

07.EE ESTUDO ECONÓMICO E MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

01.EE ESTUDO ECONÓMICO

1	ESTUDO ECONÓMICO	1
1.1	INTRODUCCIÓN	1
1.2	EXPROPIACIÓN	3
1.3	OBRAS DE URBANIZACIÓN DO SECTOR.....	5
1.4	OBRAS DE URBANIZACIÓN. CONEXIÓNS A SISTEMAS XERAIS.....	6
1.5	CUSTO DE XESTIÓN	6
1.6	CUSTO TOTAL DE EXECUCIÓN.....	6
2	INFORME DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA.....	7
2.1	CUSTOS DE IMPLANTACIÓN DOS SERVIZOS	8
2.2	INGRESOS ORIXINADOS POLO DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO DO ÁMBITO	10
2.3	IMPACTO SOBRE A FACENDA LOCAL.....	10
2.4	SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO	12

1 ESTUDO ECONÓMICO

1.1 INTRODUCCIÓN

O presente Estudo Económico contén unha análise da relación de costes que derivan do desenvolvemento do Proxecto de Interese Autonómico “O Vinteún” no Concello de Ourense.

No presente Estudo Económico considerase unicamente o desenvolvemento do sector de solo urbanizable “O Vinteún”.

No **artigo 45** da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (LOT) sinálase, 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.

“(…)”

Inclúese, en definitiva, o seguinte apartado en cumprimento dos artigos 68.k) e 69.d) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do chan de Galicia (en diante LSG).

Artigo 68. Determinacións

Os plans parciais conterán, en todo caso, as seguintes determinacións:

“(…)”

k) Avaliación económica da implantación dos servizos e da execución das obras de urbanización, incluíndo a conexión aos sistemas xerais e, no seu caso, as obras de ampliación ou reforzo dos mesmos.



Artigo 69. Documentación

Os plans parciais comprenderán, co contido que se fixe regulamentariamente, 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.

(...)

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.

Para a implantación dos servizos urbanísticos, e en correspondencia co establecido na Lei 2/2016, avalíaranse a continuación os custos de implantación dos devanditos servizos. Esta avaliación



considérase orientadora, en tanto non se desenvolva o correspondente Proxecto de Urbanización e o Proxecto de Expropiación.

O financiamento económico para a implantación dos servizos urbanísticos será pública, correndo a cargo da Xunta de Galicia, e efectuaranse os correspondentes investimentos durante o período que se sinala no plan de etapas previsto.

1.2 EXPROPIACIÓN

Valórase neste epígrafe tanto os custos de adquisición do solo como das indemnizacións dos bens existentes no ámbito do sector de solo urbanizable proposto no PIA. Nembargantes o custo de expropiación será determinado con precisión no correspondente Proxecto de Expropiación, tendo en conta unha análise detallada dos bens e dereitos afectados, reflexándose neste epígrafe unha estimación en base a información dispoñible nesta fase de tramitación do PIA.

Realizado un estudo inicial da categorización do solo incluído no ámbito de expropiación, conclúese que debería valorarse como solo urbano industrial 3.277 m² de superficie e o resto de solo incluído no sector considerouse na situación de solo rural, dada a súa situación actual, xa que efectivamente non cumpre os requisitos para ser considerados como urbanizados; e por tanto, conclúese que coa base legal existente atópanse ante unha situación básica de solo rural. Deste xeito, dos 123.591 m² de superficie neta do sector (descontados os dominios públicos existentes) 120.314 m² de superficie encontraríanse en situación básica de solo rural e 3.277 m² de superficie en situación básica de solo urbanizado.

Establécese a seguinte metodoloxía:

- Método de valoración en situación de solo rural.

Utilizarase o método de capitalización da renda segundo o artigo 7 e seguintes do Real Decreto 1492/2011, do 24 de outubro polo que se aproba o regulamento de valoracións da Lei do Solo.

- Método de valoración en situación de solo urbano.

Utilizarase o método do valor de repercusión do chan de cada un dos usos considerados (neste caso industrial), segundo o artigo 22, do RD 1492/2011 de valoracións da Lei do Chan.

$$VS = \sum Ei * VRSi ; VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Sendo:

Ei=edificabilidade do uso considerado; VRS= valor de repercusión chan por metro cadrado edificable; VV=Valor en venda do metro cadrado de edificación de uso considerado; K=Coeficiente ponderación de gastos (1-20-1.4); Vc=valor de construción en euros por metro cadrado edificable do uso considerado.

VALORACIÓN

- SOLO RURAL

Establécese un uso agrícola na práctica totalidade do ámbito.

O uso agrícola considerado para a determinación da valoración de solo é o de pradería de catro anos de duración, cunha produción anual en materia seca de 8.000 kg/ha de herba. Para a determinación dos gastos xerados considérase o primeiro ano: pase de arado, pase de bancada, aplicación fertilizante, encalado, semente, pase de rulo, aplicación xurros, corte con segadora, custo de aproveitamento de pasto, empacado con empacadora rotativa, pases con anciño; no segundo, terceiro e cuarto ano seguintes: aplicación de fertilizante, corte con segadora, pase con anciño, empacado con empacadora, custo aproveitamento pasto, etc. Os ingresos considerados son: herba verde para ensilaxe en rolos, herba seca en rolos e herba en verde de pasto directo en pradería.

- SOLO URBANO

Realízase un estudo de mercado co obxecto de obter o valor de venda de chan urbano industrial, necesario para a valoración da parcela urbana industrial dentro do ámbito principal. Para iso, consultarase a información dispoñible en portais de venda de inmobles (idealista.com, outros).

- VALORACIÓN DE CONSTRUCCIÓNS E OUTROS GASTOS

Para a valoración das construcións e outros elementos (peches, portas, etc) aplicarase a valoración segundo o artigo 18 do RD 1492/2011:

$$V = V_R - (V_R - V_F) * \beta$$

O valor das construcións determínase a partir do Módulo Básico da Construción.

Para a determinación do valor de referencia no caso de muros, cerramentos, portas, realizaranse consultas de bases de datos para establecemento de prezos talles como cerramentos, instalacións, etc.:

http://www.generadordeprecios.info/obra_nueva/estructuras/canteria/muros/muro_de_mamposteria.html#gsc.tab=0

O Valor de β determínase segundo Anexo II: coeficiente corrector por antigüidade e estado de conservación (RD 1492/2011, do 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións da Lei do chan) e a partir da vida útil estimada en campo polos técnicos que realizaron o recoñecemento do terreo. O valor ao final da vida útil considérase un 10% do valor de reposición bruto.

Por riba se tiveron en conta as edificacións existentes dentro do ámbito, vivendas e cortizos a efectos da estimación do custe total, así como unha partida alzada para outros elementos como peches, elementos singulares e posibles traslados.

Non constan residentes no ámbito que poidan conlevar un dereito de realoxo.

Cos criterios e análise anterior, resulta unha estimación do coste de expropiación no sector de solo urbanizable O Vinteún de **1.038.080,00 €** no que se inclúe o coste de expropiación do solo (765.429,00 €) e maila indemnización de bens e dereitos non compatibles coa ordenación (272.651,00€).

1.3 OBRAS DE URBANIZACIÓN DO SECTOR

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.).

OBRAS DE URBANIZACIÓN			
01. DEMOLICIONS E ACTUACIONES PREVIAS			435.600 €
02. MOVIMIENTO DE TERRAS			942.000 €
03. ESTRUCTURAS			364.000 €
04. ABASTECIMIENTO E REGO			690.000 €
05. SANEAMIENTO			605.000 €
06. ELECTRICIDADE			870.000 €
07. ILUMINACIÓN			635.000 €
08. TELECOMUNICACIONES			365.000 €
09. FIRMES E PAVIMENTOS			2.345.000 €
10. ESPAZOS LIBRES			1.687.000 €
11. MOBILIARIO URBAN			654.000 €
12. SINALIZACIÓN			230.000 €
13. XESTIÓN DE RESIDUOS			340.000 €
14. CONTROL DE CALIDADE			136.000 €
15. SEGURIDADE E SALUDE			157.162 €
TOTAL PEM			10.455.762 €
	GG+ BI (19%)		1.986.595 €
TOTAL PEC			12.442.356 €



1.4 OBRAS DE URBANIZACIÓN. CONEXIÓNS A SISTEMAS XERAIS

Neste epígrafe recollese a previsión de custos de conexión a sistemas xerais de servizos urbanísticos.

CONEXIONS A SISTEMAS XERAIS		
01. CONEXIÓN VIARIA		80.000 €
02. CONEXIÓN SANEAMENTO		110.000 €
03. CONEXIÓN ABASTECIMIENTO		180.000 €
04. CONEXIÓN ELECTRICA		450.300 €
TOTAL PEM		820.300 €
	GG+ BI (19%)	155.857 €
TOTAL PEC (Sen IVE)		976.157 €

1.5 CUSTO DE XESTIÓN

Dentro deste concepto inclúense os custos da xestión obrigatoria, os honorarios técnicos da elaboración dos documentos técnicos (planeamento, expropiación, reparcelación e urbanización), os gastos de publicación e os gastos de notaría e rexistro.

Estímase un coste de honorarios técnicos e de xestión dun 13% sobre o PEM.

HONORARIOS TÉCNICOS E XESTIÓN 1.359.249 €

1.6 CUSTO TOTAL DE EXECUCIÓN

A suma total dos custos de execución ascende ao seguinte:

EXPROPIACIÓN (sector O Vinteún).....	1.038.080,00 €
OBRAS DE URBANIZACIÓN (sector O Vinteún)	12.442.356,00 €
CONEXIÓN E REFORZO SSGG.....	976.157,00 €
<u>CUSTO HONORARIOS TECNICOS E XESTIÓN</u>	<u>1.359.249,00 €</u>
TOTAL CUSTOS ACTUACION	15.815.842,00 €

O custo estimado da actuación ascende a **QUINCE MILLONS OITOCENTOS QUINCE MIL OITOCENTOS CUARENTA E DOUS EUROS (15.815.842,00 €)**, (sen IVE), o que supón unha repercusión de 117,7 €/m² de superficie de solo.



2 INFORME DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA

En cumprimento do artigo 143.5 do RLSG incorpórase o presente informe de sustentabilidade económica, co contido establecido no artigo 22.4 do Real Decreto Legislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana.

Avaliación e seguimento da sustentabilidade do desenvolvemento urbano, e garantía da viabilidade técnica e económica das actuacións sobre o medio urbano

(...)

4. A documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de transformación urbanística deberá incluír un informe ou memoria de sustentabilidade económica, no que 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 a suficiencia e adecuación do chan destinado a usos produtivos.

(...)

Os custos de implantación, conexión e reforzo das infraestruturas son o resultado da suma dos capítulos correspondentes reflectidos no estudo económico financeiro do presente PIA, que a continuación se relacionan:

- Custos da expropiación e indemnizacións: 1.038.080,00 €
- Obras de urbanización interior: 12.442.356,00 €
- Obras de urbanización exteriores: 976.157,00 €
- Custos de xestión e honorarios técnicos: 1.359.249,00 €

Avalíase o custo total de execución en 15.815.842,00 € (S/IVE). Devanditos custos serán a cargo da administración actuante ao realizar o desenvolvemento urbanístico.

2.1 CUSTOS DE IMPLANTACIÓN DOS SERVIZOS

No cadro adxunto reflíctense os parámetros propios do ámbito:

PARAMETROS URBANÍSTICOS SECTOR URBANIZABLE	
SUPERFICIE AMBITO	134.345,00 m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	129.174,00 m ²
EDIFICABILIDAD TERCIARIO	6.776,00 m ²
Nº PARCELAS	18,00 Ud
Nº VIVIENDAS	1435 Ud
Habitantes equivalentes (1,91 hab/viv)	2.870 hab
Superficie de Viales	30.776,00 m ²
Superficie parques y jardines	45.383,00 m ²
Puntos de alumbrado Público en viario y jardín	500,00 Ud
Superficie de equipamientos	21.006,00 m ²

O mantemento das redes de servizos públicos que se relacionan a continuación, con concesión administrativa, serán asumidos polas compañías concesionarias con cargo ás cotas dos novos abonados:

- Abastecemento e Saneamento. AQUA OURENSE
- Rede Eléctrica. Naturgy
- Redes de Telecomunicacións. Telefónica, R Cable e Telecable Telecomunicacións SAU.
- Limpeza e recollida de Residuos Sólidos Urbanos. Concello de Ourense. Ecourense UTE.

A continuación móstrase o cálculo do custo do servizo de transporte urbano, en base a datos e cocientes estimados.

PREVISION INCREMENTO VIAJEROS TRANSPORTE			
Incremento de desplazamientos	100/hab.		287.000
Coste por billete estimado			1,50 €
TOTAL			430.500,00 €
Nº BILLETES escolares estimados		6,11%	17.535,70
Nº BONOS escolares estimados		4,50%	12.915,00
Nº Viajes Jubilados estimados		24,29%	69.712,30
Nº TOTAL VIAJES SUBVENCIONADOS		34,90%	100.163,00

COSTE AYUNTAMIENTO POR TRANSPORTE			
Coste Billete escolar	SUBVENCIÓN	54,30%	9.521,89 €
Coste Bono escolar	SUBVENCIÓN	41,60%	5.372,64 €
Coste Jubilados	SUBVENCIÓN	100,00%	69.712,30 €
TOTAL SUBVENCIONADO			84.606,83 €



CUSTOS INICIAIS DA PRESTACIÓN DE SERVIZOS

A continuación, móstrase o cálculo dos custos iniciais da actuación, que inclúen os custos de posta en marcha das infraestruturas en base a datos e cocientes estimados. Os custos que se calculan neste epígrafe débense ao gasto derivado do investimento municipal en seguridade e benestar social cidadán, contribución aos gastos xerais e financeiros do Concello, e ao custo de subvencións a mozas e xubilados polo transporte urbano.

COSTES PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION DE SERVICIOS			
CONCEPTO	RATIO		COSTE
Seguridad y Bienestar Social	100	€/habitante	287.000 €
Equipamiento Deportivo / Socio - Cultural	600	€/habitante	1.722.000 €
Transporte Urbano			84.607 €
Contribución Gtos. Grles. Concello	25	€/habitante	71.750 €
TOTAL			2.165.356,83 €

TOTAL COSTES INICIALES	2.165.356,83 €
-------------------------------	-----------------------

CUSTOS ANUAIS DA PRESTACIÓN DE SERVIZOS

Para estimar o custo anual que supón para o Concello o desenvolvemento do sector considéranse os factores que interveñen de forma máis significativa, e que se reflicten nas seguintes táboas.

COSTES MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Mantenimiento de viales	0,4 €/m ²	12.310,40 €
Limpieza viaria	60 €/hab.	172.200,00 €
Parques y jardines	3 €/m ²	136.149,00 €
Alumbrado Público en viario y jardín	200 €/Ud	100.000,00 €
Abastecimiento, Saneamiento y Depuración	Autofinanciación	0,00 €
Gestión R.S.U.	Autofinanciación	0,00 €
TOTAL		420.659,40 €

COSTES PRESTACION DE SERVICIOS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Seguridad y Bienestar Social	75 €/habitante	215.250 €
Mantenimiento Eq. / Mob. Urbano	18 €/habitante	25.830 €
Transporte Urbano		84.607 €
Contribución Gtos. Grles. Concello	25 €/habitante	71.750 €
TOTAL		397.436,83 €

TOTAL COSTES ANUALES	818.096,23 €
-----------------------------	---------------------



2.2 INGRESOS ORIXINADOS POLO DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO DO ÁMBITO

Como nos apartados anteriores, para estimar os ingresos que lle proporcionará ao Concello o desenvolvemento do ámbito proposto diferenciarase entre os ingresos que se producen no ano 0, e aqueles que se producen de maneira anual o resto de anos.

INGRESOS INICIALES AÑO 0			
CONCEPTO	RATIO		INGRESOS
ICIO	1,50%	P.E.M.	1.019.625 €
LICENCIAS DE OBRA	1,25%	P.E.M.	849.688 €
PRIMERA OCUPACIÓN	240,00 €/viv	P.E.M.	344.400 €
I.B.I.Residencial	0,80%	Valor Catastral	310.018 €
I.B.I.Terciario	0,80%	Valor Catastral	16.262 €
Aportación del Estado	200	€/hab.	574.000 €
Aportación de la Xunta	35	€/hab.	100.450 €
TOTAL INGRESOS AÑO 0			3.214.443 €

SALDO (INGRESOS-GASTOS INICIALES)	1.049.085,67 €
--	-----------------------

INGRESOS ANUALES			
CONCEPTO	RATIO		INGRESOS
I.B.I.	0,80%	Valor Catastral	326.280 €
Aportación del Estado	200	€/hab.	574.000 €
Aportación de la Xunta	35	€/hab.	100.450 €
TOTAL INGRESOS ANUALES			1.000.730 €

SALDO (INGRESOS-GASTOS ANUALES)	182.633,77 €
--	---------------------

2.3 IMPACTO SOBRE A FACENDA LOCAL

Para avaliar o impacto sobre a facenda local do desenvolvemento do ámbito realízase un balance dos resultados obtidos nos apartados anteriores, considerando datos iniciais do ano 0 e os datos para os anos sucesivos. O resumo de resultados móstrase nas táboas que figuran a continuación.

ANO 0

A continuación calculase a diferencia entre custos e ingresos no período inicial:

COSTES PRESTACION DE SERVICIOS		
CONCEPTO	RATIO	COSTE
Seguridad y Bienestar Social	75 €/habitante	199.950 €
Mantenimiento Eq. / Mob. Urbano	18 €/habitante	23.994 €
Transporte Urbano		78.593 €
Contribución Gtos. Grls. Concello	25 €/habitante	66.650 €
TOTAL		369.186,96 €

TOTAL COSTES ANUALES	777.606,36 €
-----------------------------	---------------------



INGRESOS INICIALES AÑO 0			
CONCEPTO	RATIO		INGRESOS
ICIO	1,50%	P.E.M.	1.019.625 €
LICENCIAS DE OBRA	1,25%	P.E.M.	849.688 €
PRIMERA OCUPACIÓN	240,00 €/viv	P.E.M.	319.920 €
I.B.I.Residencial	0,80%	Valor Catastral	310.018 €
I.B.I.Terciario	0,80%	Valor Catastral	16.262 €
Aportación del Estado	200	€/hab.	533.200 €
Aportación de la Xunta	35	€/hab.	93.310 €
TOTAL INGRESOS AÑO 0			3.142.023 €
SALDO (INGRESOS-GASTOS INICIALES)			1.130.579,54 €

ANOS SUCEIVOS

A continuación calculase a diferencia entre custos e ingresos nos anos sucesivos:

COSTES MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS			
CONCEPTO	RATIO		COSTE
Mantenimiento de viales	0,4	€/m²	12.310,40 €
Limpieza viaria	60	€/hab.	159.960,00 €
Parques y jardines	3	€/m²	136.149,00 €
Alumbrado Público en viario y jardín	200	€/Ud	100.000,00 €
Abastecimiento, Saneamiento y Depuración	Autofinanciación		0,00 €
Gestión R.S.U.	Autofinanciación		0,00 €
TOTAL			408.419,40 €

COSTES PRESTACION DE SERVICIOS			
CONCEPTO	RATIO		COSTE
Seguridad y Bienestar Social	75	€/habitante	199.950 €
Mantenimiento Eq. / Mob. Urbano	18	€/habitante	23.994 €
Transporte Urbano			78.593 €
Contribución Gtos. Grles. Concello	25	€/habitante	66.650 €
TOTAL			369.186,96 €

INGRESOS ANUALES			
CONCEPTO	RATIO		INGRESOS
I.B.I.	0,80%	Valor Catastral	326.280 €
Aportación del Estado	200	€/hab.	533.200 €
Aportación de la Xunta	35	€/hab.	93.310 €
TOTAL INGRESOS ANUALES			952.790 €

SALDO (INGRESOS-GASTOS ANUALES)			175.183,64 €
--	--	--	---------------------

Como algúns ingresos teñen carácter anual e outros presentan unha única cobranza, realízase a continuación unha estimación temporal (sen ter en conta efectos inflacionistas) da devandita progresión:



	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
INGRESOS	3.214.442,50 €	1.000.730,00 €	1.000.730,00 €	1.000.730,00 €	1.000.730,00 €	1.000.730,00 €
GASTOS	2.165.356,83 €	818.096,23 €	818.096,23 €	818.096,23 €	818.096,23 €	818.096,23 €
FLUJO DE CAJA	1.049.085,67 €	1.231.719,45 €	1.414.353,22 €	1.596.987,00 €	1.779.620,77 €	1.962.254,55 €

	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INGRESOS	1.000.730,00 €	1.000.730,00 €	1.000.730,00 €	1.000.730,00 €	1.000.730,00 €
GASTOS	818.096,23 €	818.096,23 €	818.096,23 €	818.096,23 €	818.096,23 €
FLUJO DE CAJA	2.144.888,32 €	2.327.522,10 €	2.510.155,87 €	2.692.789,65 €	2.875.423,42 €

	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
INGRESOS	1.000.730,00 €	1.000.730,00 €	1.000.730,00 €	1.000.730,00 €	1.000.730,00 €
GASTOS	818.096,23 €	818.096,23 €	818.096,23 €	818.096,23 €	818.096,23 €
FLUJO DE CAJA	3.058.057,20 €	3.240.690,97 €	3.423.324,75 €	3.605.958,52 €	3.788.592,30 €

	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
INGRESOS	1.000.730,00 €	1.000.730,00 €	1.000.730,00 €	1.000.730,00 €	1.000.730,00 €
GASTOS	818.096,23 €	818.096,23 €	818.096,23 €	818.096,23 €	818.096,23 €
FLUJO DE CAJA	3.971.226,07 €	4.153.859,85 €	4.336.493,62 €	4.519.127,40 €	4.701.761,17 €

2.4 SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO

Conclúese a suficiencia e adecuación da actuación urbanística en canto á sustentabilidade económica das actuacións, e a idoneidade técnica das previsións deste.

En Ourense, marzo de 2026

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P. - PROYESTEGAL, os arquitectos.

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suárez

