

ANEJO Nº 13.- VIABILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE DEL ANEJO Nº 13

1.-	INTRODUCCIÓN.....	3
2.-	OBJETIVOS	3
3.-	ACTUACIONES ENCAMINADAS AL CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS	4
4.-	PROGRAMACIÓN INICIALMENTE PREVISTA.....	4
5.-	INGRESOS Y GASTOS GENERADOS POR EL PLAN GENERAL.....	5
5.1.-	INGRESOS	5
5.2.-	GASTOS	6
6.-	VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA	8

ANEJO Nº 13.- VIABILIDAD ECONÓMICA

1.- INTRODUCCIÓN

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

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

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

2.- OBJETIVOS

Las actuaciones de inversión pública, como ya menciona el vigente Plan General de Ordenación están dirigidas al cumplimiento de dos grandes objetivos:

- 1) Conseguir una mejora en la calidad de vida de los habitantes del término municipal.
- 2) Eliminar las tensiones urbanísticas existentes generadas en gran parte por agentes externos al propio término municipal debido a su situación geográfica y a sus atractivos medioambientales.

3.- ACTUACIONES ENCAMINADAS AL CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

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

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

4.- PROGRAMACIÓN INICIALMENTE PREVISTA

De acuerdo a la legislación vigente (Ley 2/2001 de Cantabria), el Plan General tiene una vigencia indefinida.

No obstante, teniendo en cuenta la duración del Plan General de Ordenación actual, inicialmente prevista de 8 años y que sigue vigente transcurridos 16 años, se ha estimado una duración de 18 años.

5.- INGRESOS Y GASTOS GENERADOS POR EL PLAN GENERAL

Desde un punto de vista de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana, la importancia en la programación recae principalmente en el Suelo Urbanizable. El motivo principal es que estos suelos necesitan crear un importante número de infraestructuras. En segundo orden de importancia se sitúa el Suelo Urbano, principalmente en lo que a las áreas No Consolidadas se refiere. Se trata de áreas de una superficie menor a la de los Suelos Urbanizables y su aportación en número de viviendas también es menor. Por último se sitúan los Sistemas Generales, que deberán ejecutarse al mismo tiempo que los nuevos desarrollos urbanísticos.

5.1.- INGRESOS

Como ingresos consecuencia del desarrollo del Plan General se consideran:

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

5.1.1.- Plusvalías

Se incluye en este apartado el tanto por ciento de cesión de la parcela para que se pueda materializar el porcentaje de cesión que le corresponde al Ayuntamiento. En este caso, 15%.

El porcentaje de cesión puede ser destinado a la construcción de vivienda protegida.

Por tanto, se considerarán plusvalías los beneficios que se obtengan de la ejecución y venta de las viviendas protegidas.

5.1.2.- Otros ingresos

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

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

5.2.- GASTOS

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

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

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

- Ejecución de vivienda protegida de promoción municipal.
- Todas aquella inversiones previstas en el Plan General de iniciativa pública municipal.

5.2.1.- Mejoras y mantenimiento de infraestructuras y servicios

Entre las infraestructuras contempladas en el Anejo nº 8:

- Red viaria.
- Saneamiento.
- Abastecimiento.

- Energía.
- Telefonía.
- Gas.

Sólo se tendrán en cuenta a efectos del presente apartado aquéllas que no corran a cargo de promotores privados.

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

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

5.2.2.- Ejecución de vivienda protegida de promoción municipal

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

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

5.2.3.- Ejecución de equipamientos

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

Estos equipamientos pueden ejecutarse con financiación municipal, autonómica o estatal.

Los terrenos sobre los que se prevé su instalación pueden ser terrenos de cesión o bien terrenos ya obtenidos con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana.

5.2.4.- Otros gastos

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

En otros gastos se incluyen además aquéllos provenientes de la aplicación del condicionado ambiental previsto en el presente Informe de Sostenibilidad sólo para los casos en los que el cumplimiento de dicho condicionado sea responsabilidad de la Administración Pública, municipal o autonómica.

6.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

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

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