO	22.962,00
TOTAL SUND	350.495,00

TOTAL	1.488.717,00
--------------	---------------------

O incremento de vivendas contemplado no Plan nos solos de desenrolo, ascende a 1926 para os 3 cuadrienios do desenvolvemento do Plan.

Tendo en conta a actual situación de crise económica e moi concretamente do sector inmobiliario e da construción, se en tódolos plans a planificación é un referente indicativo que pode experimentar desviacións na situación actual este carácter indicativo e conveniente resaltalo. O seu cumprimento vai depender do momento no que tanto o sector como a economía española en xeneral comece a súa recuperación así como a fortaleza da mesma.

Cuadrenio I	Cuadrenio II	Cuadrenio III	Totais
541,00	856,00	529,00	1.926,00

Coa execución do Plan e coa execución destas novas vivendas orixinarase un aumento das necesidades de servizos públicos dos que unha parte serán financiados polos usuarios (saneamento, auga, recollida de lixo, etc.) e outros haberán de financiarse con recursos municipais. Son estes segundos os que haberemos de cuantificar e explicar a súa financiación.

Deste número de vivendas despréndese que o incremento de habitantes será en torno a 5.778 aplicando a media de 3 habitantes por vivenda., como mais desfavorable que a de 2,1 que o plan programa



5.3 ESTIMACIÓN DO INCREMENTO DE COSTO DOS SERVIZOS MUNICIPAIS

A distribución funcional do orzamento de gastos liquidado do Concello de A Estrada do 2010 vainos permitir calcular parámetros que nos posibiliten prever os custos dos novos servizos xenarades polo desenvolto do Plan.

DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL DO GASTO

Orzamento Liquidado ano 2010

Seguridade e protección civil	752.643,00 €
Seguridade e protección social	2.077.312,00 €
Sanidade	14.147,00 €
Educación	667.294,00 €
Promoción e difusión da cultura	1.172.741,00 €
Educación física, deportes e esparexemento	469.685,00 €
Outros servizos comunitarios e sociais	424.726,00 €
Vivenda e urbanismo	984.322,00 €
Alumeado público e limpeza viaria	1.858.843,00 €
Parques e xardíns estradas e camiños	1.984.321,00 €

*Fonte Intervención Municipal Concello de A Estrada liquidación 2010 e elaboración propia.

Para o cálculo dos custos derivados do incremento na prestación de servizos orixinado pola execución do Plan non se terán en conta aqueles que se autofinancian, é dicir, que serán sufragados polos usuarios dos mesmos. Estes servizos, obviamente, non inciden na sostibilidade económica do Plan.

INDICADORES DE COSTE DOS SERVIZOS MUNICIPAIS

Orzamento Liquidado ano 2010

Financiación Municipal

Seguridade e protección civil	752.643,00 €	34,68 € /habitante
Seguridade e protección social	2.077.312,00 €	95,73 € /habitante
Sanidade	14.147,00 €	0,65 € /habitante
Educación	667.294,00 €	30,75 € /habitante
Promoción e difusión da cultura	1.172.741,00 €	54,04 € /habitante
Educación física, deportes e esparexemento	469.685,00 €	21,64 € /habitante
Outros servizos comunitarios e sociais	424.726,00 €	19,57 € /habitante
Vivenda e urbanismo	984.322,00 €	0,64 € /m2
Alumeado público e limpeza viaria	1.858.843,00 €	0,32 € /m2
Parques e xardíns estradas e camiños	1.984.321,00 €	1,10 € /m2

*Fonte Intervención Municipal Concello de A Estrada e elaboración propia.



Para o cálculo dos custes dos novos servizos distinguiremos entre os que teñen unha vinculación directa co territorio; para o que utilizaremos os indicadores por metro cadrado; e por outro lado os servizos vinculados á poboación, nos que aplicaremos os indicadores por habitante.

En xeral, as diferentes actuacións entenderanse finalizadas no último ano do quadrienio correspondente á súa execución, polo tanto comezaran a xerar gastos a partir do primeiro ano do quadrienio seguinte, excepto as vivendas polo período de maduración da construción das mesmas.

Nos seguintes cadros se recollen as superficies, expresadas en metros cadrados das actuacións en sistemas xerais dotacionais e en infraestruturas de comunicación contempladas no Plan Xeral.

SISTEMAS XERAIS DOTACIONAIS	Superficies totais M2	Cuadrenio I	Cuadrenio II	Cuadrenio III
SX-ZV-P1	10.444,10	10.444,10		
SX-ZV-P2	54.708,70	54.708,70		
SX-ZV-P3	32.078,00	32.078,00		
SX-ZV-P4	68.757,40	68.757,40		
SX-ZV-P5	23.336,10	23.336,10		
SX-ZV-P6	10.428,60	10.428,60		
SX-ZV-P7	9.323,50		9.323,50	
SX-ZV-P8	7.403,65		7.403,65	
SX-ZV-P9	9.902,50		9.902,50	
SX-ZV-P10	9.301,30		9.301,30	
SX-ZV-P11	11.453,60	11.453,60		
SX-ZV-P12	23.878,00		23.878,00	
SX-ZV-P13	53.727,00			53.727,00
SX-ZV-P14	748,00	748,00		
SX-ZV-P15	4.516,00	4.516,00		
	330.006,45	216.470,50	59.808,95	53.727,00

INFRAESTRUTURAS DE COMUNICACIÓN				
SX-INF-01	41.408,00	13.802,67	13.802,67	13.802,67
SX-INF-02	17.888,00			17.888,00
SX-INF-03	10.688,00			10.688,00
	69.984,00	13.802,67	13.802,67	42.378,67

EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS			
SX-C-P1	5.190,00	5.190,00	
SX-C-P1	9.985,54	9.985,54	
SX-SP-P1	3.830,00	3.830,00	
SX-SP-P2	3.040,00	3.040,00	
	22.045,54	6.870,00	15.175,54

Para calcular o custo adicional que orixinan estas novas infraestruturas aplicamos o indicador de custes por metro cadrado xa que pola utilización pública das mesmas non é de aplicación o sistema de autofinanciación.



PREVISIÓN DE COSTES DERIVADOS DA EXECUCIÓN DO PLAN

	Cuadrenio I	Cuadrenio II	Cuadrenio III	Totais
Alumado público e Limpeza das novas actuacións	161.763,71 €	388.148,00 €	608.685,74 €	1.158.597,45 €
Parques e xardíns estradas e camiños	130.428,74 €	309.690,42 €	464.239,59 €	904.358,75 €
Vivenda e urbanismo	13.258,81 €	615.847,64 €	939.084,17 €	1.568.190,62 €
Totais	305.451,25 €	1.313.686,06 €	2.012.009,50 €	3.631.146,82 €

Da aplicación dos indicadores de custo referenciados a metro cadrado ás superficies das infraestruturas previstas no plan despréndese que a totalidade dos custos para todo o período de execución do plan ascende a 1,56 ME Destes custos o máis importante é o derivado da conservación e servizos de vivendas e urbanismo, custo que representa o 43,19 % do total.

Así mesmo reflíctese no cadro anterior de custos derivados da execución do Plan, que no primeiro cuadrenio os custos son inferiores ós do segundo e terceiro cuadrenio xa que estes custos son anuais e no primeiro cuadrenio soamente se contemplan dous anos de funcionamento do servizo.

Os demais servizos municipais están vinculados á poboación e por iso térense en conta o indicador dos custos actuais dos servizos por habitante e se aplica ó incremento poboacional previsto no Plan.

PREVISIÓN DOS COSTES ADICIONAIS DOS SERVIZOS DERIVADOS DO INCREMENTO DE POBOACIÓN

	Cuadrenio I	Cuadrenio II	Cuadrenio III	totais
Seguridade e protección civil	28.146,07 €	100.826,41 €	200.404,21 €	329.376,69 €
Seguridade e protección social	77.683,81 €	278.283,23 €	553.120,22 €	909.087,25 €
Sanidade	529,05 €	1.895,18 €	3.766,88 €	6.191,11 €
Educación	24.954,34 €	89.392,80 €	177.678,56 €	292.025,69 €
Promoción e difusión da cultura	43.856,19 €	157.104,06 €	312.262,56 €	513.222,81 €
Educación física, deportes e esporexemento	17.564,49 €	62.920,47 €	125.061,75 €	205.546,71 €
Outros servizos comunitarios e sociais	15.883,19 €	56.897,63 €	113.090,64 €	185.871,45 €
totais	208.617,13 €	747.319,77 €	1.485.384,81 €	2.441.321,71 €

O conxunto destes servizos vinculados a poboación xerarán un total de 2,44 ME de custo ó longo de toda a vixencia do Plan, resaltando os custos de seguridade e protección social 0,9 ME que representan o 37,24% do total.

O custo por cuadrenios é crecente debido a que o incremento poboacional previsto para cada un deles é acumulativo.



A totalidade dos servizos adicionais orixinados pola execución do Plan obtéñense pola suma dos custos dos servizos referenciados en metros cadrados máis os custos adicionais derivados do incremento da poboación prevista en dito plan.

TOTAL COSTES ORIXINADOS POLA EXECUCIÓN DO PLAN			
Cuadrenio I	Cuadrenio II	Cuadrenio III	TOTAL
514.068,38 €	2.061.005,83 €	3.497.394,31 €	6.072.468,52 €

5.4 ESTIMACIÓN DE INGRESOS ADICIONAIS

Os ingresos adicionais que se contemplan son as taxas e os impostos derivados especificamente da execución do plan así como o incremento no Imposto sobre Bens Inmóbles que se xeneran pola nova construción de inmóbles residenciais e industriais.

PREVISIÓN DE INGRESOS DERIVADOS DA EXECUCIÓN DO PLAN				
	Cuadrenio I	Cuadrenio II	Cuadrenio III	totais
Taxas por expedición de licenzas urbanísticas	2.234,52 €	1.959,73 €	1.572,41 €	5.766,66 €
Taxas por primeira ocupación	40.575,00 €	104.775,00 €	143.550,00 €	288.900,00 €
Taxas por licenza de actividade		7.214.838,36 €	7.214.838,36 €	14.429.676,73 €
ICIO	2.234.518,25 €	1.959.731,25 €	1.572.408,53 €	5.766.658,04 €
IBI	842.438,04 €	2.155.656,26 €	3.164.140,37 €	6.162.234,67 €
totais	3.119.765,81 €	11.436.960,61 €	12.096.509,68 €	26.653.236,10 €

*Fonte ordenanzas municipais e PXOM e elaboración propia.

A totalidade dos ingresos previstos para o período de vixencia do plan é de 26,6 ME sendo o ingreso máis importante o derivado das Taxas de apertura das actividades terciarias, industriais e do comercio 14,42 ME, representando 54,14 % do total. No impacto dos ingresos por a actividade so se considera en canto a un 50 % da actividade total prevista, e coma se pode apreciar no cadro, a partires do remate dos desenvollos urbanísticos dado que a actividade comercial e terciaria comezará a súa andaina con posterioridade a o incremento poboacional.

En canto o IBI coma se pode apreciar e acumulativo, partindo da aplicación nos últimos anos do primeiro cuadrenio de parte dos desenvollos previstos.

Obsérvase que os ingresos polo Imposto sobre Construcións Instalacións e Obras e as Taxas de licenza se aplican dende o primeiro momento dado que son os primeiros ingresos, non sendo así as de primeira ocupación que se xeran a partires dos últimos anos dos desenvollos urbanísticos



5.5 BALANCE E CONCLUSIÓN

O obxectivo deste informe é avaliar a sostibilidade do Plan; é dicir, se os incrementos de custos orixinados polo aumento de servizos poden ser financiados polos maiores ingresos obtidos como consecuencia da execución do Plan.

A viabilidade económica da execución das actuacións prevista no PXOM non é obxecto deste informe porque xa foi acreditada nos capítulos anteriores do Estudo económico.

RESUMO DOS RESULTADOS DERIVADOS DA EXECUCIÓN DO PLAN

	Cuadrenio I	Cuadrenio II	Cuadrenio III
INGRESOS	3.119.765,81 €	11.436.960,61 €	12.096.509,68 €
GASTOS	514.068,38 €	2.061.005,83 €	3.497.394,31 €
SALDO	2.605.697,43 €	9.375.954,77 €	8.599.115,37 €

Tanto na totalidade do período como considerado illadamente por cuadrenios o plan é sustentable porque os ingresos superan folgadoamente os gastos derivados da súa execución. Polo tanto a conclusión deste informe é que o PXOM cumpre o requisito de sostibilidade económica previsto no artigo 61 da Lei 9/2008 de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUG) trala súa modificación pola Lei 2/2010 de 25 de marzo de Medidas Urxentes.

5.6 ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUTIVOS

De acordo cos diversos textos, análises e informes publicados polo Ministerio de Fomento en relación a este ámbito, a Lei de Solo 8/2007 e o seu Texto Refundido 2/2008 aprobado por RDL de 20 de Xuño, establecen no seu artigo 15.4 a obrigaón que deben asumir os plans de ordenación de formular un informe ou memoria de sostenibilidade 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 chan destinado a usos produtivos.

Nos apartados anteriores, desenvolveuse os estudos de sostenibilidade económica, sendo este apartado 5.6, no que desenvolvemos a suficiencia e adecuación do solo para usos produtivos que o Plan Xeral programa



Para determinar a suficiencia e adecuación dos usos produtivos do solo, é determinante facer un estudo socioeconómico do territorio, para poder adecuar as demandas e necesidades da poboación ao seu equilibrio de diversidade produtiva.

No tomo II Memoria Xustificativa, no Anexo V Estudo Socioeconómico, desenvólvese toda a estrutura e método, destacando concretamente para este punto que estamos desenvolvendo os seguintes aspectos:

5.6.1 Mercado de traballo

Ao relacionarmos a poboación coa actividade económica, destaca o elevado volume de poboación inactiva que chega a acadar, unhas décimas por riba do 51% da poboación total. Este dato queda por riba das cifras segundo o Censo de Poboación e Vivendas do 2001 do INE que lle da a Pontevedra unha poboación inactiva de 46,3% e chega ao 49,3% para o conxunto de Galicia.

Relación coa actividade económica da poboación da Estrada

	Total	Homes	Mulleres
Total	19.458	9.017	10.441
Poboación activa	9.478	5.594	3.884
<i>porcentaxe</i>	48.71%	62.04%	37.20%
Ocupados	8.445	5.138	3.307
Parados	1.033	456	577
Buscan primeiro emprego	225	62	163
Traballaron antes	808	394	414
Poboación inactiva	9.980	3.423	6.557
<i>porcentaxe</i>	51.29%	37.96%	62.80%
Xubilados	4.753	2.151	2.602
Pensionistas	1.214	391	823
Estudantes	1.605	674	931
Tarefas do fogar	2.215	81	2.134
Outra situación	193	126	67

Fonte: INE. Censo poboación e vivendas 2001

Considerando esta circunstancia compre afondar nesta cuestión e rapidamente podemos observar como o peso fundamental desta cantidade de poboación inactiva recae no elevado volume de xubilados da Estrada que cun total de 4.753 representan case que a metade da poboación activa seguira de lonxe polas persoas adicadas as tarefas do fogar e máis de lonxe aínda estudantes e pensionistas.

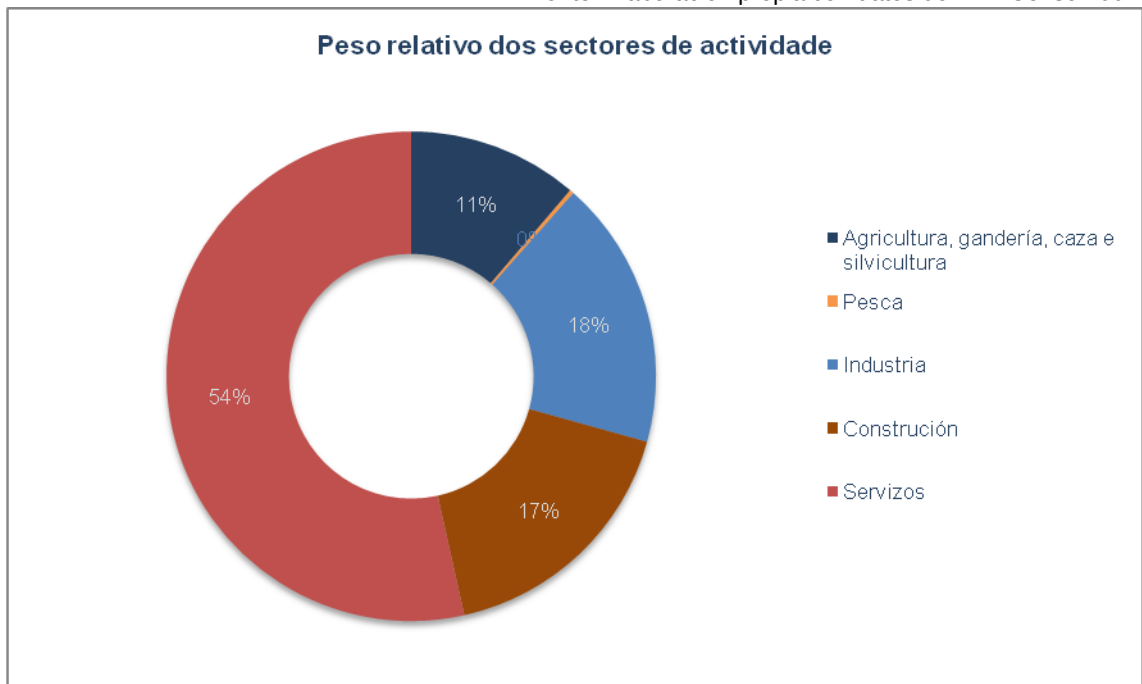
Nesta primeira visualización destaca tamén a composición eminentemente masculina da poboación activa. Dende a perspectiva do sexo, constátase a persistencia dunha estrutura tradicional con roles claramente diferenciados entre homes e mulleres.

Este fito vaise replicar na configuración do empresariado, pero este punto será analizado con algo máis de detalle na análise económico -empresarial que se fará a continuación.



Polo que respecta á poboación ocupada segundo o sector de actividade pódese apreciar o peso destacado que xoga o sector servizos con máis do 50% da poboación ocupada nese sector, seguido pola industria e a construción, e non moi alonxado o sector da agricultura, gandería, caza e silvicultura.

Fonte: Elaboración propia con datos do INE. Censo 2001.



5.6.2 Economía

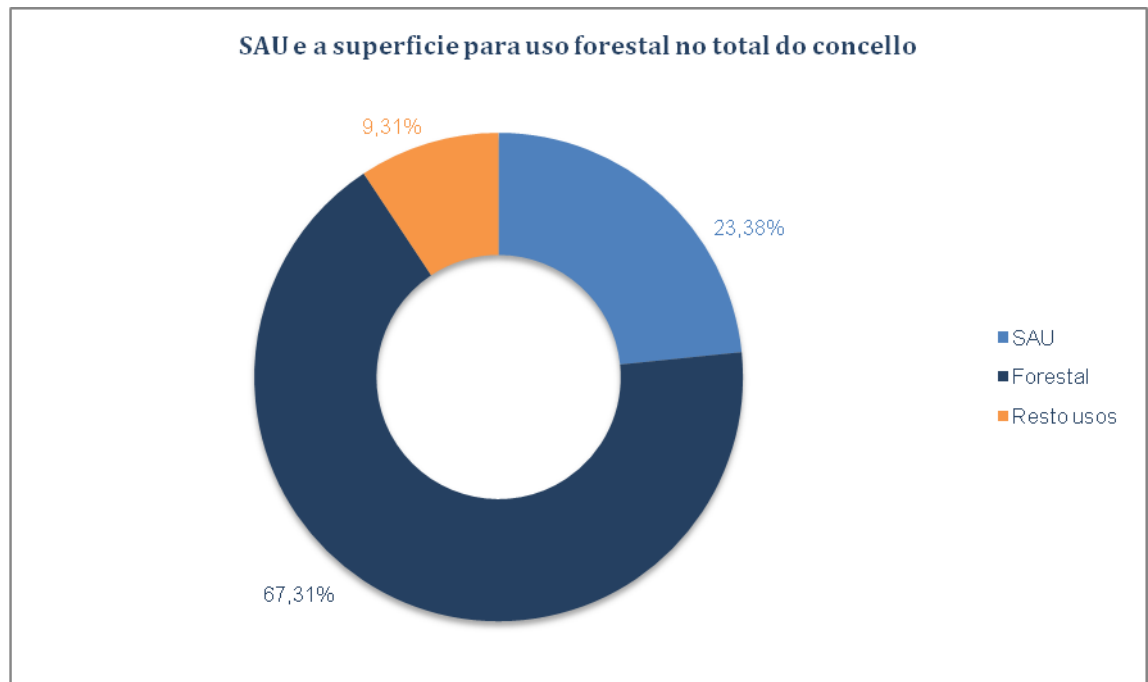
A estrutura económica da Estrada ven marcada pola produción en cada un dos sectores, a ocupación e o número de empresas ou explotacións. Neste sentido

5.6.3 Sector primario

O concello da Estrada conta cunha significativa actividade económica rural asociada ás actividades agropecuarias, mais a presenza dun núcleo urbano cabeceira de comarca, capital do municipio e con fortes ligazóns con Pontevedra e sobre todo con Santiago de Compostela, fai que A Estrada non poda ser considerado un concello rural en sentido estrito.



Se ben se pode apreciar unha dinámica regresiva do número de explotacións agrarias e a porcentaxe de Superficie Agraria Útil (SAU) tense reducido na última década, os usos do solo seguen a responder ás lóxicas de aproveitamento agropecuario que ten un carácter estratéxico no concello.



Fonte: Elaboración propia con datos da Consellería do Medio Rural. Anuario de estatística agraria 2005

Esta estrutura moi xeneral dos usos do solo permite atisvar unha repercusión directa na conformación da paisaxe e na estrutura dos asentamentos da poboación no rural e da propia estruturación do territorio.

Desta SAU, unha grande parte está adicada á produción de alimentos para o gando vacún que, no subsector gandeiro, é o de maior relevancia no concello da Estrada representando case que o 60% de toda a cabana gandeira no concello despois duns anos de diminución deste peso relativo dende algo máis do 84% no período 2001-2003.



5.6.4 Industria e construción

As actividades relacionadas coa construción e a industria xogan un papel fundamental na estrutura económica do concello da Estrada, porén no período 2003-2008 prodúcese unha variación da actividades industriais (incluída a construción) que contrae estas ramas de actividade nun 1,7%.

Actividades de industria e construción	475
Actividades industriais	226
Enerxía e auga	3
Extracción y transformación minería enerxía e derivados; industria química	26
Industrias transformadoras de metais; mecánica de precisión	36
Industrias manufactureiras	161
Actividades construción	249
Variación actividades industriais 03-08 (%)	-1,7

Fonte: Centro de estudos de La Caixa. Anuario Económico de España 2009.

Pola súa parte o auxe da construción nos últimos anos tivo unha importancia significativa como actividade produtiva na Estrada, non só pola súa contribución directa senón tamén polas actividades asociadas que nos últimos anos se xeraron ao seu carón. Así aos aproximadamente 1.500 empregados na construción habería que engadir os empregos das empresas subministradoras e de servizos asociados neste nicho de emprego.

Pola súa parte, a base puramente industrial da Estrada está conformada por unha rede de pequenas e medianas empresas que deseñan unha rede que ofrece unha certa estabilidade baseada nunha actividade non concentrada na titularidade das industrias e empresas.

Se ben a actividade non se concentra en termos de titularidade, as industrias manufactureiras son as que teñen máis importancia no tecido local. En especial aquelas especializadas na rama da madeira e o moble.

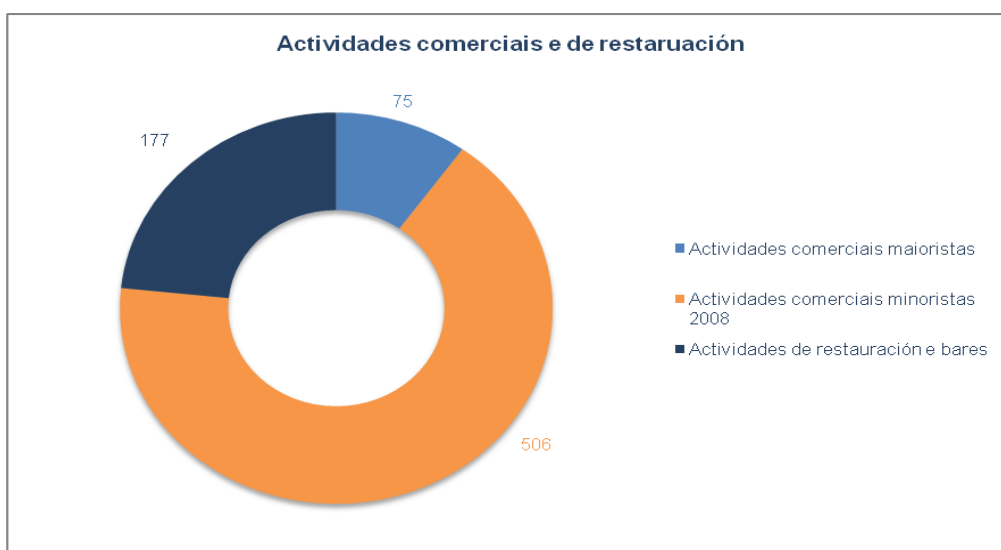
A meirande parte destas empresas se localizan nas inmediacións do casco urbano, polo que unha ordenación apropiada para estas actividades permitiría compatibilizar as súas necesidades de desenvolvemento e expansión coa propia dinámica do núcleo urbano a prol dunha mellora da habitabilidade.

Esta actividade relacionada co moble e a madeira xoga un papel fundamental na socioeconomía e na propia identidade do concello da Estrada, e como tal debe ser considerada no deseño de estratexias de futuro.

5.6.5 Sector terciario

O sector terciario tamén ten unha grande importancia na Estrada cun número representativo de actividades no sector comercial e da restauración Isto ven asociado ao seu carácter de cabeceira comarcal que da cobertura de bens e servizos, en especial a Tabeirós – Terra de Montes, pero tamén representativa para o norte da provincia de Pontevedra.

A oferta comercial minorista localizado no centro urbano é un elemento fundamental nesta dimensión. A estratexia comercial da Estrada debe pasar por ter especial consideración a este sector de actividade que no período 2003-2008, a pesares de perder un 1,2% de actividade, mantense moito mellor que o sector maiorista que se deixou case un 14% da súa actividade baseada no comercio de produción agraria e no comercio interindustrial.



Fonte: Centro de estudos de La Caixa. Anuario Económico de España 2009.

Pola súa banda, non se pode rexeitar o importante papel que as actividades do tempo lecer asociadas á restauración e os bares teñen no conxunto da actividade económica municipal. Non só o seu volume de actividade (máis de 170 establecementos) senón tamén o feito de que, dentro do sector terciario, a rama da restauración e dos bares foi a única que creceu nun período particular como é o 2003-2008, cun incremento de máis dun 1% na súa actividade.

En certa maneira ligado coa restauración e os bares, merece unha especial mención o turismo que se consolida como un dos eixos cunha maior potencialidade estratéxica no futuro da Estrada. Un turismo especializado baseado na posta en valor da propia identidade estradense pode facer do concello un referente sen competencia considerando a enorme calidade dos seus recursos naturais e patrimoniais, tanto materiais como inmateriais.

O carácter estratéxico do turismo para o futuro da Estrada, debe permitir continuar co impulso que nos últimos tempos tivo o sector na liña dunha especilización competitiva baseada na diferenciación e na calidade.



5.6.6 O Plan Xeral de Ordenación Municipal como ferramenta para o desenvolvemento socioeconómico da Estrada

Para facilitar a implementación das directrices e unha estratexia para o desenvolvemento socioeconómico do concello da Estrada, o PXOM ten que ter en consideración os seguintes criterios encamiñados a favorecer unha ampliación efectiva e eficiente das actuacións que e poidan derivar dos plans de acción sobre as variables socioeconómicas da Estrada.

Segundo se deriva da análise realizada no presente estudo, o primeiro que se debe tentar de atallar é a emigración en xeral, pero en especial en determinadas cohortes de idade e de xeito máis importante a emigración feminina.

Para isto, o PXOM presenta unha estrutura que artella as principais demandas das directrices para o desenvolvemento socioeconómico a través de:

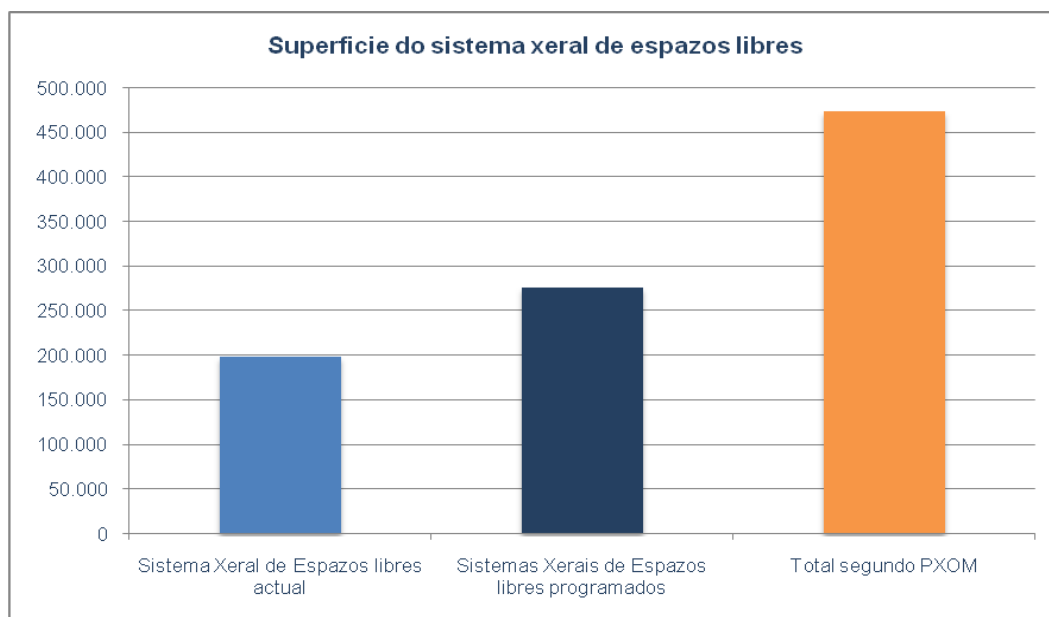
- deseño e creación dunha rede de **espazo público** de calidade que vertebre e articule as relacións no concello,
- **dotacións e servizos** que atendan satisfactoriamente as demandas da poboación e que lle permitan desenvolver as súas capacidades e inquiredanzas,
- favorecemento da implantación e o desenvolvemento das **actividades económicas** estratéxicas dentro do municipio,
- unha oferta equilibrada de **vivenda** que facilite o acceso á mesma, como resposta non só á demanda ou estimacións de crecemento, senón como resposta á creación do modelo de vila que se quere acadar.

5.6.7 Espazo público e sistema xeral de espazos libres

O espazo público debe ser utilizado como vertebrador do territorio conformando un entorno agradable e humanizado que favoreza o intercambio de bens, ideas, coñecemento,... e facilite a interacción veciñal. En definitiva, un espazo público que ofrezca un entorno agradable para vivir e traballar, no que sexa posible desenvolver a actividade diaria en sociedade.

Con esta intención, o PXOM estrutura o territorio do municipio, e en especial o medio urbano, a través dunha grande área de espazos libres e zonas verdes adscritos ós sistemas xerais de dominio e uso público vinculada directamente a ronda verde que percorre o peche do núcleo urbano, que ten por obxecto conformar unha grande área de espallamento que acompañe o importantísimo núcleo dotacional existente que carece dunha zona programada que o apoie, conformando unha unidade de núcleo dotacional cultural e de recreo.

Unha sinal desta aposta é o reseñable incremento no sistema xeral de espazos libres que ten como resultado un aumento máis que considerable na súa superficie que se incorpora a programación do PXOM.



Ao respecto do sistema xeral viario, ademais deste, existe unha ampla rede viaria local que permite a comunicación entre os núcleos rurais e articula gran parte do territorio municipal.

O potenciamento deste sistema é fundamental para a articulación entre o rural e o urbano favorecendo a relación e potenciando o aproveitamento das posibilidades ligadas ás actividades económicas agropecuarias e outras capacidades de xeración de recursos no rural como pode ser o turismo ou simplemente a posta en valor dos inmensos recursos naturais do concello da Estrada.

A través das dotacións previstas, da articulación do espazo público e da mobilidade e dos sistemas xerais programados, o PXOM garante un punto de partida atractivo para a dinamización socioeconómica da Estrada ao tempo que contribúe a unha redución directa da emigración provocada pola busca dun entorno de habitabilidade de calidade que agora pasa a ser ofertado no propio concello.

5.6.8 Actividade económica

Este sistema de espazo público complementa o comercio local minorista, que xa foi salientado como un punto importante na actividade económica da Estrada. Un espazo público agradable e accesible dotado cos servizos necesarios é un elemento de potenciamento da actividade económica e, en especial no caso da Estrada, da actividade comercial minorista.

Neste marco, para reforzar a capacidade de atracción da cabeceira de provincia, sería complementaria a instalación dunha área comercial deseñada para compatibilizarse co tecido comercial interno do núcleo urbano.

En xeral todo o sector terciario veríase favorecido por un potenciamento do turismo, que, no caso da Estrada, debe estar vencellado aos seus mellores atractivos localizados no rural. Este turismo rural



debe apostar pola calidade e por novas iniciativas e opcións que pasan por facilitar a implantación das infraestruturas, construcións e vivendas necesarias no rural.

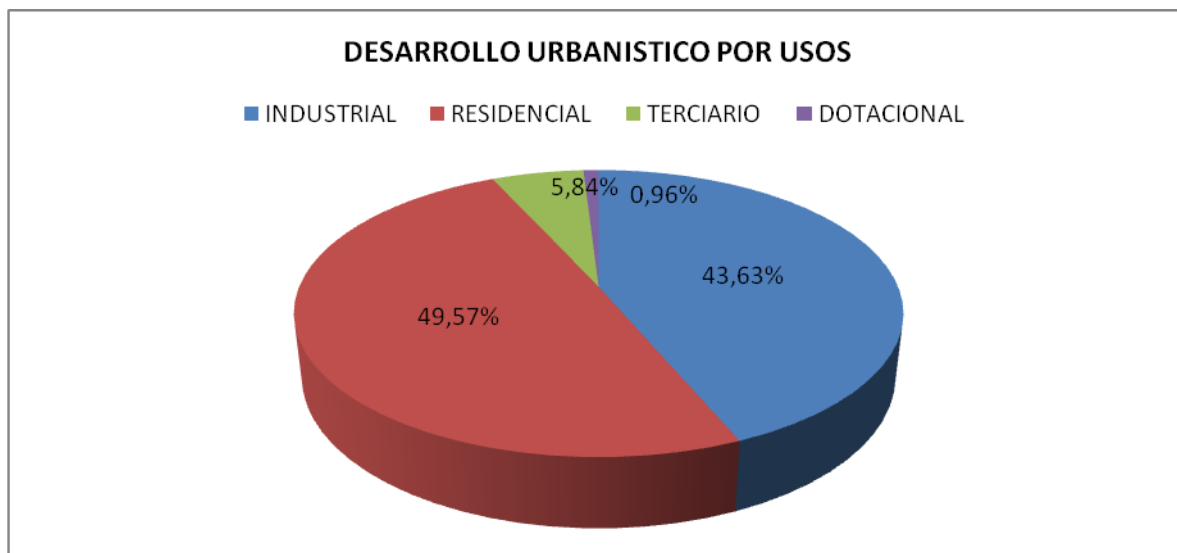
Non se pode esquecer tampouco a importancia dun sector industrial cunhas características moi determinadas, como é o estar composto fundamentalmente por pequenas e medianas empresas.

Para favorecer o seu desenvolvemento faise preciso combinar e equilibrar a industrialización co deseño dun territorio estradense sustentado nos seus valores identitarios da natureza, do patrimonio e das explotacións agropecuarias.

A proposta pasa polo tanto por concentrar a industria nos polígonos industriais xa existentes (Polígono industrial de Toedo e Polígono Industrial de Matalobos) e en escasa medida nos polígonos de solo urbanizable industrial que se crean como resposta a regularización de gran cantidade de empresas, que pola súa propia estrutura non resulta sinxelo que se poida afrontar a súa reubicación nos polígonos mencionados, ordenando o crecemento dos mesmos e mellorando as súas infraestruturas básicas, o que permitirá ás empresas alí implantadas acadar unha maior competitividade a través da eficiencia.

5.6.9 Conclusión

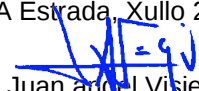
Con todas estas consideracións o Plan Xeral programa os distintos sectores cos seguintes usos:



Polo que se pode concluír, que os usos programados polo Plan, se adecúan á realidade actual e corrixen as súas desviacións, ademais adáptanse á realidade económica, garantindo a adecuación dos solos aos usos produtivos.

Desta forma prodúcese un equilibrio sostible e diversificado, garantindo a disponibilidad do solo para o desenvolvemento das actividades económicas distintas, podéndose integrar no tecido produtivo existente.

A Estrada, Xullo 2013


Fd. Juan Ángel Visier Gil
Arquitecto redactor



ANEXOS



BASES DO CALCULO PARA A ELABORACION DO ESTUDO ECONÓMICO

Coeficientes de ponderación entre usos

Apoveitamento tipo: 90%

Valores de repercusión:
Método do valor residual:

Precio basico nacional 758
Zona 1ª 1,6

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Modulo VPO:	758,00	€/m2 útil	0,8	606,40	€/m2 constr
		RD 14/2008			
Ambito 1			1,6	970,24	
P.P. de garajes y trasteros				1.325,99	

Valor de Venta (Vv):

Vivenda de protección oficial:	1.325,99	€/m2
Vivenda libre:	1.485,57	€/m2
Terciario:	648,74	€/m2
Industrial:	564,47	€/m2

Valor de Construcción + gastos (Vc):

Vivenda de protección oficial:	700,00	€/m2
Vivenda libre:	750,00	€/m2
Terciario:	200,00	€/m2
Industrial:	150,00	€/m2

Valor de repercusión do solo (VR):

Vivenda de protección oficial:	247,14	€/m2
Vivenda libre:	311,12	€/m2
Terciario:	263,38	€/m2
Industrial:	253,19	€/m2

Coeficientes de ponderación entre usos:

Uso e tipoloxía

Uso característico
Vivenda

	VPO	libre	Comercial	Industrial
Vivenda de protección oficial:	1,0000	1,2589	1,0657	1,0245
Vivenda libre:	0,7944	1,0000	0,8466	0,8138
Terciario:	0,9383	1,1812	1,0000	0,9613
Industrial:	0,9761	1,2288	1,0402	1,0000



PRECIOS DE VENTA

Unifamiliar

Casa	Parcela	Precio			
240,00	4.000,00	420.000,00 €	1.750,00 €		
300,00	2.000,00	360.000,00 €	1.200,00 €		
160,00	3.800,00	240.000,00 €	1.500,00 €		
550,00		500.000,00 €	909,09 €		
300,00		300.000,00 €	1.000,00 €		
250,00		260.000,00 €	1.040,00 €		
200,00		300.000,00 €	1.500,00 €		
174,00		455.000,00 €	2.614,94 €		
550,00		500.000,00 €	909,09 €		
146,00		420.000,00 €	2.876,71 €	15.299,84 €	10 1.529,98

Colectiva

Piso	Precio			
150,00	180.000,00 €	1.200,00 €		
110,00	145.000,00 €	1.318,18 €		
89,00	133.000,00 €	1.494,38 €		
			4.012,56 €	3 1.337,52

Vivienda	19.312,40 €	13	1.485,57 €
----------	-------------	----	------------

Suelo	Precio			
180,00	129.217,00 €	717,87 €		
350,00	11.000,00 €	31,43 €		
			749,30 €	2 374,65 €

Terciario

500,00	165.000,00 €	330,00 €		
800,00	250.000,00 €	312,50 €		
300,00	300.000,00 €	1.000,00 €		
650,00	400.000,00 €	615,38 €		
			2.257,88 €	4 564,47 €

Comercial

110,00	72.000,00 €	654,55 €		
200,00	155.000,00 €	775,00 €		
300,00	155.000,00 €	516,67 €		
			1.946,21 €	3 648,74 €



VALORACIÓN EDIFICACIONES s/RD 1492/2011

Costo de reposición

Valor Vivienda (Vv):	1485,57	€/m2
Valor del suelo (VRS):	279,99	€/m2
Factor de posición (F1):	1,00	
Valor de la construcción:	$V_c = (V_v / 1,4 \times F1) - VRS$	781,13 €/m2

Valoración de edificaciones desvinculadas del Suelo rural:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Valor de Reposición (VR):	781,13	€/m2
Valor Final(VF):	78,11	€/m2
Vida útil 75 años		
Coef Antigüedad/conservación	0,12	
Antigüedad media 20 años		
Conservación normal		
Valor de la construcción (V):	696,77	€/m2

SUELO RUSTICO

Valoración Suelo

Método de Capitalización de la renta:

Renta anual real:	0,00	€/m2
Renta Potencial:	0,41	€/m2
Tipo de capitalización (i):	3,80%	
	$V = R/i$	10,80 €/m2
Factor de Posición:	1,00	
Valor del suelo:		10,80 €/m2

SUELO URBANIZABLE

Valor de repercusión de suelo

Método residual:

Valor Vivienda (Vv):	1485,57	€/m2
Valor de la construcción (Vc):	1205,58	€/m2
Factor de posición (F1):	1,00	
Valor del suelo:	279,99	€/m2
Valor de indemnización:		
90 % (Valor Suelo Urbano - Valor suelo Rústico)	242,28	€/m2
Valor total:	253,07	€



SUELO URBANO

Método Residual estático según RD 1492/2011

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

	Edificabilidad	Precio	Total
	d		
Valor Mercado (VM)	1,00	1.485,57 €	1.485,57 €

Ingresos previstos **1.485,57 €**

Valor Construcción **700,00 €**

Gastos de promoción

Base imponible impuestos y tasas según baremo colegial (P.E.M)

426,00

Vivienda unifamiliar	€	1,0000	1,20	1,10	562,32 €
				P.E.M.:	562,32 €

Cálculo de coeficiente K:

Declaración de obra nueva	0,85	700,00 €	595,00 €
---------------------------	------	----------	----------

Impuestos, notario, registro	0,0175	595,00 €	10,41 €
Financiación	0,1000	785,32 €	78,53 €
Honorarios técnicos	0,0900	562,32 €	50,61 €
Licencia municipal	0,0320	562,32 €	17,99 €
Seguro decenal	0,0100	630,92 €	6,31 €
Comercializ y administración	0,0500	595,00 €	29,75 €
	0,0200	1.485,57 €	29,71 €
Gastos generales	0,0600	1.485,57 €	89,13 €
Beneficio industrial	0,1300	1.485,57 €	193,12 €
Beneficio del promotor(b)	0,2000	1.485,57 €	297,11 €
			505,58 €

Gastos Previstos (Ci) **1.205,58 €**

Valor Suelo: **279,99 €**



VISIER ARQUITECTOS, S.L.P.

		Ocupaciones		Expropiaciones e indemnizaciones de bienes									
		Camiños											
Tipo de suelo	Suelo	públicos	Total Solo	Suelo	públicos	Total Solo	Vivendas	Galpon ou Nave	Ref Catastral	Edific	Sup a Valorar	Valor unitario	Valoración
Suelo Rústico				10.444,10		10.444,10					10.444,10	10,80	112.764,41
Suelo Rústico				54.708,70	3.447,50	51.261,20					51.261,20	10,80	553.464,56
								32,00	36017A095002770000KF	1,00	32,00	70,00	2.240,00
Suelo Rústico				32.078,00		32.078,00					32.078,00	10,80	346.344,53
Suelo Rústico				68.757,40	474,35	68.283,05					68.283,05	10,80	737.248,61
Suelo Rústico				23.336,10	532,30	22.803,80					22.803,80	10,80	246.211,47
							40,00		0966126NH4206S0001IX	1,00	40,00	696,77	27.870,66
							40,00		0966125NH4206S0001XX	1,00	40,00	696,77	27.870,66
								24,00	0966125NH4206S0001XX	1,00	24,00	70,00	1.680,00
							23,00		0966124NH4206S0001DX	1,00	23,00	696,77	16.025,63
								110,00	0966124NH4206S0001DX	1,00	110,00	70,00	7.700,00
							51,00		0966123NH4206S0001RX	1,00	51,00	696,77	35.535,09
Suelo Rústico				10.428,60		10.428,60					10.428,60	10,80	112.597,06
Suelo Rústico				9.323,50	195,05	9.128,45					9.128,45	10,80	98.559,41
								12,00	1463027NH4216S0001TE	1,00	12,00	70,00	840,00
Suelo Rústico				7.403,65		7.403,65					7.403,65	10,80	79.936,83
								6,75	1564033NH4216S0001YE	1,00	6,75	70,00	472,50
Suelo Rústico				9.902,50		9.902,50					9.902,50	10,80	106.916,79
Suelo Rústico				9.301,30	165,70	9.135,60					9.135,60	10,80	98.636,61
Suelo Rústico				11.453,60	165,70	11.287,90					11.287,90	10,80	121.874,88
Suelo Rústico				23.878,00	678,00	23.200,00					23.200,00	10,80	250.489,22
Suelo Rústico				53.727,00		53.727,00					53.727,00	10,80	580.087,68
Adscrito SUNC-R06	748,00												
Solo Base				4.516,00		4.516,00					Valorado en anexo		
ZV-P3				2.611,00		2.611,00					2.611,00	10,80	28.190,83
ZV-P4				2.422,70		2.422,70					2.422,70	10,80	26.157,77
SUD-R04	3.119,00	125,60	2.993,40										
								37,00	0966157NH4216N0001XK	1,00	37,00	70,00	2.590,00
ZV-P04				2.613,20	24,35	2.588,85					2.588,85	10,80	27.951,68
								24,40	0966127NH4206S0001JX	1,00	24,40	70,00	1.708,00
ZV-P05				2.647,30	11,10	2.636,20					2.636,20	10,80	28.462,92
SUD-I08b	1.459,00	1.256,95	202,05										
SUD-T07b	2.404,00	456,80	1.947,20										
SUD-R07a	4.175,00	1.301,23	2.873,77										
				609,00		609,00					609,00	10,80	6.575,34
								473,90	1060603NH4216S0001XE	1,00	473,90	70,00	33.173,00
							77,00		1060615NH4216S0001AE	1,00	77,00	696,77	53.651,03
								43,00	1060605NH4216S0001JE	1,00	43,00	70,00	3.010,00
							86,00		1060605NH4216S0001JE	2,00	172,00	696,77	119.843,85
								20,40	1060606NH4216S0001EE	1,00	20,40	70,00	1.428,00
SUD-R06	78,40	49,15	29,25										
SUD-R05	7.291,00	244,25	7.046,75										
							32,00		1564054NH4216S0001EE	1,00	32,00	696,77	22.296,53
SUNC-R03	3.153,00	360,05	2.792,95										
SUR Rua Perez Biondi				1.774,00	724,25	1.049,75				4,00	4.199,00	279,99	1.175.688,41
SUD-R10	3.042,00	31,85	3.010,15										



VISIER ARQUITECTOS, S.L.P.

SUR				417,80		91,70	326,10			3,00	978,30	279,99	273.916,64
SUR Rua Matadoiro				543,50		306,45	237,05			0,80	189,64	279,99	53.097,77
				689,30		450,00	239,30			1,50	358,95	253,19	90.883,87
								83,25	2163005NH4226S0001DU	1,00	83,25	696,77	58.005,82
									Adecuación nave				
				2.148,80		2.148,80	-			3,00	0,00	279,99	-0,23
SP-1	967,90	967,90	-										
SUR Av Leicures				339,80			339,80			3,00	1.019,40	279,99	285.424,33
								125,50	2368003NH4226N0001RX	2,00	251,00	696,77	174.888,41
ZV-P12				5.114,55		25,00	5.089,55				5.089,55	10,80	54.951,61
									200,00	2368016NH4226N0001WX	1,00	200,00	70,00
									Adecuacion nave				14.000,00
SUND-R04	4.100,95	439,45	3.661,50										
									96,95	2769607NH4226N0001FX	1,00	96,95	70,00
									92,55	2668070NH4226N0001EX	1,00	92,55	70,00
									20,00	2668070NH4226N0001EX	1,00	20,00	70,00
								383,00	2668067NH4226N0001EX	1,00	383,00	696,77	266.861,59
SUND-R05	7.376,50	311,85	7.064,65										
									81,20		1,00	81,20	70,00
													5.684,00
ZV-P4	970,45	18,35	952,10										
ZV-P2	1.117,85		1.117,85										
SRPF	2.975,95	50,55	2.925,40										
API-03	1.215,00		1.215,00										
SRPF	1.098,95		1.098,95										
SUNC-R02	5.190,00		5.190,00										
Suelo Rústico				3.830,00			3.830,00				3.830,00	10,80	41.352,31
SUNC-R01	3.040,00		3.040,00										
Suelo Rústico				9.985,54			9.985,54				9.985,54	10,80	107.813,37
Total	53.522,95	5.613,98	47.160,97	365.004,94		9.440,25	355.564,69		1.357,40		358.028,38		6.537.638,44

VALORACION RECURSOS PARA INICIACIÓN DE DESARROLLO (INICIATIVA PÚBLICA, EXPROPIACION) DE LOS POLIGONOS INDUSTRIALES: TOEDO NORTE Y TOEDO SUR

NOMBRE	PLANO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	valor suelo/m2	valor expropiación	IMPORTE URBANIZACION	IMPORTE TOTAL	CUATRIENIOS
S.U.D - I21 P.I. TOEDO SUR (expropiación)	s1-17	280.890,00	196.623	10,80	3.032.755,00	14.044.500,00	17.077.255,00	1º
S.U.D - I22 P.I. TOEDO NORTE (expropiación)	s1-17	90.090,00	63.063	10,80	972.697,13	4.504.500,00	5.477.197,13	2º



SISTEMAS XERAIS DOTACIONAIS

				IMPORTE EJECUCION	IMPORTE TERRENOS	IMPORTE TOTAL
SX-ZV-P1	10.444,10					
	Movementos de terras	15.707,93 €				
	Rede de regadio	13.744,44 €				
	Alumado público	30.434,11 €				
	Xardinería e mobiliario Urbano	38.288,07 €				
			98.174,54 €	98.174,54 €	112.764,41 €	210.938,95 €
SX-ZV-P2	54.708,70					
	Movementos de terras	82.281,88 €				
	Rede de regadio	71.996,65 €				
	Alumado público	159.421,15 €				
	Xardinería e mobiliario Urbano	200.562,09 €				
			514.261,78 €	514.261,78 €	555.704,56 €	1.069.966,34 €
SX-ZV-P3	32.078,00					
	Movementos de terras	48.245,31 €				
	Rede de regadio	42.214,65 €				
	Alumado público	93.475,29 €				
	Xardinería e mobiliario Urbano	117.597,95 €				
			301.533,20 €	301.533,20 €	346.344,53 €	647.877,73 €
SX-ZV-P4	68.757,40					
	Movementos de terras	103.411,13 €				
	Rede de regadio	90.484,74 €				
	Alumado público	200.359,06 €				
	Xardinería e mobiliario Urbano	252.064,63 €				
			646.319,56 €	646.319,56 €	737.248,61 €	1.383.568,17 €
SX-ZV-P5	23.336,10					
	Movementos de terras	35.097,49 €				
	Rede de regadio	30.710,31 €				
	Alumado público	68.001,40 €				
	Xardinería e mobiliario Urbano	85.550,14 €				
			219.359,34 €	219.359,34 €	362.893,52 €	582.252,86 €
SX-ZV-P6	10.428,60					
	Movementos de terras	15.684,61 €				
	Rede de regadio	13.724,04 €				
	Alumado público	30.388,94 €				
	Xardinería e mobiliario Urbano	38.231,25 €				
			98.028,84 €	98.028,84 €	112.597,06 €	210.625,90 €
SX-ZV-P7	9.323,50					
	Movementos de terras	14.022,54 €				
	Rede de regadio	12.269,73 €				
	Alumado público	27.168,68 €				
	Xardinería e mobiliario Urbano	34.179,95 €				
			87.640,90 €	87.640,90 €	99.399,41 €	187.040,31 €
SX-ZV-P8	7.403,65					
	Movementos de terras	11.135,09 €				
	Rede de regadio	9.743,20 €				
	Alumado público	21.574,24 €				
	Xardinería e mobiliario Urbano	27.141,78 €				
			69.594,31 €	69.594,31 €	80.409,33 €	150.003,64 €
SX-ZV-P9	9.902,50					
	Movementos de terras	14.893,36 €				
	Rede de regadio	13.031,69 €				
	Alumado público	28.855,89 €				
	Xardinería e mobiliario Urbano	36.302,57 €				
			93.083,50 €	93.083,50 €	106.916,79 €	200.000,29 €



SX-ZV-P10		9.301,30					
	Movemento de terras		13.989,16 €				
	Rede de regadio		12.240,51 €				
	Alumeado público		27.103,99 €				
	Xardineria e mobiliario Urbán		34.098,57 €				
				87.432,22 €	87.432,22 €	98.636,61 €	186.068,83 €
SX-ZV-P11		11.453,60					
	Movemento de terras		17.226,21 €				
	Rede de regadio		15.072,94 €				
	Alumeado público		33.375,79 €				
	Xardineria e mobiliario Urbán		41.988,90 €				
				107.663,84 €	107.663,84 €	121.874,88 €	229.538,72 €
SX-ZV-P12		23.878,00					
	Movemento de terras		35.912,51 €				
	Rede de regadio		31.423,45 €				
	Alumeado público		69.580,49 €				
	Xardineria e mobiliario Urbán		87.536,75 €				
				224.453,20 €	224.453,20 €	250.489,22 €	474.942,42 €
SX-ZV-P13		53.727,00					
	Movemento de terras		80.805,41 €				
	Rede de regadio		70.704,73 €				
	Alumeado público		156.560,48 €				
	Xardineria e mobiliario Urbán		196.963,18 €				
				505.033,80 €	505.033,80 €	580.087,68 €	1.085.121,48 €
SX-ZV-P14		748,00					
	Movemento de terras		1.124,99 €				
	Rede de regadio		984,37 €				
	Alumeado público		2.179,67 €				
	Xardineria e mobiliario Urbán		2.742,17 €				
				7.031,20 €	7.031,20 €	- €	7.031,20 €
SX-ZV-P15		4.516,00					
	Movemento de terras		6.792,06 €				
	Rede de regadio		5.943,06 €				
	Alumeado público		13.159,62 €				
	Xardineria e mobiliario Urbán		16.555,66 €				
				42.450,40 €	42.450,40 €		42.450,40 €
TOTAL SUPERFICIES SX ESPAZOS LIBRES		330.006,45					
		SISTEMAS XERAIS DOTACIONAIS		Total	3.102.060,63 €	3.565.366,60 €	6.667.427,23 €

INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN

SX-INF-01	Ronda verde	41.408,00 €	
	Demolicions		59.130,62 €
	Movemento de terras		627.248,38 €
	Saneamento pluviales		327.537,28 €
	Saneamiento alcantarillado		281.160,32 €
	Red de telefonía		157.101,95 €
	Alumeado público		564.059,78 €
	Red eléctrica		462.030,46 €
	Rede de gas		210.435,46 €
	Red de agua y riego		257.392,13 €
	Pavimentacións		2.159.427,20 €
	Aceras		581.451,14 €
	Xardineria e mobiliario Urbán		110.145,28 €



			5.797.120,00 €	5.797.120,00 €	2.006.631,22 €	7.803.751,22 €
SX-INF-02	Circunvalación noroeste	17.888,00 €				
	Demolicions		24.631,78 €			
	Movemento de terras		261.290,02 €			
	Saneamento pluviales		136.440,72 €			
	Saneamiento alcantarillado		117.121,68 €			
	Red de telefonía		65.443,25 €			
	Alumeado público		234.967,82 €			
	Red eléctrica		192.465,94 €			
	Rede de gas		87.660,14 €			
	Red de agua y riego		107.220,67 €			
	Pavimentacións		899.542,80 €			
	Aceras		242.212,46 €			
	Xardineria e mobiliario Urbán		45.882,72 €			
			2.414.880,00 €	2.414.880,00 €	816.474,94 €	3.231.354,94 €
SX-INF-03	Academia galega seguridad	10.688,00 €				
	Demolicions		7.086,14 €			
	Movemento de terras		75.168,70 €			
	Saneamento pluviales		39.251,68 €			
	Saneamiento alcantarillado		33.693,92 €			
	Red de telefonía		18.826,91 €			
	Alumeado público		67.596,26 €			
	Red eléctrica		55.369,18 €			
	Rede de gas		25.218,34 €			
	Red de agua y riego		30.845,57 €			
	Pavimentacións		258.783,20 €			
	Aceras		69.680,42 €			
	Xardineria e mobiliario Urbán		13.199,68 €			
			694.720,00 €	694.720,00 €		694.720,00 €
SX-S-P1	Centro de saude	5.190,00 €				
	Demolicions					
	Movemento de terras					
	Saneamento					
	Augas					
	Rede eléctrica					
	Alumeado público					
	Rede de gas					
	Telecomunicacións					
	Viais					
	Peatonais					
	Xardineria e mobiliario Urbán					
	Transformación eléctrica e mando					
			Centro de saude			
SX-SP-P1	Aparcamiento público	3.830,00 €				
	Movemento de terras		10.265,00 €			
	Demolicions		3.000,00 €			
	Saneamento		8.250,00 €			
	Red de agua, riego incendios		5.600,00 €			
	Pavimentacións		35.220,00 €			
	Alumeado público		25.620,00 €			
	Xardineria e mobiliario Urbán		12.045,00 €			
			100.000,00 €	100.000,00 €	41.352,31 €	141.352,31 €
SX-SP-P2	Aparcamiento público	3.040,00 €				
	Movemento de terras		6.241,12 €			
	Demolicions		1.824,00 €			
	Saneamento		5.016,00 €			
	Red de agua, riego incendios		3.404,80 €			
	Pavimentacións		21.413,76 €			



	Alumeado público		15.576,96 €				
	Xardineria e mobiliario Urbán		7.323,36 €				
				60.800,00 €	60.800,00 €	0,00 €	60.800,00 €
SX-C-P1	Cementerio municipal	9.985,54 €					
	Demolicions						
	Movemento de terras						
	Saneamento						
	Augas						
	Rede eléctrica						
	Alumeado público						
	Rede de gas						
	Telecomunicacións						
	Viais						
	Peatonais						
	Xardineria e mobiliario Urbán						
	Transformación eléctrica e mando						
				Cementerio municipal		107.813,37 €	107.813,37 €
Humanización avenida Benito Vigo		24.960,00 €					
	Demolicions		22.913,28 €				
	Movemento de terras		243.060,48 €				
	Saneamento pluviales		126.921,60 €				
	Saneamiento alcantarillado		108.950,40 €				
	Red de telefonía		60.877,44 €				
	Alumeado público		218.574,72 €				
	Red eléctrica		179.038,08 €				
	Rede de gas		81.544,32 €				
	Red de agua y riego		99.740,16 €				
	Pavimentacións		836.784,00 €				
	Aceras		225.313,92 €				
	Xardineria e mobiliario Urbán		42.681,60 €				
				2.246.400,00 €	2.246.400,00 €		2.246.400,00 €

INFRAESTRUTURAS DE COMUNICACIÓN	Total	11.313.920,00 €	2.972.271,85 €	14.286.191,85 €
---------------------------------	-------	-----------------	----------------	-----------------

INFRAESTRUTURAS BÁSICAS

IB-A01	Abastecemento Auga					
	Completamento anel de sistemas xerais					
	Movemento de terras e reposición		469.007,74 €			
	Abastecemento		1.166.709,62 €			
	Incendios		55.735,17 €			
				Abastecemento Auga	1.691.452,53 €	1.691.452,53 €
IB-S01	Colectores Saneamento a Bombeo Praia Fluvial					
	Movemento de terras e reposición		302.810,20 €			
	Saneamento		176.510,69 €			
				Colectores Saneamento a Bombeo Praia Fluvial	479.320,89 €	479.320,89 €
IB-S02	Colectores Saneamento a Bombeo Lagartons					
	Movemento de terras e reposición		227.107,32 €			
	Saneamento		132.382,83 €			
				Colectores Saneamento a Bombeo Lagartons	359.490,15 €	359.490,15 €
IB-S03	Colectores Saneamento a Bombeo Figueroa 2					
	Movemento de terras e reposición		378.512,26 €			
	Saneamento		220.638,08 €			
				Colectores Saneamento a Bombeo Figueroa 2	599.150,34 €	599.150,34 €



IB-S04	Colectores Saneamento Avenida de Pontevedra Movemento de terras e reposición Saneamento	45.421,58 €		
		26.476,63 €		
		Colectores Saneamento	71.898,21 €	71.898,21 €
		Colectores Saneamento unitarios		
IB-S05	Colectores separativos e retorno a Bombeo Guimarei Movemento de terras e reposición Saneamento Pluviais	119.227,60 €		
		69.498,80 €		
		36.653,05 €		
		Colectores separativos e retorno a Bombeo Guimarei	225.379,45 €	225.379,45 €
IB-S06	Colectores separativos Estrada de Santiago Movemento de terras e reposición Saneamento Pluviais	105.985,73 €		
		61.780,00 €		
		32.582,22 €		
		Colectores separativos	200.347,95 €	200.347,95 €
IB-S07	Colectores separativos Av Fernando Conde Movemento de terras e reposición Saneamento Pluviais	75.704,13 €		
		44.128,60 €		
		23.273,03 €		
		Colectores separativos	143.105,76 €	143.105,76 €
IB-S08	Colectores separativos Av Benito Vigo Movemento de terras e reposición Saneamento Pluviais	136.266,81 €		
		79.431,11 €		
		41.891,26 €		
		Colectores separativos	257.589,18 €	257.589,18 €
		Colectores separativos		826.422,34 €
INFRAESTRUCTURAS PROPIAS DE SOLOS URBANIZABLES				
S.U.D - I19 MOREIRA (TRANSITORIA)				
	Movemento de terras e reposición	48.965,35 €		
	Captacións	34.975,25 €		
	Estación depuradora	149.227,74 €		
		233.168,34 €	233.168,34 €	233.168,34 €
S.U.D - I20 VALBOA (TRANSITORIA)				
	Movemento de terras e reposición	23.723,29 €		
	Captacións	16.945,21 €		
	Estación depuradora	72.299,55 €		
		112.968,05 €	112.968,05 €	112.968,05 €
Costo de urbanizacion de reserva plazas aparcamiento de aumento sobre la ley en suelos urbanos y urbanizables				
	nº plazas	273,00		
	superficie/pza	10,00		
	Costo de urbanizacion de reserva plazas aparcamiento de aumento sobre la ley en suelos urbanos y urbanizables		136.500,00 €	136.500,00 €
Saneamiento Bombeos				
IB-S10	Estación de bombeo de Figueroa 2	35.628,60 €	35.628,60 €	35.628,60 €
IB-S11	Estación de bombeo de Guimarei	55.262,30 €	55.262,30 €	55.262,30 €
IB-S12	Estación de bombeo de Lagartons	33.256,36 €	33.256,36 €	33.256,36 €
IB-S13	Estación de bombeo de Playa Fluvial	30.256,65 €	30.256,65 €	30.256,65 €
IB-S14	Estación Depuradora de Ouzande e ampliación do edar de Aguións	825.264,70 €	825.264,70 €	825.264,70 €



Total saneamiento Bombeos	979.668,61 €	0,00 €	979.668,61 €
---------------------------	--------------	--------	--------------

INFRAESTRUTURAS BÁSICAS	Total	5.490.039,46 €	0,00 €	5.490.039,46 €
-------------------------	-------	----------------	--------	----------------

TOTAL COSTO EJECUCION SISTEMAS XERAIS	19.906.020,09 €	6.537.638,44 €+ SX-ZV 15-2.157.713,41	26.443.658,53 €+ SX-ZV 15-2.157.713,41
---------------------------------------	-----------------	---------------------------------------	--

REPARTO POR ADMINISTRACIONES

	INVERSION TOTAL	INV. ANUAL	% TOTAL
CONCELLO DA ESTRADA	6.537.638,44 €	544.803,20 €	24,72%+2.157.713,41
DIPUTACION DE PONTEVEDRA	7.025.681,04 €	585.473,42 €	26,57%
XUNTA DE GALICIA	7.880.339,05 €	656.694,92 €	29,80%
INV. PRIVADA	5.000.000,00 €	416.666,67 €	18,91%
	26.443.658,53 €	+2.157.713,41	100,00%



Valor del suelo rústico para aprovechamientos energéticos en Galicia

Departamento de Economía Aplicada
Escola Politécnica Superior
LUGO
Universidad de Santiago de Compostela

c) *Valor del suelo rústico para usos no agrarios:* en la zona rural son conocidos valores satisfechos por entidades privadas industriales a propietarios de suelo rústico, cuyo uso potencial no es el agrario sino que se destina a la extracción de materias primas o para instalación de establecimientos industriales, comerciales o de servicios. Entre los primeros están, sin carácter exhaustivo, canteras, areneras, pizarreras; entre los segundos, gasolineras, instalaciones comerciales o de servicios públicos o privados. En este marco, extraído de los estudios de mercado de la Consellería de Economía e Facenda y del conocimiento directo de operaciones realizadas, se adopta el valor unitario mínimo de 6 euros, pero se estima procedente la aplicación de un coeficiente de acomodación de 1.33, que se deduce de la cualidad de nuestro suelo para la producción de energía eólica con carácter indefinido, al contrario de lo que ocurre con los terrenos para extracción de materias primas, que son limitadas y de corta duración, lo equivaldría a relacionar, por ejemplo, el tiempo de duración de una cantera es de 7-10 años, mientras la aptitud productiva eólica de los suelos es indefinida (para las instalaciones de un parque eólico es de 20 años). En consecuencia, se propone un valor unitario de 7,98 euros por metro cuadrado. En el sector que nos ocupa se han podido conocer durante los últimos años valores reales satisfechos en distintas situaciones, tales como:

- Valores mínimos satisfechos por empresas del sector: 3 euros por m².
- Valor máximo satisfecho por empresas del sector: 75 euros por m², en situación de urgencia de disposición de terrenos.
- Valores mínimos solicitados por expropiados: 12 euros por m².
- Umbral máximo manifestado por expropiados en sus hojas de aprecio: 35 euros por m².

-Valores adoptados por el Xurado de Expropiación de Galicia: 5,50 euros por metro cuadrado.

Estimamos que, ante la anterior dispersión de parámetros, procede una solución drástica, consistente en obtener la media solamente entre el máximo y el mínimo, considerando los valores intermedios como indicativos de una situación pendiente de definir e insegura para los propietarios, puesto que responden a situaciones extremas y opuestas; de todos modos, aplicamos una cautela reductora del 10% para suavizar los extremos, con lo que el resultado es: $\frac{1}{2} (75 + 3) \cdot 90\% = 35,10 \text{ €/m}^2$.

-Capitalización al 5,5 interés legal del dinero (año 2009): 35,45 euros por metro cuadrado.



Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino
Secretaría General Técnica
Subdirección General de Estadística. Septiembre 2009

CUADRO 1C.2
PRECIOS MEDIOS NACIONALES POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS. AÑOS 2007 y 2008
(CC.AA. ordenadas de mayor a menor según la variación de su precio en %)

	Ponderaciones Base 1997 (%)	Precios 07 (Euros/Ha)	Precios 08 (Euros/Ha)	Variación precios (Euros/Ha) (%)		Repercusión (%)
				(Euros/Ha)	(%)	
CANTABRIA	0,5	11.179	12.500	1.321	11,8	0,1
CATALUÑA	4,4	11.416	11.994	578	5,1	0,2
PAÍS VASCO	0,8	14.942	15.638	696	4,7	0,0
GALICIA	3,3	15.493	15.988	495	3,2	0,1
LA RIOJA	1,2	11.042	11.361	319	2,9	0,0
CASTILLA Y LEÓN	21,4	4.763	4.875	112	2,4	0,2
ARAGON	9,8	3.880	3.885	5	0,1	0,0
BALEARES	0,6	20.139	20.083	-56	-0,3	0,0
ANDALUCIA	18,8	22.445	22.375	-70	-0,3	-0,1
CANARIAS	0,5	79.846	79.468	-378	-0,5	0,0
EXTREMADURA	9,1	4.538	4.498	-40	-0,9	0,0
MURCIA	2,6	17.750	17.588	-162	-0,9	0,0
MADRID	1,5	10.051	9.905	-146	-1,4	0,0
CASTILLA-LA MANCHA	19,1	6.271	6.172	-99	-1,6	-0,2
NAVARRA	2,5	10.423	10.249	-174	-1,7	0,0
ASTURIAS	0,8	13.188	12.292	-896	-6,8	-0,1
VALENCIA	3,2	32.708	28.852	-3.856	-11,8	-1,1
TOTAL	100,0	11.070	10.974	-96	-0,9	-0,9

ANEXO 1A
EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO GENERAL POR CULTIVOS-APROVECHAMIENTOS (euros por hectárea)

	1983	1985	1990	1991	1992	1993	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Tasa crecim. acumul. 08-83
CULTIVOS	3.037	3.685	5.359	5.070	4.305	4.364	4.940	5.355	6.219	7.297	8.204	8.789	8.979	9.550	10.180	10.757	11.626	12.467	13.259	13.120	6,0
TIERRAS DE LABOR	2.354	2.890	4.238	3.954	3.281	3.254	3.638	3.927	4.439	5.117	5.501	5.897	6.278	6.763	7.136	7.498	8.139	8.434	9.045	9.025	5,5
SECAÑO	1.662	2.053	3.070	2.883	2.452	2.463	2.789	3.021	3.419	3.871	4.238	4.471	4.744	5.146	5.425	5.675	6.169	6.373	6.933	6.963	5,9
REGADÍO	5.874	7.149	10.151	9.363	7.441	7.212	7.870	8.429	9.505	11.341	11.770	12.829	13.875	14.789	15.624	16.365	17.922	18.963	19.525	19.257	4,9
HORTALIZAS AIRE LIBRE REGADÍO	—	—	—	—	—	—	—	—	20.604	21.612	22.678	23.710	25.133	30.248	34.386	33.963	35.929	39.078	40.443	39.972	—
CULTIVOS PROTEGIDOS REGADÍO	—	—	—	—	—	—	—	—	64.875	67.211	70.120	73.118	76.491	78.939	108.874	110.127	147.028	209.053	211.081	208.877	—
ARROZ	—	—	—	—	—	—	—	—	20.629	21.599	22.619	23.597	24.218	22.920	25.672	26.615	27.342	27.003	28.794	29.741	—
FRESÓN	—	—	—	—	—	—	—	—	30.340	31.703	32.935	34.125	35.400	36.962	38.500	41.350	52.500	60.000	63.000	65.000	—
FRUTALES CÍTRICOS	21.047	26.653	28.408	28.519	24.899	22.670	28.459	27.003	33.487	37.717	40.817	43.099	45.544	48.297	54.783	61.287	67.394	70.470	71.438	61.279	4,4
NARANJO REGADÍO	19.162	26.326	30.115	26.486	25.002	21.995	26.148	29.298	33.762	36.959	42.755	44.416	44.207	44.389	51.613	58.937	66.288	70.385	70.729	59.897	4,7
MANDARINO REGADÍO	23.421	28.465	32.474	28.824	28.282	26.380	29.895	28.780	38.058	40.733	42.591	44.864	49.436	50.793	58.543	65.244	69.470	70.390	70.948	59.348	3,8
LIMÓN REGADÍO	18.641	20.825	19.850	19.688	16.968	16.322	19.036	20.277	22.526	25.726	27.430	31.279	40.660	52.328	54.148	58.182	65.461	70.860	74.509	69.041	5,4
FRUTALES NO CÍTRICOS	4.170	4.757	6.190	6.105	5.624	5.245	5.853	6.428	7.167	8.159	9.680	10.014	10.459	11.909	13.482	14.407	15.931	17.108	17.968	18.149	6,1
DE HUESO SECAÑO	5.135	6.317	10.018	9.967	9.468	7.856	8.650	8.703	9.583	10.840	11.702	12.013	12.802	12.217	12.524	12.901	13.993	15.344	15.503	15.357	4,5
DE HUESO REGADÍO	9.284	11.387	14.024	14.712	11.930	10.751	11.107	12.357	14.582	16.637	16.674	17.137	18.310	18.355	20.651	22.380	21.338	24.295	24.457	4,0	
DE PERITA SECAÑO	5.815	7.496	7.707	8.134	8.002	7.701	8.638	8.981	9.308	9.705	10.281	10.649	11.781	12.140	12.922	13.590	14.856	15.245	15.643	15.806	6,1
DE PERITA REGADÍO	9.937	11.627	16.065	14.831	11.815	11.070	11.222	11.581	13.087	13.375	13.940	14.484	14.822	15.826	17.143	17.440	19.574	20.063	21.463	22.453	3,3
DE FRUTO SECO SECAÑO	2.104	2.524	3.131	3.220	2.973	2.809	3.188	3.901	3.911	4.477	4.811	5.042	5.447	6.175	7.045	7.737	8.601	9.904	10.049	9.977	6,2
DE FRUTO SECO REGADÍO	9.641	9.429	9.145	8.924	8.349	7.892	7.717	8.928	10.048	12.213	13.321	14.145	14.222	15.850	21.182	22.852	23.785	30.498	34.179	32.909	5,0
CARNOSOS REGADÍO	—	—	—	—	—	—	—	—	61.856	65.505	70.614	74.710	77.325	82.970	89.407	108.245	111.086	115.150	109.829	118.287	—
PLATANERA	40.935	40.920	57.374	57.287	69.560	53.723	60.108	65.443	67.048	84.282	167.251	167.002	191.970	202.959	223.691	235.213	247.784	256.814	276.141	288.831	8,1
VIÑEDO	—	—	—	—	—	—	—	—	8.174	9.784	12.021	12.308	12.118	13.056	13.222	13.870	14.387	15.129	15.919	15.802	—
DE MESA SECAÑO	3.740	3.932	6.135	6.120	5.770	5.496	6.837	7.720	8.214	9.732	10.056	9.833	10.817	10.029	11.682	12.121	12.754	16.217	16.252	16.094	6,0
DE MESA REGADÍO	8.542	9.083	10.778	10.019	9.676	12.707	14.049	15.298	17.447	21.395	23.214	25.200	23.886	27.975	31.256	34.778	41.262	49.440	49.000	49.900	7,3
DE TRANSFORMACIÓN SECAÑO	3.436	3.896	5.723	5.898	5.453	5.190	6.009	6.440	7.668	9.423	12.245	12.537	11.877	12.559	12.694	13.248	13.693	14.324	15.133	15.013	6,1
DE TRANSFORMACIÓN REGADÍO	—	—	—	—	—	—	—	—	14.865	15.501	16.200	16.888	17.483	18.790	18.827	19.920	19.731	19.600	20.303	20.167	—
OLIVAR	—	—	—	—	—	—	—	—	10.653	12.709	14.785	16.352	17.223	17.324	17.990	19.313	20.099	22.708	24.540	24.678	—
DE MESA SECAÑO	2.928	3.900	5.891	5.293	4.839	4.694	6.219	7.335	7.898	9.147	10.870	11.325	11.274	11.328	11.474	11.498	11.650	12.369	13.285	13.586	6,3
DE MESA REGADÍO	—	—	—	—	—	—	—	—	20.550	21.196	21.937	22.538	23.458	23.199	24.120	23.992	24.327	26.158	29.941	30.006	—
DE TRANSFORMACIÓN SECAÑO	2.487	2.972	5.150	5.080	4.808	5.638	6.784	7.501	9.171	11.579	13.975	15.789	16.099	16.162	16.919	18.153	18.757	21.229	22.901	22.883	9,3
DE TRANSFORMACIÓN REGADÍO	—	—	—	—	—	—	—	—	27.099	27.998	29.395	30.655	31.759	32.343	32.327	36.337	38.461	43.593	47.495	48.097	—
APROVECHAMIENTOS	1.117	1.372	2.156	2.045	2.007	1.978	2.161	2.295	2.420	2.630	2.775	2.928	3.254	3.434	3.650	3.804	3.951	4.181	4.475	4.488	5,7
PRADOS NATURALES SECAÑO	3.897	4.799	6.423	6.047	5.961	5.880	6.015	6.261	6.600	6.875	6.919	7.150	7.524	7.873	8.690	8.714	8.703	9.294	9.809	9.969	3,8
PRADOS NATURALES REGADÍO	5.540	6.837	8.429	8.311	8.173	8.158	8.452	8.404	8.339	8.805	8.916	8.922	9.084	10.133	9.902	9.840	9.809	10.050	10.332	10.476	2,6
PASTIZALES SECAÑO	459	561	1.098	1.027	1.003	986	1.141	1.213	1.325	1.486	1.617	1.735	2.144	2.260	2.352	2.542	2.728	2.883	3.121	3.097	7,9
GENERAL	2.564	3.116	4.589	4.343	3.816	3.805	4.284	4.616	5.272	6.125	6.823	7.292	7.553	8.026	8.533	9.024	9.714	10.402	11.070	10.974	6,0



EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE LA TIERRA Y CÁNONES DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

Comparación. Años 1998-2006

1.- Aspectos más destacados

El objetivo fundamental de la *Encuesta sobre Precios de la Tierra* consiste en "medir la evolución del nivel de precios medios de las clases de tierras agrarias más significativas, es decir, tierras libres a la venta y cuyo destino es el de su explotación agraria"; mientras que el de la *Encuesta sobre Cánones de Arrendamientos Rústicos* es "medir la evolución del nivel del canon medio de las tierras cuyo destino sea la explotación agraria".

Dichas encuestas, de periodicidad anual, se realizan, respectivamente, desde 1983 y 1998 por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación en colaboración con las Comunidades Autónomas.

De acuerdo con el "Censo Agrario 1999", la superficie agraria útil en España asciende a 26.316.787 hectáreas, de las cuales 7.073.199 hectáreas figuran bajo el régimen de tenencia de "arrendamiento", es decir, casi un 27%. Esta misma proporción se mantiene en los resultados de la "Encuesta de Estructuras de Explotaciones Agrarias 2003", detectándose, sin embargo, un descenso en torno al 4,5% de ambas superficies.

En ambas encuestas, los tipos de cultivos y aprovechamientos con mayor representación son los de secano y, dentro de ellos, las tierras de labor y los pastizales; le siguen en importancia las tierras de labor de regadío.

Años	Precios de la Tierra (precios corrientes)			Cánones de Arrendamiento (precios corrientes)			Precio/Cánon
	Euros / Ha.	Índice 1998=100	Var. % Interanual	Euros / Ha.	Índice 1998=100	Var. % Interanual	
1998	6.125	100,0	16,2	120	100,0		51
1999	6.823	111,4	11,4	130	108,3	8,3	52
2000	7.292	119,1	6,9	138	114,7	5,9	53
2001	7.553	123,3	3,6	140	116,4	1,5	54
2002	8.026	131,0	6,3	145	121,1	4,1	55
2003	8.553	139,6	6,6	154	128,3	5,9	56
2004	9.024	147,3	5,5	155	129,1	0,6	58
2005	9.714	158,6	7,6	162	134,9	4,5	60
2006	10.402	169,8	7,1	165	137,5	1,9	63