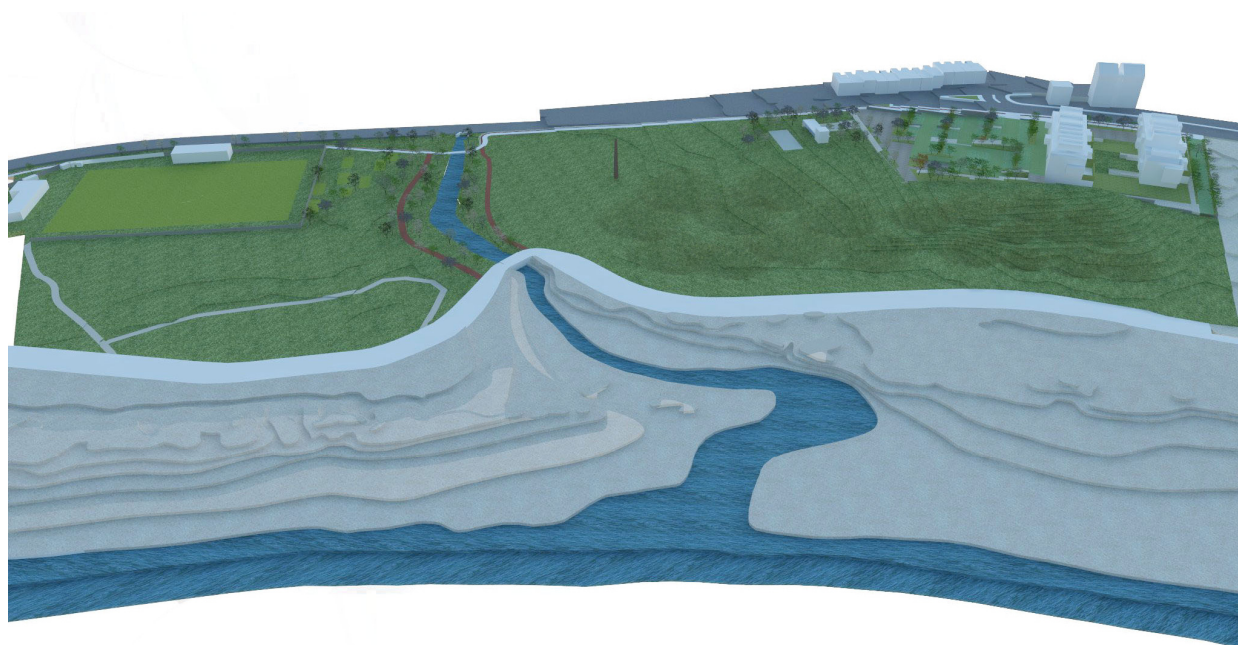


# PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE S. UBLE 1 CONCELLO DE LAXE

## DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL



## DOC. 2- ESTUDIO ECONÓMICO Y PLAN DE ETAPAS

PROMOTOR:



*Concello de Laxe*

ARQUITECTOS:

**ARQYUR S.C.**

**ALFREDO GARROTE PAZOS**

**COL. Nº 1440**

**MÓNICA MESEJO CONDE**

**COL. Nº 1475**



## 2. ESTUDIO ECONÓMICO Y PLAN DE ETAPAS

### ÍNDICE.

<b>A. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.</b> .....	<b>2</b>
<b>1. OBJETO.</b> .....	<b>2</b>
<b>2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.</b> .....	<b>2</b>
<b>3. REFUERZOS DE INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE.</b> .....	<b>4</b>
<b>B. PLAN DE ETAPAS</b> .....	<b>6</b>
<b>C. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.</b> .....	<b>7</b>
<b>1. NATURALEZA.</b> .....	<b>7</b>
<b>2. IMPLANTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.</b> .....	<b>7</b>
<b>3. MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS.</b> .....	<b>7</b>
<b>4. CÁLCULO DE INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO ORIGINADOS POR EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Nº1.</b> .....	<b>8</b>
<b>5. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL.</b> .....	<b>11</b>



## **A. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

### **1. OBJETO.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 175 del RLSG:

1. *El plan parcial contendrá un estudio económico en el que se recoja la evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación y refuerzo”.*
2. *El estudio económico expresará el coste aproximado de, por lo menos, las siguientes obras y servicios:*
  - a) *Explanación, pavimentación, señalización, jardinería y arbolado.*
  - b) *Redes de abastecimiento de agua, evacuación, suministro de energía y gas, de ser el caso, iluminación pública y telecomunicaciones.*
  - c) *Otras redes de servicios que el plan parcial prevea.*
  - d) *Obras especiales, como desviaciones de redes de servicios existentes y otras.*
  - e) *Indemnizaciones procedentes por las actuaciones que exija la ejecución del plan.*
  - f) *Conexión y, si es el caso, refuerzo y ampliación de los sistemas generales existentes.*
  - g) *Establecimiento de los servicios públicos de transporte y recogida de basura, si procede.*
3. *El estudio económico incluirá, además:*
  - a) *La forma de financiación de las obras correspondientes a los sistemas generales previstos por el plan general que deban acometerse, de ser el caso, distinguiendo los que hayan de asumir organismos o entidades públicas de aquellos que hayan de financiarse con cargo al sector.*
  - b) *El coste estimado de la expropiación, en caso de que se hubiera elegido este sistema para la ejecución del plan parcial.*

### **2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

A continuación se hace una estimación de la evaluación económica de la implantación de los servicios y de del coste de las obras de urbanización necesarias en el ámbito del plan parcial, considerando el coste de ejecución por contrata sin IVA. Las únicas actuaciones correspondientes a sistemas generales consistirán en las conexiones exteriores de los servicios que se incorporan en la presente estimación. No resulta necesario acometer expropiaciones:

#### **ETAPA ÚNICA:**

##### **CAPÍTULO 1. TRABAJOS PREVIOS:**

Se incluyen en este capítulo las gestiones previas y coordinación con las distintas compañías suministradoras y con el concello de Laxe, así como el replanteo de la obra. El PEC estimado es de unos **1.600 €**.

##### **CAPÍTULO 2. MOVIMIENTOS DE TIERRA/DEMOLICIONES:**

Este capítulo comprende las actuaciones de levantado de los firmes existentes, desbroce de vegetación, rellenos, excavaciones de zanjas y todo lo relativo al acondicionamiento del terreno. Se estima un coste de contrata de esta obra de unos **11.500 €**.

### CAPÍTULO 3. RED DE ABASTECIMIENTO:

Este capítulo comprende las conducciones de PEAD, con sus accesorios, válvulas y las arquetas correspondientes. También se dispondrán tres bocas de riego.

El PEC estimado para este capítulo es de unos **6.000 €**.

### CAPÍTULO 4. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES Y PLUVIALES:

Se proyecta una red separativa. En el caso de las fecales se prevén únicamente las acometidas desde la zona de uso residencial y el equipamiento a la red existente en la calle Cesáreo Pondal, con las correspondientes arquetas de acometida. El PEC estimado de unos **1.600,00 €**.

La red de pluviales se realiza en las nuevas vías que delimitan la actuación por el límite oeste y por el norte hasta la zona de aparcamiento, así como en la propia zona de aparcamiento. Se proyecta una red con sumideros, pozos de registro y canalizaciones de polipropileno que conducirán las aguas pluviales hasta la cuneta de hormigón de la senda peatonal de la AC-429. En todo caso los pavimentos previstos en las zonas de circulación y plazas de aparcamiento son filtrantes, con lo cual parte del agua de lluvia irá directamente al terreno. El PEC total estimado es de unos **16.500 €**.

Esto hace un total de unos **18.100 €**.

### CAPÍTULO 5. INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Se incorporan en este capítulo todas las actuaciones y materiales necesarios para el suministro de energía eléctrica en el ámbito del plan parcial. Las magnitudes aproximadas serían las siguientes: 95 m.l. de canalización BT/MT 4/6 Ø 160mm + 1 Ø 125mm, con sus correspondientes arquetas. El PEC estimado es de unos **4.200 €**.

### CAPÍTULO 6. ALUMBRADO PÚBLICO:

Se proyectan ocho columnas de 9 m de altura equipadas con luminarias LED, con sus arquetas, cimentaciones, tomas de tierra y canalización. Además se prevé sustituir 6 luminarias VSAP por luminarias LED y añadir en dos de ellas dos luminarias LED a mayores en sentido opuesto.

El PEC estimado para este capítulo ascendería a unos **15.500 €**.

### CAPÍTULO 7. RED DE CANALIZACIONES DE TELECOMUNICACIONES:

Consiste en prolongar la canalización existente 160,00 m, con sus arquetas correspondientes. El PEC estimado es de unos **8.500 €**.

### CAPÍTULO 8. PAVIMENTOS:

Se incluyen en este capítulo el suministro, puesta en obra y materiales necesarios para llevar a cabo toda la ejecución de pavimentos del ámbito a base de hormigón con junta abierta cespeada en las calzadas, losa césped y geotextil en las zonas de aparcamiento, zahorra endurecida con cemento en las sendas mixtas, losas de hormigón con juntas cespeadas y otros tratamientos en las plazas públicas. Además se estima la continuación de la senda tal y como se refleja en los planos de ordenación. Se estima un PEC total de unos **129.000 €**.

#### CAPÍTULO 9. SEÑALIZACIÓN VIARIA:

Se incluyen en este capítulo los marcajes de viales, el material necesario, la señalización y su colocación. Se estima un coste para estos trabajos de **1.700 €**.

#### CAPÍTULO 10. JARDINERÍA Y ZONAS VERDES:

Se incluye en este capítulo todo lo relativo a la plantación de arbolado y especies vegetales en la zona verde y aceras, así como el mantenimiento de los espacios libres. Las especies arbóreas serán de distintas tipologías hasta un total de 80 uds. Se estima un PEC de unos **25.800 €** en lo que se refiere a plantación.

#### CAPÍTULO 11. MOBILIARIO URBANO:

Se incluye en este capítulo la instalación de papeleras, barandillas de protección para los desniveles y de algunos bancos para la plaza pública y acera. También se prevé la colocación de todos los contenedores necesarios para clasificar los residuos urbanos.

Se estima un coste para todo ello de unos **10.500 €**.

#### CAPÍTULO 12. GESTIÓN DE RESIDUOS:

Se incluyen en este capítulo todas las medidas necesarias para la carga, transporte, clasificación y eliminación de residuos de la construcción derivados de la obra urbanizadora.

Se estima un coste aproximado de unos **1.000 €**.

#### CAPÍTULO 13. SEGURIDAD Y SALUD:

Se incluyen en este capítulo las medidas de seguridad y salud laboral necesarias para la ejecución de los trabajos previstos. Se estima un coste aproximado de unos **3.500 €**.

#### CAPÍTULO 14. ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES:

Se incluyen en este capítulo partidas para la protección del medio ambiente, la conexión de vaciados o la reposición de imprevistos. Se estima un coste de **3.000 €** aproximadamente.

**ESTIMACIÓN TOTAL DEL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA: 239.900 €**

Dicha cantidad incluiría la partida económica correspondiente a la aplicación de las medidas preventivas y correctoras ya que se contemplan dentro de las fases de urbanización.

### **3. REFUERZOS DE INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE.**

Tal y como se señala en el Tomo VIII “Estratexia de actuación e Estudio Económico” del P.X.O.M. del concello de Laxe en su apartado 1.3.4. “Abastecemento de auga”:

*“REFORZO DA REDE DE ABASTECEMENTO PREVISTO NO PXOM*

*Ademáis desta mellora o PXOM propón actuacións de reforzo para o abastecemento dos novos ámbitos de desenvolvemento previstos, consistente na execución de dúas novas canalizacións de HF DN 100mm, abastecendo aos ámbitos na zona norte e sur independentemente.*

*Tal e como se detalla no apartado 3.6 da memoria o presuposto de contrata deste reforzo ascende a 247.583,16 € e impútase aos distintos ámbitos os que serve. Repartíndose dun xeito proporcional á súa capacidade residencial.”*

De este modo y tal y como se indica en la tabla citada el coste imputable al sector de suelo urbanizable nº1 objeto de este plan parcial es de **22.044,25 €**; lo que supone un 8,90% del presupuesto de contrata total.

La Coruña, noviembre de 2018.

Fdo. Los Arquitectos



Alfredo Garrote Pazos  
Col. 1440 C.O.A.G.



Mónica Mesejo Conde  
Col.1475 C.O.A.G.



## B. PLAN DE ETAPAS

Tal y como se establece en la ficha del P.G.O.M. de Laxe para este suelo urbanizable delimitado nº1, el sector está integrado como único en el área de reparto denominada A.R. UBLE-1, junto con los sistemas generales incluidos y adscritos EQ-10 y ZV-5. Dicha Área de Reparto coincide con un único polígono de gestión, estableciéndose como sistema de actuación el de compensación.

Se establece una única etapa de ejecución de las obras de urbanización cuyo contenido, duración y evaluación económica se detalla a continuación:

### ETAPA ÚNICA:

1. OBJETIVO: Se ejecutarán simultáneamente los viales, el acondicionamiento de los terrenos, así como las zonas verdes y las conexiones con las redes de servicios.

2. ACTUACIONES: Se ejecutarán en esta etapa:

- a) Calzada y aparcamientos de las vías del ámbito, con las redes de servicios.
- b) Vías peatonales del sector con las redes de servicios.
- c) Conexiones exteriores de las redes de infraestructuras fijadas en el presente plan parcial.
- d) Se urbanizarán las zonas verdes interiores.

3. PLAZOS:

3.1. Plazo máximo para la presentación del proyecto de urbanización: 6 meses desde la aprobación definitiva del plan especial.

3.2. Plazo máximo para la presentación del proyecto de equidistribución: 6 meses desde la aprobación definitiva del plan especial.

3.3. Plazo máximo para la ejecución de la obra urbanizadora: 12 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

4. EVALUACIÓN ECONÓMICA:

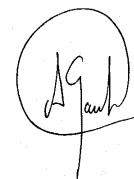
ETAPA ÚNICA: **261.944,25 €**

La Coruña, noviembre de 2018.

Fdo. Los Arquitectos



Mónica Mesejo Conde  
Col.1475 C.O.A.G.



Alfredo Garrote Pazos  
Col. 1440 C.O.A.G.

## C. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

### 1. NATURALEZA.

Según el artículo 175.4. del RLSG

*“El estudio económico del plan parcial incorporará una memoria de viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la ordenación propuesta para las personas incluidas en su ámbito de actuación, con el contenido mínimo señalado en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana”.*(TRLS 7/2015)

El artículo 22.4. del TRLS 7/2015 dispone:

*“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.*

En base a estos preceptos legales el presente documento tiene por objeto desarrollar y justificar tales determinaciones en el ámbito del sector de suelo urbanizable delimitado nº1, tomando como punto de partida los datos facilitados por el Concello de Laxe y los costes de mantenimiento de los viales, zonas verdes e infraestructuras proporcionados por empresas suministradoras de servicios.

### 2. IMPLANTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

Los costes de implantación, conexión y refuerzo de las infraestructuras son el resultado de la suma de los capítulos correspondientes reflejados en el estudio económico financiero del plan parcial indicados con anterioridad, que ascienden a un total de 261.944,25 € sin IVA. Dichos costes serán asumidos por los propietarios de los terrenos y promotores del desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable delimitado nº1.

### 3. MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

El mantenimiento de las redes de infraestructuras públicas serán asumidos por el Ayuntamiento, una vez recepcionada la urbanización. En el cuadro adjunto se reflejan los parámetros propios del sector de suelo urbanizable delimitado nº1:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS S. UBLE - 1		
SUPERFICIE ÁMBITO	37.394,07	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	5.235,17	m <sup>2</sup>
Viviendas	65	ud
Ratio habitantes	2,5	hab/viv
Total habitantes	163	habitantes

Superficie de viales	6.544,45	m <sup>2</sup>
Superficie de parques y jardines	9.723,50	m <sup>2</sup>
Puntos de alumbrado Público Viario	10	ud

A continuación se muestra el cálculo de los costes anuales de mantenimiento de viales, zonas verdes y servicios urbanos en base a los datos y ratios proporcionados por el Ayuntamiento y por empresas concesionarias de servicios:

COSTES MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS					
CONCEPTO		MEDICIÓN APROX.	RATIO		COSTE ANUAL
Mantenimiento de viales		6.544,45 m <sup>2</sup>	1,80	€/ m <sup>2</sup>	11.780,00 €
Conservación red de abastecimiento		341,00 m.l.	0,30	€/ m.l.	102,30 €
Conservación red de saneamiento		319,00 m.l.	0,40	€/ m.l.	127,60 €
Mantenimiento red de alumbrado público		10 puntos nuevos	105	€/pto luz	1.050,00 €
Mantenimiento zonas verdes		9.646,45 m <sup>2</sup>	0,55	€/ m <sup>2</sup>	5.307,50 €
Servicio de recogida de basuras	Viviendas	0,42 tn/hab año x 163 hab = 68,46 tn	66,50	€/tn	≈4.560,00 €
<b>TOTAL</b>					<b>22.927,40 €/año</b>

#### 4. CÁLCULO DE INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO ORIGINADOS POR EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Nº1.

En este caso diferenciaremos unos ingresos iniciales que determinaremos en el año 0 y unos ingresos anuales en los 10 años sucesivos. Para cuantificar dichos valores consideraremos los factores que intervienen de forma más significativa a raíz del desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable:

##### 5.1. CALCULO DEL VALOR DEL 10% DE CESIÓN.

10% AP. TIPO = 0,06011547 x 84.133,05 x 0,10 = 505,77 u.a.

AP. REAL = 10% ap tipo x  $\alpha$  = 505,77 u.a. x 1,00 = 505,77 m<sup>2</sup> c. de vivienda colectiva en altura.

##### - VALOR DE REPERCUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL.

- Producto inmobiliario considerado: Piso de 92 m<sup>2</sup> construidos (85 m<sup>2</sup> útiles) , 3 dormitorios, 2 baños, planta cuarta, situado en frente de la zona residencial del sector.

- Precio sin plaza de garage ni trastero: 120.000,00 €

- Valor considerado descontando gastos de comercialización y gestión: 120.000 x 0,95 = 114.000,00 €

- Para el cálculo del valor de repercusión (Vs), aplicamos el método residual estático según la fórmula que consta en el artículo 22 del *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.*

$$VRS = Vv/K - Vc$$

- VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

- Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable:  $114.000,00 \text{ €/}92 \text{ m}^2 = 1239,13 \text{ €/m}^2\text{c}$

- Vc = Valor de la construcción en euros/m<sup>2</sup> edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble: *Teniendo en cuenta los acabados del inmueble considerado y su antigüedad, estimamos un valor de construcción de unos 750 €/m<sup>2</sup>c*

- K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad: *Teniendo en cuenta la escasa dinámica del mercado en este momento, consideramos un valor de 1,30*

$$\text{VRS} = 1239,13/1,30 - 750 \approx \mathbf{203 \text{ €/m}^2 \text{ construido}}$$

Por lo tanto el valor del 10% de cesión del aprovechamiento tipo al concello de Laxe se estima en:

$$\mathbf{V_{10\% \text{ ap tipo}} = 505,77 \text{ m}^2 \text{ c.x } 203 \text{ €/m}^2\text{c.} = \mathbf{102.671,31 \text{ €}}$$

## 5.2. CÁLCULO DE LOS INGRESOS POR ICIO.

Para el cálculo del PEM consideramos los módulos del COAG.

- RESIDENCIAL. Edificio de dos plantas de sótano para garaje, planta baja comercial y dos plantas altas y bajo cubierta para viviendas..... PEM  $\approx 3.300.000 \text{ €}.$ w

Teniendo en cuenta la ordenanza fiscal número 2 del concello de Laxe, en la que se indica que el tipo de gravamen será de 3,5 por 100, por lo tanto:

$$\text{ICIO} = 3,5 \times 3.300.000/100 = \mathbf{115.500 \text{ €}}$$

## 5.3. CÁLCULO DEL IBIU.

Para el cálculo del IBIU tendremos que considerar los valores de repercusión de cada uno de los usos previstos, a fin de calcular los valores catastrales. Teniendo en cuenta que la Ponencia de Valores de Malpica es del año 1989 con aplicación en el 1990, tendremos que actualizar estos valores catastrales hasta el año 2018, aplicando los índices de actualización correspondientes. Una vez obtenidos los valores catastrales le aplicaremos el tipo correspondiente al Ayuntamiento de Laxe del 0,5%

- MÓDULOS DE REPERCUSIÓN POR USOS (MBR):

- USO RESIDENCIAL: 20,43 €/m<sup>2</sup>.

- MÓDULO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (MBC): 95,56 €/m<sup>2</sup>c

- ÍNDICES DE ACTUALIZACIÓN: Los índices de actualización son 1,05 desde 1991 a 1993; 1,035 desde 1994 a 1996; 1,026 en el año 1997; 1,021 en el año 1998; 1,018 en el año 1999; 1,02 desde el año 2000 hasta el 2009; 1,01 en el 2010; 1 en el 2011 y 1,08 en el año 2018.

El producto de todos estos índices es 1,81993834.

Utilizamos la fórmula para conocer el valor catastral en el año 1990:

$$\text{Vc} = (\text{Vs} + \text{Vc}) \cdot \text{Cc} \cdot \text{K} \cdot \text{Rm}$$

Siendo:

Vs: Valor del suelo (MBR)

Vc: Valor construcción (MBC)

Cc: Coeficientes conjuntos (no considerados)

K: 1,40

Rm: 0,50 (Orden del 14 de octubre de 1998)

Lo que nos da un valor de 81,193 €/m<sup>2</sup> en el año 1990.

Para obtener el valor catastral en el año 2018 multiplicamos el valor anterior por los índices de actualización, es decir:  $81,193 \cdot 1,81993834 = 147,77$  €/m<sup>2</sup> en el año 2018.

Para obtener el valor total catastral lo multiplicaremos también por los metros cuadrados construibles, es decir:  $147,77 \cdot 5235,17 = 773.601,07$  €

Finalmente, para obtener el IBIU debemos multiplicar el valor anterior por el tipo correspondiente al Ayuntamiento de Laxe:  $IBIU = 773.601,07 \cdot 0,5\% = 3.868,00$  €/anuales se recaudarán.

#### 5.4. CALCULO I.V.T.M.

Para el cálculo del impuesto de vehículos de tracción mecánica utilizaremos la “Ordenanza fiscal nº 14 reguladora do imposto sobre vehículos de tracción mecánica”.

Consideraremos 1,5 turismos por cada vivienda en el uso residencial. Teniendo en cuenta que establecemos 65 viviendas, debemos hacer los cálculos para alrededor de 98 turismos.

Para los turismos estimaremos que todos poseen entre 12 y 15,99 caballos fiscales al tratarse del valor medio de la tabla que establece la ordenanza.

Tipo	Nº	Ratio	Ingresos
Turismos	98	71,94 €/turismo	<b>7.050,12 €</b>

#### 5.5. TASA RECOGIDA DE BASURAS.

Para este cálculo tendremos en cuenta la “Ordenanza fiscal nº3, reguladora da taxa pola prestación do servizo de recollido do lixo”. Consideramos únicamente el uso residencial.

Por lo tanto los ingresos serán el resultado de multiplicar 21,04€ · 65 viviendas, lo que es igual a **1.367,60 €** que se recaudarán anualmente.

INGRESOS INICIALES AÑO 0			
CONCEPTO	RATIO		INGRESOS
10% de CESIÓN	10%	Aprov. Tipo	102.671,31 €
I.C.I.O.	3,5%	PEM	115.500,00 €
I.B.I.U.	0,5%	Valor catastral	3.868,00 €
IVTM	71,94	€/ turismo	7.050,12 €
Tasa recogida de basuras	21,04	€/vivienda	1.367,60 €
<b>TOTAL INGRESOS AÑO 0</b>			<b>230.457,03 €</b>

## 5. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL.

Como resultado de los cálculos anteriores, para evaluar el impacto sobre la hacienda local realizaremos un balance considerando datos iniciales del año 0 y los datos para los años sucesivos. El resumen de resultados se muestra en las tablas que figuran a continuación:

### COSTES DE MANTENIMIENTO GENERADOS POR EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE Nº1 AÑO 0

COSTES MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS					
CONCEPTO		MEDICIÓN APROX.	RATIO		COSTE ANUAL
Mantenimiento de viales		6.544,45 m <sup>2</sup>	1,80	€/ m <sup>2</sup>	11.780,00 €
Conservación red de abastecimiento		341,00 m.l.	0,30	€/ m.l.	102,30 €
Conservación red de saneamiento		319,00 m.l.	0,40	€/ m.l.	127,60 €
Mantenimiento red de alumbrado público		10 puntos nuevos	105	€/pto luz	1.050,00 €
Mantenimiento zonas verdes		9.646,45 m <sup>2</sup>	0,55	€/ m <sup>2</sup>	5.307,50 €
Servicio de recogida de basuras	Viviendas	0,42 tn/hab año x 163 hab = 68,46 tn	66,50	€/tn	≈4.560,00 €
<b>TOTAL</b>					<b>22.927,40 €/año</b>

### A LOS 10 AÑOS

Siguiendo lo establecido en la tabla anterior los costes de mantenimiento de infraestructuras del sector de suelo urbanizable nº1 a los diez años ascenderán a un total de **229.274,00 €**.

### INGRESOS GENERADOS POR LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 8:

#### AÑO 0

INGRESOS INICIALES AÑO 0			
CONCEPTO	RATIO		INGRESOS
10% de CESIÓN	10%	Aprov. Tipo	102.671,31 €
I.C.I.O.	3,5%	PEM	115.500,00 €
I.B.I.U.	0,5%	Valor catastral	3.868,00 €
IVTM	71,94	€/ turismo	7.050,12 €
Tasa recogida de basuras	21,04	€/vivienda	1.367,60 €
<b>TOTAL INGRESOS AÑO 0</b>			<b>230.457,03 €</b>

### A LOS DIEZ AÑOS

INGRESOS EN LOS NUEVE AÑOS SIGUIENTES				
CONCEPTO	RATIO		INGRESO/año	INGRESO/9 años
I.B.I.U.	0,5%	Valor catastral	3.868,00 €	34.812,00 €
IVTM	71,94	€/ turismo	7.050,12 €	63.451,08 €
Tasa recogida de basuras	21,04	€/vivienda	1.367,60 €	12.308,40 €
<b>TOTAL INGRESOS en los nueve años siguientes</b>			<b>110.571,48 €</b>	

El total de ingresos será entonces  $230.457,03 + 110.571,48 = 341.028,51$  €.

La rentabilidad será la diferencia entre los ingresos totales (que ascienden a 341.028,51 €) y los gastos totales que genera el mantenimiento de las infraestructuras (que ascienden a 229.274,00 €); que serán 111.754,51 €.

Como se puede observar en estas tablas la ejecución y mantenimiento del sector de suelo urbanizable nº1 en el concello de Laxe no supondrá ninguna pérdida económica para la hacienda local, ya que desde el año 0 resultará rentable, aportando incluso beneficios a las arcas del propio concello (estimados en unos 111.754,51 €).

Cabe destacar que para el cálculo de los ingresos no se han tenido en cuenta las aportaciones ni del Estado ni de la Xunta de Galicia al considerar este equipo redactor que no se trata de valores que se puedan determinar con exactitud.

La Coruña, noviembre de 2018.

Fdo. Los Arquitectos

Mónica Mesejo Conde  
Col.1475 C.O.A.G.

Alfredo Garrote Pazos  
Col. 1440 C.O.A.G.