

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, ORDENACIÓN, INFRAESTRUTURAS E

DOTACIONES DE VEIGUE. CONCELLO DE SADA (A CORUÑA)

INDICE XERAL

01.- MEMORIA XUSTIFICATIVA

02.- PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

03.- PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

04.- NORMAS URBANÍSTICAS

05.- CATÁLOGO

06.- ESTUDO ECONÓMICO E MEMORIA ECONÓMICA

07.- AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA

ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN, ESTUDO ECONÓMICO E MEMORIA ECONÓMICA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. LISTADO DE ACTUACIÓNS DE DESENVOLVEMENTO PREVISTAS	3
3. ESTUDO ECONÓMICO.....	4
3.1 VALOR DO SOLO RURAL	5
3.2 VALORACIÓN DAS CONSTRUCIÓNS.....	10
3.3 VALORACIÓN ECONÓMICA.....	13
4. MEMORIA ECONÓMICA	14
4.1 ORZAMENTOS MUNICIPAIS	15
4.2 IMPACTO DA ACTUACIÓN NO ORZAMENTO MUNICIPAL	15

1. INTRODUCCIÓN

De conformidade co Artigo 184 do Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia, incorpórase a continuación unha avaliación económica da obtención dos terreos e execución da obra de urbanización correspondente.

De conformidade co Artigo 184.1.i) do Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, descríbese a continuación unha breve avaliación económica dos custos da infraestrutura, distinguindo a parte correspondente á obtención dos terreos e a parte de desenvolvemento e execución das obras e un informe de memoria de viabilidade económica.

O presente PEPOID inclúe tamén unha memoria de viabilidade económica en termos de rentabilidade segundo o contido da lexislación estatal vixente.

2. LISTADO DE ACTUACIÓNS DE DESENVOLVEMENTO PREVISTAS

De acordo cos obxectivos expostos na Memoria Xustificativa, o Plan establece unha serie de actuacións dirixidas fundamentalmente á mellora de infraestruturas, así como ao incremento dotacional de zona verde.

A ordenación proposta polo PEPOID baséase principalmente do desenvolvemento dun gran espazo de lecer no bordo costeiro, espazos que deberán ser xestionados diréctamente polo concello para garantir a súa obtención e posibilitar a reubicación das actividades turísticas da zona de maior sensibilidade costeira.

O concello deberá de expropiar e urbanizar catro novos sistemas xerais de zona verde e un local e ampliar e mellorar o sistema xeral viario que recorre a costa e nos que se apoia a mobilidade de todo o ámbito, catro zonas de aparcamento, e dúas novas zonas destinadas a reubicar os campamentos turísticos

Formúlase no PEPOID a execución de novos sistemas xerais fundamentalmente de zona verde nos que participa dun modo importante a iniciativa pública, sistemas xerais que virán a completar a estrutura xeral de zonas verdes no Concello. O concello expropiará e urbanizará boa parte das zonas verdes novas propostas polo presente documento mediante expropiación.

O mesmo ocorre co sistema xeral viario, aparcamentos e as parcelas destinadas a reubicación dos campamentos turísticos, nos que será o concello o encargado de expropiar e urbanizar ditas actuacións.

Cómpre indicar que no caso de tratarse dunha infraestrutura ou dotación de gran envergadura, o custo desta pode correr a cargo doutra administración ou repercutirse no canon de mantemento de cada infraestrutura. Neste caso, cómpre ter a conformidade da citada administración, mais de non existir, a acción non será vinculante se non indicativa ou orientativa.

3. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN

PEPOID DE VEIGUE

No cadro adxunto figuran todas as actuacións urbanísticas preferentes previstas no desenvolvemento do PEPOID e recóllese para cada unha das actuacións unha orde de prioridades, o sistema de actuación polo que se obterá, se se trata dunha actuación pública ou privada, e se está ou non concertada.

Á vista do cadro obsérvase que o financiamento recae integramente no concello. Porén, debemos lembrar que no momento de parcelar, construír novas edificacións, substituír ou rehabilitar integralmente as existentes en solo urbano ou solo de núcleo rural, as persoas propietarias deberán ceder gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso, ademais de completar pola súa conta a urbanización dos mesmos (artigo 20.a e 24.2 da LSG).

REF. PLANO	DENOMINACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN	FINANCIACIÓN	PRIORIDADE
SISTEMAS XERAIS E LOCAIS DE ZONA VERDE				
SL-EL-PAS-1-Ob	Sendas e paseos	Expropiación	Pública (Concello)	3º
SL-EL-XAR-2-Ob	Xardín en San Pedro	Expropiación	Pública (Concello)	2º
SX-EL-XAR-1-Ob	Xardín en San Pedro costa	Expropiación	Pública (Concello)	3º
SX-EL-XAR-4-Ob	Xardín en Cirro	Expropiación	Pública (Concello)	2º
SL-EL-XAR-3-Ob	Xardín no Castro	Expropiación	Pública (Concello)	2º
SISTEMA VIARIO				
SX-IC-VIA-1-Ex	Mellora de viario en solo rústico	Expropiación	Pública (Concello)	1º
APARCAMENTO				
SX-IC-AP-1-Ob	Aparcamento	Expropiación	Pública (Concello)	1º
SX-IC-AP-2-Ob	Aparcamento	Expropiación	Pública (Concello)	1º
SX-IC-AP-3-Ob	Aparcamento	Expropiación	Pública (Concello)	1º
SL-IC-AP-1-Ob	Aparcamento	Solo propiedade do concello	Pública (Concello)	1º
REUBICACIÓN DE CAMPAMENTOS TURÍSTICOS				
CA-01	Campamento 1	Expropiación	Pública (Concello)	2º
CA-02	Campamento 2	Expropiación	Pública (Concello)	2º

Inclúense como anexo ao presente documento, fichas identificativas de cada unha das actuacións contempladas.

4. ESTUDO ECONÓMICO

De conformidade co Artigo 184.1.i) do Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, descríbese a continuación unha breve estimación dos custos da execución dos espazos previstos, diferenciando en primeiro lugar a parte correspondente á obtención dos terreos, no caso de terse que realizar por expropiación, por non chegar a convenio urbanístico ou permuta forzosa e a parte de desenvolvemento e execución das obras.

4.1 VALOR DO SOLO RURAL

A valoración do solo realízase segundo os criterios establecido no artigo 23 do R.D. 1492/2011, de 24 de outubro polo que se aproba o Regulamento de valoracións da lei do Solo; mediante o método de capitalización de rendas.

De acordo co artigo 8 do R.D. 1492/2011, entenderase por renda real, aquela que corresponda á explotación de acordo co seu estado e actividade no momento da valoración xa sexa a existente, debidamente acreditada, ou a atribuíble de acordo cos cultivos e aproveitamentos efectivamente implantados sobre a base de datos estatisticamente significativos.

Para a identificación de tales usos e actividades deberán considerarse como referentes estatisticamente significativos a existencia e viabilidade dos mesmos no seu ámbito territorial ou, no seu defecto, xustificarse sobre a base dun estudo económico de viabilidade da explotación e acreditar a obtención dos títulos habilitantes necesarios para a súa implementación de acordo coa lexislación aplicable.

No caso que nos ocupa non se dispón de datos reais das explotacións incluídas no ámbito e o uso predominante das incluídas é un uso residual de mato e analizando a información sobre o ámbito a expropiar pola actuación, consultadas tanto a fotografía aérea, planos e outros datos dispoñibles en SigPac, o Mapa de cultivos y aproveitamentos do Ministerio de Agricultura, Alimentación e Medio Ambiente, e tendo en conta as condicións climáticas e edafolóxicas, altitude e orientación do ámbito, considérase que o uso potencial dos terreos corresponde ao de monte e consecuentemente calcularase a renda atribuíble a unha explotación forestal.

A renda potencial será aquela que poida ser atribuíble á explotación de acordo cos usos e actividades máis probables que sexan susceptibles os terreos conforme á lexislación que lles sexa aplicable, utilizando os medios técnicos normais para a súa produción.

A renda potencial calcúlase, dadas as limitacións agronómicas e climáticas da zona obxecto de valoración, para un potencial produtivo de terreo baseado nunha explotación para a produción de piñeiro do país (considerando un índice de sitio de 13 m aos 20 anos) cun ciclo de implantación de 51 anos, realizando dous aclareos nos anos 18 e 25, sendo os rendementos teóricos considerados de 43 m³/Ha para a primeira roza, 70 m³/Ha para a segunda e de 534 m³/Ha para a terceira a lo largo do cal se obteñen as seguintes rendas, para un prezo en cargadoiro de camión de 30,61 € /m³ para trituración, serra en punta delgada 14 34,27 € /m³, serra en punta delgada 20 44,56 € /m³, serra en punta delgada 30 52,93 € /m³ y desenvolvemento 35 a 69,59 € /m³

PEPOID DE VEIGUE

ANO	LABOR		GASTOS	INGRESOS	RENDA
			(€/Ha)	(€/Ha)	(€/Ha)
					(R)
1	Plantación de pinus	Desbroce previo	680,22		-1.571,86
		Planta, 1.670 ud a 0,20 €/ud	334,00		
		Abonado ,0,08 €/ud	133,60		
		Man de obra	424,04		
2	Reposición marras		75,80		-75,80
4	Roza		680,22		-680,22
14	Roza, poda baixa		1626,51		-1.360,44
18	1ª clara. Corta e transporte a cargadoiro		636,06	1.335,00	698,94
25	2ª clara. Corta e transporte a cargadoiro		1272,12	2.373,03	1.100,91
51	Corta Final. Corta e transporte a cargadoiro.		8480,80	31.166,98	22.686,18

Tendo en conta o carácter cíclico da explotación con rendas variables que evolucionan no tempo en ciclos produtivos, o valor de capitalización da renda potencial obtense aplicando a seguinte fórmula:

$$V = \left[\frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_k}{(1+r_2)^k} \right] * \left[\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right]$$

Onde:

V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.

$R, R, \dots R$ = Renda variable desde o primeiro ano ata o final da duración ilimitada da vida útil, en euros por hectárea.

r = Tipo de capitalización segundo o establecido no artigo 12.

n = Número de anos do ciclo produtivo

A Disposición adicional sétima do Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro. Reglas para la capitalización de rendas en solo rural, establece que para a capitalización da renda anual real ou potencial da explotación á que se refire o apartado 1 do artigo 36, utilizarase como tipo de capitalización o valor promedio dos datos anuais publicados polo Banco de España da rentabilidade das Obrigas do Estado a 30 anos, correspondentes aos tres anos anteriores á data á que deba entenderse referida a valoración.

A rentabilidade das Obrigas do Estado a 30 anos

PEPOID DE VEIGUE

Ano 2019	1,31%
Ano 2020	0,86%
Ano 2021	1,19%
Promedio 1,12%	

Así mesmo, este tipo de capitalización poderá ser corrixido aplicando á referencia indicada no apartado anterior un coeficiente corrector en función do tipo de cultivo, explotación ou aproveitamento do solo, cando o resultado das valoracións se afaste de forma significativa respecto dos prezos de mercado do solo rural sen expectativas urbanísticas, indicado que os termos de dita corrección se determinarán regulamentariamente.

O artigo 12 do R.D 1492/2011 determina que o tipo de capitalización aplicable con carácter xeral r1, será o establecido no apartado 1 da Disposición Adicional Sétima do TRLS. Cando no solo rural se desenvolvan actividades agropecuarias ou forestais, empregarase como tipo de capitalización r2, o resultado de multiplicar o tipo de capitalización xeral r1 polo coeficiente corrector establecido na táboa do Anexo 1 deste Regulamento segundo o tipo de cultivo ou aproveitamento.

Pois ben, para decidir se se aplica ou non o coeficiente corrector ao tipo de capitalización xeral, r1, terase en conta o valor real a efectos fiscais da Consellería de Facenda, o valor de prezos medio de mercado aplicable a determinados inmoables rústicos situados en la Comunidade Autónoma de Galicia, aos efectos da súa comparación co valor de capitalización resultante

O tipo de capitalización resulta de:

- Tipo xeral: 0,0112.

Polo que de acordo cos cálculos

Data Valoración	26 de xaneiro de 2022
Tipo de rendemento interno r1	1,12%
Valor de Capitalización (V)	4.668,15 € /Ha
	0,47 € / m ²
Valor real a efectos fiscais da Consellería de facenda monte madeirable	0,75 € / m ²

Relación (V/Vrf)

0,62

En consecuencia, ao resultar o valor de capitalización (0,47 € / m²) significativamente inferior ao valor real a efectos fiscais da Consellería de Facenda (0,75 € / m²), xustifícase o non uso da corrección do tipo de capitalización r1 en función do tipo de cultivo, explotación ou aproveitamento do solo (o coeficiente corrector, (explotación forestal) de aplicación é o 0,58 e implicaría reducir aínda máis o valor do solo determinado pola lexislación vixente.

Segundo o apartado 1 do artigo 36, o valor do solo rural así obtido poderá ser corrixido á alza en función de factores obxectivos de localización, como a accesibilidade a núcleos de poboación ou a centros de actividade económica ou á ubicación en entornos de singular valor ambiental ou paisaxístico, cuxa aplicación e ponderación terá que ser xustificada no correspondente expediente de valoración, todo iso nos termos que regulamentariamente se establezan.

Ao resultar o valor de capitalización (0,47 € / m²) significativamente inferior ao valor real a efectos fiscais da Consellería de Facenda (0,75 € / m²), xustifícase a corrección do tipo de capitalización r1 en función do tipo de cultivo, explotación ou aproveitamento do solo.

O Factor de corrección por localización (L), obtense do produto de tres factores de corrección:

A valoración final do solo, deberá ter en conta a localización espacial concreta do inmovible e aplicar, cando corresponda, un factor global de corrección ao valor de capitalización, segundo a seguinte fórmula:

$$V_f = V \cdot FI$$

Onde:

V_f= Valor final do solo, en euros.

V= Valor de capitalización da renda da explotación, en euros.

FI= Factor global de localización.

O factor global de localización, deberá obterse do produto dos tres factores de corrección que se mencionan a continuación e poderá ser superior a dous, segundo Sentenza do Tribunal Constitucional, de data 11 de Setembro de 2014.

- a) Por accesibilidade a núcleos de poboación, u1.
- b) Por accesibilidade a centros de actividade económica, u2.
- c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental ou paisaxístico, u3.

En todo caso, aos efectos do cálculo do factor global de localización, cando algún dos tres factores de corrección non resulte de aplicación tomará como valor a unidade.

O factor de corrección u1, calcularase aplicando a seguinte expresión.

Onde:

$$u1 = 1 + (P1+P2/3) \times 1/1000000$$

PEPOID DE VEIGUE



$$u1 = 1,098$$

$$P1 = 16.382 \text{ hab.}$$

$$P2 = 244.850 \text{ hab (A Coruña)}$$

P1= O número de habitantes dos núcleos de poboación situados a menos de 4 km de distancia medida a voo de paxaro, entendida como a distancia en liña recta medida sobre a proxección nun plano horizontal.

P2= O número de habitantes dos núcleos de poboación situados a máis de 4 km e a menos de 40 km de distancia medida a voo de paxaro ou 50 minutos de traxecto utilizando os medios habituais de transporte e en condicións normais.

Cando o solo rural a valorar estea próximo a centros de comunicacións e de transporte, pola localización próxima a portos de mar, aeroportos, estacións de ferrocarril, e áreas de intermodalidade, así como próximo a grandes complexos urbanizados de uso terciario, produtivo ou comercial relacionados coa actividade que desenvolve a explotación considerada na valoración, o factor de corrección, $u2$, calcularase de acordo coa seguinte expresión:

$$u2 = 1,6 - 0,01 * d$$

$$u2 = 1,72$$

$$d = 8,0 \text{ km (Aeropuerto A Coruña)}$$

Onde:

d = A distancia quilométrica desde o inmovible obxecto da valoración utilizando as vías de transporte existentes e considerando o traxecto máis favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

5. Cando o solo rural a valorar estea ubicado en entornos de singular valor ambiental ou paisaxístico, resultará de aplicación o factor corrector $u3$, que se calculará de acordo coa seguinte expresión:

$$u3 = 1,1 + 0,1 (p + t)$$

$$u3 = 1,2$$

$$p = 1$$

$$t = 0$$

Onde:

p = coeficiente de ponderación segundo a calidade ambiental ou paisaxística.

t = coeficiente de ponderación segundo o réxime de usos e actividades.

Aos efectos da aplicación d factor corrector $u3$, consideraranse como entornos de singular valor

ambiental ou paisaxístico aqueles terreos que polos seus valores ambientais, culturais, históricos, arqueolóxicos, científicos e paisaxísticos, sexan obxecto de protección pola lexislación aplicable e, en todo caso, os espazos incluídos na Rede Natura 2000.

O coeficiente de ponderación, p, deberá determinarse sobre a base de criterios obxectivos de acordo cos valores recoñecidos aos terreos obxecto da valoración nos instrumentos de ordenación urbanística e territorial ou, no seu caso, en las redes de espazos protexidos. Estará comprendido entre uns valores de 0 e 2, e atenderá aos valores e cualidades do entorno, sendo maior cuanto maior sexa a súa calidade ambiental e paisaxística ou os seus valores culturais, históricos, arqueolóxicos e científicos.

O coeficiente de ponderación, t, aplicarase unicamente cando se acredite que, segundo os instrumentos de ordenación territorial e urbanística, nos terreos se permite un réxime de usos e actividades diferentes aos agropecuarios ou forestais que incrementan o valor. Estará comprendido entre uns valores de 0 e 7, e atenderá á influencia do concreto réxime de usos e actividades no incremento do valor do solo sen consideración algunha das expectativas urbanísticas, sendo maior canto maior sexa tal influencia.

Da ubicación e calificación/clasificación do terreo a valorar resulta un valor $L = 1,47$

Valor unitario do solo rural para o uso forestal: $V_f = V * F_l$

$$V_f = 4668,15 \text{ €/Ha} \text{ €/ha} * 2,27 = 10.579,30 \text{ €/ ha}$$

O valor determinado polo método de capitalización, aplicado ao solo rural afectado no ámbito deste proxecto é: **1,06 €/m²**

4.2 VALORACIÓN DAS CONSTRUCIÓN

Para a valoración das construcións existente no ámbito sen uso pero antigamente destinada a uso de restaurante, así como as construcións e instalacións existentes nos campamentos turísticos e dada a inexistencia de comparables que satisfagan as condicións de semellanza ou equivalencia básica establecidas no artigo 24 optouse pola aplicación do artigo 18 do Real Decreto 1492/2011, do 24 de outubro valoración das edificacións, construcións e instalacións susceptibles de ser desvinculadas do chan rural, dada a singularidade que presenta a edificación existente.

A efecto do cálculo considerouse un potencial uso terciario.

A valoración realízase de acordo ao establecido no R.D. 1492/2011, aos efectos, na Acta Previa á Ocupación indícase a data de construción e o estado de conservación das edificacións afectadas, non constan na acta a realización de obras de reforma ou rehabilitación.

A natureza das edificacións e construcións afectadas, (vivenda, adegas, alpendres, etc.), obrigan a considerar un valor nulo das mesmas ao final da súa vida útil, dado que, en todo caso, ao final desta ha de incorrerse nun custo pola demolición e xestión dos residuos orixinados por estas.

O valor do custo de reposición determínase a partir do custo de execución material obtido das bases de prezos da construción de Galicia, considerando os gastos xerais e beneficio industrial do

promotor, o importe dos tributos que gravan a construción, os honorarios profesionais e outros gastos necesarios para a construción das edificacións de similares características á valorar.

O valor do custo de reposición bruto corríxese aplicándolle os coeficientes correctores establecidos no R.D. 1492/2011, sobre a base do estado de conservación e a data de construción reflectidos na acta, obtendo a vida útil máxima de acordo ao establecido no mencionado Real Decreto.

Con respecto á edificación do antigo restaurante temos en conta neste caso dende a data de 1994 indicada na dirección xeral de catastro.

Así temos unha data de antigüidade a efectos de cálculo de 1994.

A valoración das edificacións, construcións e instalacións que sexan compatibles co uso ou rendemento considerado na valoración do solo e non fosen tidas en conta na devandita valoración polo seu carácter de melloras permanentes entendendo por tales aquelas que non participasen de ningún xeito na obtención das rendas consideradas na valoración nin sexan susceptibles de xerar rendas de explotación, realizarase aplicando a seguinte expresión:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

Sendo:

V = Valor da edificación, construción ou instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor da edificación, construción ou instalación ao final da súa vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüidade e estado de conservación.

A valoración das edificacións, construcións e instalacións que sexan compatibles co uso ou rendemento considerado na valoración do chan e non fosen tidas en conta na devandita valoración polo seu carácter de melloras permanentes entendendo por tales aquelas que non participasen de ningún xeito na obtención das rendas consideradas na valoración nin sexan susceptibles de xerar rendas de explotación, realizarase aplicando a seguinte expresión:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

Sendo:

V = Valor da edificación, construción ou instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor da edificación, construción ou instalación ao final da súa vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüidade e estado de conservación.

A efectos do cálculo considerouse un potencial uso terciario para a edificación para expropiar, adoptándose o valor de mercado de 561,60 euros

O valor de reposición bruto será o resultado de sumar ao valor de mercado dos elementos que integran os custos de execución material da obra na data á que debe entenderse referida a

valoración, os gastos xerais e o beneficio industrial do construtor, o importe dos tributos que gravan a construción, os honorarios profesionais por proxectos e dirección das obras e outros gastos necesarios para construír unha edificación, construción ou instalación de similares características utilizando tecnoloxía e materiais de construción actuais.

O valor da edificación, construción ou instalación ao final da vida útil, determinarase de acordo coas características da mesma e non poderá ser superior ao 10 por cento do valor de reposición bruto.

A efectos do cálculo considerouse un valor dun 10 % do valor de reposición bruto.

O coeficiente corrector β , por antigüidade e estado de conservación, será o recolleito na táboa que figura no Anexo II, cuxo fundamento matemático é a seguinte expresión:

$$\beta = 1 - [1 - (a + a^2)/2] * c$$

Sendo:

a = Antigüidade.

C = Coeficiente corrector segundo estado de conservación

Dada a antigüidade do inmovible, datado no ano 1994.

Realizando os cálculos correspondentes resulta un valor unitario por m² de 435,38 euros, valor que debe de ser incrementado nun 5% de acordo co artigo 47 da L.E.

De este modo resulta un precio de valoración correxido cun estado de conservación deficiente para a edificación do restaurante de por m² de 457,15 euros.

Con respecto ás construcións e instalacións existentes nos campamentos turísticos e utilizando a mesma metodoloxía da cálculo.

A efectos do cálculo considerouse un potencial uso terciario para a edificación para expropiar, adoptándose o valor de mercado de 499,20 euros

O valor de reposición bruto será o resultado de sumar ao valor de mercado dos elementos que integran os custos de execución material da obra na data á que debe entenderse referida a valoración, os gastos xerais e o beneficio industrial do construtor, o importe dos tributos que gravan a construción, os honorarios profesionais por proxectos e dirección das obras e outros gastos necesarios para construír unha edificación, construción ou instalación de similares características utilizando tecnoloxía e materiais de construción actuais.

O valor da edificación, construción ou instalación ao final da vida útil, determinarase de acordo coas características da mesma e non poderá ser superior ao 10 por cento do valor de reposición bruto.

A efectos do cálculo considerouse un valor dun 10 % do valor de reposición bruto.

O coeficiente corrector β , por antigüidade e estado de conservación, será o recolleito na táboa que figura no Anexo II, cuxo fundamento matemático é a seguinte expresión:

Sendo:

PEPOID DE VEIGUE

a = Antigüidade.

C = Coeficiente corrector segundo estado de conservación

Dada a antigüidade do inmoble, datado no ano 2007.

Realizando os cálculos correspondentes resulta un valor unitario por m² de 658,83 euros, valor que debe de ser incrementado nun 5% de acordo co artigo 47 da L.E.

De este modo resulta un precio de valoración correxido cun estado de conservación normal para as construcións e instalacións dos campamentos turísticos por m² de 691,77 euros, adoptándose un ratio por m² de parcela de 33,45€.

4.3 VALORACIÓN ECONÓMICA

O concello deberá en primeiro lugar acometer a expropiación dos terreos necesarios e construcións existentes para acometer a realización dos espazos destinados a acoller as novas zonas verdes, a ampliación do sistema viario e as dúas novas zonas que permitiran reubicar os campamentos turísticos.

- Superficie afectada a expropiar: 134.496,02 m²
- Custo estimado expropiación solo rústico: 1433.565,79€
- Custo estimado expropiación restaurante: 219.432,09€
- Custo estimado reubicación campamentos: 452.314,46€

De maneira posterior, realizarse a urbanización correspondente executando as obras necesarias para o acondicionamento das zonas verdes e parcelas obtidas así como as obras de mellora no sistema viario.

Para a estimación destes importes, estímase un módulo de custo unitario correspondente a cada tipo de actuación, ben sexa de movemento de terras, ben sexa de execución das propias obras de urbanización (viario, espazos libes e equipamento), considerándose valores estándar de referencia a partir de diversas fontes.

Os módulos considerados non pretenden ser exactos para cada caso concreto, senón que se trata de establecer unha simplificación no conxunto do PEPOID, de maneira que se realiza una estimación xenérica dos diferentes custos con prezos actualizados á data na que se subscribe o PEPOID.

MÓDULOS URBANIZACIÓN

CONCEPTO	PREZO UNITARIO (€)	UNIDADE
Extendido, perfilado e refinamento de terras	1,33	m ²

PEPOID DE VEIGUE

Áreas de aparcadoiro	27	m2
Ampliación das marxes en viario local sobre solo rústico	32	m2
Espazos libres de gran extensión (superiores a 50.000 m2) ou a carón de ríos ou da costa	15	m2

Partindo destes módulos, obtense o seguinte desglose para a urbanización do ámbito, no que se contempla o movemento de terras dos espazos de aparcadoiro (12.073,34 m2) , zonas verdes (88.842,07 m2) e equipamentos (13.419,34 m2), así como a parte proporcional do viario expropiado en solo rústico (20.161,27m2). Contémplase a urbanización dos aparcadoiros e das marxes do viario expropiadas e a ordenación ecolóxica da zona verde costeira.

EXECUCIÓN DO ACONDICIONAMENTO DAS PARCELAS:

1	MOVEMENTO DE TERRAS	178.879,71 €
2	FIRMES E PAVIMENTOS	1.023.536,77 €
3	ORDENACIÓN ECOLÓXICA. ESPAZOS LIBRES. PLANTACIONES	1.332.631,08 €
	TOTAL EXECUCION MATERIAL	2.535.047,56 €
	GASTOS XERAIS 13%	329.556,18 €
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	152.102,85 €
	PRESUPOSTO BASE DE LICITACIÓN (SEN IVE)	3.016.706,60 €
	21,00 % I.V.E.	633.508,39 €
	TOTAL PRESUPOSTO BASE DE LICITACIÓN CON I.V.E.	3.650.214,98 €

IMPORTE TOTAL EXECUCIÓN PEPOID:

O custo total que debe asumir o concello de Sada para a obtención da totalidade dos terreos e acondicionamento das parcelas e mellora de urbanización do viario ascende a un total de **CATRO MILLÓNS CATROCENTOS SESENTA E CATRO MIL CINCOCENTOS VINTE E SETE EUROS CON TRINTA E DOUS CÉNTIMOS (4.464.527,32 €)**.

5. MEMORIA ECONÓMICA

O presente apartado redáctase segundo o establecido no Texto Refundido do Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana de 30 de outubro que establece no seu apartado 4 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

PEPOID DE VEIGUE

infraestruturas necesarias ou a posta en marcha e la prestación dos servizos resultantes, así como a suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos.

No documento analizaremos o impacto no orzamento municipal que terá a obtención e preparación do solo para o acondicionamento dos espazos detallados no estudo económico e a repercusión nas arcas municipais da concesión de novas licencias posibilitadas dende a súa entrada en vigor.

5.1 ORZAMENTOS MUNICIPAIS

Analizaremos os orzamentos municipais a partires dos datos obtidos do Concello de Sada para os anos 2016 a 2020 co obxectivo de ter unha pequena visión da situación orzamentaria actual no concello.

	2016	2017	2018	2019	2020
C1. Impostos Directos	4.601.679,71	3.414.109,57	4.549.795,85	3.893.734,93	3.814.013,69
C2. Impostos Indirectos	139.972,31	71.911,83	85.836,33	70.908,62	117.255,49
C3. Taxas e outros ingresos	3.018.168,96	3.310.237,61	4.140.131,49	2.868.057,19	1.078.475,52
C4. Transferencias correntes	4.041.618,18	4.242.081,81	4.456.096,49	4.668.377,42	5.046.228,50
C5. Ingresos Patrimoniais	26.527,73	57.018,53	161.406,22	46.794,45	53.554,49
C5. Enaxenación inver.real	0,00		0,00	0,00	0,00
C7. Transferencias de capital	349.124,69	404.095,48	363.846,67	186.685,81	551.025,46
C8. Activos financeiros	8.842,88	10.964,33	9.997,80	8.177,20	5.194,23
C9. Pasivos financeiros	0,00	117.529,44	51.116,53	76.668,06	233.554,84
TOTAL INGRESOS NON FINANCE.	12.185.934,46	11.627.948,60	13.818.227,38	11.819.403,68	10.899.302,22
 					
C1. Gastos de persoal	3.394.209,56	3.516.200,39	3.644.267,65	3.708.731,51	3.837.670,21
C2. Suministro de bens correntes	6.616.356,92	7.121.252,53	7.340.007,91	6.919.035,74	4.999.032,54
C3. Gastos Financeiros	0,87		0,00	0,00	0,00
C4. Transferencias correntes	320.534,88	291.935,42	570.892,57	436.030,08	641.992,31
C6. Inversións Reais	458.303,79	795.762,42	933.759,43	1.704.774,59	1.875.207,54
C7. Transferencias de capital	4.335,56	0,00	0,00	0,00	0,00
C8. Activos financeiros	8.700,00	11.600,00	10.200,00	6.900,00	5.400,00
C9. Pasivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL GASTOS NON FINANCE.	10.802.441,58	11.736.750,76	12.499.127,56	12.775.471,92	11.359.302,60
DÉFICIT/SUPERAVIT	1.383.492,88	-108.802,16	1.319.099,82	-956.068,24	-460.000,38

5.2 IMPACTO DA ACTUACIÓN NO ORZAMENTO MUNICIPAL

Realizaremos unha estimación do impacto que sobre a facenda pública municipal producirá a execución do presente PEID de Fontenova, impacto que se analizará dende o punto de vista dos gastos e dos ingresos.

a) INGRESOS

No referente os ingresos derivados da execución do PEPOID, tense en conta o numero de

PEPOID DE VEIGUE

licenzas posibles nos ámbitos de solo urbano e de solo de núcleo rural, que a día de hoxe por non estar desenvolvido o presente documento, non se poden conceder.

Segundo o número de vivendas posibles nos ámbitos do PEPOID, estimouse a previsión de que nos próximos 8 anos se executasen a metade das vivendas posibles en solo de núcleo rural e solo urbano.

As novas vivendas tamén teñen como consecuencia un incremento relevante da recadación municipal por concepto do imposto de bens inmobles, tributo que recae sobre o valor do patrimonio inmobiliario ubicado no municipio, calquera que sexa o domicilio do propietario ou do que o posúa con ánimo de dono.

A magnitude destes ingresos calcúlase a partires da situación actual, e a estimación de execución de nova vivenda se establece unha recadación líquida de 500,00 €/ vivenda en concepto de IBI.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ICIO e TAXAS	37.631,25	37.631,25	37.631,25	37.631,25	37.631,25	37.631,25	37.631,25	37.631,25	
IBI		1462,5	2925	4387,5	5850	7312,5	8775	10237,5	11700

b) GASTOS

Non existe un impacto do PEPOID sobre os ingresos municipais dado que non se xeran ingresos correntes nun elemento dotacional municipal como é o caso.

A actuación que nos ocupa repercute no orzamento de gastos do concello por dúas vías: vía inversión e vía gastos derivados do mantemento da mesma.

O concello deberá facer fronte a unha disposición inicial de 143.160,38 € para acometer a expropiación dos terreos que se desenvolverá nos anos 2023 e 2024.

De maneira posterior executarase o acondicionamento e adecuación da parcela do equipamento e viais colindantes entre os anos 2024 a 2031.

Finalmente, entre os anos 2026 a 2031 prevese a urbanización das novas zonas para a reubicación dos campamentos turísticos así como o restaurante sen actividade existente.

Logo da análise realizada entendemos que ten dispoñibilidade orzamentaria suficiente xa que conta cun aforro neto positivo nos últimos anos analizados e unha evolución positiva orzamentaria, posicionao nunha situación óptima para a inversión. O custe derivado da construción do novo equipamento comunicásenos que non procederá de financiamento municipal polo que non afecta os orzamentos municipais.

No tocante aos gastos de operación e mantemento da dotación debemos ter en conta que non suporá un importe non asumible. Valoraremos os gastos de mantemento do ámbito da zona verde, a zona de equipamento non ten impacto nos gastos xa que xa está construído e en funcionamento polo que está contabilizado e incluído nos presupostos municipais dende o ano 2016.

PEPOID DE VEIGUE

Se establecemos un custo de 0,50 €/m²/ano de custes de mantemento do novo viario e de 0,20 €/m²/ano de custes de mantemento da zona verde e novos aparcadoiros. Trátase de importes coherentes coas previsións contidas no PXOM de Sada, se ben no caso do mantemento de zonas verdes, cómpre destacar que os espazos previstos no PEPOID se pretenden manter cun tratamento o máis naturalizado posible, conservando o arboredo autóctono existente, de ahí o módulo proposto ao efecto. Pola súa banda, estímase un custo de limpeza viaria do novo espazo habilitado pola ordenación a tal efecto, de 0,10€/m², mentres que os incrementos na iluminación pública, abastecemento ou saneamento se consideran desprezables xa que o PEPOID mantén as redes existentes na actualidade. Finalmente, o incremento dos servizos administrativos consecuencia do aumento da poboación e vivenda no ámbito (supoñendo a construción da metade das vivendas) estímase en 85€/viv/ano, polo que o custo total anual de mantemento rondaría os 34.234,85 € anuais.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Custes expropiación terreos	71.282,89 €	71.282,89 €							
Custes urbanización		456.276,87	456.276,87	456.276,87	456.276,87	456.276,87	456.276,87	456.276,87	456.276,87
Reubicación instalacións				111.957,76	111.957,76	111.957,76	111.957,76	111.957,76	111.957,76
Custes mantemento novas dotacións									34.234,85

c) IMPACTO FINAL SOBRE OS ORZAMENTOS MUNICIPAIS

Para a estimación da evolución do orzamento municipal realizouse un estudo anual sobre o período de 2023 (onde se prevé a obtención e execución dos terreos) a 2031 (onde se valora o impacto do mantemento das novas infraestruturas), reflectido no cadro seguinte.

Tal e como se indicou anteriormente, o concello deberá facer fronte a unha disposición inicial de 142.565,79 € para acometer a expropiación dos terreos que se desenvolverá nos anos 2023 a 2024.

De maneira posterior executarase o acondicionamento e adecuación da parcela do equipamento e viais colindantes, así como dos aparcadoiros e zonas verdes, entre os anos 2024 a 2031, por un importe total de 3.650.214,98 €.

Finalmente, entre os anos 2026 a 2031 prevese a reubicación dos campamentos turísticos existentes así como o restaurante sen actividade existente, por importe de 671.746,55 €. No 2031 tamén se contempla o inicio dos custes de mantemento polo importe antes citado (34.234,85 €).

Respecto dos ingresos, fívose en consideración ademais un aumento do 1% anual de impostos directos, do 5% de taxas e outros ingresos así como os custes derivado da inversión e posterior mantemento da actuación e un aumento anual de custes de personal en base a o aumento proporcional do IPC dos últimos 10 anos.

Por tanto, a execución do PEPOID require dunha inversión de 4.464.527,32€ (o 80% destinado a urbanización do ámbito) e prevé uns ingresos mediante a construción do 50% das vivendas

PEPOID DE VEIGUE

de 312.550€.

As principais conclusións que se desprenden do cadro seguinte, no que se amosa a futura evolución dos diferentes capítulos de ingresos e gastos municipais (sen considerar o aforro neto antes citado), son que a execución da inversión recollida no presente PEPOID é posible dentro das estabilidade orzamentarias analizada, e no tocante aos custos fixos que deberá afrontar o municipio derivados do mantemento entendemos que pode sufragalos, todo isto sen prexuízo da disposición doutras fontes de financiamento como operacións de crédito (para inversións), subvencións doutras administracións ou recursos propios procedentes do aforro neto.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
C1. Impostos Directos	4.601.679,71	3.414.109,57	4.549.795,85	3.893.734,93	3.814.013,69	3.852.153,83	3.890.675,37	3.929.582,12	3.968.877,94	4.008.566,72	4.048.652,39	4.089.138,91	4.130.030,30	4.171.330,60	4.213.043,91	4.255.174,35
C2. Impostos Indirectos	139.972,31	71.911,83	85.836,33	70.908,62	117.255,49	117.255,49	117.255,49	117.255,49	117.255,49	117.255,49	117.255,49	117.255,49	117.255,49	117.255,49	117.255,49	117.255,49
C3. Taxas e outros ingresos	3.018.168,96	3.310.237,61	4.140.131,49	2.868.057,19	1.078.475,52	1.132.399,30	1.189.019,26	1.286.101,47	1.389.475,30	1.499.455,31	1.616.371,83	1.740.571,67	1.872.419,00	2.012.296,20	2.160.604,76	2.317.766,25
C4. Transferencias correntes	4.041.618,18	4.242.081,81	4.456.096,49	4.668.377,42	5.046.228,50	5.046.228,50	5.046.228,50	5.046.228,50	5.046.228,50	5.046.228,50	5.046.228,50	5.046.228,50	5.046.228,50	5.046.228,50	5.046.228,50	5.046.228,50
C5. Ingresos Patrimoniais	26.527,73	57.018,53	161.406,22	46.794,45	53.554,49	53.554,49	53.554,49	53.554,49	53.554,49	53.554,49	53.554,49	53.554,49	53.554,49	53.554,49	53.554,49	53.554,49
C5. Enaxenación inver.real	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C7. Transferencias de capital	349.124,69	404.095,48	363.846,67	186.685,81	551.025,46	551.025,46	551.025,46	551.025,46	551.025,46	551.025,46	551.025,46	551.025,46	551.025,46	551.025,46	551.025,46	551.025,46
C8. Activos financeiros	8.842,88	10.964,33	9.997,80	8.177,20	5.194,23	5.194,23	5.194,23	5.194,23	5.194,23	5.194,23	5.194,23	5.194,23	5.194,23	5.194,23	5.194,23	5.194,23
C9. Pasivos financeiros	0,00	117.529,44	51.116,53	76.668,06	233.554,84	233.554,84	233.554,84	233.554,84	233.554,84	233.554,84	233.554,84	233.554,84	233.554,84	233.554,84	233.554,84	233.554,84
TOTAL INGRESOS .	12.185.934,46	11.627.948,60	13.818.227,38	11.819.403,68	10.899.302,22	10.991.366,13	11.086.507,64	11.222.496,60	11.365.166,25	11.514.835,04	11.671.837,22	11.836.523,59	12.009.262,31	12.190.439,82	12.380.461,68	12.579.753,61
C1. Gastos de persoal	3.394.209,56	3.516.200,39	3.644.267,65	3.708.731,51	3.837.670,21	3.902.526,84	3.968.479,54	4.035.546,84	4.103.747,59	4.173.100,92	4.243.626,33	4.315.343,61	4.388.272,92	4.462.434,73	4.537.849,88	4.614.539,54
C2. Suministro de bens correntes	6.616.356,92	7.121.252,53	7.340.007,91	6.919.035,74	4.999.032,54	4.999.032,54	4.999.032,54	4.999.032,54	4.999.032,54	4.999.032,54	4.999.032,54	4.999.032,54	4.999.032,54	4.999.032,54	4.999.032,54	4.999.032,54
C3. Gastos Financeiros	0,87		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C4. Transferencias correntes	320.534,88	291.935,42	570.892,57	436.030,08	641.992,31	549.638,32	549.638,32	549.638,32	549.638,32	549.638,32	549.638,32	549.638,32	549.638,32	549.638,32	549.638,32	549.638,32
C6. Inversións Reais	458.303,79	795.762,42	933.759,43	1.704.774,59	1.875.207,54	1.153.561,55	1.153.561,55	1.224.844,45	1.681.121,32	1.609.838,43	1.721.796,19	1.721.796,19	1.721.796,19	1.721.796,19	1.721.796,19	1.756.031,03
C7. Transferencias de capital	4.335,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C8. Activos financeiros	8.700,00	11.600,00	10.200,00	6.900,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00
C9. Pasivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GASTOS	10.802.441,58	11.736.750,76	12.499.127,56	12.775.471,92	11.359.302,60	10.610.159,25	10.676.111,95	10.814.462,15	11.338.939,77	11.337.010,21	11.519.493,37	11.591.210,66	11.664.139,96	11.738.301,78	11.813.716,92	11.924.641,43
DÉFICIT/SUPERAVIT	1.383.492,88	-108.802,16	1.319.099,82	-956.068,24	-460.000,38	381.206,88	410.395,68	408.034,45	26.226,48	177.824,83	152.343,85	245.312,93	345.122,35	452.138,04	566.744,76	655.112,18

Asinan:



Alfonso Botana Castelo
Arquitecto



Beatriz García Becerra
Arquitecta



Paula Fernández Otero
Bióloga