



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA



Índice

1.	OBJETO	2
2.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	2
2.1.	OBJETIVO.....	2
2.2.	PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	4
2.3.	DETERMINACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS EN LAS ACTUACIONES	4
2.4.	VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS / SERVICIOS RESULTANTES	5
2.5.	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA	5
2.6.	INGRESOS	5
2.6.1.	INGRESOS ANUALES (SISTEMÁTICOS)	5
2.6.2.	INGRESOS NO REGULARES (ASISTEMÁTICOS)	6
2.6.3.	OTROS INGRESOS.....	6
2.7.	GASTOS.....	7
2.7.1.	GASTOS ANUALES (SISTEMÁTICOS)	7
2.7.1.1.	IMPORTE DE LOS GASTOS MUNICIPALES DERIVADOS DEL MANTENIMIENTO DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES	7
2.7.1.2.	COSTE MANTENIMIENTO ALUMBRADO PÚBLICO	7
2.8.	RESUMEN GENERAL DE INGRESOS Y GASTOS	9
2.8.1.	INGRESOS Y GASTOS ANUALES (SISTEMÁTICOS)	9
2.8.2.	INGRESOS Y GASTOS NO REGULARES (ASISTEMÁTICOS)	9
2.9.	CONCLUSIÓN.....	9
2.10.	ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS	10



1. OBJETO

En el presente documento se incluye una memoria de viabilidad económica.

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

2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.1. OBJETIVO

El motivo principal por el que surge la necesidad de dicha memoria nace como consecuencia del principio del desarrollo sostenible, es decir, como un mecanismo con el objeto de evitar que el desorden o la dispersión en el crecimiento de las ciudades provoque una ineficiencia económica por los elevados costes económicos, que implique la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras que genera la actuación urbana, o por el aumento en la prestación de los servicios. Ponderación del impacto de la actuación en las haciendas públicas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios necesarios, así como suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El Informe/Memoria de Sostenibilidad Económica (IMSE) se estructura en 2 partes bien diferenciadas:

- Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas.

En lo que concierne al impacto de la actuación en las Haciendas, el objetivo del IMSE es realizar un análisis de cuáles son las Haciendas Públicas afectadas; una determinación de cuáles han sido las infraestructuras implantadas y cuáles precisan de un mantenimiento o una concreción sobre los servicios que resultan de la actuación; una valoración económica de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento de las mismas o de los nuevos servicios del ámbito de actuación; una designación de los previsibles ingresos que obtenga la Administración afectada como consecuencia de la nueva actuación; y por último una parte de conclusión que analice el impacto de la actuación en base a los cálculos que se desprendan de los datos anteriores.

- Adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En lo que respecta a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, el objetivo del documento es establecer la suficiencia o adecuación de los usos productivos.

El RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana exige la elaboración de una memoria de sostenibilidad económica para los planes urbanísticos/modificaciones, estableciendo en ella las consecuencias económicas y sociales de los



mismos, así como la programación, valoración y financiamiento de las propuestas contenidas, es especial las referidas a dotaciones públicas.

Así el art. 22.4 y .5 dice textualmente: "4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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 del suelo destinado a usos productivos.

5. 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:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) 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.

c) 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, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) 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.



2.2. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

USO	PROPUESTA DE ORDENACIÓN SIN VIALES DE ORDENANZA DIFERIDA					
	MANZANAS	SUPERFICIE m ²	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	COEF. HOM OG.	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO
INDUSTRIAL-TERCIARIO	M1	9.450,00	0,85	8.032,50	1	8.032,50
	M2	9.274,98	0,85	7.883,73	1	7.883,73
	M3	91.151,24	0,85	77.478,55	1	77.478,55
TOTAL uso lucrativo		109.876,22		93.394,79		93.394,79
EQUIPAMIENTOS	EQ	1.000,00	0,50	500,00		
PARCELA DE SERVICIOS	PS-1	702,16				
VIAL ESTRUCTURANTE		10.401,92				
vial perpendicular a vial estructurante		803,15				
Vial de ordenanza diferida primer nivel		159,84				
Vial de ordenanza diferida segundo nivel						
vial acceso a EDAR		230,76				
camino		498,87				
superficie viaria	total	12.094,54				
Aparcamiento	AP-1	2.296,20				
Espacio libre de uso público y zonas verdes	ZV-1	2.617,92				
	ZV-2	12.969,30				
	ZV-3	7.170,21				
	ZV-4	1.341,39				
	ZV-5	11.360,61				
	ZV-6	11.701,05				
	total zona verde		47.160,48			
TOTAL ÁMBITO		173.129,60				

El presente estudio se realiza con la máxima edificabilidad, suponiendo que no se ejecutan los viales de ordenanza diferida.

2.3. DETERMINACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS EN LAS ACTUACIONES

En el siguiente apartado se enumeran las actuaciones que se contemplan en el PEOSE. El objetivo fundamental es el desarrollo del ámbito de actuación a través del presente PEOSE, ámbito incluido en el Plan Sectorial de áreas empresariales de Galicia (PSOAG).

Se trata pues, de un planeamiento con el que se persigue generar un crecimiento sostenible del municipio, es decir, un incremento del suelo de uso industrial-comercial y que goce de zonas verdes y de los equipamientos necesarios.

Para la realización de estas actuaciones, la Administración Pública que interviene más directamente es la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda a través de Xestión do Solo De Galicia (Xestur, S.A.) encargada de la redacción del PEOSE, proyecto de desarrollo y urbanización, proyecto parcelación, ejecución de las obras y venta de las parcelas de resultado.

El Ayuntamiento debe intervenir en los gastos derivados del mantenimiento de los servicios que se pondrán en marcha en dicho ámbito de actuación, los cuales se enumeran a continuación:

- Servicios de abastecimiento de aguas
- Servicios de evacuación de aguas



- Servicio de alumbrado público
- Servicio de zonas verdes
- Servicio de mantenimiento de vías públicas (interior)
- Servicios de recogida de basura y limpieza viaria
- Servicio de transportes
- Servicios resultantes de las zonas de equipamientos públicos de carácter local.

La conexión exterior se realizará a través de una glorieta en la carretera AC-552, esta carretera es de titularidad autonómica, siendo el titular de esta carretera el encargado del mantenimiento.

2.4. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS / SERVICIOS RESULTANTES

Una vez que se han descrito las actuaciones a realizar dentro del PEOSE, se procede a valorar el impacto que éstas generan sobre la Hacienda Pública del municipio.

El análisis que se ha realizado se apoya en la hipótesis de que las actuaciones planificadas en el PEOSE generan un crecimiento de la actividad industrial-comercial del municipio que, por consiguiente, también provoca un incremento de población. En base a ello, el análisis de viabilidad a largo plazo de la propuesta depende fundamentalmente de estudiar el nivel de gastos e ingresos que generan los sucesivos incrementos en la actividad industrial-comercial, como consecuencia de las nuevas infraestructuras y servicios ofrecidos en el municipio.

A continuación, se valorará de una forma aproximada los gastos e ingresos de la Hacienda Local debidos a la realización de las actuaciones del PEOSE, los que se incrementarán para cubrir las necesidades del nuevo ámbito de actuación, y los ingresos resultantes de la ejecución de las edificaciones del desarrollo de esta actuación.

2.5. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

El documento Estudio Económico del PEOSE, contempla la evaluación económica de la propuesta contenida en el planeamiento y la necesaria disposición de medios económicos para llevarla a cabo por la iniciativa privada.

De acuerdo con lo indicado en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, correrán a cargo del Concello de Coristanco o de la entidad urbanística de conservación de la urbanización el mantenimiento de los viales y los espacios libres, el alumbrado público, la recogida de residuos urbanos etc..

No obstante, su repercusión a los particulares a través de tasas e impuestos permitirá su absorción en los presupuestos municipales.

2.6. INGRESOS

2.6.1. INGRESOS ANUALES (SISTEMÁTICOS)

Las previsiones de ingresos para la Hacienda local del municipio de Coristanco como consecuencia de la implantación de nuevas edificaciones, en desarrollo del PEOSE pueden resumirse en:

Impuesto de bienes inmuebles (IBI)

Se estima un coeficiente de aplicación sobre el valor catastral de 0,756%, con el siguiente valor catastral estimado para aplicar en este caso:



Uso industrial- terciario: 214,23€/m²

Total valor catastral uso industrial/terciario:

Estimación ingreso anual:

IBI	93.394,79	m2c x	214,23	=	20.007.965,86 €
	20.007.965,86	x	0,00756	=	151.260,22 €

Impuesto de circulación de vehículos de tracción mecánica (ICVTM)

Se aplica un coeficiente de 90,65€ por vehículo, sobre el dato del nº de vehículos estimados asociados al polígono, es decir, 150 vehículos.

Estimación ingreso anual:

75,00	veh. X	90,6	=	6.795,00 €
-------	--------	------	---	-------------------

Tasas por vados

Se aplica un coeficiente de 160,30 € por vado, sobre el nº total de vados del ámbito, es decir, 45 vados de parcelas de uso industrial-terciario.

Estimación ingreso anual:

Tasas por vados					
	21,00	x	160,30 €	=	3.366,30 €

2.6.2. INGRESOS NO REGULARES (ASISTEMÁTICOS)

Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Se aplicará un 3% sobre el presupuesto de ejecución material. Se estima un presupuesto medio para la construcción de 350 €/m² de uso terciario o industrial, resultando:

93.394,79	m2c x	350,00 €	=	32.688.176,50 €
32.688.176,50 €	x	0,03	=	980.645,30 €

2.6.3. OTROS INGRESOS

Los que se relacionan a continuación son ingresos (periódicos o no) que suponen un gasto para el Concello, ya que el coste de realización de los servicios, gestión o vigilancia, según el caso, son superiores a los ingresos que se obtienen por ellos. Tienen la consideración de ingresos negativos

Tasa por recogida de basuras:

El ingreso del servicio de recogida de basuras se estima en un coste por vivienda aproximado de 70,40€/vivienda en el caso de recogida diaria de residuos. En el caso del desarrollo del polígono empresarial se considera el coste de los ingresos según los m² de uso lucrativo suponiendo 124,12€/año cada 1000m² edificables lo que supone un total de 13.273,26€. Este ingreso es aproximadamente un 80% del coste total de la tasa de recogida de basuras. El ingreso negativo sería de 20,15€/1000m².

Estimación ingresos: -20,15€/1000 m²x93.394,79m²= **-1881,90 €**. Este ingreso es anual.



Tasas por licencias de obras:

Se estima un gasto para la administración de tramitación de la licencia de aproximadamente **75.000,00€**. Este ingreso-gasto sería puntual en el momento de la construcción de la edificación.

2.7. GASTOS

2.7.1. GASTOS ANUALES (SISTEMÁTICOS)

2.7.1.1. IMPORTE DE LOS GASTOS MUNICIPALES DERIVADOS DEL MANTENIMIENTO DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES

Según el artículo 29 apartado a) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia los propietarios del suelo urbanizable tienen el deber de ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado al sistema local de espacios libres, zonas verdes y equipamientos, y a la administración titular correspondiente, el destinado a viales.

Por lo tanto es función del concello de Coristanco el mantenimiento de los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local.

En el PEOSE se destina una superficie de red viaria y aparcamiento (AP-1) de 14.390,74m² y una superficie de espacios públicos de dominio y uso público de sistemas locales de 47.160,48m². El mantenimiento la red viaria consistirá en sustituir el alumbrado y la pavimentación en mal estado, se supone que los dos primeros años desde la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, no deberían existir costes de mantenimiento, sólo el coste debido al pago del alumbrado y mantenimiento zonas verdes.

En los espacios libres y zonas verdes se dispondrá de arbolado y césped. Las labores de mantenimiento serán mínimas principalmente siega y podado de los árboles (dos veces al año) y coste del riego.

Los gastos asociados al mantenimiento de las infraestructuras y servicios de viario, red de suministro de agua y saneamiento, tráfico, señalización viaria, limpieza de espacios públicos ... se estiman por m² de zonas verdes, viario Estimando un gasto medio anual de: **52.525,30€**.

2.7.1.2. COSTE MANTENIMIENTO ALUMBRADO PÚBLICO

Se ha realizado una previsión del coste del alumbrado público a lo largo de un año, suponiendo un funcionamiento del alumbrado desde las 18:00 a 7:00 en los meses de enero, febrero, marzo, abril, noviembre y diciembre y desde las 23:00 a las 7:00 en el resto de los meses resultando lo siguiente:



Tabla consumo horario medio para un día laboral tipo

Consumo medio diario por horas en kWh en días laborables														Promedio
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre		
0:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96
1:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96
2:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96
3:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96
4:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96
5:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96
6:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96
7:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96
8:00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9:00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10:00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11:00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12:00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13:00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14:00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15:00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16:00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17:00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,96	6,96	3,48
19:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,96	6,96	3,48
20:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,96	6,96	3,48
21:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,96	6,96	3,48
22:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,96	6,96	3,48
23:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96
Total	97,4	97,4	97,4	97,4	62,6	62,6	62,6	62,6	62,6	62,6	97,4	97,4	80,0	80,0
P1 (kwh/día)	20,9	20,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,9	5,2
P2 (kwh/día)	20,9	20,9	0,0	0,0	0,0	3,5	7,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,9	6,1
P3 (kwh/día)	0,0	0,0	27,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	27,8	0,0	0,0	4,6
P4 (kwh/día)	0,0	0,0	13,9	0,0	0,0	3,5	0,0	0,0	7,0	0,0	13,9	0,0	0,0	3,2
P5 (kwh/día)	0,0	0,0	0,0	41,8	7,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,0	0,0	0,0	0,0	4,6
P6 (kwh/día)	55,7	55,7	55,7	55,7	55,7	55,7	55,7	62,6	55,7	55,7	55,7	55,7	55,7	56,3

Tabla consumo horario medio para un día No Laborables tipo

Consumo medio diario por horas en kWh en días No laborables														Promedio
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre		
0:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96
1:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96
2:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96
3:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96
4:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96
5:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96
6:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96
7:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96
8:00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9:00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10:00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11:00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12:00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13:00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14:00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15:00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16:00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17:00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,96	6,96	3,48
19:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,96	6,96	3,48
20:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,96	6,96	3,48
21:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,96	6,96	3,48
22:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,96	6,96	3,48
23:00	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96
Total	97,4	97,4	97,4	97,4	62,6	62,6	62,6	62,6	62,6	62,6	97,4	97,4	80,0	80,0
P1 (kwh/día)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
P2 (kwh/día)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
P3 (kwh/día)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
P4 (kwh/día)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
P5 (kwh/día)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
P6 (kwh/día)	97,4	97,4	97,4	97,4	97,4	94,0	31,3	62,6	62,6	62,6	62,6	62,6	97,4	78,5

RESUMEN FACTURA ELÉCTRICA

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
Inicial													
Energía (€)	323,29 €	289,26 €	269,21 €	238,24 €	156,15 €	156,18 €	166,07 €	155,35 €	151,73 €	151,10 €	261,42 €	316,19 €	2.634,19 €
Potencia (€)	91,95 €	83,06 €	91,95 €	88,99 €	91,95 €	88,99 €	91,95 €	91,95 €	88,99 €	88,99 €	88,99 €	91,95 €	1.079,72 €
Impuesto eléctrico (€)	21,23 €	19,04 €	18,47 €	16,73 €	12,68 €	12,53 €	13,19 €	12,64 €	12,31 €	12,28 €	17,92 €	20,87 €	189,88 €
Equipos de medida (€)	15,12 €	13,15 €	14,47 €	13,81 €	15,12 €	13,81 €	14,47 €	15,12 €	13,15 €	14,47 €	14,47 €	13,81 €	170,96 €
Descuento (€)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
IVA (€)	95,94 €	86,05 €	84,00 €	76,37 €	59,05 €	58,26 €	61,24 €	58,87 €	57,28 €	57,14 €	81,49 €	94,37 €	870,06 €
Total (€)	456,86 €	409,76 €	400,02 €	363,69 €	281,17 €	277,43 €	291,60 €	280,33 €	272,75 €	272,09 €	388,05 €	449,40 €	4.143,13 €
Total + IVA (€)	552,80 €	495,81 €	484,02 €	440,06 €	340,22 €	335,69 €	352,83 €	339,20 €	330,03 €	329,23 €	469,54 €	543,77 €	5.013,19 €



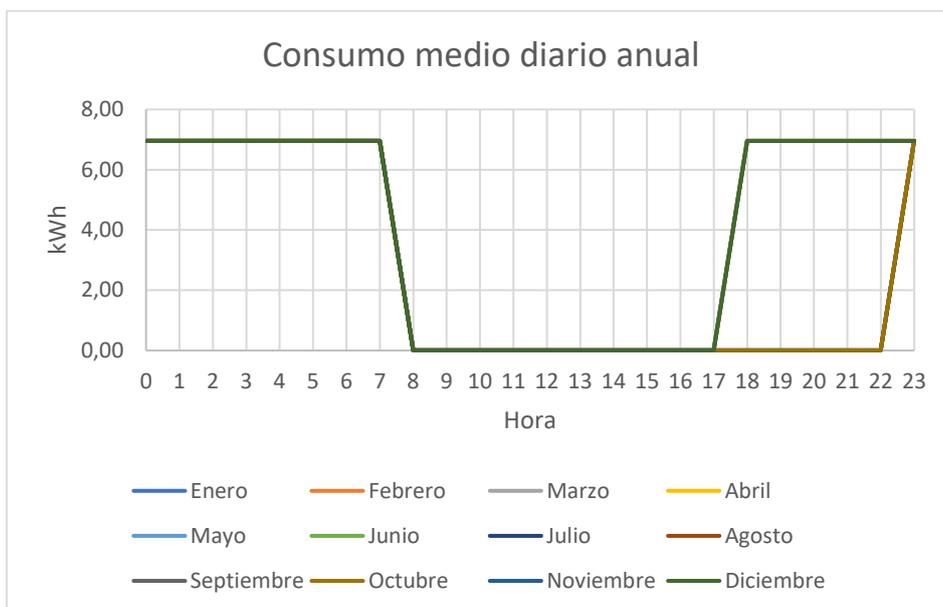


Gráfico de consumo medio diario-anual alumbrado

Se estima un consumo anual de alumbrado de **4.143,13€** (sin IVA).

2.8. RESUMEN GENERAL DE INGRESOS Y GASTOS

2.8.1. INGRESOS Y GASTOS ANUALES (SISTEMÁTICOS)

Ingresos	
IBI	151.260,22 €
ICVTM	6.795,00 €
VADOS	3.366,30 €
Total ingresos	161.421,52 €
Gastos	
Mantenimiento y servicios	58.550,21 €
Total gastos	58.550,21 €

2.8.2. INGRESOS Y GASTOS NO REGULARES (ASISTEMÁTICOS)

Ingresos	
ICIO	980.645,30 €
Total ingresos	980.645,30 €
Gastos	
tasas obras	75.000,00 €
Total gastos	75.000,00 €

2.9. CONCLUSIÓN.

En consecuencia podemos resumir que, para el Concello de Coristanco, la implantación de los usos previstos para el sector desarrollado en este PEOSE no representará un incremento de los gastos de inversión ordinarios recogidos en sus presupuestos, dado que Xestión do Solo de Galicia (Xestur, S.A.)



será la encargada de asumir a su costa los gastos derivados del planeamiento y su gestión y ejecución de la urbanización interior.

No se han considerado parámetros un poco más variables y de difícil cuantificación, que son favorables para el desarrollo de este PEOSE, como la existencia de actividad comercial, con los correspondientes impuestos de actividad o las licencias de apertura.

Son elementos complementarios de la sostenibilidad económica los impactos positivos que suponen para el concello de Coristanco, en parte o en su totalidad, el desarrollo industrial de esta zona. Estos impactos se hacen explícitamente como mejora y potenciación de la economía de toda el área.

2.10. ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en el PEOSE están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del Municipio.

Se define como “uso productivo del terreno” el derecho al empleo de una manera continuada o habitual de las superficies relacionadas para unas actividades concretas que se puedan desarrollar en su interior.

El ámbito del PEOSE está incluido en el planeamiento vigente como un ámbito a desarrollar a través de un plan parcial con un uso industrial-comercial, incluyéndose también en el plan sectorial de ordenación áreas empresariales de la comunidad autónoma de Galicia (PSOAG) .

Por lo que según queda reflejado en el PEOSE el suelo objeto de la presente actuación se adapta al uso previsto por el planeamiento vigente.

ANTEAGROUP

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

