

PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO PARA O DESENVOLVEMENTO RESIDENCIAL DO SUD 1 “MALLOU” SANTIAGO DE COMPOSTELA



FASE: APROBACIÓN INICIAL

**ESTUDO ECONÓMICO
MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA**

ABRIL 2026



ÍNDICE

ÍNDICE	2
1. INFORME DE VIABILIDADE ECONÓMICA	3
1.1. OBXECTO DO INFORME	3
1.2. CRITERIOS DE VALORACION E VALORES ADOPTADOS	3
1.2.1. <i>Estimación dos custos de transformación urbanística</i>	4
1.2.2. <i>Estimación dos ingresos derivados da transformación urbanística</i>	4
1.3. EVALUACION DA VIABILIDADE ECONOMICA	4

1. INFORME DE VIABILIDADE ECONÓMICA

1.1. 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 Proxecto de Interese Autonómico SUD 1 Mallou (Santiago de Compostela), 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 da Administración actuante.

1.2. CRITERIOS DE VALORACION E VALORES ADOPTADOS

Deste xeito, a metodoloxía que se empregou para avaliar a viabilidade económica do PIA é a seguinte:

Partiremos dun valor do solo achegado; que segundo o estudo económico ascenden a cantidade de 970.431,00 €.

Avaliaranse a totalidade de custos de transformación do solo:

- Custos de expropiación. Segundo o estudo económico do Proxecto, ascenden a cantidade de 4.373.991 €; onde inclúense os terreos necesarios e as indemnizacións polas construcións neles existentes.
- Custos de urbanización. Segundo a avaliación económica realizada, o custo das obras de urbanización estímase en 39.095.000 € (execución material).
- Custos de xestión urbanística. Onde se inclúen os da redacción dos plans de desenvolvemento, os dos proxectos de urbanización e a dirección das obras; así como os gastos de rexistras. Estímase devanditos gastos nun 10 % do custo de execución material das obras de urbanización.
- Custos de promoción. Estimados nun 3,5 % do custo de execución material das obras de urbanización, dado o tipo de actuación.
- Indemnizacións. Xa cuantificadas nos custos de expropiación.

Avaliaranse os ingresos derivados da transformación urbanística; que noso caso sería o valor das parcelas resultantes unha vez executada a urbanización.

Segundo o estudo económico realizado o valor unitario de repercusión do solo e de 122 €/m²c. Dito valor aplicarase aos 355.824 m²c do aproveitamento lucrativo do Polígono

Finalmente avaliarase a viabilidade económica da actuación, subtraendo aos ingresos estimados a totalidade dos gastos de transformación e o valor do solo achegado.



1.2.1. Estimación dos custos de transformación urbanística

Os custos de transformación urbanística totais estimados serán:

COSTES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	
CUSTOS	€
COSTES DE URBANIZACIÓN	39.095.000
COSTES DE XESTIÓN URBANÍSTICA	1.278.248
COSTES DE PROMOCIÓN	447.387
COSTES DAS EXPROPIACIONES	4.373.911
TOTAL CUSTOS DE TRANSFORMACIÓN	45.194.546

1.2.2. Estimación dos ingresos derivados da transformación urbanística

Os ingresos derivados da transformación urbanística serán:

INGRESOS DERIVADOS DA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA			
	m ² c	€/m ² c	€
APROVEITAMENTO LUCRATIVO	355.824	130	46.257.120

1.3. EVALUACION DA VIABILIDADE ECONOMICA

A rendibilidade económica virá dada pola fórmula:

$$\text{RESULTADO} = \text{INGRESOS} - \text{GASTOS} - \text{VALOR DO SOLO ACHEGADO}$$

$$\text{RENDIBILIDADE} = 46.257.120 - 45.194.546 - 970.431 = 92.143 \text{ €}$$

Aínda que al tratarse dunha actuación de interese xeral coa finalidade de promover solo para vivenda protexida non e necesaria a xustificación de xerar ingresos para a Administración actuante, vese que a rendibilidade e positiva.

NA CORUÑA, NA DATA DA SINATURA ELECTRÓNICA

