



ÍNDICE

DOCUMENTO VI: MEMORIA VIABILIDADE ECONÓMICA	1
1. INFORME DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA.....	1
1.1. VALORACION DE GASTOS DE CONSERVACIÓN	3
1.2. INGRESOS DAS ACTUACIÓNS PARA A ADMINISTRACION	6
1.3. BALANCE FISCAL	7
2. CONCLUSIÓN	8

DOCUMENTO VI: MEMORIA VIABILIDADE ECONÓMICA

1. INFORME DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA

O presente informe analiza o impacto que a actuación urbanizadora do **Sector 5.R** de **Lugo** pode supoñer nas facendas públicas, en particular sobre a sustentabilidade dos gastos derivados da recepción das novas infraestruturas e da prestación dos servizos urbanos vinculados á nova poboación.

As estimacións realizáronse conforme os custos e tipos impositivos vixentes no Concello de Lugo, sen considerar bonificacións ou transferencias.

O Sector 5.R, de **uso** pomenorizado **residencial**, contempla a edificación de aproximadamente **1.265 vivendas**, na súa maioría protexidas. A estrutura de custos e ingresos derivados da urbanización, a ocupación e o uso do solo permite determinar a viabilidade económica da actuación e a súa incidencia futura sobre os recursos municipais.

Para a determinación dos **gastos** de funcionamento que se teñen presentes para a elaboración do presente informe correspóndense con:

- Conservación infraestruturas viarias
- Conservación de infraestruturas de abastecemento
- Conservación da rede de saneamento e depuración
- Infraestrutura de subministración eléctrica
- Consumo e conservación da iluminación pública
- Conservación e mantemento de zonas verdes públicas e mobiliario urbano
- Funcionamento dos servizos de recollida e tratamento de residuos e limpeza de rúa

A estrutura xeral de gastos que deberá asumir o Concello desde a recepción das obras de urbanización serán os seguintes:

- Mantemento das infraestruturas
- Custos de funcionamento dos servizos

Os custos determinaranse aplicando os orzamentos de gastos de mantemento e funcionamento actuais. Son por tanto estimacións directas, válidas en materia de contabilidade da Facenda Pública Local, e o Balance Fiscal Municipal realízase en unidades monetaria reais do presente ano.

Para a determinación dos **ingresos** procédese ó cálculo dos ingresos municipais realizando as oportunas estimacións das bases impoñibles dos impostos e aplicando ás mesmas os tipos de gravame de acordo cas Ordenanzas Fiscais vixentes do Concello de Lugo na actualidade. En consecuencia, a estimación dos ingresos parte da mesma presión fiscal (cota tributaria) derivada das ordenanzas vixentes para cada feito impoñible.

Desde o punto de vista teórico a execución da actuación urbanizadora provoca os seguintes ingresos correntes:

- Imposto de Bens Inmóveis
- Imposto sobre construcións, instalacións e obras.
- Taxas de licenzas de obra e primeira ocupación.



- Imposto de Incremento do Valor dos terreos
- Imposto de circulación de vehículos de motor
- Taxas de vaos de vehículos
- Taxas de lixos
- Taxas de abastecemento de auga
- Taxas de rede de sumidoiros e depuración.

Con todo, non todos estes conceptos son permanentes, senón que algúns deles son puntuais.

Os ingresos puntuais ou pago único son os que se producen nun momento determinado como consecuencia dunha determinada acción e terminan con esta.

Son ingresos puntuais:

- O imposto sobre Construcións, Instalacións e Obras
- As taxas da Licenza de Obras e de primeira ocupación.
- O Imposto de Incremento de Valor dos Terreos nas vendas (Plusvalías)

Unha vez finalizado o proceso de urbanización, construción e venda, é a que achegará con carácter permanente os ingresos que gravan a propiedade, a actividade económica e os residentes.

A estimación dos ingresos permanentes parte dos tipos, taxas e tarifas unitarios do orzamento anual do ano (é dicir, conforme ás Ordenanzas Fiscais vixentes) neste momento en que se realiza o presente Informe de Sustentabilidade Económica.

Estes estándares consideran o "prezo" para pagar por cada feito impositivo, o que significa que incorpora os especificados de cada figura impositiva (bonificacións e reducións) considerando que a natureza das bases fiscais son homoxéneas en todo o municipio.

Por tanto, na fase en que estean construídos e ocupados os inmobles os ingresos máis relevantes son os chamados **Ingresos Permanentes**, como son:

- O imposto sobre Bens Inmobles (I.B.I.)
- O imposto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (I.V.M.)
- Taxas e Prezos Públicos por prestación de servizos públicos municipais
- O imposto de taxas de vao

O ingreso corrente permanente de maior peso específico é o correspondente ó IBI.

No presente Informe de Sustentabilidade, non se ten en consideración os Ingresos provenientes de Transferencias Correntes, por considerarse que os mesmos están afectados no Plan de Estabilización Orzamentaria do Concello.



1.1. VALORACION DE GASTOS DE CONSERVACIÓN

A valoración dos custos de mantemento ou de posta en marcha e prestación de servizos estímase da seguinte maneira:

1.1.1. CUSTOS DE CONSERVACIÓN INFRAESTRUTURAS VIARIAS

Nas redes viarias, as actividades de conservación ordinaria son aquelas destinadas a atrasar os procesos de degradación que, polo uso e o paso do tempo, prodúcense nas vías. Inclúense aquí os impactos negativos que a contorna produce sobre a calzada que, sen chegar a provocar a súa degradación, impiden que cumpran correctamente as súas funcións.

Entre as tarefas de mantemento viarias ordinarias están a inspección e mantemento dos firmes da calzada e as beirarrúas, rede de drenaxes (cunetas, colectores, bordos, desaugadoiros, arquetas, etc.) e sinalización.

A rede viaria prevista suma aproximadamente 24.308 m² de viarios e 8.128 m² de franxas de aparcadoiro, xa incluíndo beirarrúas. O custo medio anual de mantemento estimado para viarios urbanos é de 0,47 €/m²:

$$(24.308 + 8.128) \times 0,47 \times 10 \text{ anos} = \mathbf{152.451 \text{ €}}$$

1.1.2. CUSTOS DE CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUTURAS DE ABASTECIMIENTO

En materia de abastecemento, unha vez realizada a urbanización pertinente e obtida a primeira utilización das naves rematadas, corresponde a xestión do servizo público, ó servizo municipal de augas Gestagua.

A xestión do abastecemento de auga conta cun réxime económico propio, de modo que o custo do servizo é financiado pola tarifa correspondente que conta con diversos conceptos: dereitos de acometida, enganche, consumo, etc. Co abono da taxa fináncianse todos os gastos do servizo de abastecemento, non só os do consumo senón os de explotación e mantemento.

Para o seu cálculo se parte que este gasto de mantemento só se xera tras a construción das edificios de vivendas. Estímase aproximadamente 3.213 habitantes cun consumo medio de 150 l/hab/día.

As tarifas medias segundo ordenanza vixente son:

$$\text{Abastecemento: } 0,80 \text{ €/m}^3$$

$$\text{Consumo anual: } 150 \times 365 \times 3.213 = 175.999.000 \text{ l/ano} = 175.999 \text{ m}^3/\text{ano}$$

$$\text{Abastecemento: } 175.999 \times 0,80 \times 10 \text{ anos} = \mathbf{1.407.992 \text{ €}}$$



1.1.3. CUSTOS DE CONSERVACIÓN DA REDE DE SANEAMENTO E DEPURACIÓN

Os custos de explotación e conservación contan cun réxime económico especial, de modo que quede asegurada a súa viabilidade. Este réxime caracterízase porque se traslada ó usuario final, devanditos custos mediante taxas, en función do seu consumo. Entre os diversos conceptos que integran ditas taxas incorpóranse os custos de mantemento e conservación, ademais do consumo.

As tarifas medias segundo ordenanza vixente son:

Saneamento: 0,55 €/m³

Consumo anual: $150 \times 365 \times 3.213 = 175.999.000$ l/ano = 175.999 m³/ano

Saneamento: $175.999 \times 0,55 \times 10 = \mathbf{967.995 \text{ €}}$

1.1.4. INFRAESTRUTURA DE SUBMINISTRACIÓN ELÉCTRICA

As infraestruturas de subministración eléctrica, unha vez realizadas a cargo do promotor, entregaranse e serán xestionadas e mantidas pola empresa concesionaria (BEGASA-VIESGO), unha vez executada a infraestrutura con cargo á actuación urbanizadora. Por iso, non é servizo público cuxo custo de funcionamento e mantemento teña incidencia na Facenda Municipal.

O custo do mantemento destas infraestruturas eléctricas, por actuacións similares, estímase en 125 euros/ MVA / ano.

A potencia solicitada para o Sector 5.R é de **13.456 kw** para un total de 22 edificios de vivendas.

$125 \text{ euros} \times 13,456 \times 10 \text{ anos} = \mathbf{16.820 \text{ €}}$ é o custo total de conservación das infraestruturas de subministración eléctrica para o período ata 10 anos.

Como se adiantou, para os efectos, do presente Informe, este gasto de mantemento da infraestrutura eléctrica non ten transcendencia na Facenda Municipal, dado que devandito abono será sufragado directamente polos usuarios finais á compañía subministradora BEGASA, sen que teña repercusión na Administración Local.

1.1.5. CUSTO DE CONSUMO E CONSERVACIÓN DA ILUMINACIÓN PÚBLICA

Unha vez sexa recibida a urbanización, o gasto de mantemento e funcionamento do servizo público de iluminación pública, é asumido polo Concello; ata tanto sexa recibida, devandito gasto asúmese polos promotores da actuación urbanística.

É un gasto cuxa recuperación directa dos interesados non resulta viable (art.21 do RDL 2/2004, do 5 de marzo), e por tanto, é un gasto financiado pola Administración Local cos ingresos xerais do orzamento.

Así mesmo, é un gasto independente do número de usuarios, no sentido de que no seu custo non inflúe o número de beneficiarios do mesmo.



Tendo presente os prazos de urbanización establecidos é preciso ter presente, os gastos xerados polos seguintes conceptos:

- Mantemento xeral da rede
- Custo de consumo servizo
- Potencia enerxética

O custo de mantemento da iluminación pública representa por edificio/ano un gasto anual de 227 euros/edificio.

Para os efectos do presente estudo considérase que o 45% dos edificios poden estar rematados nun período de 10 anos.

$(45\% * 22 \text{ edificios}) * 227 \text{ euros/edificio} * 10 \text{ anos} = \mathbf{22.473}$ euros

1.1.6. CONSERVACIÓN E MANTEMENTO DE ZONAS VERDES PÚBLICAS E MOBILIARIO URBANO

Inclúe a conservación da xardinería, a reposición de plantacións, poda, abono e tratamento fitosanitarios, rega, iluminación, reposición e mantemento do mobiliario urbano e limpeza de áreas de xogo.

É un gasto cuxa recuperación directa dos interesados non resulta viable (art.21 do RDL 2/2004, do 5 de marzo), e por tanto, é un gasto financiado pola Administración Local cos ingresos xerais do orzamento.

Así mesmo, é un gasto relativamente independente do número de usuarios, no sentido de que no seu custo non inflúe o número de beneficiarios potenciais do mesmo, aínda cando da utilización de que se faga por estes requirirase unha maior ou menor frecuencia dos labores de conservación e mantemento.

Para realizar unha proxección estímase que o valor medio de gasto de conservación é de 0,30 euros/m² de espazos libres e zonas verdes.

Proxectando este gasto ás previsións totais de espazos libres e zonas verdes do Sector 5.R (Lugo) resultan os seguintes valores:

$35.165 \text{ m}^2 * 0,30 \text{ euros/ m}^2 * 10 \text{ anos} = \mathbf{105.495}$ euros

Aplicando o custo medio anual de 0,30 euros/m² de espazos libres resulta unha proxección de custo total para os dez anos de **105.495** euros, para o mantemento de parques e xardíns.

1.1.7. CUSTO DE FUNCIONAMENTO DO SERVIZO DE RECOLLIDA E TRATAMENTO DE RESIDUOS E LIMPEZA DA RÚA

Para a proxección deste gasto, procédese a calcular os dous conceptos que se integran da seguinte forma:

O importe unitario por usuario do servizo de recollida e tratamento de residuos é de 205 euros.



A proxección realízase para as parcelas urbanizadas que se estiman no período programado.

Considérase unha media de 1.265 vivendas e unha tarifa de servizo de 120 €/vivenda/ano:

$1.265 \text{ vivendas} \times 120 \times 10 \text{ anos} = \mathbf{1.518.000 \text{ €}}$

1.2. INGRESOS DAS ACTUACIÓNS PARA A ADMINISTRACION

A posta en marcha e desenvolvemento do Sector 5.R xerará unha serie de ingresos públicos asociados á implantación de novas vivendas e ao aumento da poboación residente, tanto de carácter recorrente como puntual.

Son os ingresos que obtén a administración pola total execución das obras previstas polo PIA, aínda que non todos serven para financiar o mantemento das novas infraestruturas e a prestación dos novos servizos.

1.2.1. IMPOSTO SOBRE BENS INMOBLES (IBI)

Este imposto grava a propiedade dos inmobles en función do seu valor catastral. No caso do Sector 5.R, estímase unha base imponible media de 65.000 € por vivenda. Aplicando un tipo impositivo municipal do 0,6 %, e considerando un horizonte temporal de 10 anos: $1.265 \text{ vivendas} \times 65.000 \text{ €} \times 0,006 \times 10 \text{ anos} = \mathbf{4.933.500 \text{ €}}$

1.2.2. TAXA DE RECOLLIDA DE LIXO

Este ingreso está directamente vinculado co gasto correspondente e xa foi contabilizado na sección de custos operativos, polo que non se computa de novo como ingreso neto.

1.2.3. SERVIZO DE ABASTECIMENTO E SANEAMENTO

Ambos servizos son financiados a través das tarifas correspondentes, tamén xa consideradas na parte de custos, polo que non supoñen ingresos adicionais para o Concello.

1.2.4. IMPOSTO DE CIRCULACIÓN

Imposto anual aplicado ós vehículos domiciliados no municipio.

Estímase unha media de 1,3 vehículos por vivenda: $1.265 \text{ vivendas} \times 1,3 \text{ vehículos} = 1.645 \text{ vehículos}$
 $1.645 \times 70 \text{ €} \times 10 \text{ anos} = \mathbf{1.151.500 \text{ €}}$

1.2.5. PLUSVALÍA MUNICIPAL

(Imposto sobre o Incremento do Valor dos Terreos de Natureza Urbana - IIVTNU)

Considérase que un 50 % das vivendas cambiarán de titularidade no período proxectado, xerando unha transmisión suxeita a este imposto.

Cun valor medio de solo por vivenda de 10.000 € e un tipo do 30 %: $632 \text{ vivendas} \times 10.000 \text{ €} \times 0,30 = \mathbf{1.896.000 \text{ €}}$ (ingreso puntual)



1.2.6. LICENZAS URBANÍSTICAS E ICIO

(Imposto sobre Construcións, Instalacións e Obras) PEM medio estimado: 90.000 € por vivenda

ICIO (3 %): $1.265 \times 90.000 \times 0,03 = 3.415.500 \text{ €}$

Licenzas urbanísticas (1 %): $1.265 \times 90.000 \times 0,01 = 1.138.500 \text{ €}$

1.2.7. TOTAL INGRESOS ESTIMADOS EN 10 ANOS:

Ingresos recurrentes (IBI + circulación): **6.085.000 €**

Ingresos puntuais (IIVTNU + ICIO + licenzas): **6.450.000 €**

1.3. BALANCE FISCAL

O balance fiscal permite determinar o impacto neto da actuación sobre as finanzas municipais, considerando exclusivamente os ingresos recurrentes e os gastos derivados da prestación dos servizos públicos asociados ó desenvolvemento do sector.

Ingresos correntes (IBI + circulación): **6.085.000 €**

Gastos correntes totais a 10 anos: **4.174.406 €**

Saldo fiscal positivo: +1.910.594 €

Este resultado reflicte que o desenvolvemento do Sector 5.R resulta viable desde o punto de vista da sustentabilidade financeira municipal.

Ademais, cómpre salientar que os ingresos puntuais derivados da implantación (ICIO, licenzas, plusvalía) supoñen unha importante entrada adicional para as arcas municipais, que contribuirá a financiar actuacións públicas complementarias no ámbito ou no seu contorno.

Ingresos correntes: 6.085.000 € Gastos de funcionamento: 4.174.406 €

A marxe fiscal positiva estimada de máis de 1,9 millóns de euros ó longo do horizonte temporal de 10 anos ofrece unha garantía de equilibrio orzamentario para a Administración Local, sen que se produza un incremento da presión fiscal nin unha carga adicional sobre os recursos públicos.



2. CONCLUSIÓN

En definitiva, o balance fiscal positivo reforza a oportunidade e coherencia económica da actuación proposta, contribuíndo ó desenvolvemento sostible do municipio de Lugo, á consolidación do seu tecido residencial e á optimización da xestión dos recursos públicos.

A execución do PIA do Sector 5.R en Lugo resulta VIABLE dende o punto de vista da sustentabilidade económica municipal.

En Lugo, xaneiro de 2026

Arquitecto:



José María Alonso Carrasco
C.O.A.G. 3475