



**PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES
(PEID). "Ampliación del Sistema General de Equipamiento SG-EQ.4
(Área deportiva Lalín-Arena)"**



36024_PEID_202303_AI_EE

**06.EE_ESTUDIO ECONÓMICO Y MEMORIA DE
VIABILIDAD ECONÓMICA
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**



06.EE_ MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN ESPECIAL

1.- OBJETO DE LA MEMORIA

La presente **memoria de viabilidad económica** se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22.5 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, por el que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su 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 misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.
- Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
- El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta.
- El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
- La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Asimismo, el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoración de la Ley del Suelo* desarrolla este deber legal, estableciendo en su artículo 3.1:

"Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta".



2.2.- ESTUDIO COMPARADO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS

La actuación urbanística propuesta del PEID "Ampliación del Sistema General de Equipamiento SG-EQ.4 (Área deportiva Lalín-Arena)" corresponde con el desarrollo de un ámbito dotacional deportivo (Sistema General de Equipamiento, SG-EQ) en suelo rústico y, por lo tanto, carente de aprovechamiento urbanístico lucrativo.

2.3.- DETERMINACIONES ECONÓMICAS

2.3.1. Estimación del importe de la inversión

La estimación de la inversión para la urbanización del ámbito del plan especial se realiza considerando el coste de las obras de urbanización calculado sobre el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) que resulta del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) con los Gastos Generales (13%) y el Beneficio Industrial (6%), que asciende a 1.193.764 € según el estudio Económico de este plan especial.

Este coste de las obras de urbanización consideradas representa el siguiente valor de referencia unitario:

- Repercusión por m² del ámbito del plan especial (46.840 m²): 25,49 €/m² de suelo.

Asimismo, se consideran los costes estimados de la obtención del suelo e indemnizaciones estimados en 270.000 euros.

La inversión total prevista de los costes de urbanización del ámbito del plan especial, con los costes de obtención del suelo, asciende al importe conjunto de 1.463.764 euros.

Los recursos económicos iniciales necesarios para las obras de urbanización consideradas en este Plan Especial corresponden al Concello de Lalín, por cuanto el sistema de actuación establecido es de Expropiación, debiendo ejecutar la Administración las obras de urbanización de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

La asignación de estos recursos a la ejecución de las obras de urbanización se realizará conforme a lo que se establezca en el Proyecto de Urbanización, y sujetas a la disponibilidades financieras del municipio.



2.3.2. Análisis de la inversión y retorno.

Se estima en este apartado la inversión necesaria para el desarrollo de esta actuación municipal, incluyendo los costes de obtención del suelo necesario para su desarrollo y sin considerar la estimación de la generación de ingresos que pueden resultar del mismo.

Estimación de ingresos

El análisis detallado de los ingresos correspondientes a la utilización de las nuevas instalaciones deportivas previstas no es objeto del presente Plan especial, debiendo ser realizado en documento específico.

Viabilidad de la operación

En etapas iniciales se considera que en el desarrollo del Plan especial no resulta equilibrada la inversión para la urbanización del ámbito y el posible retorno económico por la utilización de las nuevas instalaciones deportivas, por cuanto corresponde con la creación de una dotación municipal al servicio de la población, justificada en la mejora de las prestaciones públicas de servicio al ciudadano y no en el logro de un beneficio económico con el desarrollo de esta actuación.

2.3.3. Amortización de las inversiones

No se considera la amortización de la inversión a corto y medio plazo.

2.3.4. Impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública

La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en la Hacienda Local se describe en el siguiente Informe de sostenibilidad económica del presente Plan Especial.



3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

3.1.- OBJETO Y CONTENIDO DEL INFORME

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece que la documentación de los instrumentos de ordenación 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 de suelo destinado a usos productivos.

3.2.- ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

El análisis del presupuesto municipal se realiza conforme a los datos contenidos en su aprobación definitiva para el año 2023 publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra nº 249 de 30/12/2022, según el acuerdo adoptado en la sesión plenaria del 02/12/2023.

ESTADO DE INGRESOS		
CAPÍTULO	EUROS	
I.- Impuestos directos	5.553.055,03	27,68%
II.- Impuestos indirectos	150.000,00	0,75%
III.- Tasas, precios públicos y otros	2.934.005,00	14,62%
IV.- Transferencias corrientes	8.565.708,66	42,69%
V.- Ingresos patrimoniales	300.000,00	1,50%
VI.- Enajenación de inversiones reales		
VII.- Transferencias de capital	1.113.840,06	5,55%
VIII.-Variación de activos financieros		
IX.- Variación de pasivos financieros	1.447.163,51	7,21
TOTAL INGRESOS	20.063.772,26	100,00%

ESTADO DE GASTOS		
CAPÍTULO	EUROS	
I.- Gastos de personal	6.797.160,40	33,88%
II.- Gastos en bienes corrientes y servicios	8.163.450,29	40,69%
III.- Gastos financieros	42.850,00	0,21%
IV.- Transferencias corrientes	1.523.100,00	7,59%
V.- Fondo de contingencia	50.000,00	0,25%



VI.- Inversiones reales	3.293.503,57	16,42%
VII.- Transferencias de capital	73.000,00	0,36%
VIII.-Variación de activos financieros		
IX.- Variación de pasivos financieros	120.708,00	0,60%
TOTAL GASTOS	20.063.772,26	100,00%

3.3.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA LOCAL

Se trata de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública. Para ello, una vez evaluado el coste de la inversión necesaria para el desarrollo de la actuación urbanizadora, se debe cuantificar el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes y los ingresos.

Procede examinar la sostenibilidad económica de la actuación urbanizadora considerando la implantación y mantenimiento de las infraestructuras previstas y la prestación de nuevos servicios necesarios para su conservación. Para ello, se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Concello deberá asumir por la ejecución y el mantenimiento de la nueva actuación urbanizadora (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generará el desarrollo de la actuación.

Se analiza el efecto sobre el presupuesto y los equilibrios presupuestarios y el balance resultante, caso de ser positivo en un horizonte temporal adecuado, comportará la sostenibilidad económica del Plan Especial.

La actuación propuesta, de iniciativa municipal, tiene repercusiones sobre la Hacienda Local en cuanto a la urbanización interior del ámbito. Es competencia del concello tanto la ejecución y puesta en funcionamiento, como la conservación y mantenimiento de la urbanización interior de este ámbito, una vez finalizadas y recepcionadas las obras de urbanización.

a) Infraestructuras a implantar.

De acuerdo a lo expresado en apartados precedentes, se prevén actuaciones urbanizadoras tanto en el interior del ámbito del plan especial.

Corresponden con el conjunto de las obras e infraestructuras necesarias para la creación de los distintos equipamientos deportivos previstos, en las condiciones de urbanización que determinan la normativa de esta ordenación detallada.

b) Servicios públicos resultantes.

Como resultado de la actuación urbanizadora, los servicios públicos que se ven afectados por su desarrollo y deben ser objeto de mantenimiento son los siguientes:

- Mantenimiento de los accesos y aparcamiento público.
- Suministro de energía eléctrica para la red de alumbrado público.
- Mantenimiento de la red de alumbrado público, báculos y luminarias.



- Mantenimiento de las redes de abastecimiento de agua y saneamiento.
- Suministro de agua potable.
- Suministro de agua para la red de riego.
- Mantenimiento de jardinería.

Los costes de mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico serán asumidos por las compañías suministradoras con cargo al coste facturado por consumo.

c) Valoración de costes.

Conjuntamente con la inversión pública prevista para la ejecución de la urbanización del ámbito, deben considerarse los costes añadidos que derivan de la implantación de los nuevos servicios públicos resultantes del desarrollo de esta actuación y que corresponden con los gastos de mantenimiento y conservación de los mismos.

- **Mantenimiento de los accesos y aparcamiento público.**

Corresponde con los trabajos normales de mantenimiento del acceso rodado y los aparcamientos previstos en el plan especial, incluyendo la reposición de los elementos afectados por el desgaste provocado por la utilización de esta infraestructura debido al uso habitual o al transcurso del tiempo. Se incluye la inspección y mantenimiento de la calzada, bordillo y acera, y reposición de la señalización deteriorada.

Para su evaluación se considera el ratio empleado por la Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras (ACEX) que estima una inversión anual del 2% del coste de su ejecución; lo que representa un importe anual de 5.194 €.

- **Suministro de energía eléctrica para la red de alumbrado público.**

Para su evaluación se considera el ratio correspondiente a concellos de características similares según datos de empresas suministradoras de este servicio, que estima un coste anual por báculo de 70 €. Se prevé la colocación de unas 80 farolas lo que representa un importe anual estimado de 5.600 €.

- **Mantenimiento de la red de alumbrado público, báculos y luminarias.**

Corresponde con los trabajos de mantenimiento habituales en la instalación de alumbrado público, incluyendo inspección, mantenimiento de báculos y luminarias así como el recambio de lámparas.

Para su evaluación se considera el ratio correspondiente a concellos de características similares según datos de empresas suministradoras de este servicio, que estima un coste anual por báculo de 22 €, lo que represente un importe anual estimado de 1.760 €.

- **Suministro de agua para la red de riego.**



Se considera un ratio anual de 0,05 €/m², que aplicado a la superficie de espacios libres y zonas verdes públicas previstas de 3.993 m² representa un importe anual estimado de 200 €.

- **Mantenimiento y limpieza de jardinería, incluso mobiliario urbano.**
Se considera un ratio anual de 0,5 €/m², que aplicado asimismo a la superficie anterior, representa un importe anual estimado de 1.997 €.

En conjunto, los costes anuales estimados para el mantenimiento de los nuevos servicios públicos necesarios para el desarrollo de la actuación prevista asciende a 14.751 €/año.

d) Estimación de ingresos.

Los costes de mantenimiento y conservación de infraestructuras y prestación de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, electricidad, recogida de basuras y reciclaje, se financian con el presupuesto municipal, sin perjuicio de poder repercutir determinadas tasas a los usuarios de las instalaciones deportivas previstas.

En la estimación de los ingresos por el concello para sufragar el importe de 14.751 €/año de costes de mantenimiento de la urbanización no se han considerado otras posibles fuentes de ingresos como subvenciones y ayudas públicas, transferencias corrientes, etc..

3.4.- CONCLUSIÓN

La actuación propuesta representa para la Hacienda Local un gasto anual estimado de 14.751 € de costes de mantenimiento de la urbanización del ámbito propuesto y la prestación de los servicios públicos necesarios.