Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

ÍNDICE

PARTE VI. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA 1

6.2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA 1

6.2.1. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN 1

6.2.2. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL 1

6.2.3. GASTOS DEL CONCELLO POR MANTENIMIENTO DE LA NUEVA URBANIZACIÓN 2

6.2.4. RENTABILIDAD ECONÓMICA DEL PROCESO URBANIZADOR 2

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

PARTE VI. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

6.2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

6.2.1. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN

En este apartado se analiza y cuantifica la inversión municipal necesaria para la transformación del suelo.

La administración pública local, en calidad de administración actuante no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización, siendo los propietarios del suelo quienes financien la totalidad de los gastos de transformación del suelo en parcelas edificables.

6.2.2. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL

El aumento patrimonial que experimenta el Concello con la actuación es el siguiente:

-Obtención de parcelas destinadas a equipamiento. El Concello obtendrá parcelas destinadas a equipamiento mediante cesión gratuita de los propietarios de los terrenos, con una superficie de 6.565,50 m².

-**Obtención de parcelas lucrativas**, donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la administración.

Polígono	Aprovechamiento	Aprov. Cesión 10%
1	22.155,68	2.215,57
2	16.375,58	1.637,56
3	18.317,27	1.831,73
4	13.594,87	1.359,49
5	16.097,77	1.609,78
6	40.469,69	4.046,97
7	36.055,20	3.605,52

Como administración actuante recibirá parcelas edificables urbanizadas para soportar el 10% del aprovechamiento urbanístico. (16.306,60 m²/m²)

El valor de este aprovechamiento es de 1.717.575 € según recoge el PGOM en su página 197, esto representa un incremento neto de patrimonio ya que por este aprovechamiento el Concello no tiene que pagar gastos de urbanización.

-Obtención de las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la administración municipal

RESUMEN INCREMENTO DE PATRIMONIO	
Parcelas cesión 10% Aprovechamiento	1.717.575,00 €
Parcelas Equipamiento	625.317,03 €
Urbanización	12.707.464,30 €
Total	**15.050.356,33 €**

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

6.2.3. GASTOS DEL CONCELLO POR MANTENIMIENTO DE LA NUEVA URBANIZACIÓN

Los gastos anuales previsibles para el Concello se corresponden con los gastos de mantenimiento de los viales y de los espacios libres y zonas verdes. Estos gastos serán compensados de manera holgada con los ingresos generados por los diferentes impuestos derivados de la transformación urbanística; IBI de las nuevas parcelas urbanas y de las futuras construcciones, ICIO e IAE de las diferentes empresas que se instalen en el sector.

En cuanto a los gastos relacionadas con la gestión de residuos, el PGOM de Lugo recoge en el punto 17.5.10 de su memoria de ordenación que los residuos generados en industrias, peligrosos o no, no son competencia del ayuntamiento. Los titulares de las actividades tienen la obligación de asegurarse la correcta gestión de estos realizando una separación selectiva de materiales para su adecuado tratamiento (reciclado, valorización o eliminación).

6.2.4. RENTABILIDAD ECONÓMICA DEL PROCESO URBANIZADOR

El coste total del presupuesto de la ejecución material de la actuación es de 12.719.043,32 €, que una vez tenido en cuenta el 6 % de B.I. y el 13 % de G.G asciende a la cantidad de: 15.135.661,55 €

El plan desarrolla 193.251,05 m² de parcelas de uso industrial con un aprovechamiento de 163.066,05m²/m² lo que supone un coste medio de repercusión por m² urbanizado de 78,40 €

El precio medio de mercado para parcelas de uso industrial en la zona es de 250€/m²

Una vez desarrollado el plan se estima un resultado positivo de 48.312.762,50 €, que resulta un valor para el suelo bruto una vez descontados los costes de urbanización de 108,51 €/m². Valor muy superior al estimado para el escenario de actuación "0", o valor de suelo rustico que es aproximadamente 5.4€/m². De lo que se deduce la viabilidad, en términos económicos de la operación para los propietarios.

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

El presente documento fue elaborado por el siguiente equipo multidisciplinar:

Eulogio Soto Jurado | Arquitecto |

Jose Maneiro García | Abogado |

Iban Pérez Castro | Delineante |

Ana Isabel Vázquez Vázquez | Administración y dirección empresas |

Guillermo Sánchez Legido | Informático |

Alejandro Extremera Díez | Analista gestión de suelo |

En Lugo, marzo de 2023

Eulogio Soto Jurado
Arquitecto
Nº colegiado 5008 C.O.A.G.

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez