

06. EE- ESTUDIO ECONÓMICO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

01. ESTUDIO ECONÓMICO

1. ESTUDIO ECONÓMICO	1
1.1. INTRODUCCIÓN	1
1.2. GASTOS DE CONEXIÓN Y REFUERZO SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	2
1.3. OBRAS DE URBANIZACIÓN	3
1.4. CARGA DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN (AAU)	3
1.5. COSTE DE GESTIÓN.....	4
1.6. COSTE TOTAL DE EJECUCIÓN	4
2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	5
2.1. IMPLANTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS	5
2.2. COSTES DE IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS	5
2.3. INGRESOS ORIGINADOS POR EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR.....	7
2.4. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL.....	8
2.5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO	10

1. ESTUDIO ECONÓMICO

1.1. INTRODUCCIÓN

Se incluye el siguiente apartado en cumplimiento de los artículos 68.k) y 69.d) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG).

Artículo 68. Determinaciones

Los planes parciales contendrán, en todo caso, las siguientes determinaciones:

(...)

k) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de los mismos.

Artículo 69. Documentación

Los planes parciales comprenderán, con el contenido que se fije reglamentariamente, los siguientes documentos:

(...)

d) Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo.

(...)

Para la implantación de los servicios urbanísticos, y en correspondencia con lo establecido en la Ley 2/2016, se evaluarán a continuación los costes de implantación de dichos servicios.

Esta evaluación se considera orientativa, en tanto no se desarrolle el correspondiente Proyecto de Urbanización.

La financiación económica para la implantación de los servicios urbanísticos será privada, corriendo a cargo de los propietarios del ámbito, y se efectuarán las correspondientes inversiones durante el período que se señala en el plan de etapas previsto.

Se evalúa el coste total de ejecución material en 1.400.874 € (S/IVA), desglosándose en los siguientes importes:

- GASTOS DE CONEXIÓN Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.....	169.553 €
- OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	999.118,00 €
- CARGA DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	50.703,00 €
- COSTE GESTIÓN	181.500,00 €

1.2. GASTOS DE CONEXIÓN Y REFUERZO SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

La presente valoración incluye todas las obras necesarias para conectar las instalaciones interiores del Sector SUD-8 a las redes e infraestructuras de servicios existentes fuera del ámbito del Plan Parcial.

Según el informe emitido por Aquaoleiros, es preciso realizar refuerzos y conexiones exteriores, dado que algunos tramos de la red de abastecimiento existente en los alrededores del sector requieren un aumento de sección. Estas actuaciones son necesarias para garantizar una capacidad suficiente que permita abastecer también la demanda generada por el nuevo desarrollo.

Se evalúa el coste total de los gastos de conexión y refuerzo de sistemas generales y locales en 169.553 € (S/IVA), donde las principales actuaciones previstas son las siguientes:

Conexión en el sistema viario IC4

- Se propone la conexión de la red interior del Sector SUD-8 con la red existente a la altura del frente de parcela en Rúa Cascaxeira nº28, mediante una tubería de fundición de Ø100 mm.

Ampliación de la red en la Avda. Miguel Hernández:

- Se requiere renovar el tramo de la red de abastecimiento existente en el margen de dicha avenida. Concretamente, se sustituirá la tubería de PE Ø75 mm PN10 por una de fundición dúctil Ø100 mm, en el tramo comprendido entre el frente de parcela de Avda. Miguel Hernández nº47 y el nº19.

Ampliación de la red en Rúa da Xesta y Avda. As Mariñas (N-VI):

- En el margen derecho de la Rúa da Xesta (entre Avda. Miguel Hernández y Avda. As Mariñas), se renovará la tubería de PE Ø75 mm PN10 por una de fundición dúctil Ø150 mm.
- En el margen derecho de la Avda. As Mariñas, se sustituirá la tubería de fibrocemento Ø100 mm (entre los números 82, intersección con Rúa da Xesta, y 92, intersección con Rúa Cascaxeira) por una tubería de fundición dúctil Ø200 mm.

- GASTOS DE CONEXIÓN Y REFUERZO DE LA RED DE ABASTECIMIENTO 145.540 €

Según el informe de infraestructuras del Concello de Oleiros, en lo relativo a la red de saneamiento de pluviales, será necesario prolongar dicha red en la Rúa Cascaxeira hasta su conexión con la Avenida das Mariñas.

- GASTOS DE CONEXIÓN Y REFUERZO DE LA RED DE PLUVIALES 24.013 €

1.3. OBRAS DE URBANIZACIÓN

A continuación, se procede a realizar el desglose por capítulos de las obras de urbanización:

01. DEMOLICIONES Y ACTUACIONES PREVIAS	3.000,00 €
02. MOVIMIENTO DE TIERRAS	116.564,00 €
03. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO	82.470,00 €
04. SANEAMIENTO	91.528,00 €
05. RED DE GAS	40.332,00 €
06. DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA.....	266.000,00 €
07. ILUMINACIÓN	39.324,00 €
08. TELECOMUNICACIONES	29.618,00 €
09. FIRMES Y PAVIMENTOS	202.440,00 €
10. ESPACIOS LIBRES	66.766,00 €
11. MOBILIARIO URBANO	15.000,00 €
12. SEÑALIZACIÓN	9.500,00 €
13. GESTIÓN DE RESIDUOS.....	12.138,00 €
14. CONTROL DE CALIDAD.....	10.115,00 €
15. SEGURIDAD Y SALUD	16.185,00 €
TOTAL P.E.M. OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	999.118,00 €

1.4. CARGA DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN (AAU)

Dentro de este concepto se incluyen los gastos de urbanización y expropiación de la actuación aislada de urbanización.

OBRAS DE URBANIZACIÓN	1.203,00 €
EXPROPIACIÓN, INDEMNIZACIONES	49.500,00 €
TOTAL CARGA DE LA ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	50.703,00 €

1.5. COSTE DE GESTIÓN

Dentro de este concepto se incluyen los gastos de la gestión obligatoria, los honorarios técnicos de la elaboración de los documentos técnicos, los gastos de publicación y los gastos de notaría y registro.

GESTIÓN Y HONORARIOS TÉCNICOS, INDEMNIZACIONES	111.500,00 €
NOTARIA Y REGISTRO	40.000,00 €
PUBLICACIONES	30.000,00 €
TOTAL GASTOS GESTIÓN	181.500,00 €

1.6. COSTE TOTAL DE EJECUCIÓN

La suma total de los costes de ejecución asciende a lo siguiente:

TOTAL GASTOS DE CONEXIÓN Y REFUERZO A SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	169.553 €
TOTAL P.E.M. OBRAS DE URBANIZACIÓN	999.118,00 €
CARGA DE LA ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	50.703,00 €
GASTOS DE GESTIÓN, HONORARIOS TÉCNICOS, PUBLICACIONES, INDEMNIZACIONES, NOTARÍA Y REGISTRO	181.500,00 €
TOTAL GASTOS	1.400.874,00 €

El coste estimado de ejecución material de las obras de urbanización arroja un montante total de UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO (1.400.874€), (sin IVA).

2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En cumplimiento del artículo 143.5 del RLSG se incorpora el presente informe de sostenibilidad económica, con el contenido establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano

(...)

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

(...)

2.1. IMPLANTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Los costes de implantación, conexión y refuerzo de las infraestructuras son el resultado de la suma de los capítulos correspondientes reflejados en el estudio económico financiero del Plan Parcial que a continuación se relacionan:

- Gastos de conexión y refuerzo de sistemas generales: 169.553 €
- Obras de urbanización: 999.118 €
- Carga de urbanización de la actuación aislada de urbanización: 50.703€
- Gastos de gestión, honorarios, publicaciones, indemnizaciones, notaría y registro: 181.500 €

Se evalúa el coste total de ejecución en 1.400.874 € (S/IVA). Dichos costes serán a cargo de los propietarios del aprovechamiento del sector al realizar la operación urbanística.

2.2. COSTES DE IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

En el cuadro adjunto se reflejan los parámetros propios del ámbito:

PARAMETROS URBANÍSTICOS SECTOR URBANIZABLE	
SUPERFICIE AMBITO	36.875,00 m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	15.565,00 m ²
EDIFICABILIDAD TERCARIO	157,00 m ²
Nº PARCELAS	150,04 Ud
Nº VIVIENDAS	148 Ud
Habitantes equivalentes (1,91 hab/viv)	296 hab
Superficie de Viales	6.748,00 m ²
Superficie parques y jardines	4.769,00 m ²
Puntos de alumbrado Público en viario y jardín	30,00 Ud
Superficie de equipamientos	1.594,00 m ²

El mantenimiento de las redes de servicios públicos que se relacionan a continuación, con concesión administrativa, serán asumidos por las compañías concesionarias con cargo a las cuotas de los nuevos abonados:

- Abastecimiento. AQUAOLEIROS S.A
- Saneamiento: Gerencia de Servicios Municipales del Concello de Oleiros
- Red Eléctrica. Unión Fenosa Distribución
- Red de Gas. Nedgia
- Redes de Telecomunicaciones.
 - o TELEFÓNICA S.A.U y R CABLE y TELECABLE TELECOMUNICACIONES, S.A.U.
- Limpieza y recogida de Residuos Sólidos Urbanos. Ayuntamiento de Oleiros.

A continuación se muestra el cálculo del coste del servicio de transporte urbano, en base a los datos y ratios considerados por el Ayuntamiento.

PREVISION INCREMENTO VIAJEROS TRANSPORTE			
Incremento de desplazamientos	100/hab.		29.600
Coste por billete estimado			1,50 €
TOTAL			44.400,00 €
Nº BILLETES escolares estimados		6,11%	1.808,56
Nº BONOS escolares estimados		4,50%	1.332,00
Nº Viajes Jubilados estimados		24,29%	7.189,84
Nº TOTAL VIAJES SUBVENCIONADOS		34,90%	10.330,40
COSTE AYUNTAMIENTO POR TRANSPORTE			
Coste Billete escolar	SUBVENCIÓN	54,30%	982,05 €
Coste Bono escolar	SUBVENCIÓN	41,60%	554,11 €
Coste Jubilados	SUBVENCIÓN	100,00%	7.189,84 €
TOTAL SUBVENCIONADO			8.726,00 €

COSTES INICIALES DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS

A continuación, se muestra el cálculo de los costes iniciales de la actuación, que incluyen los costes de puesta en marcha de las infraestructuras en base a los datos y ratios aportados por el Ayuntamiento. Los costes que se calculan en este epígrafe se deben al gasto derivado de la inversión municipal en seguridad y bienestar social ciudadano, contribución a los gastos generales y financieros del Concello, y al coste de subvenciones a jóvenes y jubilados por el transporte urbano.

COSTES PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION DE SERVICIOS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Seguridad y Bienestar Social	75 €/habitante	22.200 €
Equipamiento Deportivo / Socio - Cultural	400 €/habitante	118.400 €
Transporte Urbano		8.726 €
Contribución Gtos. Grls. Concello	25 €/habitante	7.400 €
TOTAL		156.726,00 €

COSTES ANUALES DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS

Para estimar el coste anual que supone para el Ayuntamiento el desarrollo del sector se consideran los factores que intervienen de forma más significativa, y que se reflejan en las siguientes tablas.

COSTES MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Mantenimiento de viales	0,2 €/m ²	1.349,60 €
Limpieza viaria	40 €/hab.	11.840,00 €
Parques y jardines	1,5 €/m ²	7.153,50 €
Alumbrado Público en viario y jardín	150 €/Ud	4.500,00 €
Abastecimiento, Saneamiento y Depuración	Autofinanciación	0,00 €
Gestión R.S.U.	Autofinanciación	0,00 €
TOTAL		24.843,10 €

COSTES PRESTACION DE SERVICIOS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Seguridad y Bienestar Social	75 €/habitante	22.200 €
Mantenimiento Eq. / Mob. Urbano	18 €/habitante	2.665 €
Transporte Urbano		8.726 €
Contribución Gtos. Grles. Concello	25 €/habitante	7.400 €
TOTAL		40.990,80 €
TOTAL COSTES ANUALES		65.833,90 €

2.3. INGRESOS ORIGINADOS POR EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR

Como en los apartados anteriores, para estimar los ingresos que le proporcionará al Ayuntamiento el desarrollo del sector se diferenciará entre los ingresos que se producen en el año 0, y aquellos que se producen de manera anual el resto de los años.

INGRESOS INICIALES AÑO 0			
CONCEPTO	RATIO		INGRESOS
10% DE CESIÓN	10,00%	533 €/m ²	837.470 €
ICIO	3,00%	P.E.M.	235.830 €
LICENCIAS DE OBRA	2,50%	P.E.M.	196.525 €
PRIMERA OCUPACIÓN	240,00 €/viv	P.E.M.	35.531 €
I.B.I.Residencial	0,80%	Valor Catastral	37.356 €
I.B.I.Terciario	0,80%	Valor Catastral	377 €
Aportación del Estado	200	€/hab.	59.200 €
Aportación de la Xunta	35	€/hab.	10.360 €
TOTAL INGRESOS AÑO 0			1.412.648 €
SALDO (INGRESOS-GASTOS INICIALES)			1.255.922,47 €

INGRESOS ANUALES		
CONCEPTO	RATIO	INGRESOS
I.B.I.	0,80% Valor Catastral	37.733 €
Aportación del Estado	200 €/hab.	59.200 €
Aportación de la Xunta	35 €/hab.	10.360 €
TOTAL INGRESOS ANUALES		107.293 €

2.4. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL

Para evaluar el impacto sobre la hacienda local del desarrollo del sector se realiza un balance de los resultados obtenidos en los apartados anteriores, considerando datos iniciales del año 0 y los datos para los años sucesivos. El resumen de resultados se muestra en las tablas que figuran a continuación.

AÑO 0

A continuación se calcula la diferencia entre costes e ingresos en el período inicial:

COSTES PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION DE SERVICIOS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Seguridad y Bienestar Social	75 €/habitante	22.200 €
Equipamiento Deportivo / Socio - Cultural	400 €/habitante	118.400 €
Transporte Urbano		8.726 €
Contribución Gtos. Grles. Concello	25 €/habitante	7.400 €
TOTAL		156.726,00 €

TOTAL COSTES INICIALES	156.726,00 €
-------------------------------	---------------------

INGRESOS INICIALES AÑO 0		
CONCEPTO	RATIO	INGRESOS
10% DE CESIÓN	10,00% 533 €/m²	837.470 €
ICIO	3,00% P.E.M.	235.830 €
LICENCIAS DE OBRA	2,50% P.E.M.	196.525 €
PRIMERA OCUPACIÓN	240,00 €/viv P.E.M.	35.531 €
I.B.I.Residencial	0,80% Valor Catastral	37.356 €
I.B.I.Terciario	0,80% Valor Catastral	377 €
Aportación del Estado	200 €/hab.	59.200 €
Aportación de la Xunta	35 €/hab.	10.360 €
TOTAL INGRESOS AÑO 0		1.412.648 €

SALDO (INGRESOS-GASTOS INICIALES)		1.255.922,47 €
--	--	-----------------------

AÑOS SUCESIVOS

A continuación, se calcula la diferencia entre costes e ingresos en los años sucesivos:

COSTES MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Mantenimiento de viales	0,2 €/m²	1.349,60 €
Limpieza viaria	40 €/hab.	11.840,00 €
Parques y jardines	1,5 €/m²	7.153,50 €
Alumbrado Público en viario y jardín	150 €/Ud	4.500,00 €
Abastecimiento, Saneamiento y Depuración	Autofinanciación	0,00 €
Gestión R.S.U.	Autofinanciación	0,00 €
TOTAL		24.843,10 €

COSTES PRESTACION DE SERVICIOS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Seguridad y Bienestar Social	75 €/habitante	22.200 €
Mantenimiento Eq. / Mob. Urbano	18 €/habitante	2.665 €
Transporte Urbano		8.726 €
Contribución Gtos. Grles. Concello	25 €/habitante	7.400 €
TOTAL		40.990,80 €

INGRESOS ANUALES			
CONCEPTO	RATIO		INGRESOS
I.B.I.	0,80%	Valor Catastral	37.733 €
Aportación del Estado	200	€/hab.	59.200 €
Aportación de la Xunta	35	€/hab.	10.360 €
TOTAL INGRESOS ANUALES			107.293 €
SALDO (INGRESOS-GASTOS ANUALES)			41.458,90 €

Como algunos ingresos tienen carácter anual y otros presentan un único cobro, se realiza a continuación una estimación temporal (sin tener en cuenta efectos inflacionistas) de dicha progresión:

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
INGRESOS	1.412.648,47 €	107.292,80 €	107.292,80 €	107.292,80 €	107.292,80 €	107.292,80 €
GASTOS	156.726,00 €	65.833,90 €	65.833,90 €	65.833,90 €	65.833,90 €	65.833,90 €
FLUJO DE CAJA	1.255.922,47 €	1.297.381,37 €	1.338.840,27 €	1.380.299,17 €	1.421.758,07 €	1.463.216,97 €

	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INGRESOS	107.292,80 €	107.292,80 €	107.292,80 €	107.292,80 €	107.292,80 €
GASTOS	65.833,90 €	65.833,90 €	65.833,90 €	65.833,90 €	65.833,90 €
FLUJO DE CAJA	1.504.675,87 €	1.546.134,77 €	1.587.593,67 €	1.629.052,57 €	1.670.511,47 €

	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
		107.292,80 €	107.292,80 €	107.292,80 €	107.292,80 €
		65.833,90 €	65.833,90 €	65.833,90 €	65.833,90 €
		1.753.429,27 €	1.794.888,17 €	1.836.347,07 €	1.877.805,97 €

	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
	107.292,80 €	107.292,80 €	107.292,80 €	107.292,80 €
	65.833,90 €	65.833,90 €	65.833,90 €	65.833,90 €
	1.960.723,77 €	2.002.182,67 €	2.043.641,57 €	2.085.100,46 €

2.5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO

La normativa del Plan Parcial permite el uso residencial en todo el ámbito, distribuyéndose el mismo en las localizaciones más idóneas dentro del ámbito a desarrollar. Además, se destina el 1 % de la edificabilidad a cubrir la dotación comercial exigida. Se concluye la suficiencia y adecuación de la actuación urbanística en cuanto a la sostenibilidad económica de las actuaciones, y la idoneidad técnica de las previsiones de este.

En Oleiros, junio de 2026

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., los arquitectos.

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suárez