MONTEOLIVA ARQUITECTURA, S.L.P.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DO NÚCLEO RURAL DE A CAÑOTA, SADA

ESTUDO ECONÓMICO: MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

FASE: APROBACIÓN DEFINITIVA

AGOSTO 2024

32426463M
ANGEL LUIS
MONTEOLIVA
(R: B15148729)
Firmado digitalmente por 32426463M ANGEL LUIS MONTEOLIVA (R: B15148729)
Fecha: 2024.08.27 10:26:27 +02'00'

ANGEL LUIS MONTEOLIVA DIAZ
Redactor
Data sinatura:09/05/2025
Motivo:Para facer constar que este documento aprobouse definitivamente polo Concello Pleno na súa sesión ordinaria do 27 de febreiro de 2025

CVD: rgOQFPRFxXuB2mGjqQrZ Verificable na Sede electrónica do organismo
Maria del Carmen Seoane Bouzas
Secretaria Xeral
Data sinatura:02/06/2025 13:50:00

CVD: CvVd+mQw1gcytWopG1fQ Verificable na Sede Electrónica do Organismo.

ÍNDICE XERAL DO DOCUMENTO DE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

01. MX

- MEMORIA INFORMATIVA
- MEMORIA XUSTIFICATIVA
- ANEXOS Á MEMORIA

02. PINF

- PLANOS DE INFORMACIÓN

03. PORD

- PLANOS DE ORDENACIÓN

04. NU

- NORMATIVA URBANÍSTICA

05. CAT_NP

06. EE

- ESTUDO ECONÓMICO
- MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA
- INFORME DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA

07. AAE

- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉXICO
- PLANOS DE ALTERNATIVAS
- INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO

08. MOD_ODPXOM_NP

09. PPC

- INFORME DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA E CONSULTAS

CVD: CvVd+mQw1gcytWopG1fQ Verificable na Sede Electrónica do Organismo.
CVD: rgOQFPRFxXuB2mGjqQrZ Verificable na Sede electrónica do organismo
María del Carmen Seoane Bouzas
Secretaria Xeral
Data sinatura:02/06/2025 13:50:00
Motivo:Para facer constar que este documento aprobouse definitivamente polo Concello Pleno na súa sesión ordinaria do 27 de febreiro de 2025.
ANGEL LUIS MONTEOLIVA DIAZ
Redactor
Data sinatura:09/05/2025

ESTUDO ECONÓMICO:
MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

1. OBXECTO DO INFORME

En cumprimento do establecido por en o artigo 22.5 do Real Decreto Lexislativo 7/2015, texto refundido da Lei do Solo e rehabilitación urbana avaliarase a viabilidade económica, en termos de rendibilidade, para os propietarios incluídos no ámbito do Plan Especial de Reforma Interior no Núcleo Rural de A Cañota (Sada), tendo en conta as determinacións urbanísticas básicas referidas a edificabilidades, usos e tipoloxías edificatorias; determinando os valores de repercusión segundo o uso, estimando os importes do investimento na transformación urbanística do solo e xustificando a capacidade de xerar ingresos suficientes para financiar a maior parte do custo da transformación física proposta garantindo o menor impacto posible no patrimonio persoal dos particulares.

2. CRITERIOS DE VALORACION E VALORES ADOPTADOS

Deste xeito, a metodoloxía que se empregou para avaliar a viabilidade económica da actuación integral é o seguinte:

Partiremos dun valor do solo achegado en situación de “rural” (non urbanizado) para os terreos incluídos no ámbito de actuación entorno a 12-15 €/m²s . Estimarase un valor de solo de 15 €/m²s.

Avaliaranse a totalidade de custos de transformación do solo:

- Custos de urbanización. Segundo a avaliación económica realizada, o custo das obras de urbanización, incluídos os custos correspondentes aos reforzos exteriores estímanse en 544.414,90 €, aplicando ao custo de execución material os gastos xenerais, beneficio industrial e o seu correspondente IVE.

- Custos de xestión urbanística. Onde se inclúen os da redacción do plan de desenvolvemento, os dos proxectos de urbanización e a dirección das obras; así como os gastos de rexistrais. Estímanse devanditos gastos nun 10% do custo de execución material da urbanización.

- Custos de promoción. Estimados nun 3,5 % do custo de execución material das obras de urbanización

- Indemnizacións. Non requírense

Avaliaranse os ingresos derivados da posible venda das parcelas urbanizadas, segundo os seus usos e tipoloxías edificatorias:

- Segundo o estudo de mercado realizado os prezos de venda de parcelas cunha superficie entorno a 800-1.100 m²s de uso residencial para tipoloxías edificatorias de vivendas unifamiliares, sitúase entorno a 55.000-75.000 €.

CVD: CvVd+mQw1gcytWopG1fQ Verificable na Sede Electrónica do Organismo.
CVD: rgOQFPRFxXuB2mGjqQrZ Verificable na Sede electrónica do organismo
Maria del Carmen Seoane Bouzas
Secretaria Xeral
Data sinatura:02/06/2025 13:50:00
Motivo:Para facer constar que este documento aprobouse definitivamente polo Concello Pleno na súa sesión ordinaria do 27 de febreiro de 2025.
ANGEL LUIS MONTEOLIVA DIAZ
Redactor
Data sinatura:09/05/2025

Aplicando un valor medio de 65.000 € a la superficie media de solo por vivenda na nosa actuación (875 m²s) estímase o valor unitario do solo urbanizado entorno a 70-75 €/m²s; polo que aplicaremos un valor de 70 €/m²s .

Finalmente avaliarase a viabilidade económica da actuación, detraendo aos ingresos estimados da venda das parcelas urbanizadas a totalidade dos gastos de transformación e o valor do solo achegado.

3. ESTIMACION DOS CUSTOS DE TRANSFORMACION URBANISTICA

Segundo os valores adoptados, os custos de transformación urbanística do Sector son:

COSTES DE TRANSFORMACION URBANISTICA DO SECTOR	
CUSTOS	**€**
COSTES DE URBANIZACION	544.414,90
COSTES DE XESTION URBANISTICA	37.809,22
COSTES DE PROMOCION	13.233,22
TOTAL CUSTOS DE TRANSFORMACION	**595.457,34**

4. ESTIMACION DOS INGRESOS DERIVADOS DA TRANSFORMACION URBANISTICA

Aplicando o valor unitario de mercado adoptado de 70 €/m²s para a venda das parcelas urbanizadas:

INGRESOS DERIVADOS DA VENDA DAS PARCELAS			
	M²S	**€/M²S**	**€**
USO RESIDENCIAL	14.023,00	70,00	981.610,00
TOTAL INGRESOS			**981.610,00**

5. EVALUACION DA VIABILIDADE ECONOMICA

A rendibilidade económica virá dada pola fórmula:

RESULTADO =INGRESOS - GASTOS – VALOR DO SOLO

Dado que o valor adoptado para o solo achegado é de 15 €/m²s aplicable á totalidade dos terreos (22.420 m²s), o valor total deste é de 336.300,00 €; polo que a rendibilidade económica da transformación urbanística do solo cuantificaríase:

RESULTADO = 981.610,00 – 595.457,34 – 336.300,00 = 49.852,66 €

CVD: CvVd+mQw1gcytWopG1fQ Verificable na Sede Electrónica do Organismo.
CVD: rgOQFPRFxXuB2mGjqQrZ Verificable na Sede electrónica do organismo
Maria del Carmen Seoane Bouzas
Secretaria Xeral
Data sinatura:02/06/2025 13:50:00
Motivo:Para facer constar que este documento aprobouse definitivamente polo Concello Pleno na súa sesión ordinaria do 27 de febreiro de 2025.
ANGEL LUIS MONTEOLIVA DIAZ
Redactor
Data sinatura:09/05/2025

Resultado que arróxanos unha rendibilidade dun 5,5% da inversión total prevista.

Deste xeito, queda xustificada a capacidade de xerar ingresos suficientes para financiar o custo da transformación física proposta.

Na data da sinatura electrónica

OS ARQUITECTOS,

Asdo.: Ángel Luís Monteoliva Díaz

Asdo.: Iñigo de Miranda Osset

CVD: CvVd+mQw1gcytWopG1fQ Verificable na Sede Electrónica do Organismo.
CVD: rgOQFPRFxXuB2mGjqQrZ Verificable na Sede electrónica do organismo
Maria del Carmen Seoane Bouzas
Secretaria Xeral
Data sinatura:02/06/2025 13:50:00
Motivo:Para facer constar que este documento aprobouse definitivamente polo Concello Pleno na súa sesión ordinaria do 27 de febreiro de 2025.
ANGEL LUIS MONTEOLIVA DIAZ
Redactor
Data sinatura:09/05/2025