

## ESTUDO ECONÓMICO

### DIRECTOR DO EQUIPO REDACTOR:

MANUEL EDUARDO LÓPEZ VÁZQUEZ  
Arquitecto

### EQUIPO REDACTOR:

MANUEL ÁNGEL LÓPEZ REAL  
Enxeñeiro de Edificación - Arquitecto Técnico

BELINDA YEPES JIMÉNEZ  
Enxeñeira de Montes

MANUEL CAMPO DÍAZ  
Enxeñeiro de Camiños Canles e Portos

FERNANDO POUSADA GARCÍA  
Arquitecto

VERÓNICA MARTÍNEZ VÁZQUEZ  
Arquitecta

JOSÉ ANTONIO MAIRA MÉNDEZ  
Enxeñeiro Agrónomo

MARÍA JOSÉ FERNÁNDEZ  
Licenciada en Dereito

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>2. AVALIACIÓN DOS CUSTOS DAS ACTUACIÓNS PROGRAMADAS.....</b>	<b>4</b>
2.1 DESENROLO POLÍGONOS DE SOLO NON CONSOLIDADO .....	5
2.2 DESENROLO SECTORES SOLO URBANIZABLE DELIMITADO .....	6
2.3 INFRAESTRUCTURAS E SERVIZOS.....	7
2.4 SISTEMAS XERAIS.....	8
2.5 SISTEMAS LOCAIS .....	9
<b>3. FINANCIACIÓN .....</b>	<b>11</b>
3.1 FINANCIACIÓN PRIVADA .....	11
3.2 FINANCIACIÓN PÚBLICA .....	14
<b>4. ESTUDIO DE VIABILIDADE ECONÓMICA .....</b>	<b>15</b>
4.1 INICIATIVA PRIVADA.....	15
4.2 INICIATIVA PÚBLICA. CONCELLO .....	17
4.2.1 ORZAMENTO MUNICIPAL .....	17
4.2.2 VALORACION DO 10 % DO APROVEITAMENTO TIPO .....	20
4.2.3 INICIATIVA PÚBLICA. CONCELLO.....	22
4.3 INICIATIVA PÚBLICA. OUTRAS ADMINISTRACIÓNS.....	23

## 1. INTRODUCCIÓN

Segundo o artigo 60 da lei Lei 9/2002, de 30 de decembro de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia o plan xeral e ordenación municipal contén unha avaliación do custo de execución dos sistemas xerais e das actuacións previstas, expresando o correspondente a obtención de terreos e execución de obras, así como o total.

Indicase o carácter da iniciativa de financiamento: privada ou pública.

- Se é privada exprésase o ámbito de xestión ó que está vencellada.
- Se é pública se exprésase a Administración ou organismo concreto ó que lle corresponde.

Para xustificar as previsións de financiamento atribuídas ó propio Concello, realizarase unha análise sobre a capacidade de inversión municipal baseada nas previsións de ingresos e estimación de capacidades de investimento, ou extrapolando os datos dos presupostos dos últimos exercicios.

Para todas as previsións de financiamento atribuídas expresamente a outras Administracións, o estudo debe incorporar a documentación coa que quede acreditado o compromiso daquelas.

## 2. AVALIACIÓN DOS CUSTOS DAS ACTUACIÓN PROGRAMADAS

Para determinalo custe das actuacións programadas, empréganse os seguintes prezos unitarios por m<sup>2</sup>.

<b>TERRENOS</b>	<b>Coste €/m<sup>2</sup></b>
TERRENO URBANO	20,00
TERRENO URBANO	20,00
TERRENO URBANIZABLE (SOLO RUSTICO)	6,00
<b>COSTE URBANIZACIÓN SOLOS ORDENADOS NO PXOM</b>	<b>Coste €/m<sup>2</sup></b>
PARCELA SUELO	10,00
PARCELA DOTACIONAL	10,00
VIARIO	120,00
ZONA VERDE	30,00
ZONA VERDE SOLO RUSTICO	5,00
<b>COSTE URBANIZACIÓN SOLOS REMITIDOS A PLANEAMENTO DE DESENROLO</b>	<b>Coste €/m<sup>2</sup></b>
SOLO URBANIZABLE	30,00

## 2.1 DESENROLO POLÍGONOS DE SOLO NON CONSOLIDADO

POLÍGONO	ACTUACIÓN	SISTEMA	TITULAR	PRAZO	SUPERFICIE (1)	ORZAMENTO TERREOS	ORZAMENTO OBRAS	ORZAMENTO TOTAL
P01	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	5.589,82	111.796,40	219.747,90	331.544,30
P02	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	11.833,64	236.672,80	564.936,50	801.609,30
P03	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	16.320,72	326.414,40	532.049,50	858.463,90
P04	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	2.190,75	43.815,00	79.572,80	123.387,80
P05	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	18.440,50	368.810,00	843.473,90	1.212.283,90
P06	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	5.404,78	108.095,60	312.598,80	420.694,40
P07	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	6.224,15	124.483,00	205.604,70	330.087,70
P08	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	11.816,90	236.338,00	547.501,20	783.839,20
P09	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	7.563,93	151.278,60	495.907,50	647.186,10
P10	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	6.901,65	138.033,00	235.644,50	373.677,50
P11	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	8.781,61	175.632,20	406.828,70	582.460,90
P12	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	2.768,55	55.371,00	58.676,50	114.047,50
P13	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	13.168,90	263.378,00	584.551,20	847.929,20
P14	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	14.242,61	284.852,20	484.878,60	769.730,80
P15	PXOM	EXPROIACION	PUBLICO	10	28.485,93	569.718,60	1.182.228,70	1.751.947,30
P16	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	3.007,56	60.151,20	116.932,70	177.083,90
P17	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	11.443,93	228.878,60	435.094,70	663.973,30
P18	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	9.498,79	189.975,80	342.810,20	532.786,00
P19	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	5.456,76	109.135,20	236.099,50	345.234,70
P20	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	6.168,71	123.374,20	300.626,40	424.000,60
P21	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	10.507,70	210.154,00	449.423,30	659.577,30
P22	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	26.248,43	524.968,60	935.724,00	1.460.692,60
P23	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	12.758,04	255.160,80	522.378,10	777.538,90

(1) Superficie total Incluído os sistemas adscritos

## 2.2 DESENROLO SECTORES SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

POLÍGONO	ACTUACIÓN	SISTEMA	TITULAR	PAZO	SUPERFICIE (1)	ORZAMENTO TERREOS	ORZAMENTO OBRAS	ORZAMENTO TOTAL
<b>SURB01</b>	PXOM	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	27.644,00	165.864,00	675.180,00	841.044,00
<b>SURB02</b>	PXOM	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	47.852,95	287.117,70	2.059.080,60	2.346.198,30
<b>SURB03</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	46.179,43	277.076,58	1.385.382,90	1.662.459,48
<b>SURB04</b>	PXOM	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	23.516,61	141.099,66	1.071.351,20	1.212.450,86
<b>SURB05</b>	PXOM	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	61.407,38	368.444,28	2.131.944,00	2.500.388,28
<b>SURB06</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	28.370,46	170.222,76	851.113,80	1.021.336,56
<b>SURB07</b>	PXOM	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	31.320,78	184.431,72	1.039.075,90	1.223.507,62
<b>SURB08</b>	PXOM	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	23.676,00	142.056,00	840.728,20	982.784,20
<b>SURB09</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	34.893,81	209.362,86	1.046.814,30	1.256.177,16
<b>SURB10</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	20.103,65	120.621,90	603.109,50	723.731,40
<b>SURB11</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	48.517,00	291.102,00	1.455.510,00	1.746.612,00
<b>SURB12</b>	PXOM	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	35.964,44	215.786,64	1.134.639,20	1.350.425,84
<b>SURB13</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	50.909,00	305.454,00	1.527.270,00	1.832.724,00
<b>SURB14</b>	P SECTORIAL	<b>EXPROIACION</b>	PUBLICO	20	125.823,00	754.938,00	3.774.690,00	4.529.628,00
<b>SURB15</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	30	258.540,00	1.551.240,00	7.756.200,00	9.307.440,00
<b>SURB16</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	23.297,00	139.782,00	698.910,00	838.692,00

(1) Superficie total Incluido os sistemas adscritos

### 2.3 INFRAESTRUCTURAS E SERVIZOS

As redes de servizo necesarias para os desenvolvementos urbanísticos realizaranse con cargo a estos solos urbanos non consolidados e solos urbanizables.

<b>ABASTECIMIENTO</b>			
<b>conexión</b>	<b>poligonos servidos</b>	<b>lonxitude (m)</b>	<b>custo</b>
CA.EXT.01	SURB R12, SURB R-5	74	13.935,48 €
CA.EXT.02	SURB R5, P18	58	10.922,40 €
CA.EXT.03	P13	51	9.604,18 €
CA.EXT.04	P13	90	16.948,55 €
CA.EXT.05	P11	77	14.500,43 €
CA.EXT.06	P11, SUBR R-2	96	18.078,46 €
CA.EXT.07	P11, SUBR R-2	71	13.370,53 €
CA.EXT.08	SURB R-2	83	15.630,33 €
CA.EXT.09	SURB R-2, P08, P09, P10	202	38.040,09 €
CA.EXT.10	P02, P06	146	27.494,32 €
CA.EXT.11	P21	29	5.461,20 €
CA.EXT.12	P03	20	3.766,35 €
CA.EXT.13	P04	16	3.013,08 €
CA.EXT.14	P08, P05	90	16.948,55 €
<b>TOTAL</b>		<b>1103</b>	<b>207.713,94 €</b>

<b>SANEAMENTO</b>			
<b>conexión</b>	<b>poligonos servidos</b>	<b>lonxitude (m)</b>	<b>custo</b>
CS.EXT.01	P18, SURB R-5, SURB R-12	323	79.535,69 €
CS.EXT.02	P17	30	7.387,22 €
CS.EXT.03	SURB R-4	67	16.498,11 €
CS.EXT.04	SURB R-4	101	24.870,29 €
CS.EXT.05	P11, SURB R-2	68	16.744,35 €
CS.EXT.06	P11, SURB R-2	63	15.513,15 €
CS.EXT.07	SURB R-1	147	36.197,36 €
CS.EXT.08	P03	36	8.864,66 €
CS.EXT.09	P06, P02	112	27.578,94 €
CS.EXT.10	P13	52	12.804,51 €
CS.EXT.11	P04	50	12.312,03 €
CS.EXT.12	SURB R-2	58	14.281,95 €
CS.EXT.13	P05, P08	90	22.161,65 €
<b>TOTAL</b>		<b>1197</b>	<b>294.749,89 €</b>

<b>DEPURACION</b>			
<b>infraestrutura</b>	<b>poligonos servidos</b>	<b>habitantes</b>	<b>custo</b>
EDAR As Panelas	P18, SURB R-5, SURB R-12	<b>1500</b>	163.955,36 €

## 2.4 SISTEMAS XERAIS

Valórase a continuación os custos de execución dos sistemas xerais.

Obteranse conxuntamente co desenrolo dos polígonos e sectores de solo urbano e urbanizable respectivamente.

No solo urbano consolidado e no solo rústico, os sistemas non adscritos obtéranse por expropiación.

CATEGORÍA	ID	NOMBRE	POLIGONO	OBTENCIÓN	ADSCRIPCION	PRAZO	SUPERFICIE	ORZAMENTO
APARCADOIRO	2107	.	P10	CESION	.	10	1.170,18	58.509 €
CEMITERIO	2111	CEMITERIO	.	EXPROIACION	.	10	3.785,43	60.567 €
ESPAZOS LIBRES	1163	XARDIN	SURB01	CESION	.	20	5.218,00	187.848 €
	1170	XARDIN	P14	CESION	.	10	2.820,70	141.035 €
	1100	XARDIN	P01	CESION	ADSCRITO	10	265,00	13.250 €
	993	PRAZA IGREXA XOAN DE COVAS	.	.	.	0	1.915,94	0 €
	1103	XARDIN PAZO GRALLAL	P03	CESION	ADSCRITO	10	11.132,67	556.634 €
	911	PARQUE INFANTIL	P12	CESION	.	10	884,34	44.217 €
	1106	PRAZA	P10	CESION	.	10	1.007,82	50.391 €
	1164	XARDIN	SURB02	CESION	.	20	18.678,00	672.408 €
	1110	XARDIN	.	.	.	0	2.461,80	0 €
	1111	XARDIN	.	.	.	0	356,87	0 €
	1112	XARDIN	.	.	.	0	5.299,96	0 €
	1134	XARDIN	SURB04	CESION	.	20	4.329,22	155.852 €
	1116	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	10.000,00	110.000 €
	1115	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	20.784,00	228.624 €
	1117	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	49.500,00	544.500 €
	1118	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	34.500,00	379.500 €
	1120	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	38.500,00	423.500 €
1121	XARDIN	P16	CESION	ADSCRITO	10	685,48	34.274 €	
1122	XARDIN	P16	CESION	.	10	289,89	14.495 €	
1138	XARDIN	SURB05	CESION	.	20	21.827,76	785.799 €	
1123	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	13.308,21	146.390 €	
1169	XARDIN	SURB12	CESION	.	20	17.810,57	641.181 €	
1176	XARDIN	SURB10	CESION	.	20	3.000,00	108.000 €	
1176	XARDIN	SURB11	CESION	.	20	5.000,00	180.000 €	
1166	XARDIN	SURB03	CESION	.	20	6.000,00	216.000 €	
1172	XARDIN	SURB06	CESION	.	20	3.800,00	136.800 €	
1174	XARDIN	SURB09	CESION	.	20	4.500,00	162.000 €	
SERVIZOS PÚBLICOS	2101	PAZO DE GRALLAL	P03	CESION	ADSCRITO	10	1.096,37	54.819 €



## 2.5 SISTEMAS LOCAIS

Valórase a continuación os custos de execución dos sistemas locais

Obteranse conxuntamente co desenrolo dos polígonos e sectores de solo urbano e urbanizable respectivamente.

CATEGORÍA	ID	NOMBRE	POLIGONO	OBTENCIÓN	ADSCRIPCION	PRAZO	SUPERFICIE	ORZAMENTO
DEPORTIVO	2118	.	SURB12	CESION	.	20	3.233,00	51.728 €
EDUCATIVO	2105	.	SURB02	CESION	.	20	2.741,00	43.856 €
	2106	.	P09	CESION	.	10	571,07	17.132 €
ESPAZOS LIBRES	1181	XARDIN	SURB08	CESION	.	20	450,00	7.200 €
	1125	XARDIN	P01	CESION	.	10	468,00	23.400 €
	1126	XARDIN	P02	CESION	.	10	976,11	48.806 €
	1127	XARDIN	P02	CESION	.	10	2.440,00	122.000 €
	1102	PRAZA	P06	CESION	.	10	1.025,55	51.278 €
	1128	XARDIN	P05	CESION	.	10	1.030,73	51.537 €
	1104	XARDIN			.	0	198,24	0 €
	1129	XARDIN	P07	CESION	.	10	1.903,45	95.173 €
	2182	PRAZA	P12	CESION	.	10	665,21	33.261 €
	1130	XARDIN	SURB01	CESION	.	20	2.850,00	102.600 €
	1131	PRAZA	SURB02	CESION	.	20	142,99	5.148 €
	1132	XARDIN	SURB02	CESION	.	20	4.663,00	167.868 €
	1107	XARDIN	P11	CESION	.	10	2.210,31	110.516 €
	1134	XARDIN	P13	CESION	.	10	1.234,16	61.708 €
	1135	XARDIN	P13	CESION	.	10	191,39	9.570 €
	1133	XARDIN	P13	CESION	.	10	1.399,41	69.971 €
	1113	PRAZA			.	0	264,28	0 €
	1133	XARDIN	SURB04	CESION	.	20	2.608,00	93.888 €
	1114	XARDIN	P15	CESION	.	10	200,06	10.003 €
	1119	PRAZA			.	0	837,04	0 €
	1141	XARDIN	P17	CESION	.	10	764,35	38.218 €
	1139	XARDIN	P19	CESION	.	10	117,92	5.896 €
	1137	XARDIN	SURB05	CESION	.	20	7.217,96	259.847 €
	1136	XARDIN	P15	CESION	.	10	11.500,00	575.000 €
	1124	PRAZA			.	0	422,36	0 €
	1162	XARDIN			.	0	754,00	0 €
	1155	XARDIN	P21	CESION	.	10	2.077,19	103.860 €
	1156	XARDIN	SURB08	CESION	.	20	2.067,48	33.080 €
	1157	XARDIN	SURB08	CESION	.	20	804,75	12.876 €
	1159	XARDIN	SURB07	CESION	.	20	5.184,16	186.630 €
	1158	XARDIN	P20	CESION	.	10	118,61	5.931 €
	1151	XARDIN	P22	CESION	.	10	1.181,23	59.062 €
	1152	XARDIN	P22	CESION	.	10	1.050,42	52.521 €
	1153	XARDIN	P22	CESION	.	10	1.807,15	90.358 €
	1168	XARDIN	SURB12	CESION	.	20	3.985,97	143.495 €
	1175	XARDIN	SURB10	CESION	.	20	3.000,00	108.000 €
	1175	XARDIN	SURB11	CESION	.	20	5.500,00	198.000 €
	1177	XARDIN	SURB13	CESION	.	20	5.800,00	208.000 €
	1035	ZV-1 PARQUE EMPRESARIAL	SURB14	CESION	.	20	6.852,00	246.672 €
	1036	ZV-2 PARQUE EMPRESARIAL	SURB14	CESION	.	20	8.025,00	288.900 €

CATEGORÍA	ID	NOMBRE	POLIGONO	OBTENCIÓN	ADSCRIPCION	PRAZO	SUPERFICIE	ORZAMENTO
	1037	ZV-3 PARQUE EMPRESARIAL	SURB14	CESION	.	20	736,00	26.4960 €
	1179	XARDIN	SURB15	CESION	.	30	30.000,00	1.080.000 €
	1178	XARDIN	SURB16	CESION	.	20	2.500,00	90.000 €
	1165	XARDIN	SURB03	CESION	.	20	6.200,00	223.200 €
	1171	XARDIN	SURB06	CESION	.	20	4.000,00	144.000 €
	1173	XARDIN	SURB09	CESION	.	20	4.800,00	172.800 €
<b>SERVIZOS PÚBLICOS</b>	2183	.	P11	CESION	.	10	1.874,47	56.234 €
	2100	.	P02	CESION	.	10	295,00	8.850 €
	2102	.	P05	CESION	.	10	739,36	22.181 €
	2103	SERVIZOS PUBLICOS	SURB01	CESION	.	20	1.701,00	27.216 €
	2108	.	SURB04	CESION	.	20	1.037,00	16.592 €
	2111	.	SURB05	CESION	.	20	3.997,26	63.956 €
	2115	.	P23	CESION	.	10	2.051,80	61.554 €
	2116	.	SURB08	CESION	.	20	1.442,06	23.073 €
	2116	.	SURB07	CESION	.	20	2.227,33	26.323 €
	1140	XARDIN	P17	CESION	.	10	617,19	30.860 €
	2121	.	SURB10	CESION	.	20	1.300,00	20.800 €
	2121	.	SURB11	CESION	.	20	3.000,00	38.400 €
	2122	.	SURB13	CESION	.	20	1.200,00	19.200 €
	1038	EQUIPAMENTOS PARQUE EMPRESARIAL	SURB14	CESION	.	20	2.745,00	43.920 €
	2123	.	SURB15	CESION	.	30	6.000,00	96.000 €
	2124	.	SURB16	CESION	.	20	500,00	8.000 €
	2117	.	SURB03	CESION	.	20	3.000,00	48.000 €
	2119	.	SURB06	CESION	.	20	2.000,00	32.000 €
	2120	.	SURB09	CESION	.	20	2.200,00	35.200 €
<b>SOCIOCULTURAL</b>	2104	.	P08	CESION	.	10	1.139,54	34.186 €

### 3. FINANCIACIÓN

#### 3.1 FINANCIACIÓN PRIVADA

Os seguintes ámbitos de desenrolo urbanístico serán obxecto de financiación privada. A través deles obteranse os sistemas xerais e locais.

POLÍGONO	ACTUACIÓN	SISTEMA	TITULAR	PRAZO	SUPERFICIE (1)	ORZAMENTO TERREOS	ORZAMENTO OBRAS	ORZAMENTO TOTAL
P01	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	5.589,82	111.796,40	219.747,90	331.544,30
P02	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	11.833,64	236.672,80	564.936,50	801.609,30
P03	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	16.320,72	326.414,40	532.049,50	858.463,90
P04	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	2.190,75	43.815,00	79.572,80	123.387,80
P05	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	18.440,50	368.810,00	843.473,90	1.212.283,90
P06	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	5.404,78	108.095,60	312.598,80	420.694,40
P07	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	6.224,15	124.483,00	205.604,70	330.087,70
P08	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	11.816,90	236.338,00	547.501,20	783.839,20
P09	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	7.563,93	151.278,60	495.907,50	647.186,10
P10	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	6.901,65	138.033,00	235.644,50	373.677,50
P11	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	8.781,61	175.632,20	406.828,70	582.460,90
P12	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	2.768,55	55.371,00	58.676,50	114.047,50
P13	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	13.168,90	263.378,00	584.551,20	847.929,20
P14	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	14.242,61	284.852,20	484.878,60	769.730,80
P16	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	3.007,56	60.151,20	116.932,70	177.083,90
P17	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	11.443,93	228.878,60	435.094,70	663.973,30
P18	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	9.498,79	189.975,80	342.810,20	532.786,00
P19	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	5.456,76	109.135,20	236.099,50	345.234,70
P20	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	6.168,71	123.374,20	300.626,40	424.000,60
P21	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	10.507,70	210.154,00	449.423,30	659.577,30
P22	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	26.248,43	524.968,60	935.724,00	1.460.692,60
P23	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	12.758,04	255.160,80	522.378,10	777.538,90
SURB01	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	20	27.644,00	165.864,00	675.180,00	841.044,00
SURB02	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	20	47.852,95	287.117,70	2.059.080,60	2.346.198,30

POLÍGONO	ACTUACIÓN	SISTEMA	TITULAR	PRAZO	SUPERFICIE (1)	ORZAMENTO TERREOS	ORZAMENTO OBRAS	ORZAMENTO TOTAL
<b>SURB03</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	46.179,43	277.076,58	1.385.382,90	1.662.459,48
<b>SURB04</b>	PXOM	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	23.516,61	141.099,66	1.071.351,20	1.212.450,86
<b>SURB05</b>	PXOM	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	61.407,38	368.444,28	2.131.944,00	2.500.388,28
<b>SURB06</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	28.370,46	170.222,76	851.113,80	1.021.336,56
<b>SURB07</b>	PXOM	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	31.320,78	184.431,72	1.039.075,90	1.223.507,62
<b>SURB08</b>	PXOM	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	23.676,00	142.056,00	840.728,20	982.784,20
<b>SURB09</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	34.893,81	209.362,86	1.046.814,30	1.256.177,16
<b>SURB10</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	20.103,65	120.621,90	603.109,50	723.731,40
<b>SURB11</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	48.517,00	291.102,00	1.455.510,00	1.746.612,00
<b>SURB12</b>	PXOM	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	35.964,44	215.786,64	1.134.639,20	1.350.425,84
<b>SURB13</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	50.909,00	305.454,00	1.527.270,00	1.832.724,00
<b>SURB15</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	30	258.540,00	1.551.240,00	7.756.200,00	9.307.440,00
<b>SURB16</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	23.297,00	139.782,00	698.910,00	838.692,00

(1) Superficie total Incluido os sistemas adscritos

Para o desenvolvemento destes ámbitos será preciso as seguintes actuacións en servizos que serán executadas no desenvolvemento destes solos.

<b>ABASTECIMIENTO</b>			
<b>conexión</b>	<b>poligonos servidos</b>	<b>lonxitude (m)</b>	<b>custo</b>
CA.EXT.01	SURB R12, SURB R-5	74	13.935,48 €
CA.EXT.02	SURB R5, P18	58	10.922,40 €
CA.EXT.03	P13	51	9.604,18 €
CA.EXT.04	P13	90	16.948,55 €
CA.EXT.05	P11	77	14.500,43 €
CA.EXT.06	P11, SUBR R-2	96	18.078,46 €
CA.EXT.07	P11, SUBR R-2	71	13.370,53 €
CA.EXT.08	SURB R-2	83	15.630,33 €
CA.EXT.09	SURB R-2, P08, P09, P10	202	38.040,09 €
CA.EXT.10	P02, P06	146	27.494,32 €
CA.EXT.11	P21	29	5.461,20 €
CA.EXT.12	P03	20	3.766,35 €
CA.EXT.13	P04	16	3.013,08 €
CA.EXT.14	P08, P05	90	16.948,55 €
<b>TOTAL</b>		<b>1103</b>	<b>207.713,94 €</b>

<b>SANEAMIENTO</b>			
<b>conexión</b>	<b>poligonos servidos</b>	<b>lonxitude (m)</b>	<b>custo</b>
CS.EXT.01	P18, SURB R-5, SURB R-12	323	79.535,69 €
CS.EXT.02	P17	30	7.387,22 €
CS.EXT.03	SURB R-4	67	16.498,11 €
CS.EXT.04	SURB R-4	101	24.870,29 €
CS.EXT.05	P11, SURB R-2	68	16.744,35 €
CS.EXT.06	P11, SURB R-2	63	15.513,15 €
CS.EXT.07	SURB R-1	147	36.197,36 €
CS.EXT.08	P03	36	8.864,66 €
CS.EXT.09	P06, P02	112	27.578,94 €
CS.EXT.10	P13	52	12.804,51 €
CS.EXT.11	P04	50	12.312,03 €
CS.EXT.12	SURB R-2	58	14.281,95 €
CS.EXT.13	P05, P08	90	22.161,65 €
<b>TOTAL</b>		<b>1197</b>	<b>294.749,89 €</b>

<b>DEPURACION</b>			
<b>infraestrutura</b>	<b>poligonos servidos</b>	<b>habitantes</b>	<b>custo</b>
EDAR As Panelas	P18, SURB R-5, SURB R-12	<b>1500</b>	163.955,36 €

### 3.2 FINANCIACIÓN PÚBLICA

As seguintes actuacións serán obxecto de financiación pública

#### Desenrolos urbanísticos

POLÍGONO SECTOR	ACTUACIÓN	SISTEMA	TITULAR	PRAZO	SUPERFICIE	ORZAMENTO TERREOS	ORZAMENTO OBRAS	ORZAMENTO TOTAL
<b>P15</b>	PXOM	<b>EXPROIACION</b>	PUBLICO	10	28.485,93	569.718,60	1.182.228,70	1.751.947,30
<b>SURB14</b>	P SECTORIAL	<b>EXPROIACION</b>	PUBLICO	20	125.823,00	754.938,00	3.774.690,00	4.529.628,00

#### Sistemas xerais

ID	NOMBRE	SOLO	OBTENCION	TITULAR	PRAZO	SUPERFICIE	ORZAMENTO	ORZAMENTO	ORZAMENTO
2111	CEMITERIO	.	EXPROIACION	.	10	3.785,43	22.712,58	37.854,30	60.567 €
1116	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	10.000,00	60.000,00	50.000,00	110.000 €
1115	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	20.784,00	124.704,00	103.920,00	228.624 €
1117	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	49.500,00	297.000,00	247.500,00	544.500 €
1118	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	34.500,00	207.000,00	172.500,00	379.500 €
1120	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	38.500,00	231.000,00	192.500,00	423.500 €
1123	XARDIN	.	EXPROIACION	.	10	13.308,21	79.849,26	66.541,05	146.390 €
						<b>170.377,64</b>	<b>1.022.265,84</b>	<b>870.815,35</b>	<b>1.893.081 €</b>

Na actualidade o IGVS está a desenrolar actuación do SURB 14.

## 4. ESTUDIO DE VIABILIDADE ECONÓMICA

### 4.1 INICIATIVA PRIVADA

Para determinar a viabilidade económica das actuacións privadas, obteremos o prezo de repercusión de solo por m<sup>2</sup> de aproveitamento lucrativo.

Obtemos unha media de 65,83 €/m<sup>2</sup> no Concello, con mínimos de 32,41 €/m<sup>2</sup> e máximos de 195,48 €/m<sup>2</sup>.

Estes valores son inferiores o valor de repercusión de solo obtido polo método residual, garantindo así a viabilidade económica das actuacións privadas programadas.

POLÍGONO	ACTUACIÓN	SISTEMA	TITULAR	PRAZO	SUPERFICIE (1)	LUCRATIVO	ORZAMENTO TOTAL	REPERCUSION M2 LUCRATIVO
P01	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	5.589,82	3.500,55	331.544,30	94,71
P02	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	11.833,64	11.192,34	801.609,30	71,62
P03	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	16.320,72	4.391,63	858.463,90	195,48
P04	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	2.190,75	1.386,65	123.387,80	88,98
P05	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	18.440,50	19.712,77	1.212.283,90	61,50
P06	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	5.404,78	11.076,15	420.694,40	37,98
P07	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	6.224,15	10.184,28	330.087,70	32,41
P08	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	11.816,90	9.842,16	783.839,20	79,64
P09	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	7.563,93	11.212,16	647.186,10	57,72
P10	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	6.901,65	11.309,10	373.677,50	33,04
P11	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	8.781,61	7.627,94	582.460,90	76,36
P12	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	2.768,55	2.400,00	114.047,50	47,52
P13	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	13.168,90	11.907,02	847.929,20	71,21
P14	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	14.242,61	8.821,56	769.730,80	87,26
P16	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	3.007,56	1.419,92	177.083,90	124,71
P17	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	11.443,93	7.398,53	663.973,30	89,74
P18	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	9.498,79	7.245,86	532.786,00	73,53
P19	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	5.456,76	3.709,99	345.234,70	93,06
P20	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	6.168,71	3.899,49	424.000,60	108,73
P21	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	10	10.507,70	5.677,76	659.577,30	116,17

<b>POLÍGONO</b>	<b>ACTUACIÓN</b>	<b>SISTEMA</b>	<b>TITULAR</b>	<b>PRAZO</b>	<b>SUPERFICIE (1)</b>	<b>LUCRATIVO</b>	<b>ORZAMENTO TOTAL</b>	<b>REPERCUSION M2 LUCRATIVO</b>
<b>P22</b>	PXOM	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	10	26.248,43	16.590,84	1.460.692,60	88,04
<b>P23</b>	PXOM	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	10	12.758,04	7.117,17	777.538,90	109,25
<b>SURB01</b>	PXOM	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	27.644,00	15.717,00	841.044,00	53,51
<b>SURB02</b>	PXOM	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	47.852,95	26.687,44	2.346.198,30	87,91
<b>SURB03</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	46.179,43	27.707,66	1.662.459,48	60,00
<b>SURB04</b>	PXOM	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	23.516,61	9.202,02	1.212.450,86	131,76
<b>SURB05</b>	PXOM	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	61.407,38	36.547,28	2.500.388,28	68,42
<b>SURB06</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	28.370,46	17.022,28	1.021.336,56	60,00
<b>SURB07</b>	PXOM	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	31.320,78	18.200,14	1.223.507,62	67,23
<b>SURB08</b>	PXOM	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	23.676,00	13.421,09	982.784,20	73,23
<b>SURB09</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	34.893,81	20.936,29	1.256.177,16	60,00
<b>SURB10</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	20.103,65	12.062,19	723.731,40	60,00
<b>SURB11</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	48.517,00	29.110,20	1.746.612,00	60,00
<b>SURB12</b>	PXOM	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	35.964,44	15.705,00	1.350.425,84	85,99
<b>SURB13</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	50.909,00	30.545,40	1.832.724,00	60,00
<b>SURB15</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	30	258.540,00	173.221,80	9.307.440,00	53,73
<b>SURB16</b>	PLAN PARCIAL	<b>COMPENSACION</b>	PRIVADO	20	23.297,00	15.608,99	838.692,00	53,73

(1) Superficie total Incluido os sistemas adscritos



## 4.2 INICIATIVA PÚBLICA. CONCELLO

### 4.2.1 ORZAMENTO MUNICIPAL

A continuación estudase os orzamentos municipais dos derradeiros oito anos

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Dereitos liquidados</b>	<b>10.672.236</b>	<b>11.278.512</b>	<b>12.243.315</b>	<b>12.099.934</b>	<b>11.673.347</b>	<b>11.969.842</b>	<b>12.403.062</b>	<b>12.695.577</b>
Impostos directos	2.672.792	2.776.376	2.678.007	2.723.191	3.000.753	3.106.996	3.153.560	3.569.550
Impostos indirectos	239.628	1.069.771	707.981	416.742	1.287.202	1.023.551	187.603	125.028
Taxas e outros ingresos	2.339.519	2.743.185	2.656.585	2.712.608	3.361.030	3.274.276	2.726.790	2.850.510
Transferencias correntes	3.368.179	3.254.321	4.011.771	4.024.358	3.557.978	3.941.782	5.705.206	4.850.040
Ingresos patrimoniais	94.657	35.660	54.821	49.940	58.104	85.083	108.236	163.646
Alleamento de investimentos reais	120.232	4.572	0	114.210	0	0	0	0
Transferencias de capital	1.837.228	1.394.627	2.134.151	2.042.967	391.595	529.018	515.120	1.131.132
Activos financeiros	0	0	0	15.919	16.686	9.136	6.547	5.670
Pasivos financeiros	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Obrigas recoñecidas netas</b>	<b>10.515.621</b>	<b>11.845.210</b>	<b>11.021.735</b>	<b>11.805.193</b>	<b>10.964.661</b>	<b>12.263.616</b>	<b>12.984.106</b>	<b>14.848.052</b>
Gastos de persoal	3.444.416	3.330.438	3.941.076	3.949.523	3.853.444	4.220.467	5.446.335	5.363.565
Gastos en bens correntes e servizos	2.326.731	3.255.599	3.119.285	4.104.825	4.119.504	4.552.954	4.724.304	6.263.675
Gastos financeiros	403.352	292.698	219.730	125.156	144.528	216.899	281.025	317.952
Transferencias correntes	1.006.936	1.178.648	1.509.780	656.874	683.221	780.433	586.513	721.790
<b>Investimentos reais</b>	<b>2.451.599</b>	<b>3.383.900</b>	<b>1.875.630</b>	<b>2.532.043</b>	<b>1.959.722</b>	<b>2.281.174</b>	<b>1.753.849</b>	<b>1.800.418</b>
Transferencias de capital	178.951	93.041	70.660	195.278	54.374	61.822	30.213	230.785
Activos financeiros	0	0	12.020	1.581	0	0	12.000	0
Pasivos financeiros	703.637	310.886	273.554	239.913	149.868	149.868	149.868	149.868

Ministerio de Hacienda. Extraído de: <http://www.minhac.es>

Os datos de 2007 son provisionais e para algúns concellos os ingresos e os gastos non están consolidados

I.G.E. - Instituto Galego de Estatística

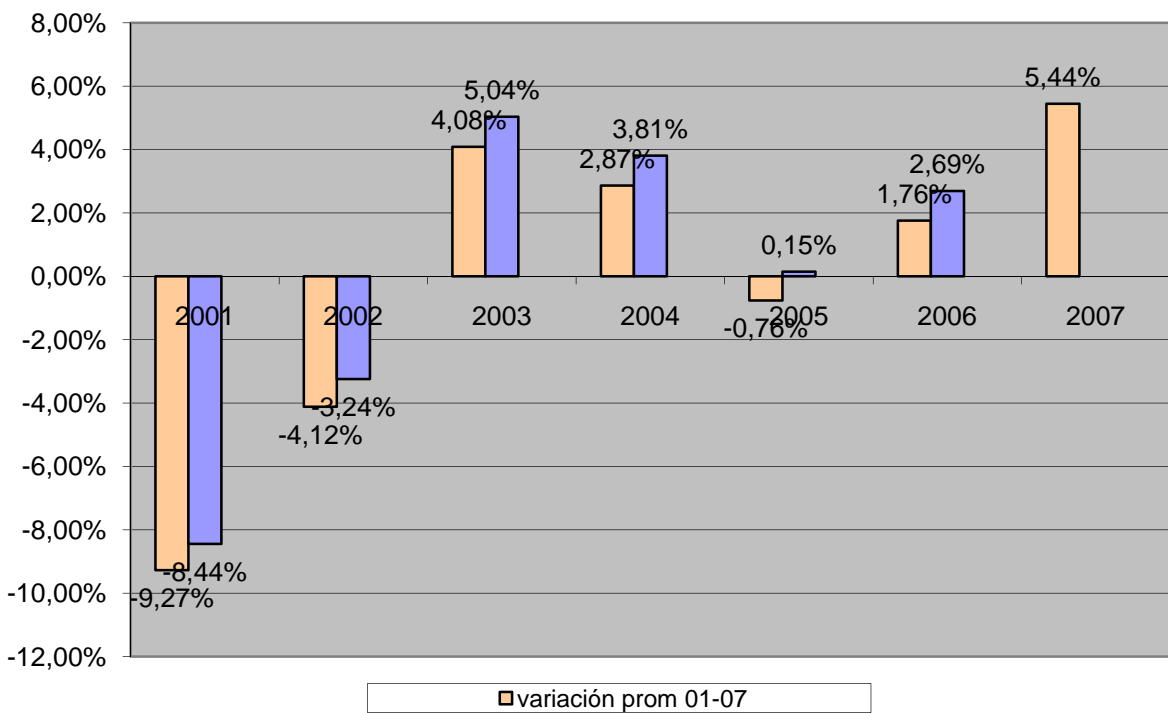
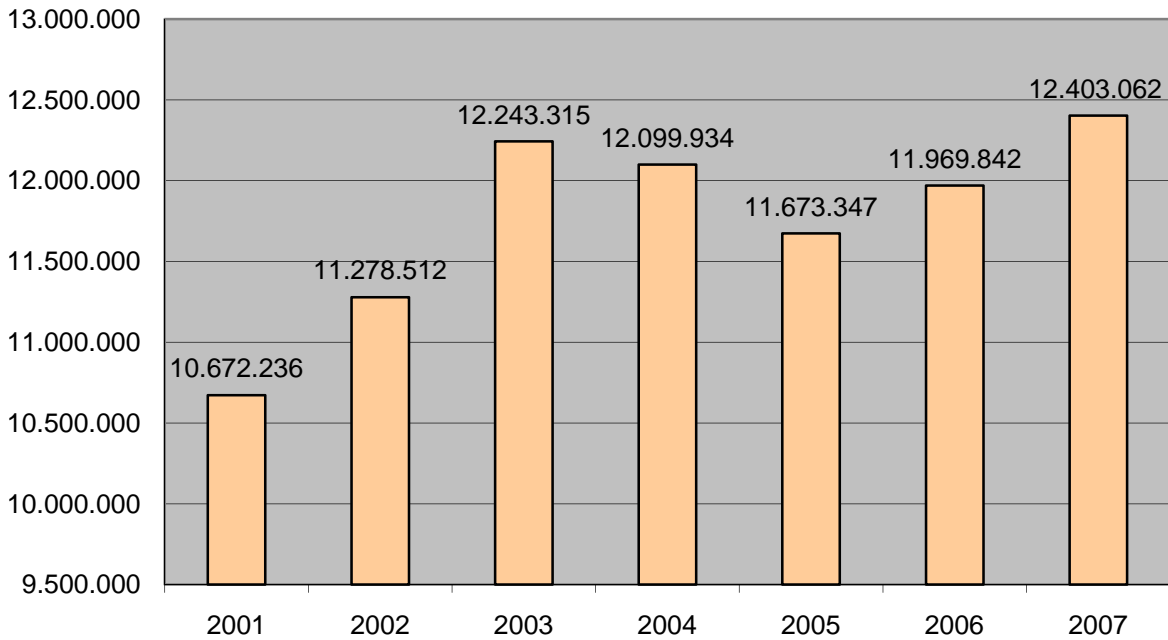
Capítulo investimento	23%	29%	17%	21%	18%	19%	14%	12%
-----------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

O capítulo adicado a investimento arroxa un promedio no período 2001-2008 do 19% do orzamento

ANO	ORZAMENTO	VARIACIÓN
2001	10.672.236	
2002	11.278.512	5,68%
2003	12.243.315	8,55%
2004	12.099.934	-1,17%
2005	11.673.347	-3,53%
2006	11.969.842	2,54%
2007	12.403.062	3,62%
2008	12.695.577	2,36%
promedio 01-08	11.879.478,13 €	2,58%
promedio 01-06	11.656.197,67 €	2,42%

Do análise da táboa anterior podemos observar que existe unha certa regularidade dun ano a outro.

### PRESUPUESTO



#### 4.2.2 VALORACION DO 10 % DO APROVEITAMENTO TIPO

A continuación estimase o valor total de solo que obtería o Concello pola materialización da cesión do aproveitamento tipo do 10 %, partindo do estudo realizado do desenrolo da iniciativa privada.

POLÍGONO	PRAZO	SUPERFICIE (1)	LUCRATIVO M2	ORZAMENTO TOTAL €	REPERCUSION M2 LUCRATIVO	CESION 10 % M2	CESION 10 % VALOR €
P01	10	5.589,82	3.500,55	331.544,30	94,71	350,06	33.154,43 €
P02	10	11.833,64	11.192,34	801.609,30	71,62	1.119,23	80.160,93 €
P03	10	16.320,72	4.391,63	858.463,90	195,48	439,16	85.846,39 €
P04	10	2.190,75	1.386,65	123.387,80	88,98	138,67	12.338,78 €
P05	10	18.440,50	19.712,77	1.212.283,90	61,50	1.971,28	121.228,39 €
P06	10	5.404,78	11.076,15	420.694,40	37,98	1.107,62	42.069,44 €
P07	10	6.224,15	10.184,28	330.087,70	32,41	1.018,43	33.008,77 €
P08	10	11.816,90	9.842,16	783.839,20	79,64	984,22	78.383,92 €
P09	10	7.563,93	11.212,16	647.186,10	57,72	1.121,22	64.718,61 €
P10	10	6.901,65	11.309,10	373.677,50	33,04	1.130,91	37.367,75 €
P11	10	8.781,61	7.627,94	582.460,90	76,36	762,79	58.246,09 €
P12	10	2.768,55	2.400,00	114.047,50	47,52	240,00	11.404,75 €
P13	10	13.168,90	11.907,02	847.929,20	71,21	1.190,70	84.792,92 €
P14	10	14.242,61	8.821,56	769.730,80	87,26	882,16	76.973,08 €
P16	10	3.007,56	1.419,92	177.083,90	124,71	141,99	17.708,39 €
P17	10	11.443,93	7.398,53	663.973,30	89,74	739,85	66.397,33 €
P18	10	9.498,79	7.245,86	532.786,00	73,53	724,59	53.278,60 €
P19	10	5.456,76	3.709,99	345.234,70	93,06	371,00	34.523,47 €
P20	10	6.168,71	3.899,49	424.000,60	108,73	389,95	42.400,06 €
P21	10	10.507,70	5.677,76	659.577,30	116,17	567,78	65.957,73 €
P22	10	26.248,43	16.590,84	1.460.692,60	88,04	1.659,08	146.069,26 €
P23	10	12.758,04	7.117,17	777.538,90	109,25	711,72	77.753,89 €
SURB01	20	27.644,00	15.717,00	841.044,00	53,51	1.571,70	84.104,40 €
SURB02	20	47.852,95	26.687,44	2.346.198,30	87,91	2.668,74	234.619,83 €
SURB03	20	46.179,43	27.707,66	1.662.459,48	60,00	2.770,77	166.245,95 €

POLÍGONO	PRAZO	SUPERFICIE (1)	LUCRATIVO M2	ORZAMENTO TOTAL €	REPERCUSION M2 LUCRATIVO	CESION 10 % M2	CESION 10 % VALOR €
SURB04	20	23.516,61	9.202,02	1.212.450,86	131,76	920,20	121.245,09 €
SURB05	20	61.407,38	36.547,28	2.500.388,28	68,42	3.654,73	250.038,83 €
SURB06	20	28.370,46	17.022,28	1.021.336,56	60,00	1.702,23	102.133,66 €
SURB07	20	31.320,78	18.200,14	1.223.507,62	67,23	1.820,01	122.350,76 €
SURB08	20	23.676,00	13.421,09	982.784,20	73,23	1.342,11	98.278,42 €
SURB09	20	34.893,81	20.936,29	1.256.177,16	60,00	2.093,63	125.617,72 €
SURB10	20	20.103,65	12.062,19	723.731,40	60,00	1.206,22	72.373,14 €
SURB11	20	48.517,00	29.110,20	1.746.612,00	60,00	2.911,02	174.661,20 €
SURB12	20	35.964,44	15.705,00	1.350.425,84	85,99	1.570,50	135.042,58 €
SURB13	20	50.909,00	30.545,40	1.832.724,00	60,00	3.054,54	183.272,40 €
SURB15	30	258.540,00	173.221,80	9.307.440,00	53,73	17.322,18	930.744,00 €
SURB16	20	23.297,00	15.608,99	838.692,00	53,73	1.560,90	83.869,20 €

RESUMO ACTUACIONES PRAZOS	VALOR CESION
10 ANOS	1.323.782,98 €
20 ANOS	1.953.853,17 €
30 ANOS	930.744,00 €

#### 4.2.3 INICIATIVA PÚBLICA. CONCELLO

ID	NOMBRE	ACTUACION	PRAZO ANOS	ORZAMENTO
2111	CEMITERIO	DOTACION XERAL	10	60.567 €
1116	XARDIN	ESPAZO LIBRE XERAL	10	110.000 €
1115	XARDIN	ESPAZO LIBRE XERAL	10	228.624 €
1117	XARDIN	ESPAZO LIBRE XERAL	10	544.500 €
1118	XARDIN	ESPAZO LIBRE XERAL	10	379.500 €
1120	XARDIN	ESPAZO LIBRE XERAL	10	423.500 €
1123	XARDIN	ESPAZO LIBRE XERAL	10	146.390 €
P15	POLIGONO	SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	10	1.751.947,30
		<b>TOTAL</b>		<b>3.645.028 €</b>

O investimento será de **364.503 € / anuais durante os próximos 10 anos**, que supón un **3,07 % do orzamento anual con cargo o capítulo de inversións do Concello dun 19%**.

ORZAMENTO ANUAL	Capítulo INVERSION	Porcentaxe INVERSION	Investimento PXOM	Porcentaxe INVERSION
11.879.478,13 €	2.257.100,84 €	19 %	364.503 € €	3,07 %

Terase en conta a fonte de ingresos pola materialización da cesión do aproveitamento tipo do 10 %, partindo do estudo realizado do desenrolo da iniciativa privada. Si ben estará suxeita a alteracións funcionais no tempo, posibilitará a redución do investimento con cargo o orzamento anual.

RESUMO ACTUACIONES PRAZOS	VALOR CESION 10%
10 ANOS	1.323.782,98 €
20 ANOS	1.953.853,17 €
30 ANOS	930.744,00 €

#### 4.3 INICIATIVA PÚBLICA. OUTRAS ADMINISTRACIÓN

Na actualidade o IGVS está a desenrolar actuación do SURB 14.

Co fin de acurtar os prazos das actuacións debe buscarse coma alternativa a financiación o establecemento de convenios coas administracións autonómicas, locais ou estatais, así coma entidades financeiras privadas.

O director do equipo redactor

Lugo, Abril 2011

MANUEL EDUARDO LÓPEZ VÁZQUEZ