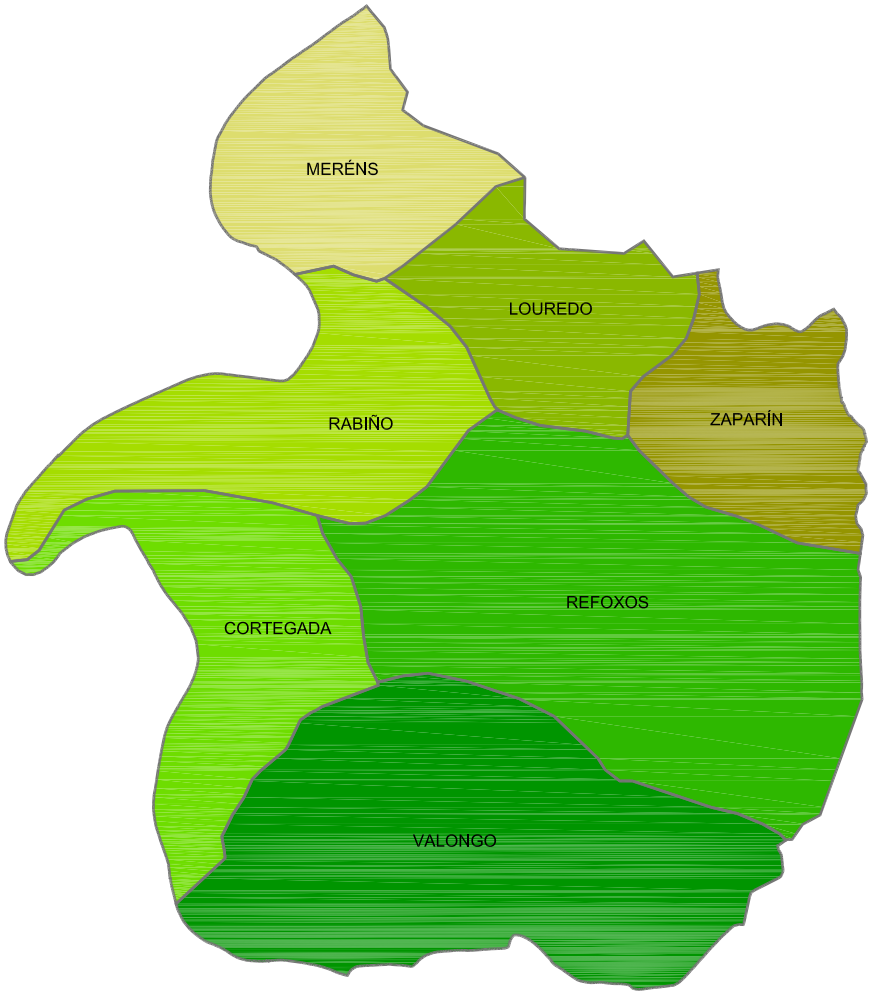
CONCELLO DE CORTEGADA

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL



ESTRATEXIA DE ACTUACIÓNS E ESTUDO ECONÓMICO - FINANCEIRO

MONTEOLIVA ARQUITECTURA, S.L.P.

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL **NOVEMBRO DE 2009**

ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO - FINANCEIRO

1.- INTRODUCIÓN

2.- ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN

3.- CATÁLOGO DE ACCIÓNS

4.- ESTUDO ECONÓMICO FINANCEIRO

1.- INTRODUCIÓN

O Plan Xeral amósanos, mediante os seus documentos escritos e gráficos, unhas intencións sobre o territorio, cun último fin que é a mellora da calidade de vida dos seus habitantes.

Unhas teñen unha compoñente pasiva, pois limítanse a protexer e salvagardar o solo daquelas iniciativas edificadoras ou urbanizadoras, potenciando os valores medio ambientais e culturais, mentres outras presentan a compoñente activa do planeamento, é dicir, a execución material e física sobre o territorio co obxecto de poder soporta-la actividade humana.

O presente documento fará unha exposición das actuacións que contempla o plan e que é preciso poñelas en relación co obxecto de garantir un axeitado desenvolvemento.

Así mesmo este documento fará unha sinopse dos recursos económicos necesarios para que poda poñerse en práctica o contido do Plan Xeral.

2.- ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN.

O presente Plan Xeral contempla unha serie de actuacións sobre o territorio que no seu conxunto completan e forman parte da súa estrutura xeral e orgánica.

As actuacións previstas son parte integrante das determinacións do Plan e constitúense como elementos activos e dinámicos do planeamento.

Dada a diversa natureza e importancia das actuacións previstas, o Plan fai unha primeira distribución básica:

- ACTUACIÓNS DE DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO INTEGRAL

  Son as áreas do territorio onde o Plan prevé o seu desenvolvemento mediante as fases de planeamento, xestión e urbanización. Constitúen as áreas de reparto en Solo Urbano Non Consolidado e Solo Urbanizable Delimitado, Plans Especiais, etc.

  Como se dun diagrama de árbore se tratase, destas actuacións poden desprenderse outras de carácter específico (accións) como infraestruturas, dotacións, etc.

- ACCIÓNS ILLADAS

  Constitúen este grupo as actuacións que non precisan dun proceso de execución integral, resolvéndose mediante proxectos de urbanización ou de obra e onde a xestión do solo ven dada, ben como resultado de cesión gratuíta a cargo dunha actuación integral ou ben outros mecanismos de obtención previstos pola lexislación urbanística (expropiación, permuta, etc.).

  As accións de carácter illado, segundo a súa natureza e importancia, clasifícanse de forma análoga ós sistemas (xerais e locais) pois de feito constitúe o mecanismo que fai posible a obtención e desenvolvemento dos mesmos.

Dáse a circunstancia de que algunhas actuacións dependen doutras para a súa execución; sobre todo si se pretende exercer un desenvolvemento urbanístico coherente, tal e como determina o artigo 60 da Lei 9/2002. Neste caso é preciso determinar unha estratexia e un orden de prioridade no desenvolvemento das mesmas.

Con carácter xenérico, o Plan adopta unha estruturación temporal en dous cuadrienios en virtude da urxencia das actuacións e os recursos económicos dispoñibles.

De forma complementaria, establécese un terceiro cuadrienio de reserva ou de *"repesca"* no cal terán cabida aquelas actuacións que, polas circunstancias que fosen, non se executaron nos dous primeiros cuadrienios.

ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN 1ER CUADRIENIO

Durante o primeiro cuadrienio de vixencia do Plan preténdese acometer as actuacións máis importantes necesarias para completar a estrutura básica e fundamental do territorio de Cortegada.

Entre estas actuacións figuran aquelas accións ás que se asigna a prioridade 1 (1er cuadrienio) así como os desenvolvementos urbanísticos en Solo Urbanizable Delimitado cuxos prazos de execución se enmarcan no 1er cuadrienio.

En virtude da complexidade e dependencia entre as distintas actuacións, é preciso o establecemento dos condicionantes temporais que posibiliten un desenvolvemento ordenado e coherente dos acontecementos.

Prazos para a edificación e desenvolvemento integral do solo:

Solo Urbano Consolidado

Establécese un prazo de dous (2) anos para edifica-los soares.

O incumprimento dos prazos estipulados dará lugar á aplicación do artigo 190 da Lei 9/2002.

Solo Urbanizable Delimitado

- *Sector-R de Solo Urbanizable de uso residencial-dotacional.*

  O Concello de Cortegada asume o impulso e desenvolvemento deste Sector mediante o sistema de cooperación. A actuación será desenvolvida conforme ao seguinte programa:

  - O Concello formulará o Plan Parcial para proceder á súa tramitación durante o primeiro ano de vixencia do Plan Xeral.
  - Unha vez aprobado o Plan Parcial, o Concello tramitará os proxectos de reparcelación e urbanización durante o segundo ano.
  - As obras de urbanización do Sector realizaranse antes de finalizar o primeiro cuadrienio do Plan xeral.
  - Os solares serán edificados no prazo máximo de dous (2) anos desde a recepción das obras de urbanización por parte do Concello.

- *Sector-I de Solo Urbanizable de uso industrial.*

  O sector I será desenvolvido durante o primeiro cuadrienio de acordo co seguinte calendario:

  - No prazo máximo de seis (6) meses a partir da entrada en vigor do Plan Xeral, presentarase ante o Concello o Plan Parcial.
  - No prazo máximo de un (1) ano dende a entrada en vigor do Plan Parcial, presentaranse os Proxectos de Compensación e Urbanización.
  - As obras de urbanización do sector serán rematadas no prazo máximo de catro (4) anos dende a entrada en vigor do Plan Xeral.
  - Os soares serán edificados no prazo máximo de catro (4) anos dende a recepción das obras de urbanización por parte do Concello.

Plan Especial do Balneario de Cortegada

O Plan Especial do Balneario formularase no primeiro ano de vixencia do Plan. As determinacións nel incluídas desenvolveranse durante o primeiro cuadrienio.

ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN 2º CUADRIENIO

Durante o segundo cuadrienio de vixencia do Plan desenvolveranse aquelas actuacións que non se consideran prioritarias ou esenciais.

Nas correspondentes fichas de accións asígnase a prioridade 2 para diferencialas das que se deben de executar no primeiro cuadrienio.

Condicións para o desenvolvemento do solo urbanizable non delimitado:

O solo urbanizable non delimitado poderá inicia-lo desenvolvemento durante o segundo cuadrienio sempre e cando sexan cumpridos os obxectivos do primeiro cuadrienio, en canto á fase de planeamento e xestión do solo e, cando menos, iniciadas as obras de urbanización dos sectores delimitados.

De xeito obrigatorio deberán formularse antes os Plans de sectorización cuxos sectores teñen contacto co solo urbano da Vila de Cortegada, establecéndose un crecemento cara ao sur ata o encontro co ámbito do Plan Especial do Balneario.

3.- CATÁLOGO DE ACCIÓNS.

PLAN XERAL DE
ORDENACIÓN MUNICIPAL
CONCELLO DE CORTEGADA

CATÁLOGO DE ACCIÓNS

DENOMINACIÓN: Rúa de acceso ao edficio de usos múltiples e aparcadoiro

ORGANISMO DEPENDENTE: Concello

SISTEMA DE OBTENCIÓN DO SOLO: Cesión

CÓDIGO DE ACCIÓN:

SXV-1

CLASE DE SOLO: Solo Urbanizable
CUALIFICACIÓN: Sistema Xeral Viario
SUPERFICIE DE SOLO: 3.714 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 3.714 m2

LOCALIZACIÓN EN PLANO:

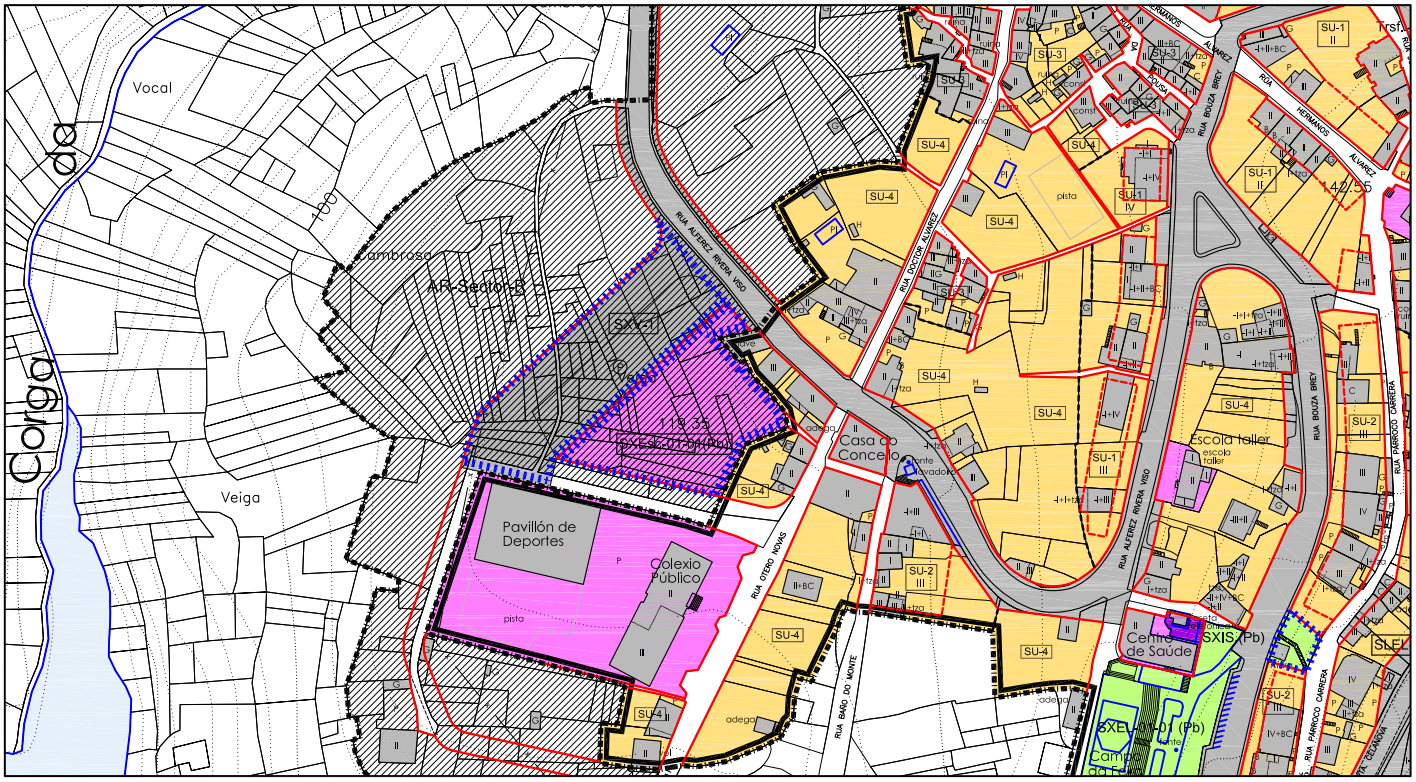
OU-01

CUSTOS: 222.840 €

Solo: ---
Proxectos:
Urbanización: 222.840 €
Edificación: ---

PRIORIDADE:

1



OBSERVACIÓNS: O custo da execución impútase á area de reparto AR-Sector-R.

PLAN XERAL DE
ORDENACIÓN MUNICIPAL
CONCELLO DE CORTEGADA

CATÁLOGO DE ACCIÓNS

DENOMINACIÓN: Acceso ao polígono industrial da cancela

ORGANISMO DEPENDENTE: Concello

SISTEMA DE OBTENCIÓN DO SOLO: Cesión

CÓDIGO DE ACCIÓN:

SXV-2

CLASE DE SOLO: Solo Urbanizable
CUALIFICACIÓN: Sistema Xeral Viario
SUPERFICIE DE SOLO: 7.232 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 7.232 m2

LOCALIZACIÓN EN PLANO:

EX-04

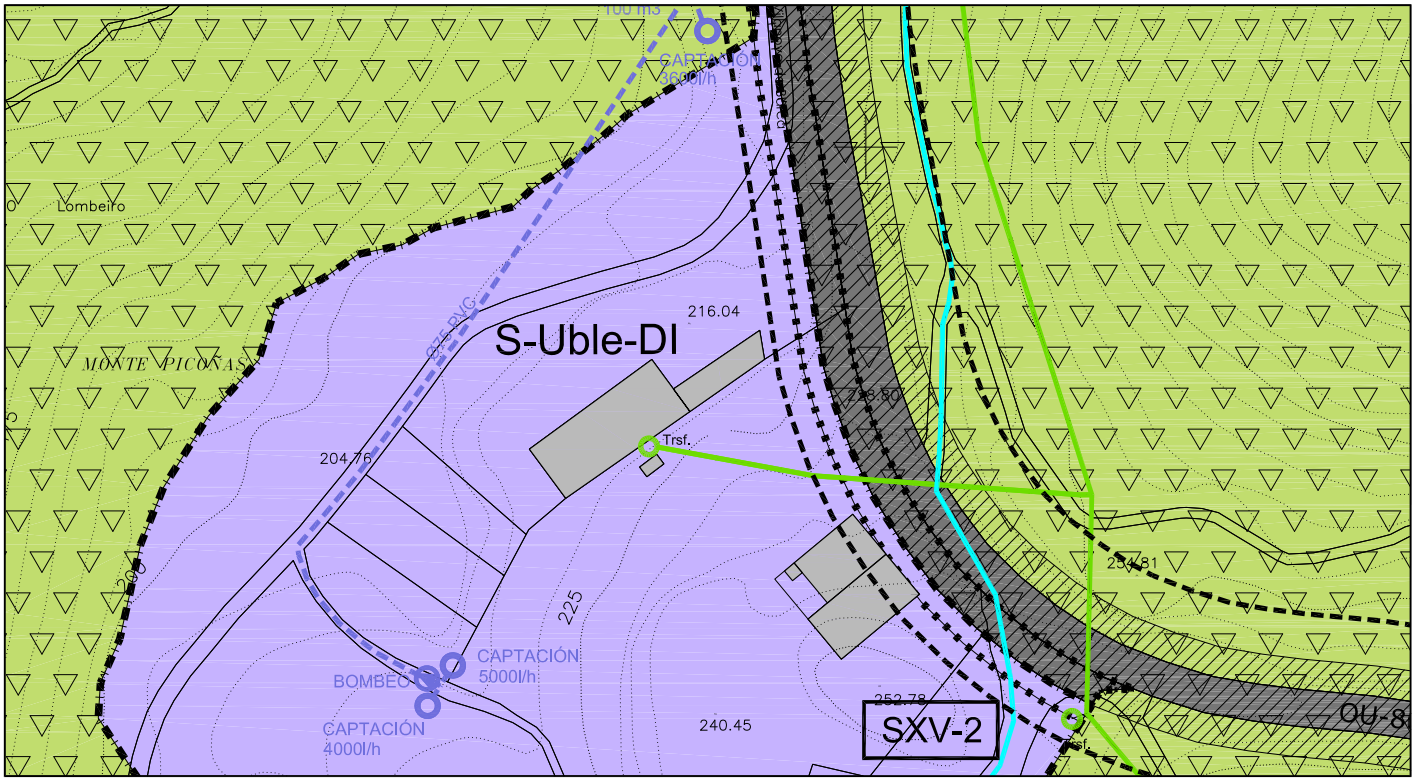
CUSTOS: 120.000 €

Solo: ---
Proxectos:
Urbanización: 120.000 €
Edificación: ---

PRIORIDADE:

1

Conforme ós prazos de execución do Sector Industrial



OBSERVACIÓNS:

Intersección en "T" con cuñas de aceleración / deceleración, carrís de incorporación e xiro á dereita e semiglorieta para cambio de sentido. Sinalización.
Segundo as indicacións da *Dirección Xeral de Obras Públicas.*
O custo da execución impútase á Area de Reparto do S-Uble-DI en concepto de conexión coa infraestrutura viaria existente.

PLAN XERAL DE
ORDENACIÓN MUNICIPAL
CONCELLO DE CORTEGADA

CATÁLOGO DE ACCIÓNS

DENOMINACIÓN: Espazo libre entre as rúas Bouza Brey e Párroco Carreira na Vila de Cortegada

ORGANISMO DEPENDENTE: Concello

SISTEMA DE OBTENCIÓN DO SOLO: Expropiación

CÓDIGO DE ACCIÓN:

SLEL-01-05

CLASE DE SOLO: Solo Urbano
CUALIFICACIÓN: Sistema Local de Espazos Libres
SUPERFICIE DE SOLO: 288 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA:

LOCALIZACIÓN EN PLANO:

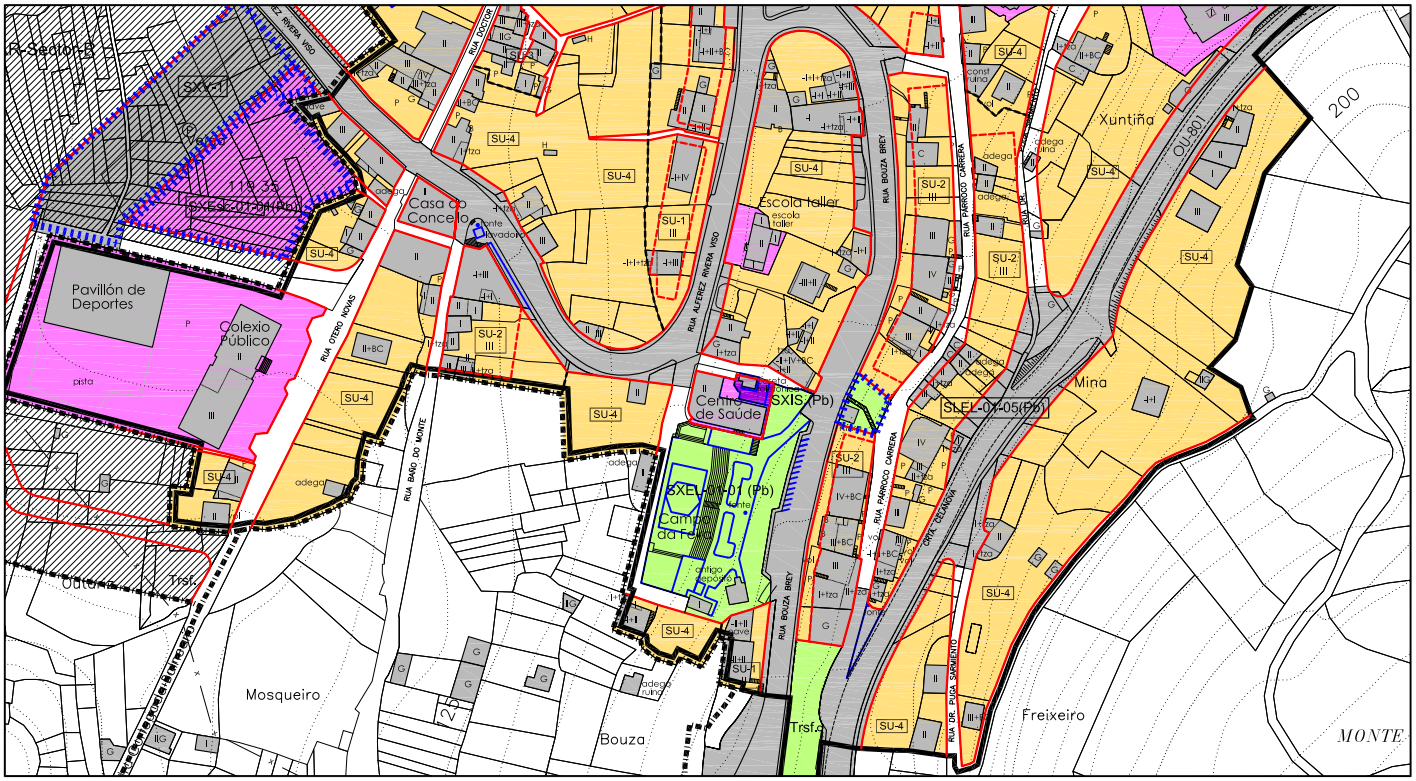
OU-01

CUSTOS: 6.624 €

Solo: 5.760 €
Proxectos:
Urbanización: 864 €
Edificación: ---

PRIORIDADE:

1



OBSERVACIÓNS:

PLAN XERAL DE
ORDENACIÓN MUNICIPAL
CONCELLO DE CORTEGADA

CATÁLOGO DE ACCIÓNS

DENOMINACIÓN: Parque público do Balneario

ORGANISMO DEPENDENTE: Concello

SISTEMA DE OBTENCIÓN DO SOLO: Cesión

CÓDIGO DE ACCIÓN:

SXEL-01-05

CLASE DE SOLO: Rústico
CUALIFICACIÓN: Sistema Xeral de Espazos Libres
SUPERFICIE DE SOLO: 38.685 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA:

LOCALIZACIÓN EN PLANO:

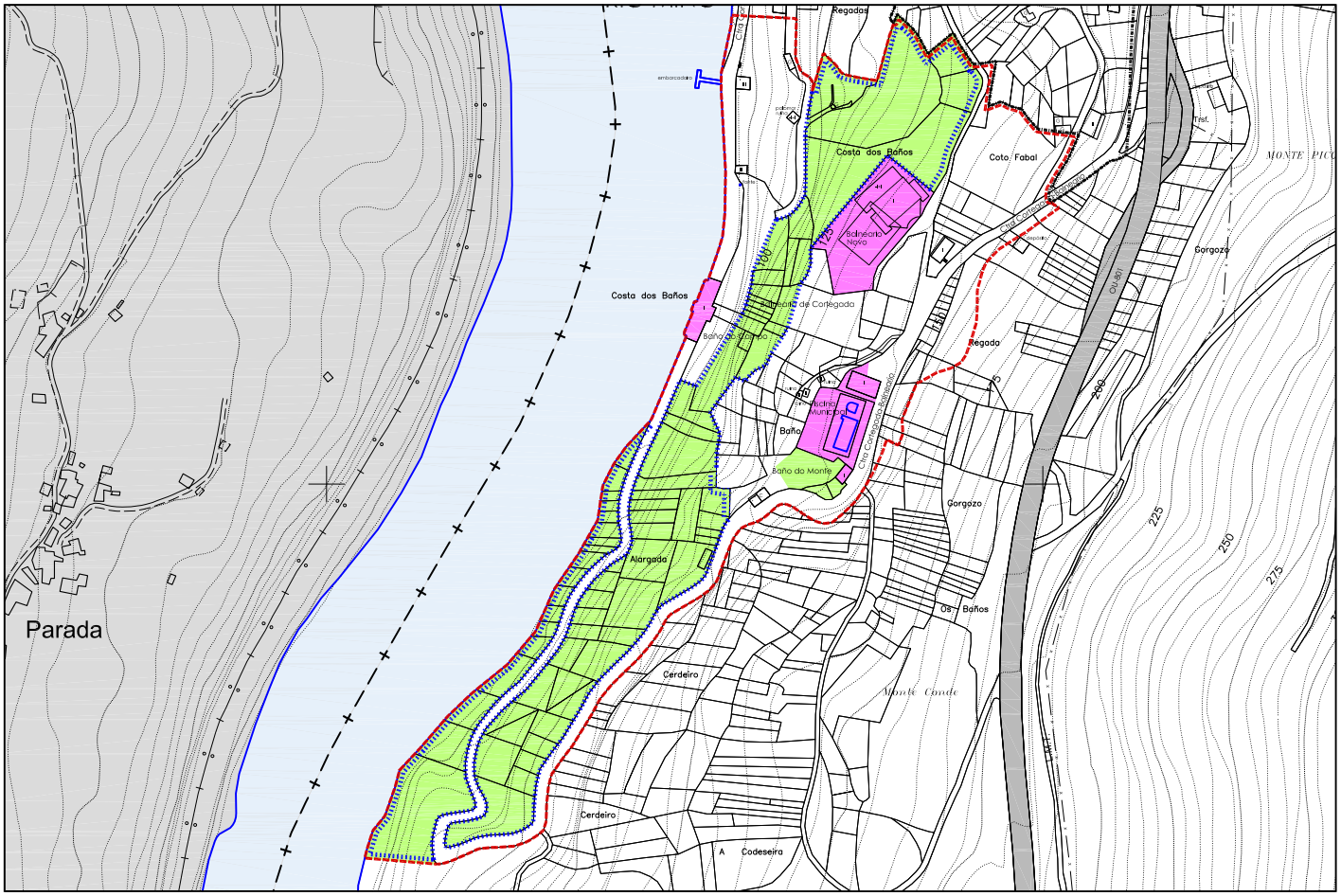
EX-04/OU-01

CUSTOS: ---

Solo: ---
Proxectos: ---
Urbanización: ---
Edificación: ---

PRIORIDADE:

1



OBSERVACIÓNS: Trátase dunha acción a desenvolver pormenorizadamente no Plan Especial do Balneario.

PLAN XERAL DE
ORDENACIÓN MUNICIPAL
CONCELLO DE CORTEGADA

CATÁLOGO DE ACCIÓNS

DENOMINACIÓN: Edificio de usos múltiples na Vila de Cortegada

ORGANISMO DEPENDENTE: Concello

SISTEMA DE OBTENCIÓN DO SOLO: Cesión

CÓDIGO DE ACCIÓN:

SXEsc-01-01

CLASE DE SOLO: Solo Urbanizable
CUALIFICACIÓN: Sistema Xeral de Equipamentos
SUPERFICIE DE SOLO: 3.296 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 3.000 m2

LOCALIZACIÓN EN PLANO:

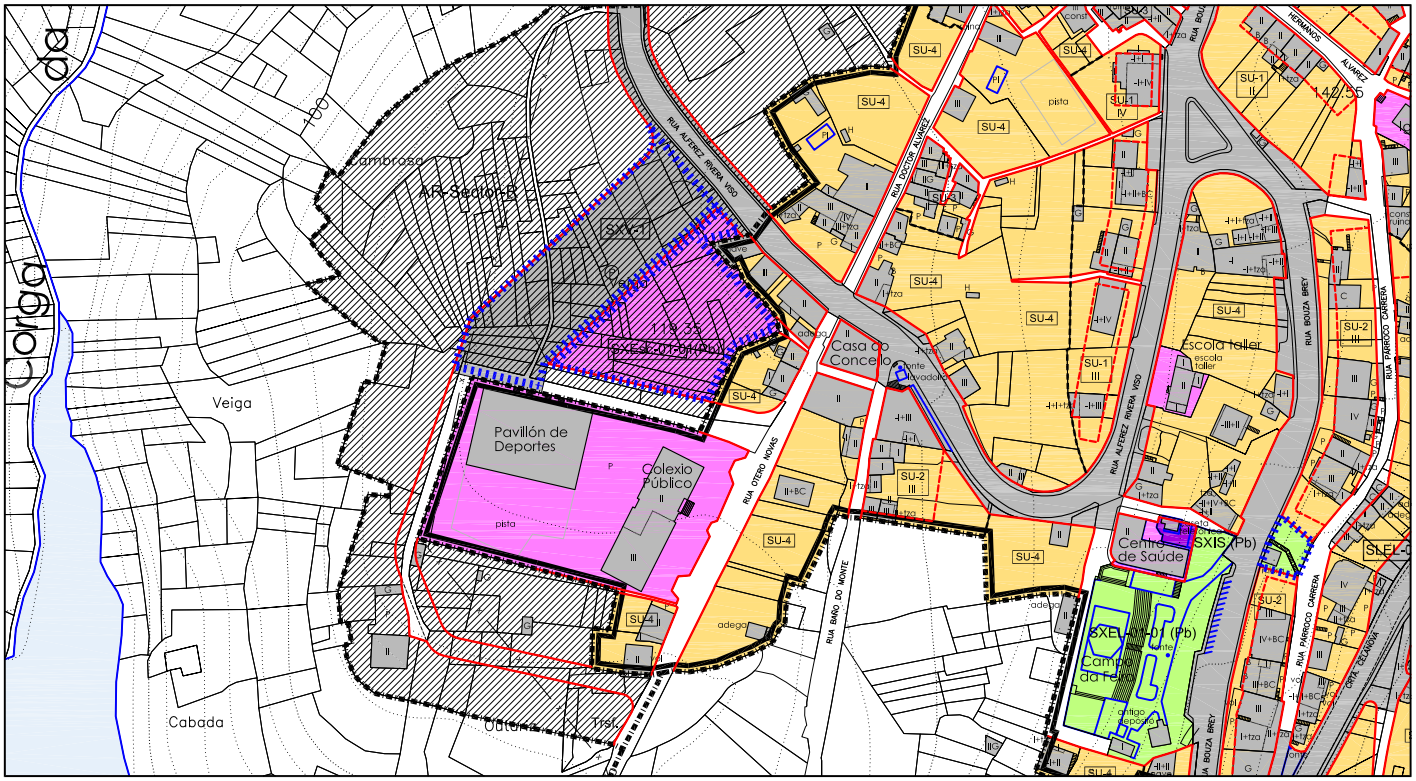
OU-01

CUSTOS: 240.000 €

Solo: ---
Proxectos: ---
Urbanización: ---
Edificación: 240.000 €

PRIORIDADE:

2



OBSERVACIÓNS:

PLAN XERAL DE
ORDENACIÓN MUNICIPAL
CONCELLO DE CORTEGADA

CATÁLOGO DE ACCIÓNS

DENOMINACIÓN: Novo campo de futbol municipal de Cortegada

ORGANISMO DEPENDENTE: Concello

SISTEMA DE OBTENCIÓN DO SOLO: Cesión

CÓDIGO DE ACCIÓN:

SXEdp-04-02

CLASE DE SOLO: Solo Rústico de Protección Forestal
CUALIFICACIÓN: Sistema Xeral de Equipamentos
SUPERFICIE DE SOLO: 21.037 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA:

LOCALIZACIÓN EN PLANO:

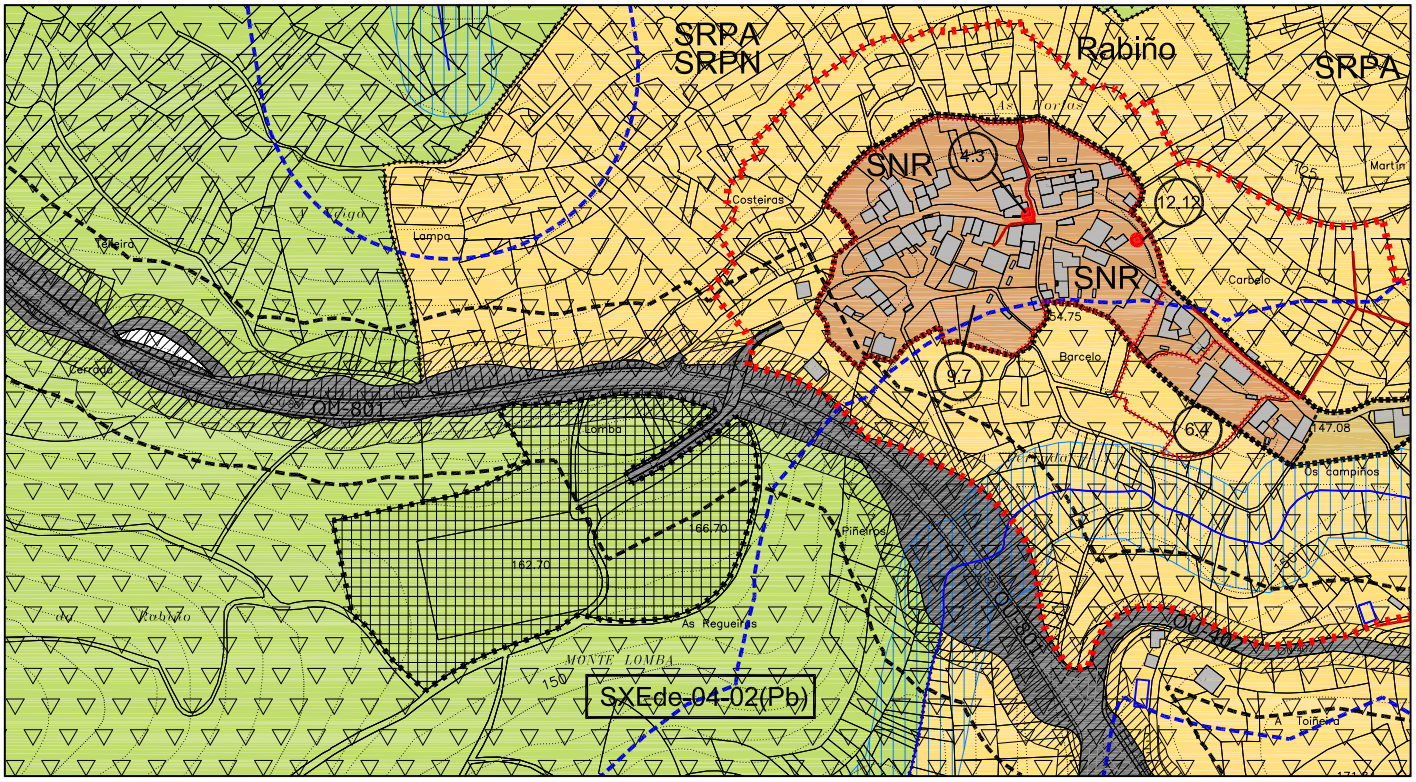
EX-02

CUSTOS: 500.000 €

Solo: ---
Proxectos: ---
Urbanización / Edificación: 500.000 €

PRIORIDADE:

1



OBSERVACIÓNS: Debido á cuantía económica que supón esta actuación e a necesidade de subvención por parte da administración provincial e autonómica, sen conformidade expresa destas, atribúese o custo a título indicativo.

TÁBOA RESUMO DE CUSTOS ATRIBUÍDOS AO CONCELLO			
TIPO DE ACCIÓN	**CÓDIGO DE ACCIÓN**	**1ER CUADRIENIO**	**2º CUADRIENIO**
SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES	SLEL-01-05	6.624,00 €	
SISTEMA DE EQUIPAMENTOS	SXEsc-01-01		240.000,00 €
		6.624,00 €	**240.000,00 €**

4.- ESTUDO ECONÓMICO FINANCEIRO.

Importe Total

De acordo co catálogo de accións a incluír no Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Cortegada, determínase un custe total das mesmas por un cuanto global de **246.624,00 €€**, que en virtude do período de vixencia do Plan, distribuiríanse nas seguintes cantidades:

- PRIMEIRO CUADRIENIO ..... 6.624,00 €
- SEGUNDO CUADRIENIO ..... 240.000,00 €

Natureza do Gasto

Encanto á natureza económica do gasto a realizar, cumpre sinalar o seguinte. O custe das distintas accións ten unha natureza inversora e, polo tanto, inclúese dentro do capítulo 6, "investimentos reais", do estado de gastos do orzamento municipal. En consecuencia, haberá que determinar os medios de financiamento posíbeis, que regula a "*Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales"*, e en que medida e cuanto poden ser desenvolvidos polo Concello, co obxectivo de financiar as distintas accións previstas.

Medios de Financiamento.

De acordo coa "*Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales"*, así como tamén a "*Ley 18/2001, de 12 de diciembre, General de Estabilidad Presupuestaria"* os medios de financiamento mais relevantes dos investimentos municipais son os seguintes:

- Os recursos procedentes de subvencións de capital que teñen, legalmente, un carácter finalista (art. 40 da *"Ley 39/88"*).
- Aqueles ingresos procedentes do alleamento de investimentos reais, que non poden destinarse a financiar gastos correntes, polo tanto, deberán financiar gastos de capital (art. 5 *"Ley 39/88"*).
- Os investimentos poden financiarse, igualmente, cos ingresos procedentes de contribucións especiais. neste caso, como consecuencia da realización de obras públicas de carácter local que se poden incluír no catálogo de accións, cando as mesmas redunden na obtención dun beneficio ou dun aumento de valor dos bens dos suxeitos pasivos, se poden establecer contribucións especiais. A base impoñible das contribucións especiais está constituída, como máximo, polo 90 % do custe que a Entidade Local suporte pola realización das obras. Será necesario para o seu establecemento e ordenación a aprobación das oportunas ordenanzas fiscais.
- Outro dos medios de financiamento dos investimentos son os recursos procedentes como consecuencia da concentración de operacións de crédito a medio e longo prazo, nos termos previstos nos artigos 49 e ss da *"Ley 39/88"*.
- Finalmente, os investimentos fináncianse cos recursos xenéricos non afectados.

Viabilidade e solvencia financeira das accións a incluír no Plan Xeral.

O capítulo 6 "Investimentos reais" do estado de gastos dos últimos orzamentos municipais manteñen unha liña homoxénea que se reflicte na seguinte táboa:

CAPÍTULO 6. INVESTIMENTOS REAIS (GASTOS)	
2004	73.000,00 €
2005	142.366,57 €
2006	75.000,00 €
2007	126.000,00 €
2008	154.000,00 €

Pódese establecer como media anual a cifra de 114.073,00 €.

Isto supón unha capacidade por cuadrienio de 456.293,00 €, cifra que, a priori, resulta moi superior ás cargas que se deberían de afrontar polas actuacións que o Plan asigna a cada cuadrienio de vixencia.

Por último, para concluír este apartado é necesario citar varios xeitos relacionados coa solvencia financeira da Tesourería Municipal. A capacidade para facer fronte ao cumprimento das obrigas económicas da tesourería, depende do fondo de rotación, que é unha medida da solvencia financeira a longo prazo, ou o que é o mesmo, da capacidade do activo para facer fronte ao reembolso do pasivo.

Nunha Entidade Local, o método para determinar se esta ten ou non capacidade para facer fronte ás obrigas económicas, debería estar estreitamente relacionado co cálculo do aforro neto, definido pola lei de facendas locais, aínda que para iso deberían realizarse algunhas matizacións, en relación cos ingresos ordinarios. Para o cálculo dos ingresos ordinarios deberían excluírse :

- As contribucións especiais, por ser un ingreso afectado de acordo co artigo 29.3 da *"Ley 39/88"*.
- As cotas de urbanización por se tratar dun ingreso afectado ás obras da súa razón.
- Subvencións correntes de carácter finalista. Estes ingresos tamén teñen un carácter afectado xa que a entidade non pode destinalos a atender outros gastos que aqueles para os que foron outorgados.

Conclusións.

Unha vez analizados os recursos financeiros da Corporación, conclúese que resultaría viábel a execución dos investimentos a incluír no catálogo de accións do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Cortegada, financiándose as mesmas mediante subvencións de capital, operacións de crédito a longo prazo, contribucións especiais, alleamento de investimentos reais e cos recursos de carácter ordinario.