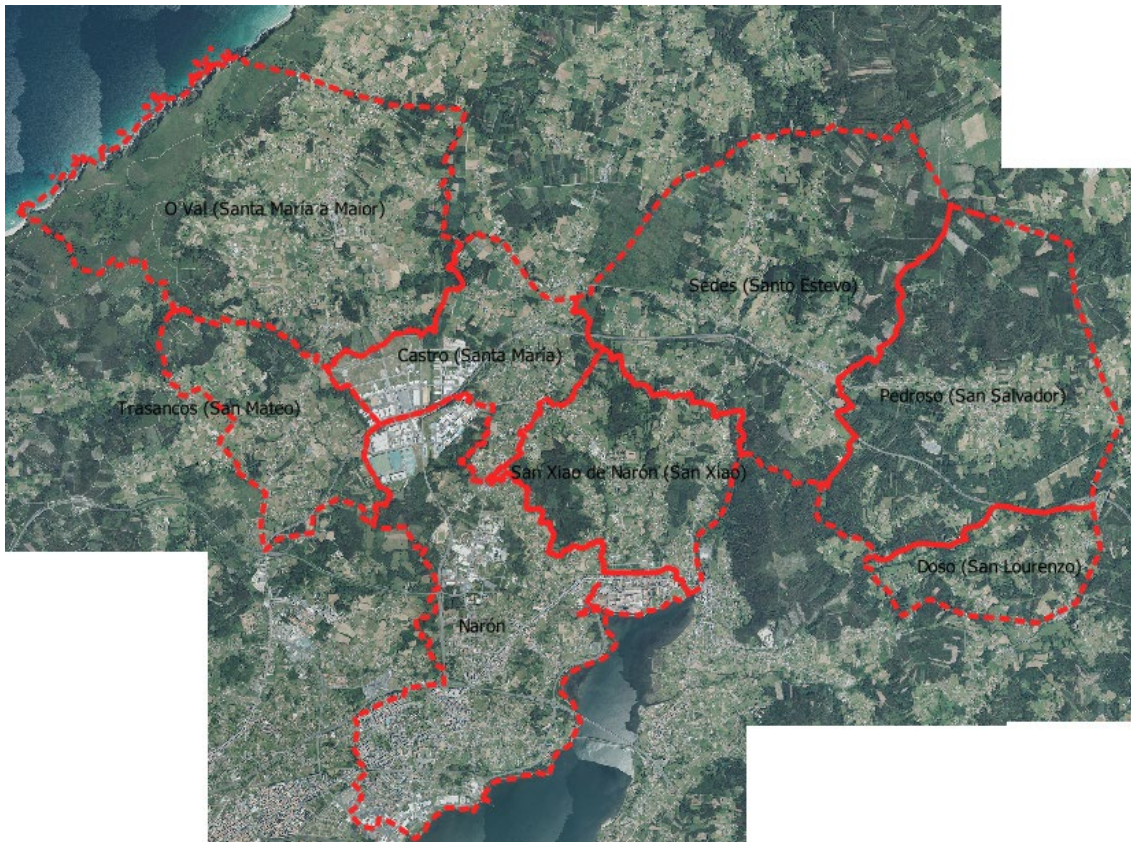


## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN, ESTUDO ECONÓMICO, INFORME DE SUSTENTABILIDADE  
ECONÓMICA E MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA.

CARPETA 09.EE

**MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA**



Outubro 2023

**PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE NARÓN**

<b>1</b>	<b>MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA .....</b>	<b>2</b>
1.1	CUSTO ECONÓMICO ASOCIADO AOS DESENVOLVEMENTOS URBANÍSTICOS.....	2
1.1.1	CUSTOS DE MANTEMENTO DOS DESENVOLVEMENTOS URBANÍSTICOS.....	2
1.1.2	TOTAL CUSTOS DE MANTEMENTO ASOCIADOS AOS DESENVOLVEMENTOS URBANÍSTICOS. ....	3
1.2	INGRESOS ASOCIADOS A DESENVOLVEMENTOS URBANÍSTICOS.....	3
1.2.1	INGRESOS POLO IMPOSTO SOBRE CONSTRUCCIÓNS, INSTALACIÓNS E OBRAS (ICIO). ....	4
1.2.2	INGRESOS POLO IMPOSTO DE BENS INMOBLES (IBI).....	6
1.2.3	INGRESOS POLO IMPOSTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MOTORA (IVTM). ....	7
1.2.4	INGRESOS ESTIMADOS POLA MONETIZACIÓN DA EDIFICABILIDADE MUNICIPAL.....	8

# 1 MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

## 1.1 CUSTO ECONÓMICO ASOCIADO AOS DESENVOLVEMENTOS URBANÍSTICOS.

### 1.1.1 CUSTOS DE MANTEMENTO DOS DESENVOLVEMENTOS URBANÍSTICOS

Atendendo á experiencia avaliada do Concello, os custos de mantemento que terá que asumir nos desenvolvementos urbanísticos previstos nos apartados anteriores (en concreto, no relativo ao solo urbano non consolidado e solo de núcleo rural) unha vez urbanizados oscilan entre os 80 € - 100 €/ano en materia de gastos de viarios e entre 30 € – 50 €/ano para os gastos de zonas verdes por vivenda creada nova. Nesa liña, utilizarase un custo de mantemento de viarios de 90 €/ano e de 40 €/ano de gastos de zonas verdes. Con este escenario se obteñen as seguintes estimacións.

Nese sentido, se entende entón que, para o cálculo acumulado dos gastos en viarios e zonas verdes, se asocian estes ao cuadrienio no que se executa cada desenvolvemento e nos seguintes ata a finalización do período avaliado (4 cuadrienios), de tal xeito que aqueles que se realizan no primeiro cuadrienio asumen 16 anos de mantemento, no segundo cuadrienio asumen 12 anos e así sucesivamente.

Obviamente, aínda que este cálculo ten un claro marxe que incrementa os custes estimados toda vez que se consideran cuadrienios completos, se considera preciso telo como cifras de máximos, ao estar a falar de gastos.

En resumo, os gastos estimados para os catro cuadrienios das dúas tipoloxías para os desenvolvementos urbanísticos indicados anteriormente, son os seguintes:

#### GASTOS VIARIOS ESTIMADOS PARA OS DESENVOLVEMENTOS URBANÍSTICOS

TIPO DE ACTUACIÓN	CUSTOS DE MANTEMENTO GASTOS VIARIOS POR CUADRIENIOS DE CADA ACTUACIÓN				TOTAL VALORACIÓN
	Q1	Q2	Q3	Q4	
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	358.560,00 €	997.920,00 €	1.436.400,00 €	609.840,00 €	3.402.720,00 €
SOLO DE NÚCLEO RURAL	- €	- €	- €	45.360,00 €	45.360,00 €
	358.560,00 €	997.920,00 €	1.436.400,00 €	655.200,00 €	<b>3.448.080,00 €</b>

#### GASTOS DE ZONAS VERDES ESTIMADOS PARA OS DESENVOLVEMENTOS URBANÍSTICOS

TIPO DE ACTUACIÓN	CUSTOS DE MANTEMENTO GASTOS ZONAS VERDES POR CUADRIENIOS DE CADA ACTUACIÓN				TOTAL VALORACIÓN
	Q1	Q2	Q3	Q4	
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	159.360 €	443.520 €	638.400 €	271.040 €	1.512.320 €
SOLO DE NÚCLEO RURAL	0 €	0 €	0 €	20.160 €	20.160 €
	159.360 €	443.520 €	638.400 €	291.200 €	<b>1.532.480 €</b>

### 1.1.2 TOTAL CUSTOS DE MANTENIMENTO ASOCIADOS AOS DESENVOLVEMENTOS URBANÍSTICOS.

Para pechar este apartado, a continuación se presenta de modo agregado o total de custos de mantemento asociados aos desenvolvementos que terá que asumir o Concello trala súa execución.

TIPOLOXÍA DE INGRESO	RECADACIÓN POR CUADRIENIO DE EXECUCIÓN DE CADA DESENVOLVEMENTO				
	Q1	Q2	Q3	Q4	TOTAL
GASTOS VIARIO	358.560,00 €	997.920,00 €	1.436.400,00 €	655.200,00 €	<b>3.448.080,00 €</b>
GASTOS ZONAS VERDES	159.360,00 €	443.520,00 €	638.400,00 €	291.200,00 €	<b>1.532.480,00 €</b>
	517.920,00	1.441.440,00	2.074.800,00 €	946.400,00 €	<b>4.980.560,00 €</b>

### 1.2 INGRESOS ASOCIADOS A DESENVOLVEMENTOS URBANÍSTICOS.

Neste apartado imos a avaliar as partidas de ingresos estimados como consecuencia da asunción das liñas de actuación definidas no PXOM, de tal xeito que se permita amosar o axeitado equilibrio entre os beneficios e as cargas derivadas.

Neste escenario centrouse a análise e se tiveron en conta só as seguintes tres fontes de ingresos, por consideralas estreitamente vinculadas co desenvolvemento do PXOM:

- Imposto sobre construcións, instalacións e obras (ICIO). Xunto co IBI, o ICIO vai asociado directamente ao desenvolvemento das actuacións previstas no PXOM, aínda que con carácter único e asociado ao momento de desenvolver a urbanización correspondente. Tense estimado unha porcentaxe do 3% sobre o PEM.
- Imposto de Bens Inmóveis (IBI). É a principal fonte de ingresos recorrente de xeito anual con maior vinculación ao desenvolvemento das actuacións previstas en solo urbano non consolidado e solo de núcleo rural. En relación con este tipo de imposto, e dado que non se pode determinar a priori dun xeito obxectivo, non se incluírá o IBI para os usos terciario e industrial, sen poder determinar unha distribución, edificación convertible nunha cifra económica por este concepto.
- Imposto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM). Por último, o outro ingreso asociado é o que se aplica sobre os vehículos de tracción mecánica. Neste caso, se asocia sobre o volume de vehículos que se vincularán cos desenvolvementos urbanísticos detallados anteriormente, segundo a metodoloxía indicada neste apartado. Tampouco aquí se determina o volume de ingresos derivados do IVTM nos desenvolvementos a realizar no Solo Urbanizable, toda vez que non se pode establecer cun mínimo de rigor cuantitativo e obxectivo o volume de vehículos que se asociarán aos ditos desenvolvementos.

Obviamente, estes non van a ser os únicos ingresos que se xeren directamente vinculados cos desenvolvementos en solo urbano non consolidado, solo urbanizable e solo de núcleo rural e que é importante ter en conta de cara a análise da viabilidade económica do PXOM.

En concreto, hai dous ingresos que, a priori, non son posible determinar dun xeito obxectivo ou baixo criterios reais:

En primeiro lugar, xa comentado anteriormente, o Imposto de bens inmobles e o Imposto de Vehículo de Tracción Motora en solo urbanizable, toda vez que os desenvolvementos neste tipo de solo se centran en usos terciario e industrial, pero sen poder determinar agora o volume de unidades de cada un dos dous impostos.

En segundo lugar, o Imposto de Actividades Económicas, no ámbito dos desenvolvementos en solo urbanizable. Neste sentido, dadas as exencións e a indeterminación que se observa á hora de definir cantas empresas se poderían instalar que estean suxeitas ao dito imposto, non se inclúe no presente análise.

### 1.2.1 INGRESOS POLO IMPOSTO SOBRE CONSTRUCCIÓNS, INSTALACIÓNS E OBRAS (ICIO).

Atendendo ás actuacións de urbanización recollidas no PXOM se observan os seguintes ingresos vinculados ao ICIO.

#### ACTUACIÓNS EN ÁREAS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

CÓDIGO	BARRIO	SUP.BRUTA	SUP.NETA	EDIFICABILIDADE	PEM (€)	ICIO (€)
AC-01	Alto do Castiñeiro	20.026	15.509	18.611	12.885.792,76	386.573,78
AC-02	Alto do Castiñeiro	9.627	7.430	7.430	5.144.142,85	154.324,29
AC-04	Alto do Castiñeiro	29.327	28.027	11.211	7.762.131,48	232.863,94
AC-06	Alto do Castiñeiro	15.175	14.373	17.247	11.941.617,51	358.248,53
AC-07	Alto do Castiñeiro	6.909	5.659	11.318	7.836.250,97	235.087,53
AC-08	Alto do Castiñeiro	8.975	8.203	15.586	10.791.371,13	323.741,13
AC-09	Alto do Castiñeiro	7.747	3.669	6.421	4.445.880,05	133.376,40
AC-10	Alto do Castiñeiro	10.442	7.995	13.991	9.687.325,89	290.619,78
AC-11	Alto do Castiñeiro	7.091	6.380	9.570	6.626.059,88	198.781,80
AC-12	Alto do Castiñeiro	24.678	22.420	33.630	23.284.809,38	698.544,28
AC-13	Alto do Castiñeiro	6.911	6.271	6.898	4.775.904,57	143.277,14
AC-14	Alto do Castiñeiro	15.971	14.600	18.251	12.636.479,36	379.094,38
AC-15	Alto do Castiñeiro	17.961	17.555	21.944	15.193.393,36	455.801,80
AC-16	Alto do Castiñeiro	8.910	7.943	9.928	6.874.337,41	206.230,12
AC-17	Alto do Castiñeiro	25.978	25.726	18.008	12.468.687,56	374.060,63
AC-18	Alto do Castiñeiro	3.248	2.810	4.215	2.918.209,03	87.546,27
AC-19	Alto do Castiñeiro	3.666	2.855	3.140	2.174.087,36	65.222,62
AC-20	Alto do Castiñeiro	3.550	3.364	4.205	2.911.275,58	87.338,27
AC-21	Alto do Castiñeiro	3.781	3.781	1.702	1.178.122,38	35.343,67
AC-22	Alto do Castiñeiro	4.831	4.543	6.814	4.717.768,98	141.533,07
AC-23	Alto do Castiñeiro	50.542	50.008	20.003	13.850.071,46	415.502,14
AC-24	Alto do Castiñeiro	4.095	4.095	2.048	1.417.695,12	42.530,85
F-01	Freixeiro	10.166	8.128	11.379	7.878.581,85	236.357,46
F-02	Freixeiro	9.307	9.185	10.103	6.995.320,13	209.859,60
F-03	Freixeiro	3.316	2.702	2.702	1.871.023,10	56.130,69
F-04	Freixeiro	10.445	9.773	17.102	11.841.126,07	355.233,78
F-05	Freixeiro	2.717	2.389	4.181	2.894.702,59	86.841,08
F-06	Freixeiro	11.376	11.005	13.756	9.524.476,66	285.734,30
F-07	Freixeiro	10.124	9.803	13.234	9.163.334,31	274.900,03
F-08	Freixeiro	3.458	3.458	5.187	3.591.523,69	107.745,71
F-09	Freixeiro	6.962	6.962	6.962	4.820.071,10	144.602,13
F-10	Freixeiro	6.979	6.233	10.908	7.552.305,30	226.569,16
F-11	Freixeiro	15.498	15.122	7.561	6.230.299,38	186.908,98
F-12	Freixeiro	60.410	59.539	23.815	19.623.891,77	588.716,75
F-13	Freixeiro	45.311	43.503	17.401	14.338.474,81	430.154,24
F-14	Freixeiro	10.501	10.452	8.884	6.151.239,68	184.537,19
G-01	A Gándara	2.049	2.049	3.688	2.553.809,15	76.614,27
G-02	A Gándara	2.359	2.261	5.654	3.914.547,42	117.436,42
G-03	A Gándara	2.226	2.226	5.566	3.853.522,73	115.605,68
G-04	A Gándara	2.420	2.316	5.211	3.607.818,96	108.234,57
G-05	A Gándara	7.682	6.375	8.924	6.179.094,98	185.372,85
G-07	A Gándara	4.729	3.861	5.792	4.010.119,91	120.303,60
G-08	A Gándara	12.907	12.843	22.475	15.561.209,95	466.836,30

G-09A	A Gándara	4.605	4.605	3.223	2.231.794,40	66.953,83
G-09B	A Gándara	1.836	1.836	3.672	2.542.156,93	76.264,71
G-10	A Gándara	8.576	7.492	3.371	2.777.929,56	83.337,89
G-11	A Gándara	10.233	9.991	8.992	6.225.930,25	186.777,91
G-12	A Gándara	1.080	905	1.584	1.096.663,34	32.899,90
G-13	A Gándara	1.277	1.277	3.193	2.210.831,27	66.324,94
L-01	As Lagoas	23.180	20.108	20.108	0	0
L-02	As Lagoas	54.072	48.819	48.819	0	0
L-03	As Lagoas	32.676	28.198	28.198	0	0
L-04	As Lagoas	56.663	47.443	21.349	17.591.717,21	527.751,52
OC-01	O Couto	15.700	15.196	6.079	5.008.737,02	150.262,11
OC-02	O Couto	26.426	25.460	10.184	8.391.554,48	251.746,63
OC-03	O Couto	10.923	10.923	4.369	3.600.284,96	108.008,55
OC-04	O Couto	32.683	32.127	12.851	10.588.937,91	317.668,14
P-01	Piñeiros	13.146	12.562	10.678	7.393.038,77	221.791,16
P-02	Piñeiros	7.618	7.222	9.027	6.250.179,56	187.505,39
P-03	Piñeiros	3.054	3.054	4.582	3.172.319,01	95.169,57
P-04	Piñeiros	14.177	13.629	7.496	5.190.143,06	155.704,29
P-05	Piñeiros	13.045	12.066	9.050	6.265.875,60	187.976,27
P-06	Piñeiros	7.260	7.260	5.082	3.518.585,72	105.557,57
P-07	Piñeiros	12.101	11.558	14.447	10.003.053,63	300.091,61
P-08	Piñeiros	11.449	10.729	9.656	6.685.693,37	200.570,80
P-09	Piñeiros	24.362	23.900	10.755	7.446.475,35	223.394,26
P-10	Piñeiros	9.540	8.970	5.382	3.726.372,49	111.791,17
P-11	Piñeiros	14.628	13.112	5.245	4.321.587,47	129.647,62
S-01	A Solaina	3.661	3.597	8.992	6.226.035,94	186.781,08
S-02	A Solaina	11.916	10.537	18.439	12.767.227,27	383.016,82
S-03	A Solaina	2.627	2.401	6.002	4.155.594,28	124.667,83
S-04	A Solaina	4.413	2.744	6.861	4.750.484,79	142.514,54
X-01	Xuvia	12.073	10.308	12.885	8.921.285,33	267.638,56
X-02	Xuvia	25.223	24.081	24.081	16.673.647,52	500.209,43
X-03	Xuvia	8.968	8.968	15.694	10.866.083,46	325.982,50
X-04	Xuvia	4.559	4.559	7.979	5.524.447,91	165.733,44
X-05	Xuvia	13.660	12.598	15.747	10.903.081,41	327.092,44
X-06	Xuvia	12.219	12.219	15.274	10.575.193,75	317.255,81
X-07	Xuvia	2.612	2.506	6.265	4.337.696,55	130.130,90
<b>TOTAL</b>						<b>6.145.660,01</b>

### ACTUACIÓN EN SOLO URBANIZABLE

CÓDIGO	BARRIO	SUP.BRUTA	SUP.NETA	EDIF.	PEM (€)	ICIO (€)
SUB-01	Alto do Castiñeiro	38.675,00		27.072,50	15.491.425,95	464.742,78
SUB-02	Freixeiro	133.336,00		93.335,20	53.408.268,14	1.602.248,04
SUB-03	Freixeiro	46.594,00		46.594,00	26.662.018,68	799.860,56
SUB-04	As Lagoas	164.880,00		115.416,00	66.043.343,52	1.981.300,31
SUB-05	As Lagoas	58.361,00		35.016,60	20.037.198,85	601.115,97
SUB-06	Río do Pozo	234.409,00		140.645,40	80.480.110,79	2.414.403,32
SUB-07	Río do Pozo	555.078,00		166.523,40	95.288.019,95	2.858.640,60
SUB-08	Sedes	723.280,00		316.984,00	181.384.584,48	5.441.537,53
<b>TOTAL</b>						<b>16.163.849,11</b>

### ACTUACIÓN EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

CÓDIGO	NÚCLEO RURAL	SUPERFICIE	EDIF.	PEM (€)	ICIO (€)
AAI-01	1212 Muiño do vento	49.970,00	12.492,50	10.293.780,02	308.813,40
AAI-02	0005 Feal	33.792,00	8.448,00	6.961.124,97	208.833,75
AAI-03	0110 Gadoi	23.006,00	5.751,50	4.739.217,60	142.176,53
AAI-04	0113 A Pena de Embade	22.824,00	5.706,00	4.701.725,74	141.051,77
<b>TOTAL</b>					<b>800.875,45</b>

De xeito global, en total se estima uns ingresos por ICIO polo conxunto de actuacións de urbanización, segundo a seguinte táboa:

TIPO ACTUACIÓN	RECADACIÓN POR ICIO POR CUATRIENIOS				TOTAL VALORACIÓN
	Q1	Q2	Q3	Q4	
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	745.180,85	2.793.457,36	7.094.183,85	6.035.734,35	16.668.556,41 €
SOLO URBANIZABLE	-	2.693.923,64	2.030.436,26	11.439.489,21	16.163.849,11 €
SOLO NÚCLEO RURAL	-	-	-	800.875,45	800.875,45 €
	<b>745.180,85</b>	<b>5.487.381,00</b>	<b>9.124.620,11</b>	<b>18.276.099,01</b>	<b>33.633.280,98</b>

### 1.2.2 INGRESOS POLO IMPOSTO DE BENS INMOBLES (IBI).

En relación co desenvolvemento das actuacións de desenvolvemento de urbanización do PXOM se atopa o Imposto de Bens Inmóveis o cal, ademais, é recorrente anualmente, polo que se terá en conta de xeito incremental en cada un dos cuadrénios de análise do PXOM.

Atendendo aos datos observados, se utiliza un recibo medio de 260 € (1.040 € ao cuadrénio), non considerando as posibles variacións (crecementos ou decrecementos) que se puideran producir ao longo dos catro cuadrénios incluídos na análise.

#### CAPACIDADE RESIDENCIAL EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

BARRIO	VIVENDAS NOVAS					INGRESO TOTAL CUADRIENIOS (ACUMULATIVO)
	Q1	Q2	Q3	Q4	TOTAL	
1. A GANDARA	44	144	165	176	<b>529</b>	1.158.560,00 €
2. A SOLAINA	46	41	143	73	<b>303</b>	692.640,00 €
3. ALTO DO CASTIÑEIRO	-	287	866	590	<b>1.743</b>	3.310.320,00 €
4. O COUTO	-	14	14	72	<b>100</b>	147.680,00 €
5. FREIXEIRO	-	141	354	356	<b>851</b>	1.546.480,00 €
6. AS LAGOAS	-	-	-	98	<b>98</b>	101.920,00 €
7. PIÑEIRO	-	58	280	219	<b>557</b>	991.120,00 €
8. XUVIA	158	239	175	109	<b>681</b>	1.880.320,00 €
	<b>248</b>	<b>924</b>	<b>1.997</b>	<b>1.693</b>	<b>4.862</b>	<b>9.829.040,00 €</b>

#### CAPACIDADE RESIDENCIAL EN ÁREAS DE ACTUACIÓN INTEGRAL EN SOLO NÚCLEO RURAL

BARRIO	VIVENDAS NOVAS					INGRESO TOTAL CUADRIENIOS (ACUMULATIVO)
	Q1	Q2	Q3	Q4	TOTAL	
1212 Muiño do vento	0	0	0	44	<b>44</b>	45.760,00 €
0005 Feal	0	0	0	29	<b>29</b>	30.160,00 €
0110 Gadoi	0	0	0	20	<b>20</b>	20.800,00 €
0113 A Pena de Embade	0	0	0	20	<b>20</b>	20.800,00 €
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>113</b>	<b>113</b>	<b>117.520,00 €</b>

De xeito global, en total se estima uns ingresos por IBI polo conxunto de actuacións de nova urbanización, segundo a seguinte táboa:

TIPO DE ACTUACIÓN	RECADACIÓN POR IBI POR CUATRIENIOS				TOTAL PXOM
	Q1	Q2	Q3	Q4	
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	1.031.680,00 €	2.882.880,00 €	4.153.760,00 €	1.760.720,00 €	9.829.040,00 €
SOLO URBANIZABLE	Non calculable	Non calculable	Non calculable	Non calculable	Non calculable
SOLO NÚCLEO RURAL	- €	- €	- €	117.520,00 €	117.520,00 €
					<b>9.829.040,00 €</b>

### 1.2.3 INGRESOS POLO IMPOSTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MOTORA (IVTM).

Por último, atendendo ao volume de 22.237 vehículos turismos que actualmente están empadroados no Concello de Narón (segundo a Dirección Xeral de Tráfico para o ano 2022) e as 19.362 vivendas actuais no Concello, se logra obter unha ratio estimativa de vehículos por vivenda de aproximadamente de 1 a 1, sendo como no caso do IBI, uns ingresos incrementais cuadrienio a cuadrienio para os desenvolvementos incluídos no PXOM.

Polo tanto, partindo do volume de vivendas novas a crear se obteñen os seguintes datos relativos ao incremento do parque de turismos asociados:

CAPACIDADE POR TIPO DE ACTUACIÓN	INCREMENTO DO PARQUE POR CUATRIENIOS			
	Q1	Q2	Q3	Q4
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	248	924	1.997	1.693
SOLO URBANIZABLE	Non calculable	Non calculable	Non calculable	Non calculable
SOLO NÚCLEO RURAL	0	0	0	113
	<b>248</b>	<b>924</b>	<b>1.997</b>	<b>1.806</b>

Este parque, atendendo ao recibo por IVTM cun importe medio estimado de 120 € / ano segundo os datos observados para o ano 2018 (480 € / cuadrienio) representa o seguinte nivel de ingresos asociado ao volume de vivendas novas a crear:

TIPO DE ACTUACIÓN	RECADACIÓN POR IVTM POR CUATRIENIOS				TOTAL PXOM
	Q1	Q2	Q3	Q4	
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	476.160 €	1.330.560 €	1.917.120 €	812.640	<b>4.536.480 €</b>
SOLO URBANIZABLE	Non calculable	Non calculable	Non calculable	Non calculable	<b>Non calculable</b>
SOLO NÚCLEO RURAL	0 €	0 €	0 €	54.240 €	<b>54.240 €</b>
	<b>476.160 €</b>	<b>1.330.560 €</b>	<b>1.917.120 €</b>	<b>866.880 €</b>	<b>4.590.720 €</b>

## 1.2.4 INGRESOS ESTIMADOS POLA MONETIZACIÓN DA EDIFICABILIDADE MUNICIPAL.

Aínda que na análise anterior non se tiveron en conta por descoñecer a súa máis ou menos certa “factibilidade”, os ingresos derivados da edificabilidade municipal é unha certeza que pode axudar a “monetizar” ou converter en efectivo o dito dereito adquirido, no caso de ser necesario.

Neste sentido, tal e como establece a Lei do Solo de Galicia no seu artigo 21 (Deberes dos propietarios de solo urbano non consolidado) os propietarios teñen, entre outros deberes:

*“d) Ceder obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas ao concello o solo correspondente ao 10 % do aproveitamento tipo da área de repartición. A Administración non terá que contribuír ás cargas de urbanización correspondentes deses terreos, que deberán ser asumidas polos propietarios.”*

Do mesmo xeito, establece no seu artigo 24 (Réxime e condicións de edificación no solo de núcleo rural), entre outras obrigas das persoas propietarias a:

*“c) Ceder obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas ao concello o solo correspondente ao 10 % do aproveitamento urbanístico da devandita área, agás nas actuacións integrais para as que o novo plan non prevea un incremento da superficie edificable respecto das ordenanzas tipo do núcleo. A Administración non terá que contribuír ás cargas de urbanización correspondentes aos terreos nos que se localice este aproveitamento.”*

Por último, en relación cos propietarios de solo urbanizable, o artigo 29 da referida Lei establece tamén como a súa obriga:

*“d) Ceder obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas ao concello o solo correspondente ao 10 % do aproveitamento tipo da área de repartición. A Administración non terá que contribuír ás cargas de urbanización correspondentes deses terreos, que deberán ser asumidas polos propietarios.”*

Polo tanto, en todo momento e no caso de considerarse necesario, o Concello ten a capacidade de acordar converter, cuantificar o equivalente económico (monetización) da cesión relativa ao aproveitamento que lle corresponda en cada actuación que define o PXOM (artigo 133 da Lei 2/2016) en forma de indemnización substitutiva da dicha cesión.

Sendo así, aínda que non se teña explicitamente en conta á hora de contrastar os custos cos ingresos derivados do plan, é preciso neste punto facer unha estimación da valoración monetaria das cesións derivadas do 10% do aproveitamento urbanístico lucrativo dos sectores de solo urbanizable e das áreas de reparto de solo urbano non consolidado e solo de núcleo rural, de tal xeito que as ditas actuacións poderían nun momento dado custear, en maior ou menor medida, as actuacións públicas definidas neste PXOM se así o demandan.

A efectos de valoración tómase a edificabilidade como valor de referencia e tendo en conta o prezo do solo no termo municipal segundo o uso principal de cada sector e tendo en conta o prezo do solo residencial nos concellos limítrofes, preséntase a continuación a valoración correspondente ó 10% de cesión de aproveitamento lucrativo do Concello.

## ACTUACIONES EN ÁREAS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

CÓD.	BARRIO	SUP. BRUTA	SUP. NETA	EDIF.	VALOR RESIDUAL SOLO (€/m <sup>2</sup> e)	VALOR APROV. MUNICIPAL
AC-01	Alto do Castiñeiro	20.026	15.509	18.611	310	576.932
AC-02	Alto do Castiñeiro	9.627	7.430	7.430	310	230.317
AC-04	Alto do Castiñeiro	29.327	28.027	11.211	310	347.532
AC-06	Alto do Castiñeiro	15.175	14.373	17.247	310	534.658
AC-07	Alto do Castiñeiro	6.909	5.659	11.318	310	350.850
AC-08	Alto do Castiñeiro	8.975	8.203	15.586	310	483.159
AC-09	Alto do Castiñeiro	7.747	3.669	6.421	310	199.054
AC-10	Alto do Castiñeiro	10.442	7.995	13.991	310	433.728
AC-11	Alto do Castiñeiro	7.091	6.380	9.570	310	296.667
AC-12	Alto do Castiñeiro	24.678	22.420	33.630	310	1.042.524
AC-13	Alto do Castiñeiro	6.911	6.271	6.898	310	213.830
AC-14	Alto do Castiñeiro	15.971	14.600	18.251	310	565.769
AC-15	Alto do Castiñeiro	17.961	17.555	21.944	310	680.249
AC-16	Alto do Castiñeiro	8.910	7.943	9.928	310	307.783
AC-17	Alto do Castiñeiro	25.978	25.726	18.008	310	558.257
AC-18	Alto do Castiñeiro	3.248	2.810	4.215	310	130.656
AC-19	Alto do Castiñeiro	3.666	2.855	3.140	310	97.340
AC-20	Alto do Castiñeiro	3.550	3.364	4.205	310	130.346
AC-21	Alto do Castiñeiro	3.781	3.781	1.702	310	52.748
AC-22	Alto do Castiñeiro	4.831	4.543	6.814	310	211.227
AC-23	Alto do Castiñeiro	50.542	50.008	20.003	310	620.105
AC-24	Alto do Castiñeiro	4.095	4.095	2.048	310	63.474
F-01	Freixeiro	10.166	8.128	11.379	310	352.745
F-02	Freixeiro	9.307	9.185	10.103	310	313.199
F-03	Freixeiro	3.316	2.702	2.702	310	83.771
F-04	Freixeiro	10.445	9.773	17.102	310	530.159
F-05	Freixeiro	2.717	2.389	4.181	310	129.604
F-06	Freixeiro	11.376	11.005	13.756	310	426.437
F-07	Freixeiro	10.124	9.803	13.234	310	410.267

F-08	Freixeiro	3.458	3.458	5.187	310	160.802
F-09	Freixeiro	6.962	6.962	6.962	310	215.808
F-10	Freixeiro	6.979	6.233	10.908	310	338.137
F-11	Freixeiro	15.498	15.122	7.561	400	302.443
F-12	Freixeiro	60.410	59.539	23.815	400	952.620
F-13	Freixeiro	45.311	43.503	17.401	400	696.045
F-14	Freixeiro	10.501	10.452	8.884	310	275.408
G-01	A Gándara	2.049	2.049	3.688	310	114.341
G-02	A Gándara	2.359	2.261	5.654	310	175.265
G-03	A Gándara	2.226	2.226	5.566	310	172.533
G-04	A Gándara	2.420	2.316	5.211	310	161.532
G-05	A Gándara	7.682	6.375	8.924	310	276.655
G-07	A Gándara	4.729	3.861	5.792	310	179.544
G-08	A Gándara	12.907	12.843	22.475	310	696.717
G-09A	A Gándara	4.605	4.605	3.223	310	99.923
G-09B	A Gándara	1.836	1.836	3.672	310	113.819
G-10	A Gándara	8.576	7.492	3.371	400	134.851
G-11	A Gándara	10.233	9.991	8.992	310	278.752
G-12	A Gándara	1.080	905	1.584	310	49.101
G-13	A Gándara	1.277	1.277	3.193	310	98.985
L-01	As Lagoas	23.180	20.108	20.108	-	-
L-02	As Lagoas	54.072	48.819	48.819	-	-
L-03	As Lagoas	32.676	28.198	28.198	-	-
L-04	As Lagoas	56.663	47.443	21.349	400	853.970
OC-01	O Couto	15.700	15.196	6.079	400	243.144
OC-02	O Couto	26.426	25.460	10.184	400	407.359
OC-03	O Couto	10.923	10.923	4.369	400	174.772
OC-04	O Couto	32.683	32.127	12.851	400	514.028
P-01	Piñeiros	13.146	12.562	10.678	310	331.006
P-02	Piñeiros	7.618	7.222	9.027	310	279.837
P-03	Piñeiros	3.054	3.054	4.582	310	142.033

P-04	Piñeiros	14.177	13.629	7.496	310	232.377
P-05	Piñeiros	13.045	12.066	9.050	310	280.540
P-06	Piñeiros	7.260	7.260	5.082	310	157.537
P-07	Piñeiros	12.101	11.558	14.447	310	447.864
P-08	Piñeiros	11.449	10.729	9.656	310	299.337
P-09	Piñeiros	24.362	23.900	10.755	310	333.399
P-10	Piñeiros	9.540	8.970	5.382	310	166.840
P-11	Piñeiros	14.628	13.112	5.245	400	209.787
S-01	A Solaina	3.661	3.597	8.992	310	278.756
S-02	A Solaina	11.916	10.537	18.439	310	571.623
S-03	A Solaina	2.627	2.401	6.002	310	186.057
S-04	A Solaina	4.413	2.744	6.861	310	212.692
X-01	Xuvia	12.073	10.308	12.885	310	399.430
X-02	Xuvia	25.223	24.081	24.081	310	746.524
X-03	Xuvia	8.968	8.968	15.694	310	486.504
X-04	Xuvia	4.559	4.559	7.979	310	247.344
X-05	Xuvia	13.660	12.598	15.747	310	488.160
X-06	Xuvia	12.219	12.219	15.274	310	473.480
X-07	Xuvia	2.612	2.506	6.265	310	194.210
<b>TOTAL</b>						<b>25.225.276</b>

#### ACTUACIÓNS EN SOLO URBANIZABLE

CÓD.	BARRIO	SUP.	EDIF.	VALOR RESIDUAL SOLO (€/m <sup>2</sup> e)	VALOR APROV. MUNICIPAL
<b>SUB-01</b>	Alto do Castiñeiro	38.675,00	27.072,50	310	690.349
<b>SUB-02</b>	Freixeiro	133.336,00	93.335,20	310	2.380.048
<b>SUB-03</b>	Freixeiro	46.731,17	46.594,00	-	-
<b>SUB-04</b>	As Lagoas	164.880,00	115.416,00	310	2.943.108
<b>SUB-05</b>	As Lagoas	58.361,00	35.016,60	310	346.664
<b>SUB-06</b>	Río do Pozo	234.409,00	140.645,40	310	1.392.389
<b>SUB-07</b>	Río do Pozo	556.274,40	166.523,40	310	1.648.582
<b>SUB-08</b>	Sedes	723.280,00	316.984,00	310	3.138.142
<b>TOTAIS</b>					<b>12.539.281,41</b>

### ACTUACIONES EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

CÓD.	NÚCLEO RURAL	SUP.	EDIF.	VALOR RESIDUAL SOLO (€/m <sup>2</sup> e)	VALOR APROV. MUNICIPAL
AAI-01	1212 Muiño do vento	49.970,00	12.492,50	400	499.700
AAI-02	0005 Feal	33.792,00	8.448,00	400	337.920
AAI-03	0110 Gadoi	23.006,00	5.751,50	400	230.060
AAI-04	0113 A Pena de Embade	22.824,00	5.706,00	400	228.240
<b>TOTAIS</b>					<b>1.295.920,00</b>

En total estímase unha valorización do 10% do aproveitamento urbanístico lucrativo, segundo a seguinte táboa:

TIPO DE ACTUACIÓN	CUATRIENIOS				TOTAL VALORACIÓN
	Q1	Q2	Q3	Q4	
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	1.112.125 €	4.182.598 €	10.774.286 €	9.156.267 €	<b>25.225.276,00 €</b>
SOLO URBANIZABLE	-	1.514.640 €	1.170.955 €	13.293.347 €	<b>13.983.695,41 €</b>
SOLO DE NÚCLEO RURAL	-	-	-	1.295.920 €	<b>1.295.920,00 €</b>
	<b>1.112.125 €</b>	<b>5.697.238 €</b>	<b>11.945.241 €</b>	<b>23.745.534 €</b>	<b>40.504.891 €</b>

Asinado en A Coruña en outubro de 2023

Alfredo Garrote Pazos. Arquitecto

Director dos traballos de redacción do PXOM

Valerio González Somoza. Arquitecto  
Codirector dos traballos

Iria Pérez Miranda. Arquitecta  
Codirectora dos traballos