

## 05. ESTUDO ECONÓMICO E MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

### ESTUDIO ECONÓMICO

#### ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN	2
2.- AVALIACIÓN ECONÓMICA DA IMPLANTACIÓN DOS SERVIZOS E DA EXECUCIÓN DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	2
2.1. CARGAS DE URBANIZACIÓN DO POLÍGONO DELIMITADO	3
2.2. VIABILIDADE E FINANCIACIÓN DO DESENVOLVEMENTO DO PLAN PARCIAL	3

## ESTUDIO ECONÓMICO

### 1.- INTRODUCCIÓN

O presente documento recolle o estudo económico do Plan Parcial do sector SUD Coeses-Cuiña S-1.I, en virtude do disposto no artigo 69.d) da LSG e dos artigos 170.d) e 175 do RLSG, así como o disposto no artigo 22.4 do Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro.

### 2.- AVALIACIÓN ECONÓMICA DA IMPLANTACIÓN DOS SERVIZOS E DA EXECUCIÓN DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

A avaliación económica da implantación dos servizos e da execución das obras de urbanización será obxecto dunha exhaustiva e pormenorizada exposición no correspondente proxecto de urbanización a redactar tras a aprobación deste Plan Parcial.

Non obstante, no presente documento recóllese unha aproximación o mais rigurosa posible desta avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación e reforzo, así como posibles obras especiais, como desviacións de redes de servizo existentes e outras, en cumprimento do regulado no artigo 175.1 do RLSG, exprésase a continuación o seu custo aproximado, facendo referencia a distintos capítulos en atención á súa descrición e entidade, en referencia ao indicado no artigo 175.2 do RLSG. Os prezos que se reflicten a continuación enténdense como o Presuposto de Execución Material.

<b>MELLORA DE URBANIZACIÓN DO S.X. DE ESPAZOS LIBRES</b>				
Cap.	Nº de Ud m <sup>2</sup>	Descrición	Precio €/m <sup>2</sup>	Total
1	33.142	M <sup>2</sup> de limpeza e mellora de accesos no S.X. e S.L.	1	33.142,00 €
2	4.235	M <sup>2</sup> de formación de itinerarios peoniles	9	38.115,00 €
<b>Total</b>				<b>71.257,00 €</b>
<b>SERVIZOS DE URBANIZACIÓN INTERIOR</b>				
Cap.	Nº de Ud m <sup>2</sup> .	Descrición	Precio €/m <sup>2</sup>	Total
3	45.417	M <sup>2</sup> Execución de axardinamento en espazos libres, con movementos de terras, explanacións, aporte de terra vexetal, execución de drenaxe, rede de rego iluminación pública, plantación de céspede natural e especies (árbores, setos,...), e mobiliario urbano.	9	408.753,00 €
4	14.287	M <sup>2</sup> Execución do viario exterior aceras e praia de aparcamento, con movementos de terras, explanacións, apertura de caixa base para beirarrúas e calzada, acabado de beirarrúas e calzada, gabias para árbores, instalacións de abastecemento, saneamento, rego, iluminación pública, canalizacións de BT, telefonía, telecomunicación, e gas. Incluindo p.p. de pozos, arquetas etc.	60	857.220,00 €
5	1	Ud Substitución de contedores existentes e reforzo para recollida selectiva de residuos.	50.000 €	50.000,00 €
<b>Total</b>				<b>1.315.973,00 €</b>
<b>Suma custos Urbanización</b>				<b>1.387.230,00 €</b>
<b>Proxectos, dirección e control</b>			6,0%	83.233,80 €
<b>Gastos xestión Urbanística</b>			2%	27.744,60 €
<b>TOTAL CARGAS IMPUTABLES Á EXECUCION DO POLÍGONO</b>				<b>1.498.208,40 €</b>

Ascende o presente avance do presuposto das obras de implantación de servizos e obras de urbanización no interior do sector ordenado, así como as obras dos sistemas xerais incluídos á cantidade de (1.498.208,40 €) UN MILLÓN CATROCENTOS NOVENTA E OITO MIL DOUSCENTOS OITO EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS; esta cantidade verase incrementada cos impostos e taxas correspondentes.

## 2.1. CARGAS DE URBANIZACIÓN DO POLÍGONO DELIMITADO

Os valores considéranse orientativos correspondendo ao proxecto de urbanización e ao proxecto de equidistribución fixar os valores exactos. Os prazos do plan de etapas e estratexia de actuación recóllense no apartado 2.11 da memoria xustificativa, así como na ficha resumo do Anexo I da memoria.

O valor de repercusión das cargas provisionalmente é o seguinte:

REPERCUSIÓN DAS CARGAS POR UNIDADE					
Superficie bruta do polígono (m <sup>2</sup> )					321.349
Superficie parcelas edificables (m <sup>2</sup> )					199.424
Superficie cesión gratuíta (m <sup>2</sup> )			P1= 22.638		22.638
Superficie parcelas edificables despois de cesións (m <sup>2</sup> )			P2.1= 175.066	P9= 1.720	176.786
Total de cargas imputables ao polígono					1.498.208,40 €
Repercusión cargas por m <sup>2</sup> de solo aportado					4,66 €
Repercusión cargas por m <sup>2</sup> de parcela resultante edificable					8,47 €

## 2.2. VIABILIDADE E FINANCIACIÓN DO DESENVOLVEMENTO DO PLAN PARCIAL

Como xa se recolleu no apartado da memoria xustificativa correspondente co punto 2.4. referida a viabilidade da iniciativa, coherencia coa estratexia do plan xeral e a estrutura xeral do territorio, que a viabilidade do desenvolvemento do presente Plan Parcial queda garantida a pesar de ser unha iniciativa particular, xa que a entidade promotora (NOVAFRIGSA, S.A.) representa a totalidade dos terreos, un 100% do sector delimitado, trala compra-venta da parcela Parcela 188 do Polígono 133, no presente ano 2022.

Por outro lado a empresa promotora é completamente solvente para o financiamento dos compromisos e obrigas que se deriven da actuación urbanística, desenvolve a súa actividade no ámbito industrial, ten a súa sede social onde desenvolve a súa actividade principal nos terreos dentro do sector delimitado, e a finalidade da promoción do presente Plan Parcial é a necesidade de dispoñer de máis solo clasificado tanto para a implantación de actividades de interese municipal coma para a expansión da empresa agroalimentaria.

No que respecta á estrutura xeral do territorio, o Plan Parcial desenvolve unha área de solo xa prevista, xa que actúa sobre un solo cualificado como industrial no PXOM

vixente, e se apoia en infraestruturas de sistema xeral existentes, sen necesidade de crear outras; simplemente a actuación é de reforzo ou mellora das existentes para garantir un enlace axeitado coas redes viarias e de servizos definidos no Plan Xeral; as actuacións deste tipo correrán a cargo dos propietarios en proporción aos seus dereitos.

O Plan Parcial contén a estratexia de actuación e a avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, e establece as garantías que se deben adoptar para establecer os compromisos e obrigas derivados do desenvolvemento do plan.

En Lugo, xuño de 2022  
En representación do equipo redactor



Asdo. María Asunción Rivero Hermida, Licenciada en Dereito Colexiada nº 1631