



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

PLAN PARCIAL DA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DO CONCELLO DE BEGONTE - FASE 1

CONCELLO DE BEGONTE

OUTUBRO 2024





KM ARQUITECTOS, S.L.P.



CONCELLO DE BEGONTE

ÍNDICE

MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

1. NATUREZA	3
2. IMPLANTACIÓN DAS INFRAESTRUTURAS	3
3. MANTEMENTO DAS INFRAESTRUTURAS	3
4. CÁLCULO DE INGRESOS DO CONCELLO ORIXINADOS POLO DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO DA FASE 1 DE SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO S.U.-1.1	4
4.1 CÁLCULO DOS INGRESOS POR ICIO.	4
4.2 CÁLCULO DOS INGRESOS POR IAE.	5
4.3 CÁLCULO DOS INGRESOS POR IBI.	5
4.4 CÁLCULO I.V.T.M.	6
4.5 TOTAL INGRESOS	6
5. IMPACTO SOBRE A FACENDA LOCAL	6



ESTUDO ECONÓMICO.

1. NATUREZA

De conformidade co establecido no artigo 175.4 do RLSG:

“O estudo económico do plan parcial incorporará unha memoria de viabilidade económica, en termos de rentabilidade, 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.”

O artigo 22.4 do do TRLS 7/2015 dispón que:

“A documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de urbanización debe incluír un informe ou memoria de viabilidade económica, no que se ponderará en particular o impacto da actuación nas Facendas Públicas afectadas pola implantación e mantemento das infraestruturas necesarias para a posta en marcha e a prestación dos servizos resultantes, así como a suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos”.

En base a estes preceptos legais o presente documento ten por obxecto desenvolver e xustificar tales determinacións no ámbito do Plan Parcial.

2. IMPLANTACIÓN DAS INFRAESTRUTURAS

Os custes de implantación, conexión e reforzo das infraestruturas son o resultado da suma dos capítulos correspondentes reflectidos no estudo económico financeiro do plan parcial indicados no documento “27007_PP_202410_AI_EE_01EE”, que ascenden a un total de **788.542,00 €** sen IVE. Ditos custes serán asumidos polo propietario dos terreos e promotor do desenvolvemento urbanístico.

3. MANTEMENTO DAS INFRAESTRUTURAS

Para o cálculo do mantemento das infraestruturas pártese de valores medios:

COSTE DE MANTEMENTO ANUAL DE INFRAESTRUTURAS A CARGO DO CONCELLO		
CONCEPTO	RATIO	
MANTEMENTO DE VIAIS	0,25	€/m ² . ano
MANTEMENTO DE ZONA VERDE	-	€/m ² . ano
ABASTECIMENTO	Autofinanciado	
SANEAMENTO E DEPURACIÓN	Autofinanciado	
GESTIÓN RSU	Autofinanciado	

O mantemento das redes de infraestruturas públicas serán asumidas polo Concello, unha vez recepcionada a urbanización. No cadro que se achega reflíctense os parámetros propios do plan parcial:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE DO ÁMBITO	49.980,00	m ²
SUPERFICIE CALIFICADA COMO INDUSTRIAL	28.487,00	m ²
EDIFICABILIDADE INDUSTRIAL	39.984,00	m ²
Superficie de viais	9.617,00	m ²
Superficie de zonas verdes	11.876,00	m ²

A continuación móstrase o cálculo dos costes anuais de mantemento de viais, zonas verdes e servizos urbanos en base aos datos expostos:

COSTE DE MANTEMENTO INFRAESTRUTURAS/ANO				
CONCEPTO	MEDICIÓN	RATIO		COSTE ANUAL
MANTEMENTO DE VIAIS	9.617,00	0,25	€/m ² . ano	2.404,25 €
MANTEMENTO DE ZONA VERDE	-	-	€/m ² . ano	4.000,00 €
ABASTECIMIENTO	-	Autofinanciado		0
SANEAMIENTO E DEPURACIÓN	-	Autofinanciado		0
GESTIÓN RSU	-	Autofinanciado		0
TOTAL				6.404,25 €/ano

4. CÁLCULO DE INGRESOS DO CONCELLO ORIXINADOS POLO DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO DA FASE 1 DE SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO S.U.-1.1

Neste caso diferenciaremos uns ingresos iniciais que determinaremos no ano 0 e uns ingresos anuais nos 10 anos sucesivos. Para cuantificar ditos valores consideraremos os factores que interveñen de modo máis significativo a raíz do desenvolvemento urbanístico do ámbito.

4.1 CÁLCULO DOS INGRESOS POR ICIO.

Para o cálculo do PEM consideraremos os módulos do COAG.

- INDUSTRIAL. Edificios de uso INDUSTRIAL (edificacións exentas tipoloxía en planta baixa uso industrial) PEM ~3.139.560,00 €.¹

Aplicando o tipo de 2,0 %² PEM que é o establecido no concello de Begonte sobre o total, temos os ingresos por ICIO:

$$\text{ICIO} = 2,0 \times 3.139.560,00 / 100 = \mathbf{62.791,00 \text{ €}}$$

¹ Faise unha previsión inicial de execución de 15.000 m² destinados a usos industriais.

² Estímase que os PEM de cada un das construcións non superarán os 600.000 €; se si que os superasen habería que aplicarles un tipo do 3,5 %.

4.2 CÁLCULO DOS INGRESOS POR IAE.

O equipo redactor opta por non considerar os ingresos derivados do imposto de actividades económicas dado que non se dispón de información dos usos que finalmente se implantarán no ámbito para proceder ao cálculo segundo o *“RDL 1175/1990, de 28 de setembro, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del I.A.E.”* que dispón das fórmulas de cálculo segundo os distintos grupos.

4.3 CÁLCULO DOS INGRESOS POR IBI.

Para o cálculo do IBI tómase como referencia o documento “MÓDULOS BÁSICOS DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (MBR) Y CONSTRUCCIÓN (MBC) ASIGNADOS, PARA CADA MUNICIPIO, POR LA COMISIÓN SUPERIOR DE COORDINACIÓN INMOBILIARIA EN SESIÓN DE 23 DE JULIO DE 2021” do Ministerio de Facenda e Función Pública que establece os seguintes valores:

- MÓDULO DE REPERCUSIÓN: 37,8 €/m²c
- MÓDULO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (MBC): 500 €/m²c
- VALOR UNITARIO 35€/m²

O *“RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores de suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana”* recolle na súa Norma 20 o cadro de coeficientes de Valor das construcións. Para o uso que nos ocupa:

- INDUSTRIAL-NAVES DE FABRICACIÓN E ALMACENAMIENTO-FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS (2.1.2), nunha categoría media: coeficiente recollido é o intermedio: categoría 5: é de 0,60.

Unha vez obtidos os valores catastrais aplicáremoslles o tipo de gravamen establecido na Ordenanza fiscal reguladora do imposto sobre bens inmobles do Concello de Begonte establecido para bens de natureza urbana en 0,5 %.

Utilizamos a fórmula para coñecer o valor catastral no ano 2021 (Ano do RD 1020/1993)

$$V_c = (V_s + V_c) \cdot C_c \cdot K \cdot R_m$$

$$V_c = (1.749.300 + 4.500.000) \cdot 0,6 \cdot 0,5 = 1.874.790,00 \text{ €}$$

Sendo:

Vs: Valor do solo: 35 €/m² · 49.980,00 m² = 1.749.300,00€

Vc: Valor construción:

$$500€/m^2c \cdot 15.000 m^2c \cdot 0,6 = 4.500.000€$$

Cc: Coeficientes conxuntos (non considerados)

K: 0,6

Rm: 0,5 (Orden del 14 de octubre de 1998)

ÍNDICES DE ACTUALIZACIÓN: Aplícase a *“ORDE do 29 de xuño de 2015 pola que se aproban os coeficientes aplicables ao valor catastral para estimar o valor real de determinados bens inmobles*

urbanos para os efectos da liquidación dos feitos impositivos do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados e do imposto sobre sucesións e doazóns, se establecen as regras para a súa aplicación e se publica a metodoloxía seguida para a súa obtención” que para o concello de Begonte, o índice de actualización é de 1,80.

$$Vc \text{ actualizado: } 1.874.790,00\text{€} \cdot 1,80 = 3.374.622,00$$

Finalmente para obter o IBI debemos multiplicar o valor anterior polo tipo correspondente ao Concello de Begonte:

$$IBI = 3.374.622,00 \cdot 0,4\% = 13.498,50\text{€/anuais recadaranse}$$

4.4 CÁLCULO I.V.T.M.

Dado que non hai certeza dos usos industriais a implantar nin dos vehículos de tracción mecánica que poden xerar, os técnicos redactores desestiman a posible aportación a través de IVTM por non ser posible estimar o posible incremento.

4.5 TOTAL INGRESOS

INGRESOS INICIAIS ANO 0			
CONCEPTO	RATIO		COSTE ANUAL
I.C.I.O.	2,0%	PEM	62.791,00 €
I.A.E.			Non é posible o seu cálculo
I.B.I.U.	0,5%	Valor catastral	13.498,50 €
I.V.T.M.			Non é posible o seu cálculo
TOTAL INGRESOS ANO 0			76.289,50 €

5. IMPACTO SOBRE A FACENDA LOCAL

Como resultado dos cálculos anteriores, para avaliar o impacto sobre a facenda local faremos un balance tendo en conta datos iniciais do ano 0 e os datos para os anos sucesivos. O resumo de resultados móstrase nas táboas que figuran a continuación:

CUSTO DO MANTEMENTO XERADO. ANO 0

COSTE DE MANTEMENTO INFRAESTRUTURAS/ANO				
CONCEPTO	MEDICIÓN	RATIO		COSTE ANUAL
MANTEMENTO DE VIAIS	9.617,00	0,25	€/m². ano	2.404,25 €
MANTEMENTO DE ZONA VERDE	-	-	€/m². ano	4.000,00 €
ABASTECIMIENTO	-	Autofinanciado		0
SANEAMIENTO E DEPURACIÓN	-	Autofinanciado		0
GESTIÓN RSU	-	Autofinanciado		0
TOTAL				6.404,25 €/ano



KM ARQUITECTOS, S.L.P.



CONCELLO DE BEGONTE

AOS 10 ANOS

Seguindo o establecido na táboa anterior os custes de mantemento das infraestruturas desenvolvidas polo sector de solo urbanizable aos 10 anos acumularían un total de **64.042,50 €**.

INGRESOS XERADOS POLO SECTOR. ANO 0

INGRESOS INICIAIS ANO 0			
CONCEPTO	RATIO		COSTE ANUAL
I.C.I.O.	2,0%	PEM	62.791,00 €
I.A.E.			Non é posible o seu cálculo
I.B.I.U.	0,5%	Valor catastral	13.498,50 €
I.V.T.M.			Non é posible o seu cálculo
TOTAL INGRESOS ANO 0			76.289,50 €

INGRESOS XERADOS POLO SECTOR. AOS 10 ANOS

INGRESOS INICIAIS ANO 0			
CONCEPTO	RATIO		COSTE ANUAL
I.A.E.			Non é posible o seu cálculo
I.B.I.U.	0,5%	Valor catastral	13.498,50 €
I.V.T.M.			Non é posible o seu cálculo
TOTAL INGRESOS ANUAIS			13.498,50 €
TOTAL INGRESOS AOS 10 ANOS			134.985,00 €

Como se pode observar nestas táboas a execución e mantemento do sector de solo non suporá unha perda económica para a facenda local, xa que dende o ano 0 resultará rendible.

É preciso destacar que para o cálculo dos ingresos non se tiveron en conta nin o IVTM nin o IAE por non dispor nesta fase do planeamento dos datos necesarios para o seu cálculo.

Outubro 2024

A arquitecta: Carmen Viño Vila