

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DO ÁMBITO DO SOLO URBANO
NON CONSOLIDADO "D3.6 - RÚA LAGOA"

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 DE VIABILIDADE ECONÓMICA

ESTUDO ECONÓMICO

MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

07.- AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA

ESTUDO ECONÓMICO E MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. ORZAMENTOS MUNICIPAIS	3
3. IMPACTO DA ACTUACIÓN NO ORZAMENTO MUNICIPAL.....	3
3.1 GASTOS	4
3.2 INGRESOS.....	5
3.3 IMPACTO FINAL SOBRE OS ORZAMENTOS MUNICIPAIS.....	6

1. INTRODUCCION

O presente apartado redáctase segundo o establecido no Texto Refundido do Real Decreto Legislativo 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 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 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.

2. ORZAMENTOS MUNICIPAIS

Analizaremos as liquidacións dos orzamentos municipais a partires dos datos obtidos do Concello de Sada para os anos 2018 a 2022 co obxectivo de ter unha pequena visión da situación orzamentaria actual no concello.

	2018	2019	2020	2021	2022
C1. Impostos Directos	4.549.795,85	3.893.734,93	3.814.013,69	4.237.961,41	4.486.021,38
C2. Impostos Indirectos	85.836,33	70.908,62	117.255,49	182.115,48	240.650,26
C3. Taxas e outros ingresos	4.140.131,49	2.868.057,19	1.078.475,52	1.215.110,82	1.408.426,94
C4. Transferencias correntes	4.456.096,49	4.668.377,42	5.046.228,50	5.861.181,68	6.133.623,87
C5. Ingresos Patrimoniais	161.406,22	46.794,45	53.554,49	17.496,75	96.635,68
C5. Enaxenación inver.real	0,00	0,00	0,00	0,00	
C7. Transferencias de capital	363.846,67	186.685,81	551.025,46	844.392,01	581.054,09
C8. Activos financeiros	9.997,80	8.177,20	5.194,23	6.157,15	5.292,84
C9. Pasivos financeiros	51.116,53	76.668,06	233.554,84	391.396,61	554.222,49
TOTAL INGRESOS NON FINANCE.	13.818.227,38	11.819.403,68	10.899.302,22	12.755.811,91	13.505.927,55
C1. Gastos de persoal	3.644.267,65	3.708.731,51	3.837.670,21	4.215.441,09	4.084.051,84
C2. Suministro de bens correntes	7.340.007,91	6.919.035,74	4.999.032,54	5.283.012,75	5.795.972,83
C3. Gastos Financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	
C4. Transferencias correntes	570.892,57	436.030,08	641.992,31	787.434,10	416.498,95
C6. Inversións Reais	933.759,43	1.704.774,59	1.875.207,54	2.991.637,63	1.247.018,35
C7. Transferencias de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C8. Activos financeiros	10.200,00	6.900,00	5.400,00	5.200,00	3.600,00
C9. Pasivos financeiros	0,00	0,00		20.000,00	80.891,34
TOTAL GASTOS NON FINANCE.	12.499.127,56	12.775.471,92	11.359.302,60	13.302.725,57	11.628.033,31
DÉFICIT/SUPERAVIT	1.319.099,82	-956.068,24	-460.000,38	-546.913,66	1.877.894,24

3. IMPACTO DA ACTUACIÓN NO ORZAMENTO MUNICIPAL

Realizaremos unha estimación do impacto que sobre a facenda pública municipal producirá a

execución do presente PERI, impacto que se analizará dende o punto de vista dos gastos e dos ingresos.

3.1 GASTOS

O Concello debe soportar os gastos de inversión nas obras de urbanización en proporción ao aproveitamento que respectivamente lle corresponde por ser titular de dúas das parcelas do ámbito, e como propietario do solo está obrigado a financiar a parte proporcional dos gastos para a adecuación do ámbito á ordenación establecida.

As parcelas 0499116NH6909N e 0499102NH6909N representan aproximadamente o 10% do ámbito, polo que, sen prexuízo dos aproveitamentos atribuídos polo proxecto de parcelación aos demais titulares, pode estimarse neste intre que o concello haberá de facer fronte ao 10 % do importe total de execución definido no estudo económico, e por tanto, sufragar un gasto de **37.108,84 €**.

En canto ás edificacións existentes no ámbito, por non ser susceptibles de ser integradas na ordenación, deben ser consideradas como integrantes dos custes a considerar polo que os seus propietarios recibirán en proporción unha maior superficie de parcela de resultado.

En atención ao indicado polo artigo 260.1.c) do RLSG o instrumento de equidistribución deberá analizar e no seu caso valorar as plantacións, obras, edificacións, instalacións e melloras que non poidan conservarse valoraranse con independencia do solo, e o seu importe deberáselle satisfacer ao propietario interesado con cargo ao proxecto, en concepto de cargas de urbanización (artigo 105.1.c) da LSG).

Para a súa valoración calcularase o seu custo de reposición determinado 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.

Estímase que a redacción de proxectos se realizarán nas anualidades 2024-2025, a execución das obras xunto coa súa dirección e coordinación se distribuirán entre as anualidades 2026-2029. Pola súa banda, os gastos rexistrados, taxas e imprevistos estiman acometerse nas anualidades 2030-2031.

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, posiciónao 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 aos 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 e do novo viario xerado.

Se establecemos un custo de 0,50 €/m²/ano de custes de mantemento do novo viario e de 1,30 €/m²/ano de custes de mantemento da zona verde e novos aparcadoiros (importes coherentes

coas previsións contidas no PXOM de Sada), e se estima un custo de limpeza viaria do novo espazo habilitado pola ordenación de 0,10€/m², mentres que os incrementos no mantemento das infraestruturas de servizos (abastecemento, saneamento, electricidade e iluminación pública) se estiman en 469,35 €/ano (0,07 €/m² do ámbito). 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 5.956,58 € anuais.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Custes urbanización	2.277,83 €	2.277,83 €	7.755,59 €	7.755,59 €	7.755,59 €	7.755,59 €	765,41 €	765,41 €	
Custes mantemento novas dotacións							5.956,58 €	5.956,58 €	5.956,58 €

3.2 INGRESOS

No referente aos ingresos derivados da execución do PERI, tense en conta o numero de licenzas posibles no ámbito de solo urbano, que a día de hoxe por non estar desenvolvido o presente documento, non poden desenvolverse. Logo de executada a urbanización entre as anualidades 2026-2029, prevese que a execución das edificacións residenciais teña lugar dende a anualidade 2026.

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.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ICIO e TAXAS LICENZAS			25.714,29 €	25.714,29 €	25.714,29 €	25.714,29 €	25.714,29 €	25.714,29 €	25.714,29 €
IBI				2.750,00 €	2.750,00 €	2.750,00 €	2.750,00 €	2.750,00 €	2.750,00 €

Asemade, segundo a superficie de uso residencial do ámbito do PERI, estimouse que nos próximos 8 anos se executase a totalidade da actuación e que o Concello obteña:

- Parcela destinada a equipamento: 2.631 m²
- 10% de Aproveitamento lucrativo de uso residencial: 302,80m²c.
- Exceso de aproveitamento residencial de 283,09 m²c.
- Sistema viario urbanizado: 1.732m².
- Zona verde: 1.325 m².

Aplicando un valor do aproveitamento residencial de 538€/m²c, obtido mediante o método residual estático establecido segundo a expresión establecida polo Real Decreto 1492/2011 de 24 de Outubro, polo que se aproba o Regulamento de Valoracións da Lei do Solo, calculado en primeiro lugar o valor básico de construción de 550€/m², corrixido segundo o IPC e os coeficientes de uso e tipoloxías establecidos polo Colexio de Arquitectos de Galicia e os demais custos

intervintes no proceso edificatorio como son os proxectos, direccións de obra, seguros, licenzas, gastos xerais, benefico do construtor...

En segundo lugar realizouse unha labor de toma de testemuñas na contorna dos sectores de solo urbano non consolidado co fin de conseguir un valor de venda do produto rematado axustado a unha nova promoción de vivendas.

Do resultado de ditas operacións estimouse que o valor deste aproveitamento é de 315.476,79€ a materializar no ano 2032, mentres que as obras de urbanización do ámbito, segundo o estudo económico realizado e a parte que por ter propiedade no ámbito lle corresponden o concello ascenden a 37.492,54€.

3.3 IMPACTO FINAL SOBRE OS ORZAMENTOS MUNICIPAIS

Para a estimación da evolución do orzamento municipal realizouse un estudo anual sobre a base das anualidades de 2023 a 2031, (onde se prevé a completa execución da actuación), e 2032 (onde se valora o impacto do mantemento das novas infraestruturas e a monetarización do aproveitamento lucrativo do concello), reflectido no cadro seguinte.

Tal e como se indicou anteriormente, o concello deberá facer fronte a unha disposición de 37.492,54 € para acometer a urbanización do ámbito que se desenvolverá ata o 2029.

Finalmente, entre os anos 2030 a 2032 prevese o inicio dos custes de mantemento de zonas verdes, viario e infraestruturas de servizos, polo importe antes citado (5.956,58 €).

Respecto dos ingresos, fíxose 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 ao aumento proporcional do IPC dos últimos 10 anos.

Por tanto, a execución do PERI require dunha inversión de 54.978,56 € e prevé uns ingresos mediante a construción do bloque de vivendas de 196.500 €.

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 PERI 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.

Asinan:



Alfonso Botana Castelo
Arquitecto



Beatriz García Becerra
Arquitecta



Paula Fernández Otero
Bióloga

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
C1. Impostos Directos	4.549.795,85	3.893.734,93	3.814.013,69	4.237.961,41	4.486.021,38	4.530.881,59	4.576.190,41	4.621.952,31	4.668.171,84	4.714.853,56	4.762.002,09	4.809.622,11	4.857.718,33	4.906.295,52	4.955.358,47
C2. Impostos Indirectos	85.836,33	70.908,62	117.255,49	182.115,48	240.650,26	240.650,26	240.650,26	240.650,26	240.650,26	240.650,26	240.650,26	240.650,26	240.650,26	240.650,26	240.650,26
C3. Taxas e outros ingresos	4.140.131,49	2.868.057,19	1.078.475,52	1.215.110,82	1.408.426,94	1.478.848,29	1.552.790,70	1.630.430,24	1.737.666,03	1.826.013,62	1.915.891,09	2.010.262,43	2.109.352,34	2.213.396,74	2.638.120,15
C4. Transferencias correntes	4.456.096,49	4.668.377,42	5.046.228,50	5.861.181,68	6.133.623,87	6.133.623,87	6.133.623,87	6.133.623,87	6.133.623,87	6.133.623,87	6.133.623,87	6.133.623,87	6.133.623,87	6.133.623,87	6.133.623,87
C5. Ingresos Patrimoniais	161.406,22	46.794,45	53.554,49	17.496,75	96.635,68	96.635,68	96.635,68	96.635,68	96.635,68	96.635,68	96.635,68	96.635,68	96.635,68	96.635,68	96.635,68
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
C7. Transferencias de capital	363.846,67	186.685,81	551.025,46	844.392,01	581.054,09	581.054,09	581.054,09	581.054,09	581.054,09	581.054,09	581.054,09	581.054,09	581.054,09	581.054,09	581.054,09
C8. Activos financeiros	9.997,80	8.177,20	5.194,23	6.157,15	5.292,84	5.292,84	5.292,84	5.292,84	5.292,84	5.292,84	5.292,84	5.292,84	5.292,84	5.292,84	5.292,84
C9. Pasivos financeiros	51.116,53	76.668,06	233.554,84	391.396,61	554.222,49	554.222,49	554.222,49	554.222,49	554.222,49	554.222,49	554.222,49	554.222,49	554.222,49	554.222,49	554.222,49
TOTAL INGRESOS .	13.818.227,38	11.819.403,68	10.899.302,22	12.755.811,91	13.505.927,55	13.621.209,11	13.740.460,34	13.863.861,78	14.017.317,10	14.152.346,41	14.289.372,41	14.431.363,77	14.578.549,90	14.731.171,48	15.204.957,85
C1. Gastos de persoal	3.644.267,65	3.708.731,51	3.837.670,21	4.215.441,09	4.084.051,84	4.164.507,66	4.246.548,46	4.330.205,47	4.415.510,51	4.502.496,07	4.591.195,24	4.646.151,85	4.737.681,04	4.831.013,36	4.926.184,32
C2. Suministro de bens correntes	7.340.007,91	6.919.035,74	4.999.032,54	5.283.012,75	5.795.972,83	5.795.972,83	5.795.972,83	5.795.972,83	5.795.972,83	5.795.972,83	5.795.972,83	5.795.972,83	5.795.972,83	5.795.972,83	5.795.972,83
C3. Gastos 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
C4. Transferencias correntes	570.892,57	436.030,08	641.992,31	787.434,10	416.498,95	416.498,95	416.498,95	416.498,95	416.498,95	416.498,95	416.498,95	416.498,95	416.498,95	416.498,95	416.498,95
C6. Inversións Reais	933.759,43	1.704.774,59	1.875.207,54	2.991.637,63	1.247.018,35	1.247.018,35	1.249.296,18	1.249.296,18	1.254.773,94	1.254.773,94	1.254.773,94	1.254.773,94	1.253.740,33	1.253.740,33	1.252.974,93
C7. Transferencias de capital	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	10.200,00	6.900,00	5.400,00	5.200,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00
C9. Pasivos financeiros	0,00	0,00		20.000,00	80.891,34	80.891,34	80.891,34	80.891,34	80.891,34	80.891,34	80.891,34	80.891,34	80.891,34	80.891,34	80.891,34
TOTAL GASTOS	12.499.127,56	12.775.471,92	11.359.302,60	13.302.725,57	11.628.033,31	11.708.489,13	11.792.807,76	11.876.464,76	11.967.247,58	12.054.233,14	12.142.932,31	12.197.888,92	12.288.384,49	12.381.716,81	12.476.122,37
DÉFICIT/SUPERAVIT	1.319.099,82	-956.068,24	-460.000,38	-546.913,66	1.877.894,24	1.912.719,98	1.947.652,58	1.987.397,02	2.050.069,52	2.098.113,27	2.146.440,10	2.233.474,85	2.290.165,41	2.349.454,67	2.728.835,49