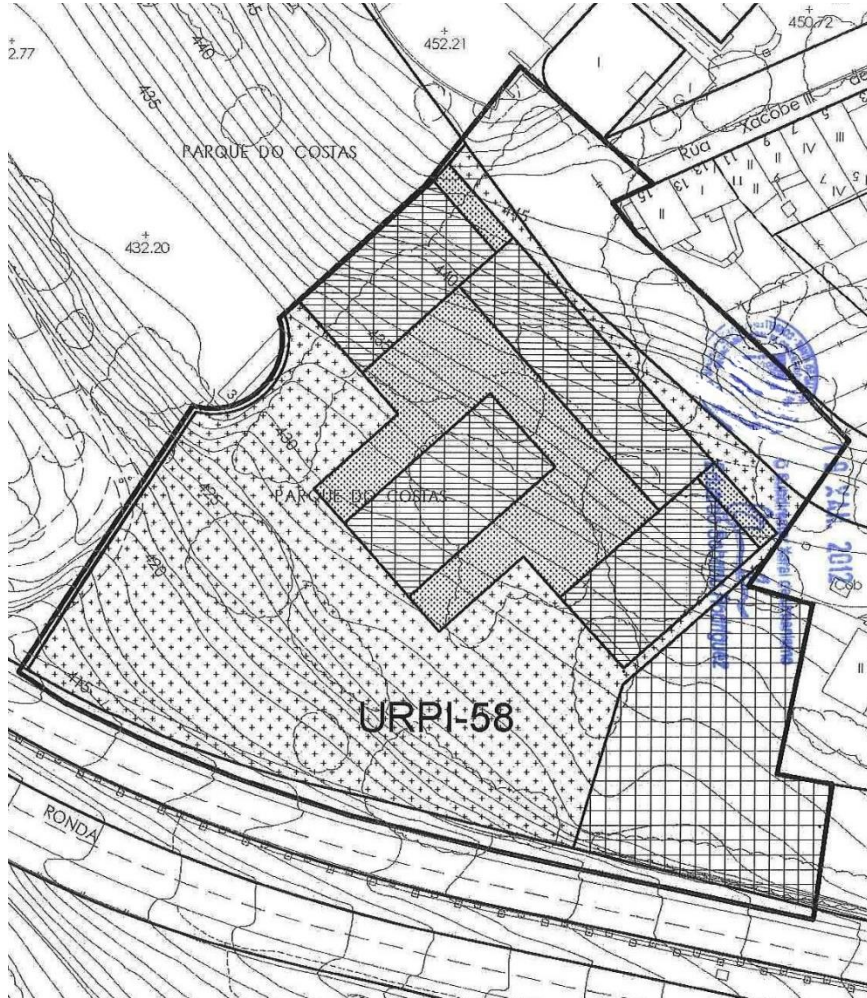




Proxecto:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM DE LUGO

Emprazamento:

URPI-58 (CS5 na denominación do PXOU anterior)

Fase:

Fase 2: Documento para aprobación inicial

Promotor:

Concello de Lugo



Arquitecto Director do Equipo:

Alberte González Rodríguez

Equipo Redactor:



gabinete de arquitectura e urbanismo
rúa círculo das artes 18, 27002 Lugo
tel. e fax: 982 250 811

Título de documento:

ESTUDO ECONÓMICO

Data: **Marzo 2023**



MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM DE LUGO NO ÁMBITO DA URPI-58

DOCUMENTO DE FASE 2: APROBACIÓN INICIAL

MARZO DE 2023

A documentación constitutiva da Fase 2, foi elaborada por GAU ARQUITECTURA E URBANISMO SLP para o Excmo. Concello de Lugo, como consecuencia da adxudicación mediante concurso público dunha asistencia técnica para a elaboración do proxecto de modificación puntual do Plan xeral de ordenación municipal no ámbito do URPI-58 (Expte. Ref. 2019-097). O presente documento redáctase para a aprobación inicial.

Os traballos foron dirixidos polo arquitecto Alberte González Rodríguez e o equipo técnico e xurídico estivo formado por:

- Alberte González Rodríguez, arquitecto (gAU gabinete de arquitectura e urbanismo SLp)
- Jorge Salvador Fernández, arquitecto (gAU gabinete de arquitectura e urbanismo SLp)
- Jorge B. Gómez Cereijo, arquitecto (gAU gabinete de arquitectura e urbanismo SLp)
- Manuel J. López Guitar, arquitecto (gAU gabinete de arquitectura e urbanismo SLp)
- José Antonio Sánchez del Valle Vázquez, avogado (Sánchez del Valle Abogados, CB)
- Jesús Martínez Espiñeira, enxeñeiro de camiños, canais e portos
- Miguel Ángel Martínez Pérez, enxeñeiro de montes (Tenzas Enxeñaría e asesoramento legal SL)

O que CERTIFICO en Lugo o 25 de OUTUBRO de 2021



Asdo.: Alberte González Rodríguez



ÍNDICE

1	ESTUDO ECONÓMICO	2
1.1	INTRODUCCIÓN	2
1.2	ANTECEDENTES NORMATIVOS	2
1.3	INVESTIMENTO PREVISTO EN SISTEMAS XERAIS	3
1.4	INVESTIMENTO PREVISTO EN SOLO CONSOLIDADO	3
1.5	AVALIACIÓN ECONÓMICA DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN NO ÁMBITO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO DEFINIDO POLA URPI-58	3
1.5.1	CONEXIÓNS EXTERIORES	3
1.5.2	OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR DA ACTUACIÓN	4
1.6	OUTROS CUSTOS DE URBANIZACIÓN	4
1.7	ADQUISICIÓN DOS TERREOS DO ÁMBITO POR EXPROPIACIÓN	4
1.8	RESUMO DOS CUSTOS DE URBANIZACIÓN DO URPI-58	8



1 Estudo económico

1.1 INTRODUCCIÓN

O plan xeral de ordenación municipal vixente no concello de Lugo (PXOM) foi aprobado definitivamente con alcance parcial pola orde de 29 de abril de 2011 da Consellaría de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas.

A modificación puntual que se tramita téñen por obxecto adaptar as determinacións do plan xeral tres circunstancias acaecidas con posterioridade á súa aprobación definitiva e que inciden no ámbito do polígono de solo urbano non consolidado URPI-58:

- A sentenza nº 100/2017 do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, do 2 de marzo de 2017, analizada pormenorizadamente na Memoria xustificativa.
- A decisión adoptada polo concello de Lugo sobre as alternativas de ordenación propostas polo equipo redactor na fase 0 que comportan a eliminación do aproveitamento urbanístico lucrativo no ámbito e a súa transformación nun espazo libre e zona verde.
- O exercicio por parte do Concello de Lugo das súas competencias en materia de disciplina urbanística, en particular dos actos de edificación e uso do solo constituídos, respectivamente, polas obras de urbanización executadas no ámbito (estas completamente rematadas) e pola obra de construción do edificio situada na prolongación da rúa Grañón.Xacobe III de Inglaterra (esta non finalizada); exercicio que deu lugar ao ditado de actos administrativos que, no eido material, darán lugar á demolición das devanditas obras e á reposición dos terreos ao estado inmediatamente anterior ao seu inicio, o que, dende o punto de vista técnico, suporá a recuperación da rasante natural dos referidos terreos.

Trátase dunha modificación menor que persegue dar resposta ás esixencias impostas pola sentenza e que se resumen para os efectos urbanísticos en dúas decisións adoptadas:

- Reservar para o uso de espazo libre e zona verde, en continuidade co sistema xeral das costas do Parque Rosalía de Castro, toda a superficie antes reservada para o uso lucrativo, que se suma á xa prevista no planeamento incorporado ao plan vixente.
- Asumir a superficie do equipamento xa previsto no planeamento incorporado e situalo en relación co viario interior do sistema xeral antes citado.

1.2 ANTECEDENTES NORMATIVOS

Conforme ao prescrito no artigo 59.2 da Lei do solo de Galicia a documentación dun plan xeral de ordenación municipal conterá unha avaliación do custo de execución dos sistemas xerais e das actuacións previstas, con indicación do carácter público ou privado da iniciativa do financiamento, xustificando as previsións que cumpra realizar con recursos propios do concello.

Asemade, o artigo 143 do Regulamento da mesma lei prescribe que o plan avaliará economicamente a implantación dos servizos e da execución das obras de urbanización que cómpre para a remodelación de urbanizacións e espazos públicos existentes e para as intervencións illadas que prevexa no solo urbano consolidado.

Por outra parte, en canto que a presente Modificación Puntual comporta o establecemento da ordenación detallada do solo urbano non consolidado, deberá conter a avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa eventual ampliación e reforzo.

Para os efectos de dar cumprimento ás amentadas esixencias legais, o presente estudo recolle nos seguintes apartados a avaliación económica das actuacións previstas na ordenación detallada do ámbito. Aínda que xa quedou recollido con suficiencia o carácter da operación



lémbrese aquí que esta actuación é pública e exclusivamente financiada polo concello de Lugo, sen a participación de ningunha entidade privada. A obtención dos terreos execútase por medio dunha expropiación, gasto imputable directamente ao estudo económico que seguidamente se describe, como gasto de urbanización.

Como tamén quedou xustificado no seu momento na fase anterior, e se indica noutras partes da documentación da presente fase, a incoación dun expediente de reposición de legalidade urbanística que comporta a demolición das edificacións existentes e a recuperación da rasante natural do terreo, excusou a súa execución con cargo á presente modificación puntual, motivo polo que non se considerará no estudo económico.

1.3 INVESTIMENTO PREVISTO EN SISTEMAS XERAIS

No ámbito obxecto desta modificación non hai nin presentes nin adscritos á súa xestión solos destinados a sistemas xerais. Tampouco precisa para o seu desenvolvemento de ningún sistema xeral. Non obstante, sinalase como obxectivo prioritario da propia modificación definir sen solución de continuidade a súa relación co sistema xeral de zonas verdes e espazos libres das Costas do Parque, co que se liga de xeito espontáneo e natural, dada a súa colindancia. O expediente de reposición da legalidade urbanística incoado con anterioridade a esta modificación puntual e en fase de execución debera deixar resolto este obxectivo, polo menos no esencial, cal é a continuidade topográfica coa recuperación da rasante natural.

1.4 INVESTIMENTO PREVISTO EN SOLO CONSOLIDADO

Ao se clasificar o ámbito como solo urbano non consolidado non se definen para este apartado ningunha partida específica.

1.5 AVALIACIÓN ECONÓMICA DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN NO ÁMBITO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO DEFINIDO POLA URPI-58

O desenvolvemento da ordenación detallada prevista na MP para o ámbito de solo urbano non consolidado URPI-58 requirirá executar tanto as obras correspondentes á urbanización interior do polígono delimitado como das súas conexións ás redes existentes, conforme á proposta de ordenación. Esas obras consisten tanto na execución do viario e dos servizos urbanos, coma na explanación das parcelas reservada para a dotación local e o tratamento dos espazos libres e zonas verdes.

A urbanización interior realizarase tendo en conta a ordenación detallada do ámbito e demais determinacións establecidas nesta MP. A respecto das características de execución da rede viaria e a rede de servizos urbanos tamén se cumprimentarán as condicións xerais de urbanización recollidas na normativa do PXOU e demais normativa sectorial que resulte aplicable.

1.5.1 CONEXIÓN EXTERIORES

Contéplanse tanto as conexións exteriores viarias como as redes de infraestruturas necesarias para a conexión da actuación ás redes de servizos.

As conexións exteriores das redes de infraestruturas de servizos comprenden todas as conexións coas redes de servizos necesarias para a urbanización da área, abastecemento de auga, saneamento (pluviais e residuais), enerxía eléctrica, gas e telecomunicacións. As actuacións contempladas na avaliación son as descritas no seguinte cadro:



Nº	Obra	Importe
1	Conexión de abastecemento de zona dotacional	8.000 €
2	Rede de abastecemento da zona norte	20.000 €
3	Conexión de saneamento de zona dotacional	14.000 €
4	Rede de saneamento da zona norte	30.000 €
5	Acometida electricidade zona dotacional	6.000 €
6	Rede eléctrica na zona norte	20.000 €
4	Conexión telecomunicacións zona dotacional	3.000 €
7	Rede de telecomunicacións na zona norte	15.000 €
8	Rede de alumbrado na zona norte	10.000 €

A estimación dos custos de execución das obras de conexións exteriores ascende 126.000 €

1.5.2 OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR DA ACTUACIÓN

Ao se acometer con cargo ao expediente de reposición da legalidade urbanística a demolición das edificacións existentes no ámbito e o retorno á situación anterior da rasante do terreo, estas obras non se considerarán no presente estudo económico. Si se consideran as obras de acondicionamento da zona verde e a execución da rúa superior. A execución do viario que se proxecta ou manteña e a preparación superficial do predio destinado a dotación local. As actuacións contempladas na avaliación desta parte son as descritas no seguinte cadro:

Nº	Obra	Importe
1	Urbanización de nova zona de coexistencia na Rúa Garañón	170.000 €
2	Acondicionamiento zona verde	800.000 €

A estimación dos custos de execución das obras de urbanización interior da actuación ascende 970.000 €

1.6 OUTROS CUSTOS DE URBANIZACIÓN

Nos importes anteriores (custos da urbanización interior e das conexións exteriores) non se tiveron en conta os custos específico de execución de elementos singulares tendo en conta a fase do proceso na que se insire esta avaliación. Resérvase para o proxecto de urbanización futuro a definición detallada de todo o proceso de execución.

1.7 ADQUISICIÓN DOS TERREOS DO ÁMBITO POR EXPROPIACIÓN

Como foi sinalado noutras partes do documento, o proceso de adquisición dos terreos faise mediante o sistema de expropiación, xustificado polo interese público da operación, que permite a ampliación futura do sistema xeral de zonas verdes das Costas do Parque e a eliminación dun notable impacto paisaxístico como representaban as edificacións hoxe en fase de derruba trala incoación do oportuno expediente de reposición da legalidade urbanística.

O Real Decreto 1492/2011 de 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de avaliacións da Lei do solo establece no seu artigo «19. Valoración en situación de suelo urbanizado» o seguinte:

«Artículo 19 Valoración en situación de suelo urbanizado

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.
5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurran los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.»

Para o suposto previsto no apartado 1, que é o previsto para solos urbanizados que non están edificadas ou nos que a edificación existente ou en curso de execución sexa ilegal, como é o caso, aplícase o previsto no artigo 22:

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

Os datos requeridos conforme ao proceso de cálculo exposto nos artigos anteriores son os seguintes:

- Superficie do ámbito = 10.945,65 m²
- Ei = 0,15 m²/m² (a derivada da presente modificación puntual, referida á única edificabilidade presente xerada pola dotación local, sendo o anterior consecuencia da execución, polo sistema de expropiación, das determinacións resultantes da presente modificación puntual)
- Vv = 2.908,85 euros/m² estimado a partir do estudo estatístico de valores de venda en promocións inmobiliarias similares por situación e calidade situadas na praza do Seminario, ronda da Muralla esquina con rúa Nicomedes Pastor Díaz e Avenida da Coruña, que se achega co cálculo.
- Coeficiente K = 1,40
- Vc = 1.779 euros/m² edificado, estimado sobre a base de experiencias propias e coñecemento do sector da construción en Lugo e confrontado con obras executadas na propia cidade que se inicia coa execución material. A isto habería que agregar os gastos de promoción e construción que se substancian nos seguintes conceptos: gastos xerais, beneficio industrial do contratista, honorarios profesionais tanto de proxecto como de dirección de obra, control de calidade e de seguridade e saúde, gastos e honorarios legais e administrativos, seguro do construtor e beneficio comercial do promotor. O valor da construción estaría incompleto se non se computasen tamén os custos da urbanización, que se estiman en 20 euros/m² de polígono, estimado sobre a base de obras previas e executadas na cidade de Lugo.



Con estes datos e tendo en conta os criterios aplicados o resultado, xunto coa base informativa do estudo de valores de venda de promocións inmobiliarias feito, expónse nas táboas adxuntas:

nº	endereço	planta	sup.constr.	prezo venda	valor unit. viv.	praza garaxe	rocho
1	Promoción Seminario Dmanan	1	133,00	345.320,00	2.596,39	27.000,00	11000
2	Promoción Seminario Dmanan	1	138,00	356.980,00	2.586,81	27.000,00	9000
3	Promoción Seminario Dmanan	3	133,00	359.165,00	2.700,49	27.000,00	4000
4	Promoción Seminario Dmanan	3	138,00	366.998,00	2.659,41	27.000,00	6000
5	Promoción Seminario Dmanan	5	133,00	363.855,00	2.735,75	27.000,00	5000
6	Promoción Seminario Dmanan	5	137,00	376.033,00	2.744,77	27.000,00	10000
7	Promoción Seminario Dmanan	7	133,00	380.545,00	2.861,24	27.000,00	9000
8	Promoción Seminario Dmanan	7	138,00	392.068,00	2.841,07	27.000,00	8000
9	Promoción Seminario Dmanan	8	133,00	398.235,00	2.994,25	27.000,00	4000
10	Promoción Seminario Dmanan	8	190,00	555.728,00	2.924,88	27.000,00	9000
11	Promoción Seminario Dmanan	9	157,00	471.600,00	3.003,82	27.000,00	9000
12	Promoción Seminario Dmanan	9	155,00	468.880,00	3.025,03	27.000,00	9000
PROMEDIO			143,17	402.950,58	2.814,56	27.000,00	7750 3.057,28
13	Ronda da Muralla / Nicomédes Pastor Díaz	1	113,00	295.000,00	2.610,62	20.000,00	
14	Ronda da Muralla / Nicomédes Pastor Díaz	1	70,00	155.000,00	2.214,29	15.000,00	
15	Ronda da Muralla / Nicomédes Pastor Díaz	2	113,00	300.000,00	2.654,87	15.000,00	
16	Ronda da Muralla / Nicomédes Pastor Díaz	2	70,00	160.000,00	2.285,71	15.000,00	
17	Ronda da Muralla / Nicomédes Pastor Díaz	3	113,00	315.000,00	2.787,61	15.000,00	
18	Ronda da Muralla / Nicomédes Pastor Díaz	3	70,00	165.000,00	2.357,14	15.000,00	
19	Ronda da Muralla / Nicomédes Pastor Díaz	4	110,00	310.000,00	2.818,18	15.000,00	
20	Ronda da Muralla / Nicomédes Pastor Díaz	4	109,00	295.000,00	2.706,42	15.000,00	
PROMEDIO			96,00	249.375,00	2.597,66	15.625,00	2.760,42
PROMEDIO DE VENDAS							2.908,85

Táboa 1: Valores de venda procedentes do estudo de mercado. Fonte: Elaboración propia

CALCULO PARA A OBTENCION DO VALOR UNITARIO DO SOLO	
Superficie bruta do terreo	1,00 m2
x coeficiente de edificabilidade	0,15 m2/m2
Superficie construída sobre o terreo (máxima)	0,15 m2
- 10% de cesión ao favor do concello	0,01 m2
Superficie construíble, descontadas as cesións	0,14 m2
Ingresos obtidos por metro construído	2.908,85 euros
x superficie construíble = ingresos totais por vendas	407,24 euros
Custo unitario de execución material das obras	1.200,00 eur/m2
Gastos de promoción e construción a deducir por m2	579,00 eur/m2
Gastos totais por m2 construído	-1.779,00 eur/m2
x superficie construíble no terreo (deducidas cesións)	0,14 m2
Importe total de custos de construción e promoción (I/Benef. Ind.)	-249,06 euros
Gastos de urbanización	-20,00 eur/m2
x superficie do terreo	1,00 m2
Importe total dos custos de urbanización	-20,00 euros
Valor do solo = ingresos posibles - custos (I/beneficios) =	138,18 euros

Táboa 2. Cálculo para a obtención do valor unitario do solo

CÁLCULO DO VALOR DO SOLO	
VALOR DE VENDA PROMEDIO	2.908,85
CUSTO DE URBANIZACION	20,00
CUSTO TOTAL DA EXECUCION MATERIAL	1.500,00
EDIFICABILIDADE	0,15
VALOR DO SOLO UNITARIO (APLICABLE A TODA A SUPERFICIE)	138,18
SUPERFICIE TOTAL DO POLIGONO	10.945,65
VALOR DO SOLO DO POLIGONO (INCLUÍDAS CESIÓNS)	1.512.456,40
CESIÓN MINIMA DE ZONA VERDE (S/PXOM E PP)	3.951,15
CESIÓN MINIMA DE EQUIPAMENTO (S/PXOM E PP)	1.530,00
SUPERFICIE DO POLIGONO (DEDUCIDAS AS CESIONS OBRIGATORIAS)	5.464,50
VALOR DO SOLO	755.077,86

Táboa 3: Valor do solo



A estimación dos custes de adquisición dos terreos no ámbito da actuación ascende a 755.077,86 € (setecentos cincuenta e cinco mil setenta e sete euros con oitenta e seis céntimos).

Este debera ser o valor que informase o expediente de expropiación que permitise o acceso á plena titularidade dos terreos obxecto desta modificación puntual por parte da Administración.

1.8 RESUMO DOS CUSTOS DE URBANIZACIÓN DO URPI-58

Concepto	Importe (€)
Conexións exteriores	126.000,00
Obras de urbanización interior da actuación	970.000,00
Adquisición dos terreos	755.077,86
TOTAL	1.851.077,86

O total dos custos de urbanización dedúcense da suma dos tres conceptos anteriores e equivale a 1.851.077,86 (un millón oitocentos cincuenta e un mil setenta e sete euros con oitenta e seis céntimos)