

07.EE ESTUDO ECONÓMICO E MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

02.MVE MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

1. MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA	1
1.1. COSTE DE PRODUCCIÓN DE SOLARES EDIFICABLES	2
1.2. INGRESOS DA PRODUCCIÓN DE SOLARES EDIFICABLES	2
1.3. CARGAS DE URBANIZACIÓN	2
2. ANÁLISIS DA VIABILIDADE ECONÓMICA	3

1. MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

Unha actuación urbanizadora considerase viable economicamente si é capaz de xerar un beneficio polo proceso de transformación de terreos en solares edificables. O beneficio será positivo si os ingresos derivados da venda do produto final (solar edificable), son superiores aos costes de produción (cargas de urbanización) e o valor do solo sen transformar.

O beneficio da produción de solares identifícase pois, coa plusvalía económica ou o maior valor dos terreos tralo proceso de transformación.

En terminoloxía de valoración inmobiliaria, o beneficio da produción de solares edificables é a diferenza entre o valor residual dos terreos, e o valor inicial dos mesmos. Considerase como valor residual do solo a diferenza entre os ingresos pola venda de solares, e as cargas de urbanización necesarias.

Pero neste caso correspóndelle ao Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS) 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, de xeito que é o única fonte de financiamento da transformación urbanística.

Tendo en conta o anterior, unha actuación será viable economicamente se coa súa materialización se obtén un beneficio, é dicir, se os ingresos pola venda dos solares, son superiores á suma do valor do solo sen transformar máis as cargas de urbanización.

$$\text{Valor dos solares} > \text{valor do solo sen transformar} + \text{cargas de urbanización}$$

Unha vez establecida a condición de viabilidade económica da produción de solares edificables, a cuestión que se formula é a determinación do limiar mínimo de rendibilidade, ou o que é o mesmo, establecer o incremento de valor mínimo que deben experimentar os terreos para que a actuación se poida considerar viable economicamente.

Tomando como referencia a normativa catastral, considérase que o conxunto de gastos e beneficios da actividade inmobiliaria representa un 40% adicional ao valor inicial do solo. Desta forma, unha actividade urbanizadora será viable economicamente se os terreos experimentan un incremento de valor equivalente ao 40%, entendendo que ese porcentaxe inclúe os gastos xerais, financeiros, gastos de administración da actividade empresarial e o beneficio da promoción inmobiliaria.

Como neste caso ao seres unha actuación pública non se pretende un beneficio da promoción inmobiliaria aplicaremos exclusivamente un coeficiente dun 15% para os gastos xerais, financeiros e posibles incrementos dos custos da actuación.

$$(\text{Valor dos solares}) > 1,15 \times (\text{valor do solo sen transformar} + \text{cargas de urbanización})$$



1.1. COSTE DE PRODUCCIÓN DE SOLARES EDIFICABLES

Enténdese por custo da actuación urbanizadora ao conxunto de gastos necesarios para a produción de solares edificables: custo de execución das obras de urbanización, indemnizacións, expropiacións, honorarios profesionais, gastos de xestión, gastos xerais.

O beneficio do urbanizador considérase un custo da actuación urbanizadora, e non se debe confundir co beneficio da promoción de solares edificables, pois este refírese á plusvalía económica que experimentan os terreos polo proceso de transformación urbanística. Neste caso non se pretende obter un beneficio nin co proceso urbanizador nin co edificatorio, xa que se pretende obter exclusivamente un beneficio social dando resposta a unha necesidade da sociedade.

Os custos da actuación identifícanse coas cargas de urbanización definidas na LSG e reflexado de xeito desglosado no Estudo Económico do presente documento.

1.2. INGRESOS DA PRODUCCIÓN DE SOLARES EDIFICABLES

Os ingresos pola venda dos solares resultantes da actividade urbanizadora deberán estimarse, a partir dos prezos de mercado de los produtos inmobiliarios análogos a os permitidos polo planeamento, tanto para a vivenda protexida como para a vivenda libre e o uso terciario.

1.3. CARGAS DE URBANIZACIÓN

A edificabilidade que se obtén na ordenación proposta é a seguinte.

REPARTO DA EDIFICABILIDADE			
Tipoloxía	Porcentaxe	Edificabilidade	Vivendas
Terciario-comercial	5,0 %	6.776 m ² e	0 viv
Residencial	95,0 %	129.174 m ² e	1.435 viv
Viv. Colectiva Libre	19,57 %	25.282 m ² e	281 viv
Viv. Colectiva VPO	80,43 %	103.891 m ² e	1.154 viv
		135.950,10 m²e	

Edificabilidade	
Edificabilidade do ámbito	135.950,10 m ² e
Edificabilidade residencial	129.174 m ² e
Edificabilidade terciario	6.776 m ² e

Respecto ás cargas de urbanización do ámbito, se consideran os gastos estimados no Estudo Económico para a actuación, é dicir un custo de **15.815.842,00 € sen IVE**.



2. ANÁLISIS DA VIABILIDADE ECONÓMICA

Tal e como se expuxo en apartados anteriores, o análises da viabilidade económica da actuación se va a efectuar considerando a seguinte condición de viabilidade.

$$\text{Valor dos solares} > 1,15 \times (\text{valor do solo sen transformar} + \text{cargas de urbanización})$$

O valor do solo sen transformar, o que supón non considerar o valor xerado por expectativas urbanísticas, será equivalente ao valor do solo no documento de expropiación do ámbito.

O valor do solo parte do módulo de venda máximo fixado polo IGVS para as vivendas de Protección no Concello de Ourense, ao que se lle retrae uns costes de construción mínimos para o cumprimento das condicións exhibibles polo CTE, obténdose deste xeito un valor de solo residual medio para as tipoloxías de vivendas de protección oficial (Régime especial, régimen xeral e Régime concertado). Do mesmo xeito, considerando os valores de venda para a vivenda libre e o uso terciario en baixo comercial cadanseu no seu porcentaxe supón un valor medio de venda para a edificabilidade do ámbito de 135€/m² edificable. Aplicando estes valores resultaría un valor de solo total da actuación de:

- Valor dos solares = $135.950 \times 135 \text{ €/m}^2 \times = 18.353.250 \text{ €}$
- Valor solo sen transformar + cargas de urbanización = $1,15 \times 15.815.842 \text{ €} = 18.188.218 \text{ €}$
- Valor dos solares $\geq 1,15 \times (100\% \text{ valor do solo sen transformar} + \text{cargas de urbanización})$

$$18.353.250 \approx 18.188.218 \text{ €}$$

Se pode comprobar que o valor dos solares de resultado é sensiblemente similar aos costes da actuación, xa que o obxectivo da actuación non é a obtención dun beneficio económico, senón que se trata de transformar urbanisticamente un solo de carácter rural para a dotación prioritaria de solo para vivenda pública no ámbito territorial do Concello de Ourense, e deste xeito cubrir a demanda social existente e posibilitar a nova construción de vivendas.

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

