

**PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS
PARA APERTURA DO SISTEMA XERAL VIARIO SXVI-1 (B, C, D ,E).**

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA**

1. MEMORIA VIABILIDADE ECONÓMICA	3
2. SISTEMA DE OBTENCIÓN DO SOLO E IMPUTACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN ..	5
3. ESTIMACIÓN DE VALORES EN VENTA E COSTES DE CONSTRUCCIÓN	6
3.1. ESTIMACIÓN VALORES DE VENTA.....	6
3.2. ESTIMACIÓN COSTES DE CONSTRUCCIÓN	6
3.3. ESTIMACIÓN COSTES DE URBANIZACIÓN	7
3.4. COEFICIENTES DE PONDERACION.....	7
4. VIABILIDADE DOS SECTORES DE SOLO URBANIZABLE COA ASIGNACIÓN DOS CUSTES DERIVADOS DO PEID.....	9
4.1. SECTOR SOLO URBANIZABLE DELIMITADO SUD R-11.	9
4.1.1. DATOS APROVEITAMENTOS E USOS	9
4.1.2. APROVEITAMENTO TIPO.....	9
4.1.3. REPARTO DO APROVEITAMENTO	10
4.1.4. VALORACIÓN APROVEITAMENTO PROPIETARIOS	11
4.1.5. COSTES DE CONSTRUCCIÓN PROPIETARIOS	11
4.1.6. COSTES DE URBANIZACIÓN PROPIETARIOS	12
4.1.7 CONCLUSIÓN	14
4.2. SECTOR SOLO URBANIZABLE DELIMITADO SUR R-5.	14
4.2.1. DATOS APROVEITAMENTOS E USOS	14
4.2.2. APROVEITAMENTO TIPO.....	14
4.2.3. REPARTO DO APROVEITAMENTO	15
4.2.4. VALORACIÓN APROVEITAMENTOS PROPIETARIOS.....	15
4.2.5. COSTES DE CONSTRUCCIÓN DOS PROPIETARIOS	16
4.2.6. COSTES DE URBANIZACIÓN DOS PROPIETARIOS.....	16
4.2.7. CONCLUSIÓN	19

5. VIABILIDADE DOS CUSTES ASIGNABLES A ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.....	20
5.1. ANÁLISE DOS CUSTES DE EXECUCIÓN E MANTEMENTO MUNICIPAL	20
5.2. CAPACIDADE DE INVESTIMENTO MUNICIPAL	21
5.3. IMPACTO DA ACTUACIÓN NA FACENDA LOCAL	22
6. CONCLUSIÓNS	23

1. MEMORIA VIABILIDADE ECONÓMICA

O artigo 184 do RLSG establece que o Plan Especial incluírá, dentro do estudo económico, unha memoria de viabilidade económica, en termos de rendibilidade, cando así o esixa a lexislación estatal e co contido sinalado nela.

Como fonte fundamental de dita determinación, o Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana estatal, determina no apartado 4 do seu artigo 22 que:

“A documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de transformación urbanística deberá incluír un informe ou memoria de sostibilidade económica, no que se ponderará, en particular, o impacto da actuación nas Facendas Públicas afectadas pola implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias ou a posta en marcha e a prestación dos servizos resultantes, así como a suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos.”

Á vista da redacción do citado apartado 4 do artigo 22 do TRLS, é necesario entender que a existencia da inclusión do informe ou memoria de sostibilidade económica non alcanza ao presente PEID, xa que a súa propia natureza e finalidades concretas, como instrumento de planeamento para a implantación dun viario previsto no planeamento o exclúe necesariamente do ámbito das actuacións de transformación urbanística, dado que a apertura da vialidade do sistema xeral viario en ningún caso modifica ou transforma a clasificación dos terreos adxacentes.

Debe, por tanto concluírse, que tal existencia da lexislación estatal non alcanza a supostos de Plans Especiais de Infraestruturas e Dotacións como este, pois se trata só da implantación dunha dotación destinada a sistema xeral viario. E non dándose a existencia pola lexislación estatal tampouco se da pola autonómica pois aquela resulta o presuposto e fundamento necesario desta (... cando así o esixa a lexislación estatal).

Non obstante, entendemos que o presente plan especial debe incorporar unha memoria de viabilidade económica da actuación que se centre en dous aspectos:

- 1- Avaliación do impacto económico para os sectores de solo urbanizable SUD R11 e SUD R5 polo que recorren os tramos C e D no caso de ter que abonar os custos de execución desta primeira fase que non serve a estes ámbitos, e sufragar co

desenvolvemento urbanístico do sector os gastos de urbanización, tendo en conta o aproveitamento lucrativos destes ámbitos.

2- Avaliación do impacto económico e financeiro da execución da urbanización prevista no presente PEID para a facenda local do concello de Carballo, analizando os custes de realización da actuación e os custes de mantemento, así como a estimación da contía económica dos ingresos municipais derivados dos tributos locais (aínda que no presente caso, dado que neste ámbito non hai actividades lucrativas privadas que produzan ingresos, estes serán nulos).

2. SISTEMA DE OBTENCIÓN DO SOLO E IMPUTACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

Como se ten explicado ao longo da memoria o sistema xeral viario SX-VI1 dentro do ámbito do PEID divídese en 4 tramos segundo a clasificación dos terreos polos que discorre, o que implica diferentes sistemas de obtención e sufragar os custes de urbanización.

SX-VI B

Sobre terreos clasificados como solo rústico o PXOM determina que o Concello será o encargado de sufragar os custes de urbanización así como a obtención do solo.

SX-VI1 tramos C e D

O sistema xeral viario está incluído nos sectores de solo urbanizable delimitado (SUD R11 e SUR R5 respectivamente).

O estudo económico do PXOM analiza que estas actuacións de sistema xeral viario serán a acometer por axentes privados. Se ben e tal e como se conclúe no Ditame Xurídico descrito no punto 2.4 da memoria informativa conclúe que resulta posible que as actuacións estruturantes referidas ao sistema xeral viario SX-VI1 sexan asumidas polo concello sempre que se acredite que a actuación respectiva non é viable dende a perspectiva da rendibilidade conforme ao sinalado no artigo 22.5 do RDL 7/2015.

SX-VI tramo E.

O tramo E do SX-VI1 está incluído nun ámbito de solo urbano non consolidado, o SUNC-UU-R2.

As determinacións no PXOM son as mesmas estando o sistema xeral incluído no ámbito de planeamento e prevendo o estudo económico que a actuación SX-VI1d será acometida por axente privados.

Se ben este ámbito devén do polígono 5 do PXOM aprobado o 20 de maio de 2003, estando os terreos cedidos ao Concello de Carballo por medio do proxecto de equidistribución por concerto, aprobado pola XGL de 06/08/2007. E o proxecto de urbanización (aprobado por XGL de 21/11/2011) incluíndo unha separata referida ao vial de sistema xeral a sufragar polo Concello de Carballo.

3. ESTIMACIÓN DE VALORES EN VENTA E COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Realízase a continuación unha estimación dos valores en venta unitarios para os usos contemplados nos sectores de solo urbanizable a valorar así como unha estimación dos costes de construción.

3.1. ESTIMACIÓN VALORES DE VENTA

De cara a analizar a viabilidade dos sectores de solo urbanizable a continuación achegase a estimación de valores en venta e de construción segundo valores de mercado dos distintos usos previstos nos desenvolvementos a analizar:

Para os valores en venta dos usos residenciais acudiuse ao Portal Estatístico do Notariado¹ que recolle o prezo unitario das transaccións reais realizadas permitindo a obtención por analizar por zonas.

Para a zona centro da Vila de Carballo en vivenda nova de piso os valores en venta son:

- Vivenda colectiva obra nova 1.681€/m²

No portal de notariado non existen datos de transacción de vivenda unifamiliar nova no concello de Carballo, polo que acudimos a valores ofertados en portais inmobiliarios que reflicten datos de vivendas unifamiliar estimando o mesmo valor para as vivendas illadas e acaroadas, cunha media de

- Vivenda unifamiliar 1.852,50€/m²

O uso comercial situarase na plantas baixas dos edificios destinados a vivenda, analizados valores de portais inmobiliarios de locais comerciais diáfanos en planta baixa a pé de rúa cunha media de valor unitario de:

- Comercial 550,00€/m²

O valor máximo de venta de vivenda sometida a réxime xeral de protección en Carballo é de 1.359,29€/m²

3.2. ESTIMACIÓN COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Realízase unha estimación dos costes de construcións baseados en bases de prezos oficiais (cype, colexios oficiais,...) para calidades medias de:

¹ Portal Estatístico do Notariado (penotariado.com/inmobiliario) desenvolto polo Consello Xeral do Notariado que recolle datos reais de compra vendas autorizadas ante notario.

- Vivenda unifamiliar: 1.300€/m²
- Vivenda colectiva: 1.100€/m²
- Comercial diáfano sen acabados: 400€/m²

3.3. ESTIMACIÓN COSTES DE URBANIZACIÓN

Para a estimación dos costes de urbanización no ámbito do sectores de solo urbanizable valóranse os gastos para o seu desenvolvemento considerando catro grupos:

1. Os gastos de urbanización das partidas que habilitan a vialidade do SX VI1 incorporados ao estudo económico do presente PEID.
2. Os gastos a sufragar polos propietarios de dotación de servizos e urbanización definitiva do SX VI 1. (Remate de urbanización coa implantación de tódolos servizos: 160€/m²)
3. Urbanización dos viais internos do sector.
Para a estimación dos gastos de urbanización dos viais interiores, a oficina técnica municipal realizou unha estimación concreta para cada un dos casos, elaborando un orzamento segundo as superficie a urbanizar e as redes a implantar. (Explícanse polo miúdo no caso concreto de cada un dos sectores).
4. Urbanización das zonas verdes de cesión obrigatoria (Zonas verdes urbanas: 44€/m²)

3.4. COEFICIENTES DE PONDERACION

Conforme ao establecido no apartado 4 do artigo 99 da LSG, para que o aproveitamento tipo poida expresarse por referencia ao uso e tipoloxía edificatoria característicos, o planeamento que conteña a ordenación detallada fixará, xustificadamente, para a área de reparto, os coeficientes de ponderación relativa entre o uso característico, ao que sempre se lle asignará o valor da unidade, e os restantes, aos que corresponderán valores superiores ou inferiores, en función das circunstancias concretas do municipio e área de reparto.

Deste xeito e atendendo ao uso característico e outros usos e aos valores en venta establecidos neste apartado para cada un dos sectores (que conforman cadansúa área de reparto) fíxanse os seguintes coeficientes de ponderación:

SECTOR DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO SUD R-11:

Uso característico:	Residencial familiar	1.852,50€/m ²	$\alpha = 1$
Outros usos	Viv. sometida a algún réxime de protección	1.359,29€/m ²	$\alpha = 0,733759$
	uso comercial terciario	550,00€/m ²	$\alpha = 0,296896$

SECTOR DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO SUD R-5:

Uso característico:	Residencial colectiva	1.681€/m ²	$\alpha = 1$
Outros usos:	residencial familiar	1.852,50€/m ²	$\alpha = 1,102022$
	Viv. sometida a algún réxime de protección	1.359,29€/m ²	$\alpha = 0,808619$
	uso comercial terciario	550,00€/m ²	$\alpha = 0,327186$

Atendendo ao disposto no artigo 99 da LSG, considerando as edificabilidades determinadas polo PXOM para cada un dos usos e a superficie do área de reparto, calcularase o aproveitamento tipo de cada un dos sectores de solo urbanizable no seguinte apartado, para analizar a súa viabilidade económica.

4. VIABILIDADE DOS SECTORES DE SOLO URBANIZABLE COA ASIGNACIÓN DOS CUSTES DERIVADOS DO PEID.

Neste apartado vaise analizar o impacto para a viabilidade económica dos sectores de solo urbanizable delimitado SUD R11 e SUD R5 no caso de ter que abonar os custes de execución desta primeira fase de vialidade do sistema xeral viario SX-VI1 que non serve a estes ámbitos.

Para elo analizárase a viabilidade de sufragar o custe do tramos do SX VI e da posterior urbanización e construción, tendo en conta o aproveitamento lucrativo dos sectores.

4.1. SECTOR SOLO URBANIZABLE DELIMITADO SUD R-11.

4.1.1. DATOS APROVEITAMENTOS E USOS

DATOS PXOM:

O PXOM para este sector de solo urbanizable establece os seguintes parámetros de xestión:

- Sup. Bruta: 19.763,76m²
- Superficie neta: 18.875,47m²
- Coeficiente edificabilidade: 0,5m²
- Edificabilidade total: 9.437,74m²

A ficha do PXOM establece os seguintes usos:

98% residencial:

- | | |
|---|------------------------|
| - 60% residencial familiar acaroada (RFA) | 5.662,64m ² |
| - 35% residencial familiar illada (RFI) | 3.303,21m ² |
| - 3% vivenda sometida a algún réxime de protección (RP) | 283,13m ² |

2% uso comercial terciario (CT)	188,76m ²
---------------------------------	----------------------

4.1.2. APROVEITAMENTO TIPO

Segundo a punto 2 do artigo 99 da LSG: "O aproveitamento tipo de cada área de reparto obtérase dividindo o aproveitamento lucrativo total, incluído o dotacional privado correspondente á mesma, expresado sempre en metros cadrados edificables do uso e tipoloxía edificatoria característicos, pola superficie total da área, excluídos os terreos afectos a dotacións públicas que non fosen obtidos por expropiación anticipada en execución do plan, xa existentes no momento de aprobación do mesmo, e cuxa superficie se manteña.

$$A.T = [(5.662,64\text{m}^2 \times 1) + (3.303,21\text{m}^2 \times 1) + (283,13\text{m}^2 \times 0,733759) + (188,76\text{m}^2 \times 0,296896)] / 18.875,47\text{m}^2 = 0,488975$$

4.1.3. REPARTO DO APROVEITAMENTO

APROVEITAMENTO MUNICIPAL:

Segundo o establecido no artigo 29.d da LSG correspóndelle ao concello o solo correspondente ao 10% do aproveitamento tipo da área de reparto:

$$18.875,47\text{m}^2 \times 0,488975 \times 10\% = 922,96\text{ua}$$

No tramo c do SX VI1 establecido no presente PEID determínase a necesidade de expropiación de 5.300m² (incluída a rotonda prevista no plan especial) se ben dentro do sector R5 a superficie a expropiar é de 4.910m² previstos na ficha do PXOM.

A obtención do solo necesario para a execución da vialidade do SX VI1 dentro deste sector está previsto mediante a expropiación, polo tanto, de acordo co previsto no art 248.2 do RLSC que como regra xeral para a equidistribución establece que *“Cando no polígono existan bens de dominio e uso público non obtidos por cesión gratuíta, o aproveitamento urbanístico correspondente a súa superficie pertencerá á administración titular de aqueles”*.

Polo tanto ao concello ademais da cesión gratuíta do 10% do aproveitamento corresponderalle o aproveitamento do solo expropiado $4.910\text{m}^2 \times 0,488975 \text{ ua/m}^2 \times 90\% = 2.160,78\text{ua}$.

Deste xeito ao concello correspóndenlle 3.083,74ua.

Estimando que ao concello corresponderalle a porcentaxe de vivenda de protección e o resto en vivenda acaroadada.

Os 283,13m² destinados a vivenda sometida a algún réxime de protección considerando o coeficiente de ponderación supoñen $283,13\text{m}^2 \times 0,733759 = 207,75$ unidades de aproveitamento.

E polo tanto de vivenda familiar acaroadada correspóndenlle $3.083,74\text{ua} - 207,75\text{ua} = 2.875,99\text{ua}$, que do uso característico correspóndense con 2.875.99m².

Uso	Unidades de aproveitamento (ua)	Coef- ponderación	m ² edificables
vivenda de protección	207,75ua	0,733759	283,13m ²
familiar acaroadada	2.875,99ua	1	2.875,99m ²
	3.083,74ua		

APROVEITAMENTO PROPIETARIOS:

Considerando o aproveitamento que lle corresponde ao concello pola cesión obrigatoria e o aproveitamento dos terreos expropiados, aos propietarios do solo correspóndelles os seguintes aproveitamentos lucrativos:

Residencial familiar acaroadada:	5.662,64m ² - 2.875,99m ² =	2.786,65m ² (RFA)
Residencial familiar illada		3.303,21m ² (RFI)
Comercial terciario		188,76m ² (CT)

4.1.4. VALORACIÓN APROVEITAMENTO PROPIETARIOS

Tendo en conta o aproveitamento dos propietarios en cada un dos usos previstos e os valores en venta estimados no apartado 3.1 a valoración do aproveitamento dos propietarios ascende a:

VALOR EN VENTA			
Uso	superficie	Valor unitario	Valor
Residencial unifamiliar acaroadada	2.786,65m ²	1.852,50€/m ²	11.281.465,65
Residencial unifamiliar illada	3.303,21m ²		
Comercial	188,76m ²	550€/m ²	103.818,00€
TOTAL			11.385.283,65€

4.1.5. COSTES DE CONSTRUCCIÓN PROPIETARIOS

Tendo en conta as superficies a construír de cada un dos usos e os costes de construción indicados no apartado 3.2, o coste de construción total para os propietarios ascende a :

COSTE DE CONSTRUCCIÓN			
Uso	superficie	coste unitario	Coste
Residencial unifamiliar acaroadada	2.786,65m ²	1.300€/m ²	7.916.818,00€
Residencial unifamiliar illada	3.303,21m ²		
Comercial	188,76m ²	400€/m ²	75.504,00€
TOTAL			7.992.322,00€

4.1.6. COSTES DE URBANIZACIÓN PROPIETARIOS

En canto aos gastos de urbanización realizouse unha estimación da urbanización precisa no sector e considéranse os gastos de urbanización descritos no apartado 2:

1. SX VI1 (PRIMEIRA FASE VIALIDADE).

A apertura da vialidade tramo c do sistema xeral viario SX-VI1 c cunha lonxitude de 250m e unha superficie de 5.300m².

O custe de urbanización da primeira fase de urbanización do SX-VI1 tramo c no interior do sector estimase no estudo económico do presente PEID en 235.091,59€.

2. URBANIZACIÓN DEFINITIVA SX VI1

Esto supón a finalización da urbanización coa implantación da totalidade de servizos básicos e remate de urbanización dos 5.300m² que tendo en conta o custe unitario recollido no apartado 2 o gasto ascende a 5.300m² x 160€/m² = 848.000€.

3. URBANIZACIÓN VIAIS INTERIORES:

Como primeira aproximación estímase tamén a necesidade de reurbanizar e dotar de servizos á rúa Castro Sampedro e dar continuidade á rúa Abetos no sector de xeito que se xere os frontes das mazás que serán destinadas aos aproveitamentos lucrativos:



Calculando as superficies dos viais e as redes de servizo a implantar con bases de prezos de construción a estimación dos gastos de urbanización elaborada polo concello ascende a 661.149,53€ .

RESUMEN DE PRESUPUESTO

SR-11 CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE	%
01	MOVIMIENTOS DE TIERRA/DEMOLICIONES.....	41.061,97	8,94
02	RED DE ABASTECIMIENTO.....	13.826,84	3,01
03	RED DE FECALES.....	54.575,53	11,89
04	RED DE PLUVIALES.....	44.178,55	9,62
05	INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	27.004,53	5,88
06	ALUMBRADO PÚBLICO.....	52.886,70	11,52
07	INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES.....	22.758,83	4,96
08	FIRMES Y PAVIMENTOS.....	177.407,58	38,64
09	SEÑALIZACIÓN VIARIA.....	1.621,83	0,35
10	ZONA VERDE.....	6.776,33	1,48
11	MOBILIARIO URBANO.....	8.337,36	1,82
12	GESTION DE RESIDUOS.....	1.625,45	0,35
13	SEGURIDAD Y SALUD.....	7.102,00	1,55
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		459.163,50	
13,00 % Gastos generales		59.691,26	
6,00 % Beneficio.....		27.549,81	
Industrial.....			
Suma.....		87.241,07	
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA		546.404,57	
21% IVA.....		114.744,96	
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		661.149,53	

4. URBANIZACIÓN ESPAZOS LIBRE E ZONAS VERDES DE CESIÓN OBRIGATORIA

Establécese no PXOM as cesión de carácter local de espazos libres establecidas pola LOUG que deberán ser urbanizados nas obras de urbanización:

- 18m² / 100m² edificables, non inferior ao 10% de espazos libres

$$9.437,74\text{m}^2 \times 18/100 = 1.698,79\text{m}^2 \text{ no menos } 10\% = \mathbf{1.976,38\text{m}^2}$$

O que segundo a estimación de custes unitarios do apartado 2 ascende a coste de urbanización de $1976,38\text{m}^2 \times 44€/\text{m}^2 = 86.960,72$

COSTE DE URBANIZACIÓN			
URBANIZACION	SUPERFICIE	CUSTE UNITARIO	TOTAL
1. Primeira fase do SX-VI1 c			235.091,59€
2. Urbanización e servizos SX-VI1 c	5.300m ²	160€/m ²	848.000,00€
3. Viarios interiores con todos os servizos			546.404,57€
4. Espazo libre	1.976,38m ²	44€/m ²	86.960,72€
TOTAL			1.716.456,88€

4.1.7 CONCLUSIÓN

Analizados os datos dos apartados precedentes, os propietarios conta cun valor unha vez restados os costes ao valor en venta de 1.676.504,77€.

Este valor ten que cubrir o valor residual do solo e o beneficio industrial do promotor.

Tendo en conta que a superficie edificada do sector é de 9.437,74m², isto supón que o valor residual do solo é 1.676.504,77€/ 9.437,74m² construídos = 177,64€/m²

O que non cubre nin o valor residual estimado no estudo económico do PXOM do ano 2016 que establecía para este sector un valor de repercusión de 220€/m².

Polo tanto cos gastos de urbanización contemplados no presente apartado imputándolles aos propietarios os custes da primeira fase do sistema xeral viario prevista no presente plan especial o sector de solo urbanizable SUD R-11 non resulta viable economicamente.

4.2. SECTOR SOLO URBANIZABLE DELIMITADO SUR R-5.

4.2.1. DATOS APROVEITAMENTOS E USOS

O PXOM para este sector de solo urbanizable establece os seguintes parámetros de xestión:

- Sup. Bruta: 17.480,55m²
- Superficie neta: 14.884,79m²
- Coeficiente edificabilidade: 0,7m²
- Edificabilidade total: 10.419,35m²

A ficha do PXOM establece os seguintes usos:

80% residencial:

- | | |
|---|------------------------|
| - 57% residencial colectiva (RC) | 5.939,03m ² |
| - 20% residencial familiar acaroadada (RFA) | 2.083,87m ² |
| - 3% vivenda sometida a algún réxime de protección (RP) | 312,58m ² |

20% uso comercial terciario (CT)	2.083,87m ²
----------------------------------	------------------------

4.2.2. APROVEITAMENTO TIPO

Segundo a porto 2 do artigo 99 da LSG: "O aproveitamento tipo de cada área de reparto obtérase dividindo o aproveitamento lucrativo total, incluído o dotacional privado correspondente á mesma, expresado sempre en metros cadrados edificables do uso e tipoloxía

edificatoria característicos, pola superficie total da área, excluídos os terreos afectos a dotacións públicas que non fosen obtidos por expropiación anticipada en execución do plan, xa existentes no momento de aprobación do mesmo, e cuxa superficie se manteña.

$$A.T = [(5.939,03\text{m}^2 \times 1) + (2.083,87\text{m}^2 \times 1,102022) + (312,58\text{m}^2 \times 0,80819) + (2.083,87\text{m}^2 \times 0,327186)] / 14.884,79\text{m}^2 = 0,6160604$$

4.2.3. REPARTO DO APROVEITAMENTO

APROVEITAMENTO MUNICIPAL

Segundo o establecido no artigo 29.d da LSG correspóndelle ao concello o solo correspondente ao 10% do aproveitamento tipo da área de reparto:

$$14.884,79\text{m}^2 \times 0,6160604 \times 10\% = 916,99\text{ua}$$

Estimando que ao concello corresponderalle a porcentaxe de vivenda de protección e o resto en vivenda colectiva.

Os 312,58m² destinados a vivenda sometida a algún réxime de protección considerando o coeficiente de ponderación supoñen $312,58\text{m}^2 \times 0,80819 = 252,62$ unidades de aproveitamento.

E polo tanto de vivenda familiar acaroadada correspóndenlle $916,99\text{ua} - 252,62\text{ua} = 664,37\text{ua}$, que do uso característico correspóndense con 664,37m².

APROVEITAMENTO PROPIETARIOS:

Considerando o aproveitamento que lle corresponde ao concello pola cesión obrigatoria aos propietarios do solo correspóndelles os seguintes aproveitamentos lucrativos:

Residencial colectiva:	$5.939,03\text{m}^2 - 664,37\text{m}^2 =$	5.274,66m ² (RC)
Residencial familiar acaroadada		2.083,87m ² (RFI)
Comercial terciario		2.083,87m ² (CT)

4.2.4. VALORACIÓN APROVEITAMENTOS PROPIETARIOS

Para a valoración do uso residencial colectivo considérase a existencia dun 15% de zonas comúns nas edificacións polo que a efectos de calcular o valor deste uso a superficie estimada é de 4.483,46m²

Tendo en conta os valores en venta estimados no apartado 3.1 a valoración do aproveitamento dos propietarios ascende a:

VALOR EN VENTA			
Uso	superficie	Valor unitario	Valor
Residencial colectivo	4.483,46m ²	1.681€/m ²	7.536.696,26€
Residencial unifamiliar	2.083,87m ²	1.852,50€/m ²	3.860.369,18€
Comercial	2.083,87m ²	550€/m ²	1.146.128,50€
TOTAL			12.543.193,94€

4.2.5. COSTES DE CONSTRUCCIÓN DOS PROPIETARIOS

Tendo en conta as superficies a construír de cada un dos usos e os costes de construción indicados no apartado 3.2, o coste de construción total para os propietarios ascende a :

COSTE DE CONSTRUCCIÓN			
Uso	superficie	Coste unitario	Coste
Residencial colectivo	5.274,66m ²	1.100€/m ²	5.802.126,00€
Residencial unifamiliar	2.083,87m ²	1.300€/m ²	2.709.031,00€
Comercial	2.083,87m ²	400€/m ²	833.548,00€
TOTAL			9.344.705,00€

4.2.6. COSTES DE URBANIZACIÓN DOS PROPIETARIOS

En canto aos gastos de urbanización estímase os gastos de urbanización, tal e como se adiantou determínase en catro grupos:

1. SX VI1 (PRIMEIRA FASE VIALIDADE)

A apertura da vialidade tramo d do sistema xeral viario SX-VI1 cunha lonxitude de 183ml e unha superficie de 3.650m².

O custe de urbanización da primeira fase de urbanización do SX-VI1 tramo d no interior do sector estimase no estudo económico do presente PEID en 144.989,07€.

2. URBANIZACIÓN DEFINITIVA SX VI1

Esto supón a finalización da urbanización coa implantación da totalidade de servizos básicos e remate de urbanización dos 5.300m² que tendo en conta o custe unitario recollido no apartado 2 o gasto ascende a 3650m² x 160€/m² = 586.400€

3. URBANIZACIÓN VIAIS INTERIORES:

En canto a urbanización no caso do SUR R-5 diferénciase entre a urbanización dos viais do entorno do centro de saúde que o concello xa está a executar mediante convenio cos propietarios, e doutra banda o resto de viais interiores para o desenvolvemento do sector:

A urbanización do entorno do centro de saúde que xa se está a realizar cun orzamento de 250.000€



RESUMEN DE PRESUPUESTO

OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN PARCELA CENTRO DE SAÚDE

CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE	%
01	MOVIMIENTOS DE TIERRA/DEMOLICIONES.....	25.967,19	14,96
02	RED DE ABASTECIMIENTO.....	8.010,57	4,61
03	RED DE FECALES.....	3.309,36	1,91
04	RED DE PLUVIALES.....	12.998,22	7,49
05	INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	6.798,68	3,92
06	ALUMBRADO PÚBLICO.....	14.503,98	8,35
07	INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES.....	6.584,23	3,79
08	FIRMES Y PAVIMENTOS.....	83.563,02	48,13
09	SEÑALIZACIÓN VIARIA.....	3.156,23	1,82
10	ZONA VERDE.....	4.183,88	2,41
11	MOBILIARIO URBANO.....	1.882,50	1,08
12	GESTION DE RESIDUOS.....	820,64	0,47
13	SEGURIDAD Y SALUD.....	1.844,67	1,06

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 173.623,17

13,00 % Gastos generales 22.571,01
6,00 % Beneficio..... 10.417,39
industrial.....

Suma..... 32.988,40

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA 206.611,57

21% IVA..... 43.388,43

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN 250.000,00

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS

**PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS
APERTURA SISTEMA XERAL VIARIO SXVI1 (B, C, D, E)**

IRIA PÉREZ MIRANDA
IGNACIO LÁZARO QUINTELA

**CONCELLO DE
CARBALLO**

APROBACIÓN INICIAL
OUTUBRO - 2025

4. URBANIZACIÓN ESPAZOS LIBRE E ZONAS VERDES DE CESIÓN OBRIGATORIA

Establécese no PXOM as cesión de carácter local de espazos libres establecidas pola LOUG que deberán ser urbanizados nas obras de urbanización:

- 18m² / 100m² edificables, non inferior ao 10% de espazos libres

$$10.419,35\text{m}^2 \times 18/100 = 1.875,48\text{m}^2 \text{ no menos } 10\% = 1.875,48\text{m}^2$$

O que segundo a estimación de custes unitarios do apartado 2 ascende a coste de urbanización de $1.875,48\text{m}^2 \times 44\text{€/m}^2 = 82.521,12\text{€}$

COSTE DE URBANIZACIÓN			
URBANIZACION	SUPERFICIE	CUSTE UNITARIO	TOTAL
1. Primeira fase do SX-VI1 d			144.989,07€.
2. Urbanización e servizos SX-VI1 c	5.300m ²	160€/m ²	586.400,00€
3. Viarios interiores con todos os servizos			250.000,00€
			354.180,67€.
4. Espazo libre	1.875,48m ²	44€/m ²	82.521,12€
TOTAL			1.418.090,86€

4.2.7. CONCLUSIÓN

Analizados os datos dos apartados precedentes, os propietarios conta cun valor unha vez restados os costes ao valor en venta de 1.780.397,58€

Este valor ten que cubrir o valor residual do solo e o beneficio industrial do promotor.

Tendo en conta que a superficie edificada do sector é de 10.419,35m² isto supón que o valor residual do solo é $1.780.397,58\text{€} / 10.419,35\text{m}^2 \text{ construídos} = 170,84\text{€/m}^2$

O que non cubre nin o valor residual estimado no estudo económico do PXOM do ano 2016 que establecía para este sector un valor de repercusión de 220€/m²c.

Polo tanto cos gastos de urbanización contemplados no presente apartado imputándolles aos propietarios os custes da primeira fase do sistema xeral viario prevista no presente plan especial o sector de solo urbanizable SUD R-5 non resulta viable economicamente.

5. VIABILIDADE DOS CUSTES ASIGNABLES A ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

Considerando pois a asignación dos gastos de urbanización para a realización das obras de vialidade dos tramos c e d ademais dos dous xa contemplados (b e e).

5.1. ANÁLISE DOS CUSTES DE EXECUCIÓN E MANTEMENTO MUNICIPAL

Tal como se detalla no estudo económico prevense os custes tanto de obtención do solo como de urbanización de cada un dos tramos nos que se divide o SX-VI1:

TRAMO	LONXITUDE (m)	SUPERFICIE (m ²)	CUSTE DO SOLO (€)	CUSTE DA URBANIZACIÓN (€)	TOTAL (€)
B	160m	3.425m ²	145.143,08€	268.216,68	268.216,68
C	250m	5.300m ²	37.019,09	229.321,59	229.321,59
D	183m	3.650m ²	16.594,73	157.360,16	157.360,16
E	244m	4.914m ²	0	187.687,24	187.687,24
TOTAL			198.756,90	643.828,77	1.041.342,57

Para o cálculo dos costes de mantemento pártese dos seguintes valores de mantemento das infraestruturas estimando a superficie de viario de 18.871m²

COSTE DE MANTEMENTO ANUAL DE INFRAESTRUTURAS A CARGO DO CONCELLO			COSTE ANUAL 16.730m ²
CONCEPTO	RATIO		
MANTEMENTO DE VIAIS	0,2	€/m ² .ano	3.774,2€
LIMPEZA VIARIA	0,5	€/m ² .ano	9.435,5€
			13.209,7€

5.2. CAPACIDADE DE INVESTIMENTO MUNICIPAL

O Concello de Carballo conta con orzamento aprobado para este ano 2025 co seguinte estado de ingresos e gastos:

Partindo de que as inversións previstas para no ano

ESTADO DE INGRESOS

CAPÍTULOS	DENOMINACIÓN	Importe
	1. OPERACIONES NO FINANCIERAS	
	1.1 OPERACIONES CORRIENTES	
1	Impostos directos.	9.222.162,26
2	Impostos indirectos.	450.000,00
3	Taxas, prezos públicos e outros ingresos.	7.511.837,69
4	Transferencias correntes.	15.610.427,42
5	Ingresos patrimoniales.	159.895,00
	1.2 OPERACIONES DE CAPITAL	
6	Enajenación de inversiones reales.	
7	Transferencias de capital.	887.013,99
	2. OPERACIONES FINANCIERAS	
8	Activos financieros.	60.000,00
9	Pasivos financieros.	
	TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS_i	33.901.336,36

ESTADO DE GASTOS

CAPÍTULOS	DENOMINACIÓN	Importe
	1. OPERACIONES NO FINANCIERAS	
	1.1 OPERACIONES CORRIENTES	
1	GASTOS DE PERSONAL.	10.750.397,27
2	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS.	17.484.466,64
3	GASTOS FINANCIEROS.	3.001,00
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES.	2.178.352,50
5	FONDO DE CONTINGENCIA	20.000,00
	1.2 OPERACIONES DE CAPITAL	
6	INVERSIONES REALES.	3.070.124,61
	2. OPERACIONES FINANCIERAS	
8	ACTIVOS FINANCIEROS.	60.000,00
9	PASIVOS FINANCIEROS.	334.994,34
	TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS_i	33.901.336,36

No orzamento do ano 2024 prevíase unha partida (1510.60000) para obtención dos terreos do tramo B do SX-VI1 cun orzamento de 114.800€

No orzamento deste ano 2025 prevese unha partida de inversión (1510.61900) de 100.000€ para inicio dos traballos de apertura dos tramos B, C, D e E do SI-VI1 dentro do apartado de Urbanismo: planeamento e xestión.

Ademais nos orzamentos municipais para o ano 2025 destínanse 6 partidas para vías públicas cun orzamento total de 300.000€ e 3 partidas de fondos propios a vías públicas rurais cun orzamento total de 450.000€. E unha transferencia do 100% da partida 1534.619€ de mellora de accesibilidade na AC-414 Xoane de 146.087,85€.

O total das inversión previstas nos orzamentos do concello de Carballo ascende a 3.070.124,61€, dos que 700.000€ están destinados a viais, dos que 130.000€ son para o plan de conservación, mantemento e reparación de vías públicas dentro do casco urbán e 300.000€ para o plan de conservación, mantemento e reparación de vías públicas fora do caso urbán.

5.3. IMPACTO DA ACTUACIÓN NA FACENDA LOCAL

Partimos de que a estimación do custe total da obtención do solo e realización das obras de urbanización do PEID ascende a 1.041.342,57€.

O concello de Carballo nos últimos dous anos xa consignou 114.800€ para a obtención do solo do tramo B nos orzamentos de 2024 e nos orzamento de 2025 consigna 100.000€ para inicio dos traballos de apertura dos tramos B, D, D e E do SX-VI1.

Considerando que as obras se están a prever en catro etapas, o custe restante supón de media uns 206.635€ o que supón aproximadamente o 30% dos 700.000€ destinado a viario, considerando que nos dous últimos anos xa se destinaron a este viario aproximadamente o 14%, polo que considérase viable para as arcas municipais a súa execución, podendo ademais buscar o concello fondos en outras administracións.

Os novos gastos de mantemento 12.102,30€ apenas supoñen un 2,63% sobre o total de gasto para mantemento dos viarios municipais previsto nos orzamentos.

Deste xeito está plenamente garantida a capacidade da facenda municipal para a realización da actuación prevista no PEID e o seu mantemento.

6. CONCLUSIÓN

1. Considérase que o desenvolvemento dos sectores de solo urbanizable SUD R-11 e SUD R-5 sufragando os gastos de urbanización do sistema xeral viario SX-V11 tramo c e d respectivamente na súa primeira fase prevista no presente PEID para a vialidade do sistema xeral ademais dos gastos de urbanización da totalidade de servizos, restos dos viais e zonas verdes, tendo en conta a rentabilidade económica do sector non resulta viable economicamente.
2. Segundo o disposto no apartado precedente está plenamente garantida a capacidade da facenda municipal para a realización da actuación prevista no PEID e o seu mantemento.

Firman o presente en outubro de 2025

Iria Pérez Miranda (arquitecta Colexiada 3194 do COAG)



Ignacio Lázaro Quintela (arquitecto Colexiado 3877 COAG)

