

PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO

PARA DESENVOLVEMENTO RESIDENCIAL NA PENOUQUEIRA, A BAIUCA (ARTEIXO)



FASE: APROBACIÓN INICIAL

ESTUDO ECONÓMICO

FEBREIRO 2026



INDICE DO ESTUDO ECONÓMICO

1. INTRODUCCIÓN	3
2. ORZAMENTOS	3
2.1. CUSTOS DE EXPROPIACIÓN	3
2.2. CUSTOS DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	4
2.3. TÁBOA RESUMO DE CUSTOS E ESTRATEXIA DE ACTUACION	5



ESTUDO ECONÓMICO

1. INTRODUCCIÓN

O presente Estudo Económico e de orzamentos contén unha análise da relación de gastos que derivan da aplicación do Proxecto de Interese Autonómico A Baiuca-Penouqueira no Termo Municipal de Arteixo.

Non se inclúen os custos das actuacións en desenvolvemento do PIA como son as obras de edificación.

2. ORZAMENTOS

2.1. CUSTOS DE EXPROPIACIÓN

A valoración dos terreos farase en función da situación básica de chan na que se atopan segundo o establecido no Real Decreto 1492/2011, do 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións da Lei de Solo. Así, os métodos que se empregarán para cada situación serán:

- Solo en situación de rural. A valoración realizarase mediante a capitalización da renda anual real ou potencial daquela que puidese ser atribuíble á explotación do solo rural de acordo cos usos e actividades máis probables de que sexan susceptibles os terreos.
- Solo en situación de urbanizado sen edificar. O seu valor obterase aplicando á edificabilidade de referencia, o valor de repercusión do solo segundo o seu uso correspondente

Segundo a súa situación básica, os terreos e porcións dos mesmos que e necesario obter son:

- En situación básica de rural: Atópanse en situación de rural os incluídos na UA 44 clasificados como Solo Urbano Non Consolidado e aquelas porcións de terreo clasificadas como Xardín (VX), segundo as NNSS, e os terreos situados ao norleste con fronte á Rúa Betanzos, por non contar coas infraestruturas e servizos urbanísticos necesarios. En total, unha superficie de 4.334,80 m²
- En situación básica de urbanizado: Atópanse en situación de urbanizado as porcións de solo incluídas no Solo Urbano Consolidado clasificados dentro da Ordenanza URME, e os clasificados como Sistema Local Viario con fronte a Avenida de Galicia, por contar cas infraestruturas e servizos urbanísticos. En total, unha superficie de 201,40 m²

Por outra banda, aquelas edificacións, construcións e instalacións que se axustan a legalidade e sexa necesaria a súa expropiación, serán valoradas polo método de custo; aplicando a seu valor de construción o coeficiente de antigüidade e estado de conservación correspondente en función da súa vida útil. Trátase duns galpóns, dun anexo a una vivenda na Avenida de Galicia e uns muros de peche de parcela con fronte dita Avenida.



A totalidade dos custos dos bens obxecto de expropiación, engadírase o 5% en concepto de premio de afección.

Segundo as valoracións realizadas, os custos totais de expropiación estímense na cantidade de 116.984,84 €

2.2. CUSTOS DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Segundo a valoración realizada, el Orzamento de execución material das mesmas ascende a cantidade de 2.031.684,53 €; e o orzamento de contrata (IVE incluído) ascende a cantidade de 2.925.422,55 €.

Dito orzamento descomponse segundo os seguintes capítulos:

CUSTOS URBANIZACION

Cód	Resumo	Importe (€)
1	DEMOLICIÓNS	259.217,32
2	MOVEMENTO DE TERRAS	641.992,82
3	FIRMES E PAVIMENTOS URBANOS	300.834,01
3.1	Pavimentos urbanos	114.112,65
3.1	Seccións de firme	133.716,00
3.3	Bordes e límites de pavimentos	49.300,42
3.4	Sinalización viaria	3.704,94
3.4.1	Horizontal	2.531,33
3.4.2	Vertical	1.173,61
4	INSTALACIÓNS	346.503,37
4.1	Redes de auga potable	36.682,83
4.2	Resdes de saneamento	83.325,81
4.3	Liñas eléctricas	94.499,30
4.4	Redes de alumado público	109.912,35
4.5	Redes de telecomunicacións	13.204,30
4.6	Red de gas	8.878,78
5	XARDINERÍA	95.588,89
6	EQUIPAMENTO MOBILIARIO	19.594,04
7	ASCENSOR E PASARELA	247.500,00
8	CONTROL DE CALIDADE	31.610,88
9	XESTIÓN DE RESIDUOS	47.416,31
10	SEGURIDADE E SAÚDE	41.426,89
Orzamento de execución material		2.031.684,53
13,00%	de gastos xerais	264118,99
6,00%	de beneficio industrial	121901,07
Suma de beneficio industrial		2.417.704,59
21,00%	IVA	507717,96
Orzamento de execución por contrata		2.925.422,55



Inclúense nos custos das obras de urbanización o rasanteo da parcela de uso residencial a nivel de planta baixa.

2.3. TÁBOA RESUMO DE CUSTOS E ESTRATEXIA DE ACTUACION

Segundo as estimacións realizadas, a totalidade dos custos reflexase na seguinte táboa:

CUSTOS TOTAIS ESTIMADOS	
CUSTOS DAS EXPROPIACIONES	116.984,84 €
CUSTOS DE URBANIZACION POR CONTRATA (SIN IVE)	2.417.704,59 €
TOTAL	2.534.689,43 €

Os custos derivados da actuación prevista no presente PIA e estimadas no apartado anterior irán a cargo dos orzamentos da Xunta de Galicia.

Estímase a execución das expropiacións no primeiro trimestre do ano 2027; e o inicio das obras de urbanización no cuarto trimestre desa anualidade.

Prevese unha duración das obras de urbanización de 15-20 meses; polo que os seus custos repartiríanse nun 15 % en 2027, un 70 % en 2028, e un 15 % en 2029.

Deste xeito estímase o reparto total dos custos segundo o seguinte cadro:

REPARTO DOS CUSTOS EN ANUALIDADES	
2027 (Expropiacións e 15% urbanización)	479.640,53 €
2028 (70 % urbanización)	1.692.393,21 €
2029 (15 % urbanización)	362.655,69 €
TOTAL	2.534.689,43 €

NA CORUÑA, NA DATA DA SINATURA ELECTRÓNICA

