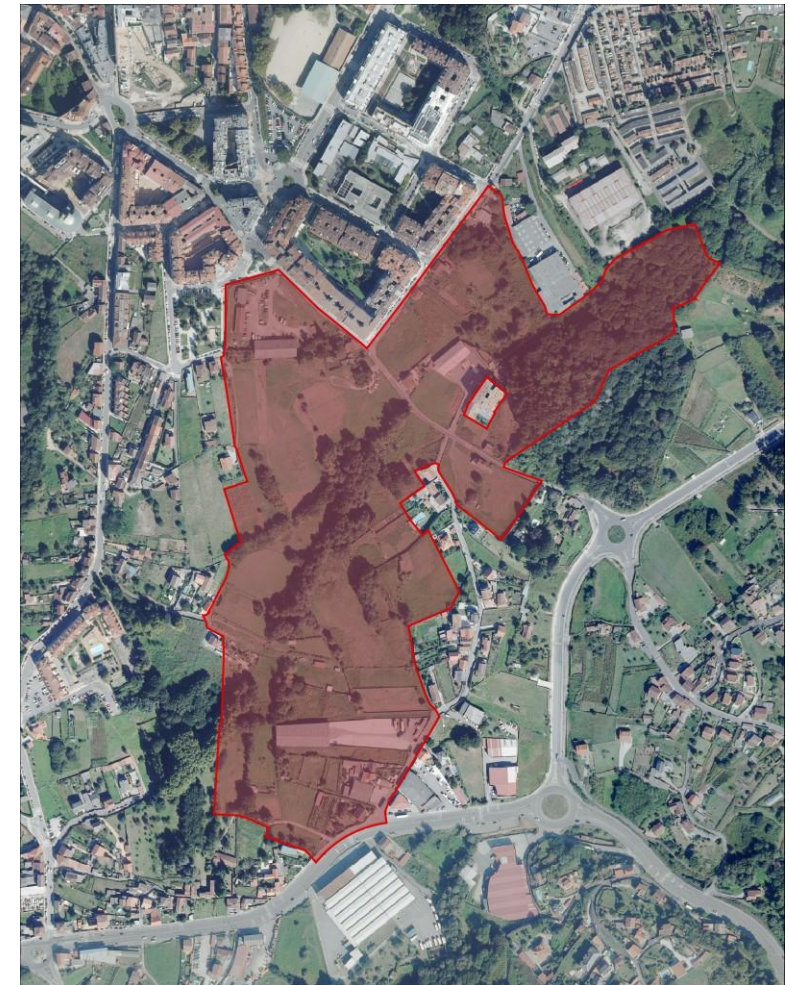




PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO

PARA A CONSTRUCCIÓN DE VIVENDAS PROTEXIDAS NO SECTOR B-5 “LESTE-ESTRADA DE SAN MAURO”, NO CONCELLO DE PONTEVEDRA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

36038_PIA-VP_SB5_202603_AI_EE_01EE

ESTUDO ECONÓMICO



1247EP003

Marzo 2026





ESTUDO ECONÓMICO

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	5
2.	AVALIACIÓN DO CUSTE DAS OBRAS	7
2.1.	CUSTO DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	7
2.1.1.	Urbanización interior da actuación.....	7
2.1.1.1.	Demolicións, movementos de terras e estruturas [A.1]	7
2.1.1.2.	Rede viaria [A.2].....	8
2.1.1.3.	Abastecemento de auga potable [A.3]	8
2.1.1.4.	Saneamento. Pluviais e residuais [A.4]	8
2.1.1.5.	Iluminación pública [A.5]	8
2.1.1.6.	Enerxía eléctrica [A.6]	8
2.1.1.7.	Canalización de telecomunicacións [A.7]	8
2.1.1.8.	Distribución de gas [A.8]	8
2.1.1.9.	Semaforización [A.9]	9
2.1.1.10.	Xardinería e mobiliario urbano [A.10].....	9
2.1.1.11.	Integración medioambiental e xestión de residuos [A.11]	9
2.1.1.12.	Imprevistos [A.12].....	9
2.1.1.13.	Seguridade e saúde [A.13].....	9
2.1.1.14.	Resumo das obras de urbanización interior	9
2.1.2.	Conexións exteriores e reforzo das redes	10
2.1.2.1.	Viaria [B.1].....	10
2.1.2.2.	Saneamento. Augas residuais [B.2].....	10
2.1.2.3.	Saneamento. Pluviais [B.3]	10
2.1.2.4.	Enerxía eléctrica [B.4]	10
2.1.2.5.	Abastecemento [B.5].....	10
2.1.2.6.	Gas.....	10
2.1.2.7.	Telecomunicacións.....	10
2.1.2.8.	Resumo do custo das conexións exteriores	11
2.1.3.	Custo total das obras de urbanización.....	11
2.2.	OBTENCIÓN DO SOLO.....	11
2.2.1.	Valoración do solo en situación básica de solo rural	12
2.2.2.	Valoración do solo en situación básica de solo urbanizado	12
2.2.3.	Valoracións das indemnizacións.....	13
2.2.4.	Custe total de adquisición do solo	13
2.3.	CUSTOS DE XESTIÓN E TRAMITACIÓN	14
2.4.	CUSTO TOTAL DA ACTUACIÓN	14



3.	VIABILIDADE ECONÓMICA DO PROXECTO	15
3.1.	FONTES DE FINANCIAMENTO DA ACTUACIÓN	15
3.2.	VALOR DO PRODUTO INMOBILIARIO	16

1. INTRODUCCIÓN

No **artigo 45** da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (LOT) sinalase, entre outras cousas, en relación á documentación dos proxectos de interese autonómico:

“(…)

f) *Memoria económica.*

1.º Estudo económico e financeiro xustificativo da viabilidade do proxecto, en termos de rendibilidade, así como, en todo caso, a identificación das fontes de financiamento e dos medios con que conte a persoa promotora para facer fronte ao custo total previsto para a execución do proxecto.

2.º Informe de sustentabilidade económica, no cal 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 a prestación dos servizos resultantes, así como, no seu caso, a suficiencia e adecuación do chan destinado a usos produtivos. Tamén se contemplará a eventual constitución ulterior dunha entidade urbanística de conservación da urbanización.

3.º Orzamento.

“(…)

h) No caso de proxectos de interese autonómico que supoñan transformación urbanística do solo, deberán conter, ademais da documentación exixida neste artigo, a que se indica no artigo 69 da Lei 2/2016, do solo de Galicia, para os plans parciais.

(…)”

En relación co anterior, o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, da lei do solo de Galicia establece:

“Artigo 170. Documentación.

1. Os plans parciais comprenderán, co contido fixado neste regulamento, os seguintes documentos:

(…)

d) Avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación ou reforzo (artigo 69.d) da LSG).”

“Artigo 175. Estudo económico

*1. O plan parcial conterá un **estudo económico** no que se recolla a avaliación económica da implantación dos servizos e a execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación e reforzo.*

*2. O **estudo económico** expresará o custo aproximado de, polo menos, as seguintes obras e servizos:*

a) Explanación, pavimentación, sinalización, xardinería e arboleado.

b) Redes de abastecemento de auga, evacuación, subministración de enerxía e gas no seu caso, iluminación pública e telecomunicacións.



- c) Outras redes de servizos que o plan parcial prevexa.*
- d) Obras especiais, como desviacións de redes de servizo existentes e outras.*
- e) Indemnizacións procedentes polas actuacións que esixa a execución do plan.*
- f) Conexión e, no seu caso, reforzo e ampliación dos sistemas xerais existentes.*
- g) Establecemento dos servizos públicos de transporte e recollida de lixo, se procede.*

3. O estudo económico incluirá, ademais:

- a) A forma de financiamento das obras correspondentes aos sistemas xerais previstos polo plan xeral que deban acometerse, de ser o caso, distinguindo os que haxan de asumir organismos ou entidades públicas daqueles que haxan de financiarse con cargo ao sector.*
- b) O custo estimado da expropiación, no caso de que se elixiu este sistema para a execución do plan parcial.*

4. Así mesmo, o estudo económico do plan parcial incorporará unha memoria de viabilidade económica, en termos de rendibilidade, de adecuación aos límites do deber legal de conservación e dun adecuado equilibrio entre os beneficios e as cargas derivados da ordenación proposta para as persoas propietarias incluídas no seu ámbito de actuación, co contido mínimo sinalado no Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana.”

En base ao anterior, realízase o presente Estudo Económico.



2. AVALIACIÓN DO CUSTE DAS OBRAS

Para a avaliación económica da implantación de servizos e da execución das obras de urbanización adóptanse os valores que resultan dunha estimación pormenorizada realizada de conformidade coas determinacións do presente Proxecto de Interese Autonómico para vivendas protexidas, sector B-5 “Leste-San Mauro”-Pontevedra.

2.1. CUSTO DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Neste epígrafe estímase os custos de execución das obras de urbanización necesarias para o desenvolvemento da ordenación definida no presente PIA.

O desenvolvemento do plan requirirá da execución non só das obras correspondentes á urbanización interior ao ámbito senón tamén das necesarias para resolver a conexión coas redes xerais de infraestruturas exteriores. Por iso, os custos referidos á execución de obras de actuación estrutúranse nos seguintes capítulos:

- Custos de Urbanización Interior
- Custos de Conexións Exteriores

Pártese dos importes de execución material (P.E.M.) resultantes dunha estimación pormenorizada por capítulos. O orzamento de execución por contrata (P.E.C.) obtense incrementando un 19% o de execución material, en concepto de gastos xerais (13%) e beneficio industrial (6%), segundo establece a lexislación de contratos das administracións públicas e que é esixencia habitual aos proxectos de urbanización.

Estas valoracións non inclúen o imposto sobre o valor engadido (I.V.E.).

Achégase a continuación o cálculo da valoración económica das obras de urbanización divididas estas en urbanización interior e conexións exteriores.

2.1.1. Urbanización interior da actuación

O desenvolvemento do PIA requirirá executar as obras correspondentes á urbanización interior ao ámbito da mesma, consistindo ditas obras tanto na execución do viario, e dos servizos urbanos, así como na explanación das parcelas de equipamentos e o tratamento dos espazos libres.

A urbanización interior terá en conta as determinacións do planeamento con respecto ás características de execución da rede viaria, e a rede de servizos urbanos. Así mesmo e de forma subsidiaria, terase en conta tanto as determinacións do planeamento municipal como daquelas normas sectoriais que sexan de aplicación.

Os custes da urbanización interior estrutúranse nos seguintes capítulos:

2.1.1.1. Demolicións, movementos de terras e estruturas [A.1]

Inclúe as obras necesarias para executar o movemento de terras das zonas ocupadas por viais e parcelas. Non se consideran incidencias xeotécnicas salientábeis que puidesen presentarse no momento de executar as obras nin demolicións especiais.



2.1.1.2. Rede viaria [A.2]

Inclúe a pavimentación de calzadas, zonas de estacionamento e beirarrúas dispostas segundo os eixos viarios. Asemade, contempla os custes de sinalización e regulación de interseccións.

Formación de vial para tráfico rodado de categoría T31, incluída a formación da explanada, e o firme de MBQ.

Pavimento peonil executado sobre explanada con CBR>5, mediante lousas de formigón sobre base de formigón en masa e zahorra, a execución de pasos peonís accesibles con rebaixe e acabados con baldosas podotáctiles e encintados realizados con bordos prefabricados de formigón.

2.1.1.3. Abastecemento de auga potable [A.3]

Contempla o custe de construción da rede de distribución de auga potable. Instalación de dúas conducións de abastecemento de auga compostas por un tubo de fundición, incluídas arquetas, elementos de manobra, a escavación e o recheo de gabias. Inclúese ademais a canalización para distribución de incendios.

2.1.1.4. Saneamento. Pluviais e residuais [A.4]

Rede de saneamento separativa composta por pozos de rexistro prefabricados, rede de colectores de ata 600mm de diámetro, imbornais, arquetas de acometida e a súa conexión á rede. O diámetro mínimo contemplado é Ø 300 mm.

2.1.1.5. Iluminación pública [A.5]

Instalación nas rúas de 2 liñas de iluminación pública comprendendo cada unha delas: 2 tubos de PVC de 90mm de diámetro; 4 condutores de 10mm², e un cable de terra RV 0.6/1KV de 1x16mm²; a montaxe e instalación do número e disposición de luminarias tipo LED, a cimentación do poste, gabias arquetas e rexistros.

2.1.1.6. Enerxía eléctrica [A.6]

Valora o custe das redes de distribución de enerxía eléctrica en media e baixa tensión e o custe dos centros de transformación estimados como necesarios para dar servizo ao sector. Este custe inclúe tamén o soterramento das diferentes liñas que atravesan o sector, a través do viario previsto.

Instalación de dúas liñas de baixa e media tensión baixo beirarrúa comprendendo cada unha delas: 6 tubos de PVC de 160 mm de diámetro de PVC, cinta atención cable; 2 circuitos de baixa tensión; 2 circuitos de media tensión compostas por tres condutores unipolares con illamento 12/20 kV de polietileno reticulado e condutor de aluminio; incluídas arquetas, a escavación e o recheo, así como p.p. de CTs.

2.1.1.7. Canalización de telecomunicacións [A.7]

Considera o custe de execución da infraestrutura común de canalización de telecomunicacións. Considérase que o tendido e instalación do cableado é responsabilidade das compañías que prestan os servizos de telecomunicacións.

2.1.1.8. Distribución de gas [A.8]

Valora o custe de construción da rede de distribución de gas enerxético.



2.1.1.9. Semaforización [A.9]

Instalación nas rúas de canalización para comunicacións do Concello de Pontevedra, así como os rexistros necesarios. Non se considera a semaforización propiamente, xa que non se prevé necesaria no interior do ámbito.

2.1.1.10. Xardinería e mobiliario urbano [A.10]

Valora o custe do tratamento paisaxístico das zonas verdes e espazos libres así como o tratamento de glorietas e arboredo de aliñación en viario. A valoración inclúe o custe do mobiliario urbano.

Inclúe ademais parte proporcional de estruturas para ao cruce da canle de auga no trazado dos viarios peonís polas zonas verdes.

2.1.1.11. Integración medioambiental e xestión de residuos [A.11]

Valora as medidas preventivas e correctoras a desenvolver para lograr a correcta integración medioambiental do proxecto, minimizando os impactos producidos polas obras proxectadas. Contempla tamén o tratamento dos residuos xerados polas obras.

2.1.1.12. Imprevistos [A.12]

Incorpora a consideración dun posible sobrecuste por mor das variacións sobre as calidades valoradas para a urbanización, por posibles incidencias xeotécnicas, por actuacións urbanísticas singulares, situacións provisionais, etc.

Este capítulo estimouse no entorno do 2% do total das obras.

2.1.1.13. Seguridade e saúde [A.13]

Valora as medidas individuais e colectivas de protección dos traballadores segundo o Plan de Seguridade e Saúde das obras.

2.1.1.14. Resumo das obras de urbanización interior

Na táboa seguinte axúntase o resumo por capítulos da estimación económica das obras de urbanización interior:

	URBANIZACIÓN INTERIOR [A]	O.E.M.
	CAPÍTULO / UNIDADE	€
A.1	DEMOLICIÓN. MOVEMENTO DE TERRAS	480.079
A.2	REDE VIARIA	3.871.100
A.3	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	768.430
A.4	SANEAMIENTO. PLUVIAIS E RESIDUAIS	1.300.420
A.5	ILUMINACIÓN PÚBLICA	2.574.450
A.6	ENERXÍA ELÉCTRICA	1.708.323
A.7	CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIÓN	295.550
A.8	DISTRIBUCIÓN DE GAS	354.660
A.9	SEMAFORIZACIÓN	60.236
A.10	XARDINERÍA, REGA E MOBILIARIO URBANO	4.555.602
A.11	INTEGRACIÓN MEDIOAMBIENTAL E XESTIÓN DE RESIDUOS	295.381
A.12	IMPREVISTOS [Aprox. 2%]	325.285
A.13	SEGURIDADE E SAÚDE	182.485
	TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR [A] (O.E.M.)	16.771.999



2.1.2. Conexións exteriores e reforzo das redes

Aparte das obras de urbanización interior, debe asumirse a execución das infraestruturas de conexión exterior do Sector.

Contémplanse as conexións exteriores incluídas no anexo de infraestruturas de servizos e nos planos.

2.1.2.1. Viaria [B.1]

Contempla as tres zonas de conexión exterior, a conexión coa ronda inclúe ademais un muro de contención na marxe norte

2.1.2.2. Saneamento. Augas residuais [B.2]

Contempla o reforzo de dous tramos da rede municipal, de acordo co indicado anteriormente así como a conexión por gravidade ata esa canalización.

2.1.2.3. Saneamento. Pluviais [B.3]

Polo que respecta as augas pluviais considérase levar as augas ata a rede existente e Otero Pedraio, debendo pasar por riba dunha LAT existente na Av. Conde de Bugallal.

Na outra bacía, a conexión será cara o rego existente, pasando baixo a PO-542 mediante unha perforación dirixida.

Dado que esta conexión prevé unha vertedura ó medio inclúese o tratamento das augas consistindo nun tanque de tormentas que permita acumular as augas do primeiro lavado, completándose cun tratamento mediante un separador hidrociclónico para un caudal máis baixo.

Os colectores son de 500 e 800 mm para a valoración considerouse o prezo da tubaxe, do movemento de terras e entibación, pozos de rexistro e reposición de pavimentos.

2.1.2.4. Enerxía eléctrica [B.4]

Para a conexión exterior de electricidade considérase a execución das liñas de alta tensión (20 KV) ata a subestación. O prezo para a liña considerou os condutores de MT en aluminio, os tubos de protección, o movemento de terras e a protección de formigón así como arquetas cada 50 m para poder pasar o cableado, e as reposicións de pavimento.

2.1.2.5. Abastecemento [B.5]

Neste apartado considerouse a conexión ata Av. Conde Bugallal por onde discorre o cinto de abastecemento.

2.1.2.6. Gas

De acordo co indicado nos planos non serán necesarias obras exteriores ó ámbito.

2.1.2.7. Telecomunicacións

Existen redes en toda a periferia do ámbito incluso con canalizacións que o atravesan, polo que se considera que as conexións exteriores necesarias serán mínimas.



2.1.2.8. **Resumo do custo das conexións exteriores**

	CONEXIÓNS EXTERIORES [B]	O.E.M.
	CAPÍTULO / UNIDADE	€
B.1	VIARIA	389.135
B.2	SANEAMENTO. RESIDUAIS	698.081
B.3	SANEAMENTO. PLUVIAIS	476.280
B.4	ENERXÍA ELÉCTRICA	631.800
B.5	ABASTECIMIENTO	42.640
	TOTAL CONEXIÓNS EXTERIORES [B] (O.E.M.)	2.237.935

2.1.3. **Custo total das obras de urbanización**

O custo total das obras é a suma do custo en execución material das obras previstas para as conexións exteriores e as infraestruturas e tratamentos previstos na urbanización interior do ámbito.

CUSTO TOTAL DA ACTUACIÓN	
Total Urbanización Interior [A] (O.E.M.)	16.771.999 €
Total Conexións Exteriores [B] (O.E.M.)	2.237.935 €
TOTAL OBRAS [A] + [B] (O.E.M.)	19.009.935 €

O Orzamento de Execución Material acada os **DEZANOVE MILLÓNS NOVE MIL NOVECENTOS TRINTA E CINCO EUROS**.

TOTAL OBRAS [A] + [B] (O.E.M.)	19.009.935 €
Gastos Xerais (13%)	2.471.292 €
Beneficio Industrial (6%)	1.140.596 €
TOTAL OBRAS [A] + [B] (O.E.C. SEN IVE)	22.621.822 €

Incrementando os anteriores orzamentos nun 19% en concepto de Gastos Xerais e Beneficio Industrial resulta un Orzamento de Execución por Contrata antes de I.V.E. de **VINTE E DOUS MILLÓNS SEISCENTOS VINTE E UN MIL OITOCENTOS VINTE E DOUS EUROS**.

2.2. **OBTENCIÓN DO SOLO**

O desenvolvemento do sector incluído no PIA requirirá, conforme ao previsto na Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia da expropiación da totalidade dos terreos incluídos no seu ámbito, agás os de dominio público, o que supón a expropiación dun total de **207.504 m²** de superficie de solo de parcelas privadas no interior do ámbito do PIA aos que haberá que sumarlle **1.196 m²** correspondentes á superficie das parcelas privadas existentes nas conexións exteriores, resultando un total de **207.504 m²** totais. Dos anteriores, a meirande parte atópase en **situación básica de solo rural** (uns 195.354 m²) e tan so uns 12.150 m² en situación básica de solo urbanizado.



O custo de expropiación **será determinado con precisión no correspondente proxecto de expropiación**, tendo en conta a análise detallada dos bens e dereitos afectados, recolléndose na presente memoria **unha estimación en base á información dispoñible nesta fase de tramitación do PIA**.

En relación co anterior, o custo de expropiación estímase aplicando os criterios de valoración establecidos no TRLSRU (RDL 7/2015) e no Regulamento de valoracións (RD 1492/2011 RVLS).

2.2.1. Valoración do solo en situación básica de solo rural

Valoranse dentro deste apartado aqueles solos da actuación que se atopen nesta situación básica, definida no apartado 21.2 do TRLSRU (RDL 7/2015), é dicir a totalidade do solo clasificado como solo urbanizable polo PXOU así como as zonas clasificadas como solo non urbanizable Común.

Tendo en conta a situación básica do solo afectado os terreos taxaranse, segundo dispón o artigo 36 TRLSRU, mediante a capitalización da renda anual real ou potencial da súa explotación sen ter en consideración expectativas derivadas da asignación de edificabilidades e usos pola ordenación territorial o urbanística que no estivesen aínda plenamente realizadas, sen prexuízo do previsto no artigo 38 da mesma lei respecto da indemnización da facultade de participar en actuacións de nova urbanización.

Para os efectos do presente cálculo, o valor do solo estímase pola súa renda potencial conforme as regras de valoración establecidas nos artigos 7 e ss. do RVLS. O valor unitario do solo por capitalización das rendas de explotación que resulta para o tipo de cultivo considerado, corríxese á alza en función dos factores obxectivos de localización contemplados no artigo 17 RVLS, que neste caso acadan o valor máximo (2) por obvias razóns de proximidade co centro urbano da cidade de Pontevedra.

Tratándose, ademais dun solo urbanizable previsto no planeamento municipal a executar por expropiación (ben sexa en execución do planeamento municipal ou a través dun instrumento de ordenación do territorio, como está previsto neste caso) procede valorar a indemnización por impedir o exercicio da facultade de participar na execución dunha actuación de nova urbanización prevista no artigo 38.1 TRLSRU por concorrer os presupostos establecidos no citado artigo. Conforme ao disposto no apartado 2 do mesmo artigo 38 TRLSRU, o valor da indemnización por impedir o exercicio de dita facultade será o resultado de aplicar a mesma porcentaxe que determine a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística para a participación da comunidade nas plusvalías de conformidade co previsto na letra b do apartado primeiro do artigo 18 do propio TRLSRU (10%) á diferenza entre o valor do solo na súa situación de orixe e o valor que lle correspondería se estivese rematada a actuación.

O valor unitario de expropiación así obtido deberá ser incrementado nun 5% en concepto de Premio de afección de conformidade co establecido no artigo 47 da Lei de Expropiación Forzosa.

2.2.2. Valoración do solo en situación básica de solo urbanizado

Neste caso valoraranse aqueles solos da actuación que se atopen nesta situación básica, definida no apartado 21.3 do TRLSRU (RDL 7/2015), correspondéndose con terreos clasificados polo PXOU de Pontevedra como Solo Urbano Consolidado, correspondente a distintas ordenanzas, así como con solo de Núcleo Rural (solo non urbanizable).

Os terreos que se atopan nesta situación básica taxaranse, segundo dispón o artigo 37 TRLSRU, considerándose como uso e edificabilidade de referencia os atribuídos á parcela pola ordenación urbanística, aplicándolle á devandita edificabilidade o valor de repercusión do solo segundo o uso correspondente, determinado polo método residual estático e da cantidade resultante, de ser o caso, o valor dos deberes e cargas pendentes para poder realizar a edificabilidade prevista, sen prexuízo do previsto no artigo 38 da mesma lei respecto da indemnización da facultade de participar en actuacións de nova urbanización.



O valor final obtido deberá ser incrementado nun 5% en concepto de Premio de afección de conformidade co establecido no artigo 47 da Lei de Expropiación Forzosa.

2.2.3. Valoracións das indemnizacións

Dentro dos custos de obtención teranse en conta as indemnizacións que no seu caso procedan por demolición de construcións ou edificacións e destrución de plantacións, obras e instalacións que esixa a execución do plan.

Neste momento, non é posible, por falta de información, realizar unha avaliación das eventuais indemnizacións que puideran darse por cesamento de actividades, traslados, así como pola extinción de servidumes e dereitos de arrendamento ou de superficie que resulten incompatibles co planeamento. Tampouco é posible facer unha previsión en canto á valoración de eventuais dereitos de realoxamento.

No ámbito delimitado do sector identifícanse, de acordo coa información catastral e o traballo de campo realizado, un total de **19 parcelas edificadas** ou sobre as que existe algún tipo de construción (ás que se lle sumaría unha máis na zona da conexión exterior situada ao leste), nas que se localizan un total de 12 vivendas que na súa totalidade deberán ser demolidas por resultar incompatibles coa execución do desenvolvemento urbanístico que se prevé levar a cabo. Na documentación do PIA recóllese un listado coas parcelas afectadas.

A valoración das edificacións e construcións existentes realízase conforme ao disposto no artigo 36.1 do TRLSRU polo método do custe de reposición segundo o seu estado e antigüidade –referida ao momento actual–, aplicando as regras e criterios establecidos no artigo 18 RVLS.

Así mesmo, realízase unha estimación global das indemnizacións por extinción doutras construcións e instalacións existentes no ámbito do sector. Para os efectos de esta estimación diferéncianse as parcelas edificadas das non edificadas por contar as primeiras con un moito maior grao de construción vinculada ao propio uso da vivenda (peches, portais, pavimentacións, xardinería...).

Xa que logo, para as parcelas edificadas estímase unha indemnización de 10 € por metro cadrado de superficie de parcela, e para as non edificadas báixase a estimación a un valor medio de 2 €/m².

Nestas cantidades, como xa se indicou, non se terían en conta as eventuais indemnizacións que puideran darse por:

- Cesamento ou traslado de actividades.
- Extinción de servidumes e dereitos de arrendamento ou de superficie que resulten incompatibles co planeamento.
- Custos derivados de eventuais dereitos de realoxamento.

2.2.4. Custe total de adquisición do solo

	ADQUISICIÓN DE SOLO [C]	(€)
C.1	ADQUISICIÓN DE SOLO	6.831.442
	TOTAL ADQUISICIÓN DE SOLO [C]	6.831.442

A estimación dos custes de obtención do solo ascende á cantidade de **6.831.442 €**.

En consecuencia **o custe final unitario, dividido polos 214.485,60 m² do ámbito, resulta de 31,85 €/m²**.



2.3. CUSTOS DE XESTIÓN E TRAMITACIÓN

Por último, estímase os gastos xerais de xestión, que inclúen:

- Gastos de honorarios profesionais, como o custo da elaboración dos instrumentos de planeamento de desenvolvemento e de execución do planeamento, os honorarios da dirección técnica das obras de urbanización e os orixinados, en xeral, pola xestión xurídica e técnica da actuación.
- Gastos derivados da tramitación administrativa dos instrumentos de planeamento e execución do planeamento, incluíndo as publicacións e taxas que sexan de aplicación.
- Os derivados de actuacións notariais e rexistrais.
- Os de constitución e xestión das entidades urbanísticas colaboradoras.

[D] CUSTOS XERAIS DE XESTIÓN		(€)
D.1	HONORARIOS TÉCNICOS - 7,0% s/OEM	1.330.695
	REDACCIÓN PLANEAMENTO	
	PROX. EXPROPIACIÓN / REPARCELACIÓN	
	PROX. URBANIZACIÓN	
	DIRECCIÓN DE OBRA URBANIZACIÓN	
	COORDINACIÓN S.S.	
	OUTROS HON.TEC. (TOPOGRAFÍA, ARQUEOLOÍA, XEOTÉCNIA...)	
D.2	OUTROS GASTOS DE XESTIÓN - 5,0% s/OEM	950.497
	CONTABILIDADE / SECRETARÍA	
	NOTARÍAS / REXISTRO DA PROPIEDADE	
	PUBLICACIÓNS, REUC E OUTROS	
	GASTOS ADMINISTRACIÓN	
	CONTINXENCIAS	
TOTAL CUSTOS DE XESTIÓN		2.281.192 €

A estimación dos custos de xestión ascende á cantidade de 2.281.192 €, o que supón un importe unitario sobre o ámbito de 10,64 €/m².

2.4. CUSTO TOTAL DA ACTUACIÓN

CUSTO TOTAL DA ACTUACIÓN	
Total Urbanización Interior [A] (O.E.M.)	16.771.999 €
Total Conexións Exteriores [B] (O.E.M.)	2.237.935 €
TOTAL OBRAS [A] + [B] (O.E.M.)	19.009.935 €
Gastos Xerais (13%)	2.471.292 €
Beneficio Industrial (6%)	1.140.596 €
TOTAL OBRAS [A] + [B] (O.E.C. CON IVE)	27.372.405 €
ADQUISICIÓN SOLO [C]	6.831.442 €
CUSTOS XERAIS DE XESTIÓN [D]	2.281.192 €
CUSTO TOTAL DA ACTUACIÓN	36.485.039 €

O custo total estimado para a adquisición e transformación do solo, así como para a execución das conexións exteriores ascende, incluíndo os custos de xestión, á cantidade de 36,48 M€.



3. VIABILIDADE ECONÓMICA DO PROXECTO

3.1. FONTES DE FINANCIAMENTO DA ACTUACIÓN

- **Administración autonómica**

Ao Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS) correspóndelle a realización das políticas de vivenda e solo na Comunidade Autónoma de Galicia, como organismo autónomo dentro da Administración Autonómica, de carácter comercial e financeiro.

Como promotor do PIA, ao IGVS correspóndelle o **financiamento dos traballos de redacción do planeamento, adquisición do solo, parcelamento e urbanización do ámbito** para o cal conta coas fontes de financiamento fixadas estatutariamente e con cargo ás que se realizará a transformación do solo.

3.2. VALOR DO PRODUTO INMOBILIARIO

De acordo coa edificabilidade máxima prevista polo planeamento (1,1 m²t/m²s) establécese a seguinte hipótese de traballo cos distintos usos pormenorizados previstos co obxecto de posibilitar a estimación económica resultante do produto inmobiliario final:

DATOS	Edificabilidade
VIV. PROTEXIDA	164.250,00
VPA Réx. Especial	54.750,00
VPA Réx. Xeral	54.750,00
VPA Réx. Concertado	54.750,00
VIV. UNIFAMILIAR. LIBRE	5.000,00
TERCIARIO COMERCIAL/OFICINAS	22.750,00
VIVENDA COLECTIVA LIBRE	34.700,00
Total	226.700,00

O valor das parcelas de resultado –soares– da actuación urbanística obxecto deste estudo, obtense como o produto dos valores de repercusión dos distintos usos pormenorizados previstos, pola superficie edificable do uso correspondente, que se materializará nas correspondentes parcelas de resultado unha vez urbanizadas.

Os valores de repercusión dos solo para cada un dos usos pormenorizados previstos, segundo a estimación realizada, son os seguintes:

DATOS VALORACIÓN							
Uso pormenorizado	VPA	VPA R.E	VPA R.X.	VPA R.C.	V unif Libre	Comercial	Viv. Col. Libre
V Venta (€/m2)	1.978,47	1.816,83	1.969,87	2.148,71	2.025,88	1.006,65	2.424,18
Coste construción	1.332,09	1.275,03	1.332,09	1.389,15	1.285,94	567,37	1.391,10
Coefficiente K	1,35	1,30	1,35	1,40	1,40	1,40	1,40
Valor repercusión solar	133,44	122,53	127,07	145,65	161,11	151,67	338,89

Segundo o artigo 22 RVLS o valor do solo urbanizado non edificado obtense aplicando á edificabilidade asignada de cada uso o valor de repercusión do solo segundo o uso correspondente, e dicir, valor do conxunto dos Soares do ámbito de actuación será, por tanto, a suma dos produtos das edificabilidades asignadas a cada uso pormenorizado polo correspondente valor de repercusión de solo:

Uso Pormenorizado	VRS (€/m²)	Coef. Pond.	%	SUP. Uso m2t	Aproveitamento UA	Valor Soares €	Valor solo urbanizado non edificado VS €/m²s
VIV. COLECT. VPA	133,44	0,7883	72,45%	164.250,00	129.481,35	21.918.029,88	106,33
VIV. UNIFAMILIAR	161,11	0,9518	2,21%	5.000,00	4.758,96	805.574,95	3,91
COMERCIAL/OFICINAS	151,67	0,8960	10,04%	22.750,00	20.383,78	3.450.475,35	16,74
VIVENDA COLECTIVA	338,89	2,0020	15,31%	34.700,00	69.468,65	11.759.346,80	57,05
				226.700,00	224.092,74	37.933.426,98	184,03

En consecuencia, o valor do produto inmobiliario resultante da actuación urbanística obxecto do estudo ascende a un total de **37.933.427 €**, e, en termos unitarios por unidade de superficie neta do sector, a **184 €/m²s**.

Estes valores agardados presentan certa folgura co investimento total estimado o que **permite asegurar a viabilidade económica do desenvolvemento urbanístico**.

