

INDICE

IV. AVALIACIÓN ECONÓMICA-FINANCEIRA

IV.1 Determinacións xerais

IV.2. Avaliación económica.

- 2.1. Obtención dos terreos.
- 2.2. Implantación dos servizos.
- 2.3. Execución das obras de urbanización.

IV.3. Carácter da actuación.

IV.4. Viabilidade económica.

IV.AVALIACIÓN ECONÓMICA-FINANCEIRA

IV.1.Determinacions xerais

O presente apartado axustase no seu contido , a falla de desenvolvemento regulamentario a lei 9/2002 , e as determinacions contidas no artigo 61 desta, tendo en conta os seguintes aspectos:

- * Avaliación económica da implantación dos servicios e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación.
- * Determinación do carácter público das inversións para execución das previsións do plan de sectorización.
- * Viabilidade económica-financeira.

A presente avaliación realízase de forma global por superficie bruta e non se teñen en conta os avances de costes no tempo posto que os prezos de mercado dos terreos evolucionan segundo a tendencia actual a ritmo igual ou maior os da execución.

IV.2.Avaliación económica.

2.1.Obtención dos terreos.

Os terreos que comprende a delimitación proposta para sectorizar, son según se desprende da relación do anexo correspondente propietarios particulares segundo a relación catastral que se adxunta como anexo, por tanto o sistema de obtención será o de expropiación.

Por outra parte segundo o punto 4 do artigo 66 da lei 9/2002, a aprobación do plan de sectorización implicará a declaración de utilidade pública e a necesidade de ocupación, para efectos de expropiación forzosa, dos terreos necesarios para o enlace da zona de actuación cos correspondentes elementos dos sistemas xerais.

O valor actual de mercado destes terreos que contan somentes con aproveitamentos agrícolas ascenden a cantidade de 12 €m. O que supón un coste global aproximado de 3.803.525,52 €

2.2.Implantación dos servicios.

Os servicios a implantar considerados son: abastecemento de auga, alcantarillado, alumbrado, enerxía eléctrica e telefonía. Estes encontrase xa implantados nas parcelas lindantes de solo urbano industrial existente, polo que se trata unicamente do enlace cos mesmos mediante conexión soterrada con cruce dos viais que os separan. Adxuntanse informes das compañías subministradoras. A estimación destas conexións no se valora por vir recollida no clausula terceira do convenio firmado entre Xestur Pontevedra e o Concello de Lalín como parte dos deberes do Concello.

2.3.Execución das obras de urbanización.

Para estimación dos costes de urbanización considerouse, as actuacións levadas a cabo na urbanización do polígono industrial LALÍN 2000 e as ampliacións levadas a cabo con posterioridade, tendo en conta a especial importancia do movemento de terras, aínda que o prezo de execución real deberá ser definido con Proxecto de urbanización preceptivo no que se avaliarán concretamente as obras a realizar.

Facendo unha estimación por capítulos de obra a realizar podería desglosarse o total dos costes da urbanización como sigue:

ESTIMACIÓN ECONOMICA DE POLIGONO LALÍN 4ª FASE. URBANIZACIÓN E EXPROPIACIÓN

CAPITULOS	CONCEPTO	EUROS
CAPITULO 1	MOVEMENTO DE TERRAS	1.579.406,34
CAPITULO 2	SANEAMENTO DE PLUVIAIS E FECAIS	142.740,38
CAPITULO 3	INSTALACIÓN DE ENERXÍA ELÉCTRICA	55.037,68
CAPITULO 4	INSTALACIÓN DE TELEFONÍA	43.137,64
CAPITULO 5	INSTALACIÓN DE ABASTECIMENTO DE AUGA	56.344,88
CAPITULO 6	INSTALACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO	121.975,41
CAPITULO 7	CONTENCIÓN E TALUDES	1.238.452,98
CAPITULO 8	PAVIMENTACIÓN	1.311.168,15
CAPITULO 9	SINALIZACIÓN	15.866,72
CAPITULO 10	XARDINERÍA E MOBILIARIO URBANO	86.545,74
CAPITULO 11	SEGURIDADE E SAUDE	46.938,14
	SUMA	4.740.751,70
	13% GASTOS XERAIS	616.297,72
	6% BENEFICIO INDUSTRIAL	284.445,10
	SUMA	5.641.494,52
	16% IVA	902.639,12
		6.544.133,64
CAPITULO 12	EXPROIACIONES 316.960,46 X 12 €/m ²	3.803.525,52
	TOTAL ESTIMACIÓN ECONÓMICA	10.347.659,16

IV.3.Carácter da actuación.

A actuación a realizar e de tipo público o ser Xestur-Pontevedra o promotor do Plan de Sectorización, que pretende crear solo industrial que poida permitir a implantación de empresas que neste momento están demandando este tipo de solo. Os costes de obtención de terreos, desenvolvemento e urbanización do solo e outros de tipo administrativo e técnico correrán a cargo do Xestur Pontevedra, que como fin último pretende realizar un concurso público e adxudicación de solares as empresas demandantes a prezos competitivos.

IV.4. Viabilidade económica.

O presente Plan de Sectorizaicón e un instrumento de planeamento que pretende a obtención de solo industrial suficiente para implantación das empresas demandantes, que non persigue o beneficio económico aínda que tende a recuperación das cantidades invertidas na actuación máis a parte proporcional dos gastos xerais, de xestión e beneficio comercial imputables.

Facendo unha estimación de custos aproximada poderemos chegar a un valor que determine a viabilidade económica da actuación.

Antes de gastos de xestión e beneficio comercial imputable cunha estimación directa de gastos de urbanización e aproveitamentos en superficies lucrativas de carácter industrial, comercial e oficina alcanzaría unha cantidade aproximada de 67,99 €/m² que se mantén por debaixo do prezo posible de venda en actuacións similares.

Por todo isto pódese concluir que actuación pretendida e viable por ser o custo total de desenvolver o solo menor que o prezo de venda posible.

En Santiago de Compostela a 26 de Marzo de 2010



Asdo.: José P. Gosende Tuñas
O Enxeñeiro de Camiños
Colexiado nº 11.068