



ÍNDICE

DOCUMENTO VI: ESTUDO ECONÓMICO	2
1. ESTUDO ECONÓMICO E FINANCEIRO	2
1.1 AVALIACIÓN ECONÓMICA DE IMPLANTACIÓN DOS SERVIZOS E OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	3
1.2 ESTUDO ECONÓMICO	3
1.3. FINANCIAMENTO DA ACTUACIÓN	4





DOCUMENTO VI: ESTUDO ECONÓMICO

1. ESTUDO ECONÓMICO E FINANCEIRO

O PIA inclúe un estudo económico e financeiro xustificativo da viabilidade do proxecto, en termos de rendibilidade, así como, en todo caso, a identificación das fontes de financiamento e dos medios con que conte a entidade promotora para facer fronte ó custo total previsto para a execución do proxecto.

Segundo o artigo 175 do RLSG “estudo económico” se recolle a avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación e reforzo.

- a) Explanación, pavimentación, sinalización, xardinaría e arborado.
- b) Redes de abastecemento de auga, evacuación, subministración de enerxía e gas, de ser o caso, iluminación pública e telecomunicacións.
- c) Outras redes de servizos que o PIA prevexa.
- d) Obras especiais, como desviacións de redes de servizo existentes e outras.
- e) Indemnizacións procedentes polas actuacións que exixa a execución do PIA.
- f) Conexión e, se é o caso, reforzo e ampliación dos sistemas xerais existentes.
- g) Establecemento dos servizos públicos de transporte e recollida de lixo, se procede.

Se inclúe ademais:

- a) A forma de financiamento das obras correspondentes ós sistemas xerais previstos polo PIA que deban acometerse, de ser o caso, distinguindo os que deban asumir organismos ou entidades públicas daqueles que deban financiarse con cargo ó ámbito.
- b) O custo estimado da expropiación.

Así mesmo, o estudo económico do PIA incorporará unha memoria de viabilidade económica, en termos de rentabilidade, de adecuación ós 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.



1.1 AVALIACIÓN ECONÓMICA DE IMPLANTACIÓN DOS SERVIZOS E OBRAS DE URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN INTERIOR: OBRA CIVIL E ELÉCTRICA

Capítulo 1 MOVIMENTO DE TERRAS	129.796,20	14,35	%
Capítulo 2 PAVIMENTACION	369.151,57	40,80	%
Capítulo 3 SANEAMENTO	117.425,86	12,98	%
Capítulo 4 INFRAESTRUTURA DE ABASTECIMENTO	65.649,17	7,26	%
Capítulo 5 INFRAESTRUTURA DE GAS	23.136,10	2,56	%
Capítulo 6 INFRAESTRUTURA DE TELECOMUNICACIÓNS	50.711,90	5,61	%
Capítulo 7 ENERXÍA ELÉCTRICA E ALUMADO PÚBLICO	92.456,52	10,22	%
Capítulo 8 REDE DE REGO	4.311,47	0,48	%
Capítulo 9 INTEGRACIÓN AMBIENTAL	20.360,83	2,25	%
Capítulo 10 MOBILIARIO URBANO	2.668,30	0,29	%
Capítulo 11 SINALIZACIÓN	11.437,70	1,26	%
Capítulo 12 VARIOS	4.173,97	0,46	%
Capítulo 13 SEGURIDADE E SAUDE	6.709,83	0,74	%
Capítulo 14 XESTIÓN DE RESIDUOS	6.709,83	0,74	%
	904.699,26	100,00	%

CONEXIÓNS EXTERIORES

Capítulo 15 CONEXIÓNS EXTERIORES (PA)	47.000,00	100,00	%
---------------------------------------	------------------	--------	---

TOTAL ORZAMENTO: 904.699,26 + 47.000,00 = **951.699,26 €**

1.2 ESTUDO ECONÓMICO

ESTUDIO ECONÓMICO PARQUE EMPRESARIAL DE PALAS DE REI

	Metros (m ²)	Total costes
Total superficie a expropiar	39.926,57	
Total superficie bruta	39.926,57	Ámbito
Total superficie neta	20.512,26	
Total superficie adscrita	0,00	Sistemas xerais
1. Valor do solo	Importe	187.759,58 €
1.1 Solar	159.706,28 €	
1.2. Impostos-notarios-rexistros	20.761,82 €	
1.3. Traballos técnicos	3.992,66 €	
1.4. Outros	3.298,83 €	
2. Estudos e proxectos		129.336,97 €
2.1. Proxectos	31.000,00 €	



2.2. Estudos	7.867,05 €
2.3. Outros	90.469,93 €
3. Obras urbanización	1.082.093,56 €
3.1. Conexión e acometidas	47.000,00 €
3.2. Urbanización interior	904.699,26 €
3.3. Traballos técnicos	39.924,37 €
3.4. Imprevistos	90.469,93 €
4. Reparcelación	15.238,24 €
Reparcelación	15.238,24 €
5. Gastos xerais	29.645,06 €
Xerais	29.645,06 €
6. Gastos financeiros	38.095,59 €
Financeiros	38.095,59 €
Total	1.482.169,00 €
Coste / m ² superficie neta	72,25 €/m²

1.3. FINANCIAMENTO DA ACTUACIÓN

O financiamento da actuación será pública e garántese pola asignación orzamentaria da Xunta.

En concreto para o ano 2022 os fondos que o Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS) destinará para adquirir os terreos necesarios para levar a cabo esta ampliación, custear os traballos técnicos previos e iniciar as obras de urbanización será de 676.138 euros.

Para os anos seguintes disporase as cantidades necesarias para a materialización da ampliación do Parque Empresarial de Palas de Rei (Lugo) – Fase III.

Lugo, Febreiro de 2022
O ENXEÑEIRO DE CAMIÑOS,
CANAIS E PORTOS

Asdo.: Antonio López López
Colexiado nº 17.286





ÍNDICE

DOCUMENTO VI: MEMORIA VIABILIDADE ECONÓMICA.....	2
1. INFORME DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA	2
2.1. VALORACION DE GASTOS DE CONSERVACIÓN	3
2.2. INGRESOS DAS ACTUACIÓNS PARA A ADMINISTRACION	6
2.3. BALANCE FISCAL	9
2. ORZAMENTO	11





DOCUMENTO VI: MEMORIA VIABILIDADE ECONÓMICA

1. INFORME DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA

O informe de sustentabilidade económica pondera en particular o impacto da actuación nas facendas públicas afectadas pola implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias ou a posta en marcha e a prestación dos servizos resultantes, así como, se é o caso, a suficiencia e a adecuación do solo destinado a usos produtivos.

Para a determinación dos **gastos** de funcionamento que se teñen presentes para a elaboración do presente informe correspóndense con:

- Conservación infraestruturas viarias
- Conservación de infraestruturas de abastecemento
- Conservación da rede de saneamento e depuración
- Infraestrutura de subministración eléctrico
- Consumo e conservación da iluminación pública
- Conservación e mantemento de zonas verdes públicas e mobiliario urbano
- Funcionamento dos servizos de recollida e tratamento de residuos e limpeza de rúa

A estrutura xeral de gastos que deberá asumir o Concello desde a recepción das obras de urbanización serán os seguintes:

- Mantemento das infraestruturas
- Custos de funcionamento dos servizos

Os custos determinaranse aplicando os orzamentos de gastos de mantemento e funcionamento actuais. Son por tanto estimacións directas, válidas en materia de contabilidade da Facenda Pública Local, e o Balance Fiscal Municipal realízase en unidades monetaria reais do presente ano.

Para a determinación dos **ingresos** procédese ó cálculo dos ingresos municipais realizando as oportunas estimacións das bases impositibles dos impostos e aplicando ás mesmas os tipos de gravame de acordo cas Ordenanzas Fiscais vixentes do Concello de Palas de Rei na actualidade. En consecuencia, a estimación dos ingresos parte da mesma presión fiscal (cota tributaria) derivada das ordenanzas vixentes para cada feito impositible.

Desde o punto de vista teórico a execución da actuación urbanizadora provoca os seguintes ingresos correntes:

- Imposto de Bens Inmóbles
- Imposto sobre construcións, instalacións e obras.
- Taxas de licenzas de obra e primeira ocupación.
- Imposto de Incremento do Valor dos terreos
- Imposto de circulación de vehículos de motor
- Taxas de vaos de vehículos
- Taxas de lixos
- Taxas de abastecemento de auga
- Taxas de rede de sumidoiros e depuración.

Con todo, non todos estes conceptos son permanentes, senón que algúns deles son puntuais.

Os ingresos puntuais ou pago único son os que se producen nun momento determinado como consecuencia dunha determinada acción e terminan con esta.

Son ingresos puntuais:





- O imposto sobre Construcións, Instalacións e Obras
- As taxas da Licenza de Obras e de primeira ocupación.
- O Imposto de Incremento de Valor dos Terreos nas vendas (Plusvalías)

Unha vez finalizado o proceso de urbanización, construción e venda, é a que achegará con carácter permanente os ingresos que gravan a propiedade, a actividade económica e os residentes.

A estimación dos ingresos permanentes parte dos tipos, taxas e tarifas unitarios do orzamento anual do ano (é dicir, conforme ás Ordenanzas Fiscais vixentes) neste momento en que se realiza o presente Informe de Sustentabilidade Económica.

Estes estándares consideran o "prezo" para pagar por cada feito impositivo, o que significa que incorpora os especificados de cada figura impositiva (bonificacións e reducións) considerando que a natureza das bases fiscais son homoxéneas en todo o municipio.

Por tanto, na fase en que estean construídos e ocupados os inmobles os ingresos máis relevantes son os chamados **Ingresos Permanentes**, como son:

- O imposto sobre Bens Inmobles (I.B.I.)
- O imposto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (I.V.M.)
- Taxas e Prezos Públicos por prestación de servizos públicos municipais
- O imposto de taxas de vao

O ingreso corrente permanente de maior peso específico é o correspondente ó IBI.

No presente Informe de Sustentabilidade, non se ten en consideración os Ingresos provenientes de Transferencias Correntes, por considerarse que os mesmos están afectados no Plan de Estabilización Orzamentaria do Concello.

2.1. VALORACION DE GASTOS DE CONSERVACIÓN

A valoración dos custos de mantemento ou de posta en marcha e prestación de servizos estímase da seguinte maneira:

2.1.1. CUSTOS DE CONSERVACIÓN INFRAESTRUTURAS VIARIAS

Nas redes viarias, as actividades de conservación ordinaria son aquelas destinadas a atrasar os procesos de degradación que, polo uso e o paso do tempo, prodúcense nas vías. Inclúense aquí os impactos negativos que a contorna produce sobre a calzada que, sen chegar a provocar a súa degradación, impiden que cumpran correctamente as súas funcións.

Entre as tarefas de mantemento viarias ordinarias están a inspección e mantemento dos firmes da calzada e as beirarrúas, rede de drenaxes (cunetas, colectores, bordos, desaugadoiros, arquetas, etc.) e sinalización.

A superficie de viario do PIA que se incorporará á rede municipal é de **6.581,22 m²** e estímase un ratio de custo de conservación de 0,47 euros/m².

A valoración actual destes servizos é de:

O gasto total de mantemento e conservación da rede viaria en el período de programación sería:

$(6.581,22 \text{ euros} * 0,47 \text{ euros/m}^2) * 10 \text{ anos} = \mathbf{30.931,73 \text{ euros}}$.



2.1.2. CUSTOS DE CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUTURAS DE ABASTECIMENTO

En materia de abastecemento, unha vez realizada a urbanización pertinente e obtida a primeira utilización das naves rematadas, corresponde a xestión do servizo público, ó servizo municipal de augas Espina & Delfin.

A xestión do abastecemento de auga conta cun réxime económico propio, de modo que o custo do servizo é financiado pola tarifa correspondente que conta con diversos conceptos: dereitos de acometida, enganche, consumo, etc. Co abono da taxa fináncianse todos os gastos do servizo de abastecemento, non só os do consumo senón os de explotación e mantemento.

Para o seu cálculo se parte que este gasto de mantemento só se xera tras a construción das naves; para o que se parte do dato estimativo que do conxunto de naves novas propostas, estimadas en 14 naves, edificaranse o 45% nun período de dez anos (os dous primeiros anos dedícanse a xestión e execución de infraestruturas).

Considérase para estes efectos que cada 300 m² de edificabilidade do uso industrial conta cun custo similar a unha vivenda, tendo presente que o tempo de consumo destes usos é menor.

O ratio de cantidade actual anual para una vivenda estímase en 135 euros.

Gastos Abastecemento por Usos Industriais: 45% (**36.827,96** m² / 300 m²) * 135 euros * 10 anos = **74.576,62 euros**.

2.1.3. CUSTOS DE CONSERVACIÓN DA REDE DE SANEAMENTO E DEPURACIÓN.

Os custos de explotación e conservación contan cun réxime económico especial, de modo que quede asegurada a súa viabilidade. Este réxime caracterízase porque se traslada ó usuario final, devanditos custos mediante taxas, en función do seu consumo. Entre os diversos conceptos que integran ditas taxas incorpóranse os custos de mantemento e conservación, ademais do consumo.

Para o seu cálculo se parte que este gasto de mantemento só se xera tras a construción das naves; para o que se parte do dato estimativo que do conxunto de naves novas propostas, edificaranse un 45% nun período de dez anos.

Tamén se considera para estes efectos que cada 300 m² de edificabilidade do uso industrial conta cun custo similar a unha vivenda, tendo presente que o tempo de consumo destes usos é menor.

O ratio de cantidade actual anual para una vivenda estímase en 142 euros.

Gastos por Usos Industriais: 45% (**36.827,96** m² / 300 m²) * 142 euros * 10 anos = **78.443,55** euros que é o custo total de conservación das infraestruturas de saneamento e depuración para o período comprendido de 10 anos.

2.1.4. INFRAESTRUTURA DE SUBMINISTRACIÓN ELÉCTRICA

As infraestruturas de subministración eléctrica, unha vez realizadas a cargo do promotor, entregaranse e serán xestionadas e mantidas pola empresa concesionaria (UFD), unha vez executada a infraestructura con cargo á actuación urbanizadora. Por iso, non é servizo público cuxo custo de funcionamento e mantemento teña incidencia na Facenda Municipal.

O custo do mantemento destas infraestruturas eléctricas, por actuacións similares, estímase en 125 euros/ MVA / ano. Para un total de (45% * 14 naves), resulta un total de 528,41 euros / ano.





A potencia solicitada para a ampliación do Parque Empresarial de Palas de Rei – Fase III é de **671KW** (nº expediente EXP628120120115).

528,41 euros / ano * 10 anos = **5.284,12** euros é o custo total de conservación das infraestruturas de subministración eléctrica para o período ata 10 anos.

Como se adiantou, para os efectos, do presente Informe, este gasto de mantemento da infraestrutura eléctrica non ten transcendencia na Facenda Municipal, dado que devandito abono será sufragado directamente polos usuarios finais á compañía subministradora UFD grupo Naturgy, sen que teña repercusión na Administración Local.

2.1.5. CUSTO DE CONSUMO E CONSERVACIÓN DA ILUMINACIÓN PÚBLICA

Unha vez sexa recibida a urbanización, o gasto de mantemento e funcionamento do servizo público de iluminación pública, é asumido polo Concello; ata tanto sexa recibida, devandito gasto asúmese polos promotores da actuación urbanística.

É un gasto cuxa recuperación directa dos interesados non resulta viable (art.21 do RDL 2/2004, do 5 de marzo), e por tanto, é un gasto financiado pola Administración Local cos ingresos xerais do orzamento.

Así mesmo, é un gasto independente do número de usuarios, no sentido de que no seu custo non inflúe o número de beneficiarios do mesmo.

Tendo presente os prazos de urbanización establecidos é preciso ter presente, os gastos xerados polos seguintes conceptos:

- Mantemento xeral da rede
- Custo de consumo servizo
- Potencia enerxética

O custo de mantemento da iluminación pública representa por nave/ano un gasto anual de 22,70 euros/nave.

Para os efectos do presente estudo considérase que o 45% das novas naves posibles habilitadas polo PLA serán edificadas nun período de 10 anos.

(45% * 14 parcelas edificables novas naves) * 227 euros/nave * 10 anos = **14.301,00** euros

2.1.6. CONSERVACIÓN E MANTEMENTO DE ZONAS VERDES PÚBLICAS E MOBILIARIO URBANO

Inclúe a conservación da xardinería, a reposición de plantacións, poda, abono e tratamento fitosanitarios, rega, iluminación, reposición e mantemento do mobiliario urbano e limpeza de áreas de xogo.

É un gasto cuxa recuperación directa dos interesados non resulta viable (art.21 do RDL 2/2004, do 5 de marzo), e por tanto, é un gasto financiado pola Administración Local cos ingresos xerais do orzamento.

Así mesmo, é un gasto relativamente independente do número de usuarios, no sentido de que no seu custo non inflúe o número de beneficiarios potenciais do mesmo, aínda cando da utilización de que se faga por estes requirirse unha maior ou menor frecuencia dos labores de conservación e mantemento.

Para realizar unha proxección estímase que o valor medio de gasto de conservación é de 0,30 euros/m² de espazos libres e zonas verdes.



Proxectando este gasto ás previsións totais de espazos libres e zonas verdes da ampliación do Parque Empresarial resultan os seguintes valores:

11.329,71 m² * 0,30 euros/ m² * 10 anos = **33.989,13** euros

Aplicando o custo medio anual de 0,30 euros/m² de espazos libres resulta unha proxección de custo total para os dez anos de **33.989,13** euros, para o mantemento de parques e xardíns.

2.1.7. CUSTO DE FUNCIONAMENTO DO SERVIZO DE RECOLLIDA E TRATAMENTO DE RESIDUOS E LIMPEZA DA RÚA

Para a proxección deste gasto, procédese a calcular os dous conceptos que se integran da seguinte forma:

O importe unitario por usuario do servizo de recollida e tratamento de residuos é de 205 euros.

A proxección realízase para as parcelas urbanizadas que se estiman no período programado.

Para os efectos do presente estudo considérase que o 45% das novas naves posibles habilitadas polo PIA serán edificadas como medio anual nun período de 10 anos.

Tamén se considera para estes efectos que cada 300 m² de edificabilidade do uso industrial conta cun custo similar a unha vivenda.

Gastos por Usos Industriais: 45% (**36.827,96** m² / 300 m²) * 205 euros * 10 anos = **113.245,98** euros.

2.2. INGRESOS DAS ACTUACIÓNS PARA A ADMINISTRACION

Son os ingresos que obtén a administración pola total execución das obras previstas polo Novo Plan Xeral, aínda que non todos serven para financiar o mantemento das novas infraestruturas e a prestación dos novos servizos.

2.2.1. TAXAS DAS LICENZAS DE OBRAS

Segundo a Ordenanza Fiscal Nº 6 do Concello de Palas de Rei reguladora da taxa por licencias urbanísticas (publicada no BOP Lugo, núm. 079 de venres, 9 de abril de 2021) a cota tributaria da licenza de obra maior de nova planta é do 0,31 % do presuposto de execución material (PEM) da obra.

Para iso, aplícase o seguinte valor medio de cálculo obtido como resultado de aplicación as táboas orientativas do Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia para o cálculo dos orzamentos estimativos de execución material das distintas obras:

- Industrial (nave industrial de nova planta): 360 euros/m²

O valor do Importe Conxunto de licenzas de obra para o uso industrial propostos polo PIA relaciónase a continuación:

A edificabilidade industrial **36.827,96** m² e no ano 10 programado estímase a construción do 65% das naves.

Cálculos taxas: 65% * **36.827,96** * 360 euros/ m² * 0,31 % = **26.715 €**





Agora ben, este ingreso de pago único, non ten por obxecto o financiamento dos custos de mantemento dos servizos urbanos, senón os de funcionamento dos servizos administrativos municipais para a prestación do control da licenza.

Por iso, aínda cando se calculou non se inclúe como ingreso efectivo destinado ós gastos de funcionamento na análise de sustentabilidade económica.

2.2.2. IMPOSTO DE CONSTRUCCIÓNS E OBRAS

Segundo a Ordenanza Fiscal Nº 3 do Concello de Palas de Rei reguladora do Imposto de Construcións, Instalacións e Obras (ICIO) a cota tributaria segundo o Artigo 7. Cota Tributaria será o resultado de aplicar á base imponible o tipo de gravame que se fixa no 2 %.

A edificabilidade industrial **36.827,96** m² e no ano 10 programado estímase a construción do 45% das naves.

Cálculos taxas: $45\% * 36.827,96 \text{ m}^2 * 360 \text{ euros/ m}^2 * 2\% = 119.322,59 \text{ €}$

Os ingresos do Imposto de Construcións, son de pago único, eventuais (sometidos ó desenvolvemento urbanístico e económico), e, en consecuencia, non permanentes; por iso, non ten por obxecto o financiamento dos custos de mantemento dos servizos urbanos, aínda que poden destinarse a financiar investimentos municipais.

2.2.3. IMPOSTO DE INCREMENTO DE VALOR TERREOS: INGRESOS POR TRASMISIONES

Será de aplicación a Ordenanza Fiscal Nº 1 do Concello de Palas de Rei reguladora do imposto de bens inmobles (publicado en BOP Lugo, núm. 079, de venres, 9 de abril de 2021).

Segundo o seu Artigo 2º.- Tipo de gravame. O tipo de gravame do Imposto sobre Bens Inmobles queda fixado nos termos seguintes: Bens urbanos, Bens rústicos, Bens de características especiais.

Tipo de gravame fixado en ó disposto no artigo 73.1 e 73.2 da Lei 39/1988: 0,6% (Bens urbanos), 0,6% (Bens rústicos) e 1,3% (Bens de características especiais).

Para determinar o importe da base imponible aplicarase sobre o valor do terreo no momento do pagamento, estimado para os efectos do IBI (o Valor Catastral) a porcentaxe que corresponda en función do número de anos durante os cales se xerou devandito incremento.

Para os efectos, do presente Informe de Sustentabilidade, considérase que o prazo medio entre transmisións terá lugar ós 10 anos.

Edificabilidade industrial **36.827,96** m²

Valor catastral medio: 271 euros

Total Cota de Industrial: $36.827,96 \text{ m}^2 * 271 \text{ euros} * 0,6\% = 59.882,26 \text{ euros}$

Os ingresos do Imposto de Incremento de Valor dos Terreos son de pago único, eventuais (sometidos ó desenvolvemento urbanístico e económico), e, en consecuencia, non permanentes; por iso, non ten por obxecto o financiamento dos custos de mantemento dos servizos urbanos, aínda que poden destinarse a financiar investimentos municipais.



2.2.4. INGRESOS DO IMPOSTO SOBRE BENS INMOBLES.

- IBI dos Usos Industriais

A edificabilidade total con destino a usos industriais proposta polo PIA ascende a **36.827,96 m²**

Calcúlase que o 45% das naves industriais atoparanse edificadas como media durante o prazo de 10 anos.

Total Ingresos: 45% (**36.827,96 m²**) * 271 euros/ m² * 0,6 % * 10 anos = **269.470,18 euros**.

2.2.5. IMPOSTO DE CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS.

Estímase que cada nave dispoñerá de dous vehículo e que a cota da anualidade será de 71,94 euros (cota de vehículo turismo de 12 ata 15,99 cabalos fiscais, segundo Ordenanzas Fiscais vixente).

45% * 71,94 euros * 2 * 10 anos = **647,46 euros**.

2.2.6. TAXA POLO SERVIZO DE RECOLLIDA DE LIXOS

Segundo o artigo 5. Bases de gravame e tarifas da Ordenanza Fiscal Nº 15 do Concello de Palas de Rei reguladora da taxa pola prestación do servizo de recollida de lixo e residuos sólidos urbanos (publicado en BOP Lugo, núm. 079, de venres, 9 de abril de 2021) establécese para actividades industriais en xeral 62,76 €/ano.

Para os efectos da presente avaliación, considérase de forma simplificada que o pago deste imposto, acontecerá de maneira proporcional á edificación e ocupación da edificación, estimándose as edificacións van ir ocupando conforme váianse finalizando as mesmas. Ós presentes efectos, estimase que os novos contribuíntes serán os mesmos que no capítulo de gastos tiveron presente para calcular o concepto de mantemento do servizo de recollida de residuos, isto é un 45% do número total de naves posibles como media durante o prazo de 10 anualidades.

Por iso, a proxección dá o seguinte resultado:

(45% * 14 naves) * 62,76 €/ano * 10 anos = **3.953,88 euros**.

2.2.7. INGRESOS COTA DO SERVIZO DE ABASTECIMENTO

Segundo o artigo 6. Cota tributaria da Ordenanza Fiscal Nº 16 do Concello de Palas de Rei reguladora da taxa pola prestación do servizo de abastecemento de auga (publicado en BOP Lugo, núm. 079, de venres, 9 de abril de 2021) establécese para actividades industriais un mínimo de consumo de 45 m³/ab. Trim: 0,556 euros/m³

O consumo diario estimado para a ampliación resulta do seguinte cálculo:

Dotación * superficie parcelas * día = CD m³

0,5 l/s/Ha * 2,3 Ha * 86.400 s/día = 99,36 m³

Por tanto, ó ano 36.266,40 m³ * 0,556 euros/m³/3meses = 6.721,37 euros

45% (6.721,37 euros x 10 anos) = **30.246,17 euros**.



2.2.8. INGRESOS COTA DO SERVIZO DE SANEAMENTO

Os custos de funcionamento, mantemento e conservación (ordinaria e extraordinaria) da infraestrutura de saneamento fináncianse ca cota de servizo.

Segundo o artigo 5. Cota tributaria da Ordenanza Fiscal Nº 17 do Concello de Palas de Rei reguladora da taxa pola prestación do servizo de rede de sumidoiros e depuración de augas residuais (publicado en BOP Lugo, núm. 079, de venres, 9 de abril de 2021) establécese que para aboados con subministración de auga potable para os metros cúbicos facturados en abastecemento de auga: 0,395 euros/m³.

Por tanto, $36.266,40 \text{ m}^3 * 0,395 \text{ euros/m}^3 = 14.325,22 \text{ euros}$ e aplicando o mesmos parámetros de ocupación de parcelas temos que 45% ($14.325,22 \text{ euros} * 10 \text{ anos}$) = **64.463,49 euros**.

2.2.9. As TAXAS DE VAO:

Segundo o artigo 6. Cota tributaria da Ordenanza Fiscal Nº 12 do Concello de Palas de Rei reguladora da taxa por entrada de vehículos a través das beirarrúas e as reservas de vía pública para aparcamento, carga e descarga de mercancía de calquera clase (publicado en BOP Lugo, núm. 079, de venres, 9 de abril de 2021) establécese que para vao permanente son 3,67 euros por metro lineal e para as placas de sinalización por unidade é de 22,00 euros.

Por tanto, son 70 ml. totais de acceso ás naves * 3,67 euros /ml. = 256,90 euros

As placas de sinalización son 14 parcelas * 22 euros/parcelas = 308 euros

Aplicando o mesmos parámetros de ocupación de parcelas temos que 45% ($256,90 \text{ euros} * 10 \text{ anos}$) = 1.156,05 euros + 308 euros = **1.464,05 euros**.

2.3. BALANCE FISCAL

A ecuación básica de "Balance Fiscal Municipal", que é o equivalente ao aforro bruto é: BALANCE FISCAL = AFORRO BRUTO = INGRESOS CORRENTES - GASTOS DE FUNCIONAMENTO DOS SERVIZOS.

En resumo, o aforro bruto é a diferenza entre os ingresos e os gastos correntes. Establece con carácter xeral, a capacidade de financiamento (se esta é positiva) que un municipio pode destinar a investimentos reais, de reposición e da nova cidade, sen ter que recorrer a fontes de financiamento externo.

Agora ben, a conclusión última da análise de Balance Fiscal Municipal, é un ditame sobre o grao de sustentabilidade económica dun Municipio.

En efecto, a Facenda Municipal debe perseguir que os ingresos de carácter permanente sexan suficientes para compensar os gastos de funcionamento, de forma que os ingresos de carácter "puntual" (de plusvalías, licenzas de obras...) poidan aplicarse a aumentar a capacidade de investimento, xa sexa con destino a diminuír a carga financeira ou directamente ó investimento. En definitiva, só se poderá recoñecer a un municipio sostible economicamente cando os ingresos extraordinarios derivados do novo crecemento urbanístico non sexan imprescindibles para financiar o gasto corrente.

Pola contra, se a conclusión obtida é que os ingresos de carácter permanente derivados da actuación de nova urbanización son insuficientes para cubrir os gastos de funcionamento que xera, de forma que os ingresos de carácter puntual son imprescindibles para cubrir parte dos gastos de funcionamento e a totalidade da carga financeira; iso implicaría que para financiar o nivel de gasto



actual é necesario o crecemento urbanístico e edificatorio, ou o que é o mesmo, que o municipio é insostible economicamente se non crece ou non aumenta a presión fiscal (IBI, etc.).

No caso do PIA para a ampliación do Parque Empresarial de Palas de Rei – Fase III temos:

GASTOS DE FUNCIONAMENTO DOS SERVIZOS

- Custo de mantemento e conservación rede viaria: 30.931,73 euros
- Custos de conservación de infraestruturas de abastecemento: 74.576,62 euros
- Custos de conservación da rede de saneamento e depuración: 78.443,55 euros
- Infraestrutura de subministración eléctrica (sen incidencia en Facenda Municipal): 0 euros
- Custo de consumo e conservación da iluminación pública: 14.301 euros
- Custo de conservación de zonas verdes: 33.989,13 euros
- Custo de funcionamento do servizo de recollida e tratamento de residuos e limpeza da rúa: 113.245,98 euros

TOTAL GASTOS: **345.488,01** euros

INGRESOS CORRENTES

- Ingresos Recadación IBI: 269.470,18 euros.
- Ingresos Imposto circulación: 647,46 euros
- Ingresos polo servizo de recollida de lixos: 3.953,88 euros
- Ingresos Cota do Servizo de Abastecemento: 30.246,17 euros.
- Ingresos Cota do Servizo de Saneamento: 64.463,17 euros.
- Ingresos por taxas de vao: 1.464,05 euros

TOTAL INGRESOS: **370.245,23** euros

BALANCE FISCAL = AFORRO BRUTO = INGRESOS CORRENTES - GASTOS DE FUNCIONAMENTO DOS SERVIZOS = **24.757,21** euros **SUPERAVIT**

En consecuencia, a proposta de desenvolvemento do PIA para ampliación do Parque Empresarial de Palas de Rei (Lugo) – Fase III é **VIABLE** desde o punto de vista da sustentabilidade económica do Concello para os primeiros 10 anos.

A proxección a 20 anos daría igualmente un resultado favorable en canto á sustentabilidade, dado que a progresión de ingresos será proporcional ós gastos, na medida que os únicos ingresos considerados son os que teñen a natureza de correntes, descartándose os extraordinarios.



2. ORZAMENTO

Tal e como se desagregou nos apartados anteriores deste documento o orzamento total para a actuación é de UN MILLÓN CATROCENTOS OITENTA E DOUS MIL CENTO SESENTA E NOVE EUROS **(1.482.169,00 €)**.

A ampliación do Parque Empresarial de Palas de Rei (Lugo) – Fase III financiarase con fondos públicos mediante asignación orzamentarias recuperando a inversión cas ventas das parcelas lucrativas industriais.

O informe de sustentabilidade económica realizado para os 10 primeiros anos dende a súa execución reflicte un superavit para a economía municipal polo que resulta un impacto positivo nos seus orzamentos vindeiros.

Lugo, Febreiro de 2022

O ENXEÑEIRO DE CAMIÑOS,
CANAIS E PORTOS



Asdo.: Antonio López López
Colexiado nº 17.286

