

5.2.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El presente informe de Viabilidad Económica del desarrollo del Plan Parcial SUD-4, analiza el impacto que producirá en las Haciendas Públicas el mantenimiento, conservación e implantación de los servicios, equipamientos e infraestructuras resultantes de la actuación urbanizadora, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Al objeto de conocer el impacto que genera el desarrollo en la Hacienda Pública Municipal, se valoran los gastos de inversión y mantenimiento de los diferentes servicios así como los ingresos generados por la actuación.

CUADRO GASTOS GENERALES ANUALES AYUNTAMIENTO DE OLEIROS			
ZONA	RATIO	UNIDADES	IMPORTE
PARQUES Y JARDINES	2,5 E / m ²	16467,4	41.168,50
ALUMBRADO VIARIO	185,00 E/ Ud	126,00	23.310,00
ALUMBRADO JARDÍN	89,00 E/ Ud	75,00	6.675,00
LIMPIEZA VIALES	35,00 E/ Hab	1.332,00	46.620,00
MANTENIM. VIALES	0,20 E/ m ²	24.875,15	4.975,03
TOTAL			122.748,53

PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS			
	RATIO	UNIDADES	IMPORTE
SEGURIDAD Y BIENESTAR	80 E/ Hab	1.332,00	106.560,00
CONTRIB. GASTOS GEN. AYTO.	25 E/ Hab	1.332,00	33.300,00

CONSTRUCCIÓN Y PUESTA EN MARCHA EQUIPAMIENTOS			
	RATIO	UNIDADES	IMPORTE
CONSTRUCCIÓN EQUIPAMIENTOS	400 E/ Hab	1.332,00	532.800,00

CUADRO INGRESOS INICIALES AYUNTAMIENTO POR DESARROLLO SUD-4			
	RATIO	UNIDADES	IMPORTE
CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO	300,00 E/ m2	5.769,44	1.730.832,00
ICIO	3,00%	4.518.000,00	135.540,00
LICENCIA OBRA	2,50%	4.518.000,00	112.950,00
I.B.I. TERCIARIO	160,00 E/ 100 m2	15.997,84	25.596,54
I.B.I. RESIDENCIAL	160,00 E/ Viv	442,00	70.720,00
APORTACIÓN ESTADO	200,00 E/ Hab	1.332,00	266.400,00
APORTACIÓN XUNTA GALICIA	35,00 E/Hab	1.332,00	46.620,00
TOTAL INGRESOS INICIALES			2.388.658,54

ANALISIS IMPACTO HACIENDA LOCAL

COSTES AÑO INICIAL			
	RATIO	UNIDADES	IMPORTE
SEGURIDAD Y BIENESTAR	80 E/ Hab	1.332,00	106.560,00
CONTRIB. GASTOS GEN. AYTO.	25 E/ Hab	1.332,00	33.300,00
CONSTRUCCIÓN EQUIPAMIENTOS	400 E/ Hab	1.332,00	532.800,00
TOTAL COSTES AÑO INICIAL			672.660,00

COSTES MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS			
ZONA	RATIO	UNIDADES	IMPORTE
PARQUES Y JARDINES	2,5 E / m2	16.467,40	41.168,50
ALUMBRADO VIARIO	185,00 E/ Ud	126,00	23.310,00
ALUMBRADO JARDÍN	89,00 E/ Ud	75,00	6.675,00
LIMPIEZA VIALES	35,00 E/ Hab	1.332,00	46.620,00
MANTENIM. VIALES	0,20 E/ m2	24.875,15	4.975,03
TOTAL			122.748,53

TOTAL COSTES INICIALES			795.408,53
-------------------------------	--	--	-------------------

COSTES PRESTACIÓN DE SERVICIOS ANUALES			
	RATIO	UNIDADES	IMPORTE
SEGURIDAD Y BIENESTAR	80 E/ Hab	1.332,00	106.560,00
CONTRIB. GASTOS GEN. AYTO.	25 E/ Hab	1.332,00	33.300,00
TOTAL			139.860,00

COSTES MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS			
ZONA	RATIO	UNIDADES	IMPORTE
PARQUES Y JARDINES	2,5 E / m2	16.467,40	41.168,50
ALUMBRADO VIARIO	185,00 E/ Ud	126,00	23.310,00
ALUMBRADO JARDÍN	89,00 E/ Ud	75,00	6.675,00
LIMPIEZA VIALES	35,00 E/ Hab	1.332,00	46.620,00
MANTENIM. VIALES	0,20 E/ m2	24.875,15	4.975,03
TOTAL			122.748,53

TOTAL COSTES ANUALES			262.608,53
-----------------------------	--	--	-------------------

CUADRO INGRESOS INICIALES AYUNTAMIENTO POR DESARROLLO SUD-4			
	RATIO	UNIDADES	IMPORTE
CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO	300,00 E/ m2	5.795,39	1.738.617,00
ICIO	3,00%	4.518.000,00	135.540,00
LICENCIA OBRA	2,50%	4.518.000,00	112.950,00
I.B.I. TERCARIO	160,00 E/ 100 m2	15.997,84	25.596,54
I.B.I. RESIDENCIAL	160,00 E/ Viv	442,00	70.720,00
APORTACIÓN ESTADO	200,00 E/ Hab	1.332,00	266.400,00
APORTACIÓN XUNTA GALICIA	35,00 E/Hab	1.332,00	46.620,00
TOTAL INGRESOS INICIALES			2.396.443,54
TOTAL COSTES INICIALES			795.408,53
SALDO INGRESOS - GASTOS INICIALES			1.601.035,01

INGRESOS ANUALES AYUNTAMIENTO POR DESARROLLO SUD-4			
	RATIO	UNIDADES	IMPORTE
I.B.I. TERCARIO	160,00 E/ 100 m2	15.997,84	25.596,54
I.B.I. RESIDENCIAL	160,00 E/ Viv	442,00	70.720,00
APORTACIÓN ESTADO	200,00 E/ Hab	1.332,00	266.400,00
APORTACIÓN XUNTA GALICIA	35,00 E/Hab	1.332,00	46.620,00
TOTAL INGRESOS ANUALES			409.336,54
TOTAL COSTES ANUALES			262.608,53
SALDO INGRESOS - GASTOS ANUALES			146.728,01

SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El Plan Parcial ordena los diferentes usos productivos dentro del ámbito de actuación de forma coherente y equilibrada, con las características que se determinan en el cuadro siguiente:

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES SUD 4							
USO	ZONA	SUPERFICIE PARCELA m2	ALTURA EDIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD m2	NIVEL INTENSIDAD EDIFICABILIDAD m2/m2	EDIFICABILIDAD USO m2	% EDIF. USO
TERCIARIO-DOT.PRIV.	TER-1	8.772,42	B+3	15.997,84	1,8237	15.997,84	25,00
RESIDENCIAL COLECTIVO PROTEC	RC-1	4.092,04	B+3	5.583,78	1,3645	5.583,78	8,73
RESIDENCIAL COLECTIVO LIBRE	RC-2	1.261,02	B+3	2.110,23	1,6734	23.212,33	36,27
	RC-3	2.602,12	B+3	4.220,42	1,6219		
	RC-4	3.839,11	B+3	6.330,63	1,6490		
	RC-5	1.592,73	B+3	2.110,21	1,3249		
	RC-6	4.184,36	B+3	6.330,63	1,5129		
	RC-7	1.600,98	B+3	2.110,21	1,3181		
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR HILERA LIBRE	RUH-1	1.942,69	B+1	2.344,00		
RUH-2		5.110,12	B+1	4.898,42	0,9586		
RUH-3		3.330,55	B+1	2.344,00	0,7038		
RUH-4		1.867,82	B+1	2.344,00	1,2549		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADO/PAREADO LIBRE	RUA-1	2.293,23	B+1	2.366,99	1,0322	7.266,99	11,36
	RUA-2	6.532,19	B+1	4.200,00	0,6430		
	RUA-3	885,97	B+1	350,00	0,3950		
	RUA-4	670,79	B+1	350,00	0,5218		
TOTAL		50.578,14		63.991,36		63.991,36	100,00

A Coruña, junio 2020.

Los Arquitectos;



Fdo.: Mateo Miyar Olaiz



Fdo.: Gonzalo Serantes Conchado