

Concello de TEO

06. EE

01EE. Estudio económico

02MVE. Memoria de viabilidad económica

Plan Especial de infraestructuras y dotaciones SXSI Centro de salud.

FASE: APROBACIÓN INICIAL JULIO 2024

CONTENIDO

1	Naturaleza del estudio	3
2	Urbanización	4
2.1	Exteriores al ámbito	4
2.2	Urbanización interior.....	4
2.3	Costes de urbanización	4
2.4	Costes de Mantenimiento.....	4
3	Impacto sobre la hacienda municipal	5
3.1	Costes de urbanización	5
3.2	Mantenimiento anual.....	5
3.3	Conclusión	5

1 NATURALEZA DEL ESTUDIO

Se desarrolla este apartado de acuerdo con las determinaciones de del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. en concreto en su punto 4 del artículo 22, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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 la adecuación del suelo destinado a la dotación prevista.

Al objeto de llevar a cabo el desarrollo de la dotación se elaboró un convenio de colaboración entre el Servicio Gallego de Salud y el Concello de Teo para la ejecución de las obras de construcción de un nuevo centro de Salud en el Concello de Teo. En dicho convenio el Concello de Teo se compromete a posibilitar la cesión patrimonial al Servicio Gallego de Salud de la parcela objeto de este plan, libres de cargas y gravámenes comprometiéndose a redactar y aprobar el plan especial de dotación de infraestructuras y obtener los permisos y autorizaciones necesarias para ejecutar las obras de construcción del nuevo centro. Construcción que correría a cargo del Servicio Gallego de Salud, encargándose del mantenimiento de las zonas libres y urbanización el Concello.

Esto implica que el Concello de Teo asume todos los gastos necesarios para dotar la parcela del centro de salud de las infraestructuras necesarias, tales como accesos rodados y peatonales, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico, alumbrado telefonía, aparcamiento, etc. Toda la urbanización interior y exterior necesaria, así como el mantenimiento de la parcela cedida al Servicio Gallego de Salud, ha de ser por cuenta del Concello, incluidas las aceras, ajardinamiento, aparcamiento tanto interior como exterior de la parcela cedida.

2 URBANIZACIÓN

2.1 Exteriores al ámbito

Las únicas obras necesarias para conectar el ámbito del plan especial con los sistemas generales son las conexiones de las redes de servicio existentes en el vial al que da frente y la generación de un espacio retranqueado para facilitar el acceso, maniobra y parada de los vehículos de transporte público y privados que lleguen al centro con una superficie que ronda los 285,00 m². Además, se urbanizará la pista forestal existente al oeste del ámbito, en todo su frente oeste, con una superficie que ronda los 945,00 m².

2.2 Urbanización interior

Se plantea una zona de cerca de 4.125,00 m² de superficie con predominancia de zonas verdes en las que se recomienda la plantación de especies arbóreas autóctonas, resistentes y de baja demanda de mantenimiento. Los bordes verdes con una superficie de unos 600,00 m² y una longitud de 300,00 m se llevará a cabo la inclusión de especies que permitan cierto cierre natural y que tengan porte arbustivo. Se estima una superficie de 2.560,00 m² de zonas urbanizadas integrando técnicas de drenaje sostenible en las zonas de aparcamiento.

2.3 Costes de urbanización

Ámbito	Zona		Precio	€
Exterior	Espacio retranqueado	285 m ²	60 €/m ²	17.100 €
	Vial lateral	945 m ²	60 €/m ²	56.700 €
Interior	Zonas verdes	4.125 m ²	35 €/m ²	144.375 €
	Bordes verdes	600 m ²	35 €/m ²	21.000 €
	Cierre vegetal	300 m	100 €/m	30.000 €
	Pavimentos	2.560 m ²	38 €/m ²	112.640 €
PEM		8.815 m ²		381.815,00 €

- Gastos generales (13%) 49.635,95 €
- Beneficio industrial (6%) 22.908,90 €
- Presupuesto de ejecución contrata. PEC 454.359,85 €
- I.V.A (supuesto 21%) 95.415,57 €
- Total: 549.775,42 €**

2.4 Costes de Mantenimiento

En cuanto a otros costes de mantenimiento se lleva a cabo un cálculo estimativo, en función de la ratio o coste por partida, y unidades identificadas.

Para estimar el coste de limpieza viaria en el entorno rural del centro de salud en Teo, hemos considerado un área de 1.230 m². Basándonos en la frecuencia de limpieza y las características específicas de las áreas rurales, se ha estimado un coste medio de 0,35 €/m²/mes. Esto equivale a un coste anual de 4,20 €/m².

Concepto	Ratio		Coste
Mantenimiento de viario	0,2 €/ m ²	1.230	246 €
Limpieza zona peatonal	4,2 €/ m ²	2.560	10.752 €
Parques y jardines	1 €/ m ²	4.725	4.725 €
Estimación de puntos de alumbrado	90 €/ ud	15	1.350 €
			17.073,00 €

Para el mantenimiento del entorno del centro de salud en Teo, se estima un coste anual total de aproximadamente 17.073 €.

3 IMPACTO SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL

Este informe es una estimación del presupuesto que deberá ser objeto de revisión en las sucesivas fases de desarrollo del proyecto. Se prevé su desarrollo y ajuste en las fases siguientes, incorporando los datos e hipótesis finales que se recopile por parte del equipo redactor de la información remitida por las empresas concesionaria.

3.1 Costes de urbanización

Los costes de urbanización de 549.775,42€ representan un 3,02% del presupuesto total del Concello de Teo para 2024, lo que supone una parte considerable de los fondos públicos. Si bien esta cifra es notable en relación con el presupuesto general, es importante destacar que representa el 18,21% del total destinado a inversiones reales (3.016.797,22€), lo que indica un impacto significativo en la capacidad del Concello para llevar a cabo otros proyectos de inversión en el mismo año, aconsejándose su programación acompañada con la construcción del inmueble, pues el compromiso es el de entregar la urbanización para la entrada en servicio del Centro de salud.

3.2 Mantenimiento anual

El impacto de un gasto de 17.073,00 € en el importe total del presupuesto del Concello de Teo sería muy pequeño, prácticamente imperceptible.

El presupuesto de Teo para 2024 es de 18.186.251 €. Por lo tanto, el gasto de 17.073,00 € representa aproximadamente un 0,09% del presupuesto total.

En comparación con el total de inversiones reales (16,59% del presupuesto), el coste de mantenimiento es significativamente menor, representando solo un 0,55% de esta partida.

3.3 Conclusión

Por lo tanto, si bien el esfuerzo inicial es alto, aconsejándose acompañar las inversiones en años consecutivos, el coste de mantenimiento no tendría un impacto significativo en el presupuesto global del Concello de Teo ni en su capacidad para financiar otros servicios y proyectos.

Es importante tener en cuenta que, aunque el impacto en el presupuesto total sea pequeño, este gasto puede tener un impacto significativo en la zona dotacional donde se aplique, y en el conjunto de las vecinas y vecinos de Galicia.