

06. EE ESTUDIO ECONÓMICO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

01. ESTUDIO ECONÓMICO

ÍNDICE

1. ESTUDIO ECONÓMICO	1
1.1. INTRODUCCIÓN	1
1.2. GASTOS DE CONEXIÓN Y REFUERZO SISTEMAS GENERALES	2
1.3. OBRAS DE URBANIZACIÓN	2
1.4. COSTE DE GESTIÓN.....	3
1.5. COSTE TOTAL DE EJECUCIÓN	3
2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	4
2.1. IMPLANTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS	4
2.2. MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS.....	4
2.3. PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS	5
2.4. CONSTRUCCIÓN, PUESTA EN MARCHA Y MANTENIMIENTO DE EQUIPAMIENTOS	6
2.5. CALCULO DE INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO ORIGINADOS POR EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR.....	6
2.6. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL.....	7
2.7. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	8

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 en 618.074,67 € (S/IVA), desglosándose en los siguientes importes:

- GASTOS DE CONEXIÓN Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES	18.200,00 €
- OBRAS DE URBANIZACIÓN	507.874,67 €
- COSTE GESTIÓN	92.000,00 €

1.2. GASTOS DE CONEXIÓN Y REFUERZO SISTEMAS GENERALES

La valoración recoge todas las obras necesarias para la conexión de las instalaciones interiores del sector, a las redes e infraestructuras de servicios situados fuera del mismo.

01. SANEAMIENTO	2.375,00 €
02. ABASTECIMIENTO	2.200,00 €
03. DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA.....	10.625,00 €
04. TELECOMUNICACIONES	1.500,00 €
05. GAS.....	1.500,00 €
TOTAL GASTOS CONEXIÓN Y REFUERZO SISTEMAS GENERALES	18.200,00 €

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	5.000,00 €
02. MOVIMIENTO DE TIERRAS	40.864,00 €
03. ESTRUCTURAS.....	12.150,00 €
04. SANEAMIENTO	57.690,00 €
05. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO:	23.065,00 €
06. RED DE GAS:	11.900,00 €
07. DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA:	68.560,00 €
08. ILUMINACIÓN:	35.381,67 €
09. TELECOMUNICACIONES:	17.720,00 €
10. FIRMES Y PAVIMENTOS	120.288,00 €
11. ESPACIOS LIBRES	77.256,00 €
12. MOBILIARIO URBANO	15.000,00 €
13. SEÑALIZACIÓN	2.500,00 €
14. GESTIÓN DE RESIDUOS.....	5.000,00 €
15. CONTROL DE CALIDAD.....	5.500,00 €
16. SEGURIDAD Y SALUD	10.000,00 €
TOTAL P.E.C. OBRAS DE URBANIZACIÓN	507.874,67 €

1.4. 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	80.000,00 €
NOTARIA Y REGISTRO	8.000,00 €
PUBLICACIONES	4.000,00 €
TOTAL GASTOS GESTIÓN	92.000,00 €

1.5. COSTE TOTAL DE EJECUCIÓN

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

TOTAL GASTOS DE CONEXIÓN Y REFUERZO A SIST. GENERALES	18.200,00 €
TOTAL P.E.C. OBRAS DE URBANIZACIÓN	507.874,67 €
GASTOS DE GESTIÓN, HONORARIOS TÉCNICOS, PUBLICACIONES, INDEMNIZACIONES, NOTARÍA Y REGISTRO	92.000,00 €
TOTAL GASTOS	618.074,67 €

El coste estimado de ejecución de las obras de urbanización arroja un montante total de SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL SETENTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (618.074,67 €), (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 Especial que a continuación se relacionan:

- Gastos de conexión y refuerzo de sistemas generales: 18.200,00 €
- Obras de urbanización: 507.874,67 €
- Gastos de gestión, honorarios, publicaciones, indemnizaciones, notaría y registro: 92.000,00 €

Se evalúa el coste total de ejecución en 618.074,67€ (S/IVA). Dichos costes serán a cargo de los propietarios del aprovechamiento del sector al realizar la operación urbanística.

2.2. MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS

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

- Sergesco (Abastecimiento)
- Consorcio das Mariñas (Limpieza y recogida de Residuos Sólidos Urbanos)
- Fenosa (Red Eléctrica)
- Telefónica y R (Redes de Telecomunicaciones)

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

PARAMETROS URBANÍSTICOS POL-14		
SUPERFICIE AMBITO	13.194,00	m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.723,49	m ²
EDIFICABILIDAD TERCARIO	37,61	m ²
Nº PARCELAS		Ud
Nº VIVIENDAS	18	Ud
Habitantes equivalentes canon limpieza	56	hab
Superficie de Viales	2.266,00	m ²
Superficie parques y jardines	4.921,00	m ²
Puntos de alumbrado Público en viario y jardín	40	Ud
Superficie de equipamientos		m ²

A continuación se muestra el cálculo de los costes de mantenimiento del resto de las infraestructuras en base a los datos y ratios aportados por el Ayuntamiento.

COSTES MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Mantenimiento de viales	0,18 €/m ²	407,88 €
Limpieza viaria	35 €/hab.	1.960,00 €
Parques y jardines	1,25 €/m ²	6.151,25 €
Alumbrado Público en viario y jardín	150 €/Ud	5.950,00 €
Abastecimiento, Saneamiento y Depuración	Autofinanciación	0,00 €
Gestión R.S.U.	Autofinanciación	0,00 €
TOTAL		14.469,13 €

2.3. PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS

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. Se establece por el Concello un coste de 75 €/habitante destinado a la inversión municipal en seguridad y bienestar ciudadano.

CONCEPTO	RATIO	COSTE
Seguridad y Bienestar Social	75 €/habitante	4.200 €

La contribución de la población del sector a los gastos generales y financieros del Concello se estima por éste en 25 €/habitante.

CONCEPTO	RATIO	COSTE
Contribución Gtos. Grles. Concello	25 €/habitante	1.400 €

Extrapolando los datos de los servicios de transporte municipal y aplicándolos a este ámbito, se realiza el cómputo de costes de la subvención realizada a jóvenes y a mayores de 65 años. Los datos y el desarrollo se exponen en la tabla siguiente:

PREVISION INCREMENTO VIAJEROS TRANSPORTE			
Incremento de desplazamientos	100/hab.		5.600
Coste por billete estimado			1,50 €
TOTAL			8.400,00 €
Nº BILLETES escolares estimados		6,11%	342,16
Nº BONOS escolares estimados		4,50%	252,00
Nº Viajes Jubilados estimados		24,29%	1.360,24
Nº TOTAL VIAJES SUBVENCIONADOS		34,90%	1.954,40

Según dichos datos, el coste que repercutirá en el Ayuntamiento debido a las subvenciones del transporte urbano estimadas para la nueva población del POL-24, son las que se muestran en la siguiente tabla:

COSTE AYUNTAMIENTO POR TRANSPORTE			
Coste Billete escolar	SUBVENCIÓN	54,30%	185,79 €
Coste Bono escolar	SUBVENCIÓN	41,60%	104,83 €
Coste Jubilados	SUBVENCIÓN	100,00%	1.360,24 €
TOTAL SUBVENCIONADO			1.650,86 €

2.4. CONSTRUCCIÓN, PUESTA EN MARCHA Y MANTENIMIENTO DE EQUIPAMIENTOS

Para la construcción de equipamientos deportivos, sociales o culturales, con un ratio estimado en torno a 400 €/habitante, se establece una cantidad de 22.400 €. Para el mantenimiento de los equipamientos y mantenimiento y reposición del mobiliario urbano del sector, se establece una cantidad de anual de 18,00 €/habitante, siendo esta de 1.008 €.

2.5. CALCULO DE INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO ORIGINADOS POR EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR

Como en epígrafes anteriores diferenciaremos unos ingresos iniciales que determinaremos en el año 0 y unos ingresos anuales en los sucesivos. Para cuantificar dichos valores consideraremos los factores que intervienen de forma más significativa a raíz del desarrollo urbanístico del sector que se reflejan en las siguientes tablas:

INGRESOS INICIALES AÑO 0			
CONCEPTO	RATIO		INGRESOS
10% DE CESIÓN	10,00%	348 €/m ²	130.698 €
ICIO	3,00%	P.E.M.	50.775 €
LICENCIAS DE OBRA	2,50%	P.E.M.	42.312 €
PRIMERA OCUPACIÓN	240,00 €/viv	vivienda	4.320 €
I.B.I.Residencial	0,80%	Valor Catastral	8.936 €
I.B.I.Terciario	0,80%	Valor Catastral	90 €
Aportación del Estado	200	€/hab.	11.200 €
Aportación de la Xunta	35	€/hab.	1.960 €
TOTAL INGRESOS AÑO 0			250.292 €

INGRESOS ANUALES			
CONCEPTO	RATIO		INGRESOS
I.B.I.	0,80%	Valor Catastral	9.027 €
Aportación del Estado	200	€/hab.	11.200 €
Aportación de la Xunta	35	€/hab.	1.960 €
TOTAL INGRESOS ANUALES			22.187 €

2.6. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL

Como resultado de los cálculos anteriores, para evaluar el impacto sobre la hacienda local realizaremos un balance 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

COSTES PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION DE SERVICIOS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Seguridad y Bienestar Social	75 €/habitante	4.200 €
Equipamiento Deportivo / Socio - Cultural	400 €/habitante	22.400 €
Transporte Urbano		1.651 €
Contribución Gtos. Grles. Concello	25 €/habitante	1.400 €
TOTAL		29.650,86 €

COSTES MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Mantenimiento de viales	0,18 €/m ²	407,88 €
Limpieza viaria	35 €/hab.	1.960,00 €
Parques y jardines	1,25 €/m ²	6.151,25 €
Alumbrado Público en viario y jardín	150 €/Ud	5.950,00 €
Abastecimiento, Saneamiento y Depuración	Autofinanciación	0,00 €
Gestión R.S.U.	Autofinanciación	0,00 €
TOTAL		14.469,13 €

TOTAL COSTES INICIALES	44.119,99 €
-------------------------------	--------------------

RESTO DE ANUALIDADES

COSTES PRESTACION DE SERVICIOS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Seguridad y Bienestar Social	75 €/habitante	4.200 €
Mantenimiento Eq. / Mob. Urbano	18 €/habitante	1.008 €
Transporte Urbano		1.651 €
Contribución Gtos. Grles. Concello	25 €/habitante	1.400 €

COSTES MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Mantenimiento de viales	0,18 €/m ²	407,88 €
Limpieza viaria	35 €/hab.	1.960,00 €
Parques y jardines	1,25 €/m ²	6.151,25 €
Alumbrado Público en viario y jardín	150 €/Ud	5.950,00 €
Abastecimiento, Saneamiento y Depuración	Autofinanciación	0,00 €
Gestión R.S.U.	Autofinanciación	0,00 €
TOTAL		14.469,13 €

TOTAL COSTES ANUALES	22.727,99 €
-----------------------------	--------------------

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	250.292,09 €	22.186,64 €	22.186,64 €	22.186,64 €	22.186,64 €	22.186,64 €
GASTOS	29.650,86 €	22.727,99 €	22.727,99 €	22.727,99 €	22.727,99 €	22.727,99 €
FLUJO DE CAJA	220.641,23 €	220.099,87 €	219.558,52 €	219.017,16 €	218.475,81 €	217.934,45 €

	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INGRESOS	22.186,64 €	22.186,64 €	22.186,64 €	22.186,64 €	22.186,64 €
GASTOS	22.727,99 €	22.727,99 €	22.727,99 €	22.727,99 €	22.727,99 €
FLUJO DE CAJA	217.393,10 €	216.851,74 €	216.310,39 €	215.769,03 €	215.227,68 €

	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
INGRESOS	22.186,64 €	22.186,64 €	22.186,64 €	22.186,64 €	22.186,64 €
GASTOS	22.727,99 €	22.727,99 €	22.727,99 €	22.727,99 €	22.727,99 €
FLUJO DE CAJA	214.686,32 €	214.144,97 €	213.603,61 €	213.062,26 €	212.520,90 €

	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
INGRESOS	22.186,64 €	22.186,64 €	22.186,64 €	22.186,64 €	22.186,64 €
GASTOS	22.727,99 €	22.727,99 €	22.727,99 €	22.727,99 €	22.727,99 €
FLUJO DE CAJA	211.979,55 €	211.438,19 €	210.896,84 €	210.355,48 €	209.814,13 €

2.7. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

La normativa del Plan Especial permite el uso residencial en todo el ámbito, distribuyéndose el mismo en las localizaciones más idóneas dentro del ámbito a desarrollar.

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, abril de 2024

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

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira