



## DOCUMENTO Nº6: ESTUDIO ECONÓMICO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA





## ESTUDIO ECONÓMICO



## Índice

---

1.	OBJETO .....	2
2.	ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN .....	2
3.	ESTUDIO ECONÓMICO DEL PEOSE .....	3



## 1. OBJETO

En el presente documento se incluye un estudio económico sobre el coste aproximado de las obras de urbanización de la propuesta de ordenación incluidas las conexiones exteriores, el coste estimado de la expropiación, así como gastos de honorarios, registro...

El art. 35.f de la ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales de Galicia indica que los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial (en adelante PEOSE) contendrá una memoria económica que incluirá:

- Un estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad del plan, así como, en todo caso, la identificación de las fuentes de financiación y de los medios con que cuente la persona promotora para hacer frente al coste total previsto para la ejecución del plan.
- Un informe 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, en su caso, la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. También se preverá la eventual constitución ulterior de una entidad urbanística de conservación de la urbanización.
- El presupuesto

El estudio económico incorporará una memoria de 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 ordenación propuesta para las personas propietarias incluidas en su ámbito de actuación, con el contenido mínimo señalado en el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana.

## 2. ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

ESTIMACIÓN DE COSTES PDU PARQUE EMPRESARIAL CORISTANCO (A CORUÑA)		
<b>URBANIZACIÓN INTERIOR</b>		
DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.069.203,90 €	20,75%
FIRMES Y PAVIMENTOS	600.000,60 €	11,65%
SEÑALIZACIÓN, BALIZAMIENTOS Y DEFENSA	41.029,97 €	0,80%
SERVICIOS PROYECTADOS.- RED DE ABASTECIMIENTO	120.722,56 €	2,34%
SERVICIOS PROYECTADOS.- RED DE INCENDIOS	19.322,99 €	0,38%
SERVICIOS PROYECTADOS.- RED DE SANEAMIENTO RESIDUALES INCLUIDA EDAR	945.642,13 €	18,36%
SERVICIOS PROYECTADOS.- RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES INCLUIDO ESTANQUE DE RETENCIÓN	435.971,67 €	8,46%
SERVICIOS PROYECTADOS.- RED DE TELEFONIA Y COMUNICACIONES	62.712,65 €	1,22%
SERVICIOS PROYECTADOS.- RED DE MEDIA TENSIÓN Y BAJA TENSIÓN INCLUIDOS C.T. I	592.319,97 €	11,50%
SERVICIOS PROYECTADOS.- RED DE ALUMBRADO	132.336,87 €	2,57%
ORDENACION ECOLOGICA, ESTETICA Y PAISAJISTICA	128.976,88 €	2,50%
SERVICIOS AFECTADOS	78.780,00 €	1,53%
GESTION DE RESIDUOS DE CONSTRUCCION Y DEMOLICION	50.505,75 €	0,98%
SEGURIDAD Y SALUD	50.505,75 €	0,98%
<b>CONEXIONES EXTERIORES</b>		
CONEXIONES VIARIAS <sup>(1)</sup>	660.000,00 €	12,81%
CONEXIÓN EXTERIOR DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES <sup>(2)</sup>	42.054,42 €	0,82%
CONEXIÓN EXTERIOR DE ENERGÍA ELÉCTRICA <sup>(3)</sup>	121.500,43 €	2,36%
<b>Total</b>	<b>823.554,85 €</b>	
Presupuesto ejecución material	<b>5.151.586,53 €</b>	
13% Gastos Generales	669.706,25 €	
6% Beneficio industrial	309.095,19 €	
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACION SIN IVA (13% G.G y 6% B.I.)</b>	<b>6.130.387,98 €</b>	
21% I.V.A.	1.287.381,47 €	
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (IVA incluido)</b>	<b>7.417.769,45 €</b>	
<b>€/ m2 superficie lucrativa</b> (repercusión m2 urbanización interior incluyendo conex. Exteriores)		<b>350,31 €</b>
<b>€/ m2 por superficie suelo</b> (repercusión m2 urbanización interior incluyendo conex. Exteriores)		<b>92,57 €</b>
(1) coste glorietta conexión con AC-552 y enlace con AG-55		
(2) colector pluviales y residuales vertido a río Grande		
(3) conexión eléctrica con línea aérea de media tensión existente en parte central del ámbito		



### 3. ESTUDIO ECONÓMICO DEL PEOSE

Además del coste de urbanización de los terrenos, existen otros gastos como la obtención de los terrenos y los costes de honorarios...

RESUMEN DE GASTOS	propuesta de ordenación €
1- ADQUISICIÓN TERRENOS	1.298.472,00
2- URBANIZACIÓN (incluidas conexiones exteriores)	6.130.387,98
3- OTROS COSTES (honorarios técnicos, tasas, impuestos, gestiones, gastos comercialización...)	551.734,92
<b>TOTAL</b>	<b>7.980.594,89</b>

	Propuesta de ordenación						
	total costes €	superficie ámbito actuación m <sup>2</sup>	superficie suelo uso lucrativo m <sup>2</sup>	superficie edificabilidad uso lucrativo m <sup>2</sup>	coste por m <sup>2</sup> ámbito €	coste por m <sup>2</sup> suelo uso lucrativo €	coste por m <sup>2</sup> edificabilidad uso lucrativo €
<b>TODO EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN urbanización*</b>	7.980.594,89	173.129,60	109.876,22	93.394,79	<b>46,10</b>	<b>72,63</b>	<b>85,45</b>

\*incluidos costes de adquisición de suelo, indemnizaciones terrenos, honorarios técnicos, comercialización...

Se ha supuesto el suelo y edificabilidad de uso lucrativo suponiendo la ejecución sólo del vial estructurante de los viales propuestos en la ordenación.

ANTEAGROUP

Fdo: Roberto Nuñez de Arenas Basteiro  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
Colegiado nº 16.760

