

PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO

PARA DESENVOLVEMENTO RESIDENCIAL NA PENOUQUEIRA, A BAIUCA (ARTEIXO)



FASE: APROBACIÓN INICIAL

MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

FEBREIRO 2026



INDICE DA MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN	3
2. CRITERIOS DE VALORACION E VALORES ADOPTADOS	3
2.1. ESTIMACIÓN DOS CUSTOS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	4
2.2. ESTIMACIÓN DOS INGRESOS DERIVADOS DA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	4
3. AVALIACIÓN DA VIABILIDADE ECONÓMICA	4



MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN

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 A Baiuca-Penouqueira (Arteixo), 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.

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 cuxo valor total estímase na cantidade de 379.342,40 €.

Avaliaranse a totalidade de custos de transformación do solo:

- Custos de expropiación. Segundo o estudo económico do Proxecto, ascenden a cantidade de 116.984,84 €; onde inclúense as porcións de terreo necesarias e as indemnizacións polas construcións neles existentes.
- Custos de urbanización. Segundo a avaliación económica realizada, o custo das obras de urbanización estímase en 2.417.704,59 € (orzamento de contrata sen IVE).
- 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 rexistrais. 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 do proxecto o valor unitario de repercusión do solo e de 120,48 €/m²c. Dito valor aplicarase aos 20.000 m²c do aproveitamento lucrativo do Polígono.



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

2.1. ESTIMACIÓN DOS CUSTOS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Os custos de transformación urbanística totais estimados serán:

COSTES DE TRANSFORMACION URBANISTICA	
CUSTOS	€
COSTES DE URBANIZACION	2.417.704,59
COSTES DE XESTION URBANISTICA	203.168,45
COSTES DE PROMOCION	71.108,96
COSTES DAS EXPROPIACIONS	116.984,84
TOTAL CUSTOS DE TRANSFORMACION	2.808.966,84

2.2. ESTIMACIÓN DOS INGRESOS DERIVADOS DA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Os ingresos derivados da transformación urbanística serán:

INGRESOS DERIVADOS DA TRANSFORMACION URBANISTICA			
	M ² C	€/M ² C	€
APROVEITAMENTO LUCRATIVO	20.000	120,48	2.409.600,00

3. AVALIACIÓN DA VIABILIDADE ECONÓMICA

A rendibilidade económica virá dada pola fórmula:

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

$$\text{RENDIBILIDADE} = 2.409.600,00 - 2.808.966,84 - 379.342,40 = - 778.709,24 \text{ €}$$

Vese que a rendibilidade é negativa; mais ao tratarse dunha actuación de interese xeral, que ten por finalidade a de promover solo para vivenda protexida, non é necesaria a xustificación de xerar ingresos para a Administración actuante.

NA CORUÑA, NA DATA DA SINATURA ELECTRÓNICA

